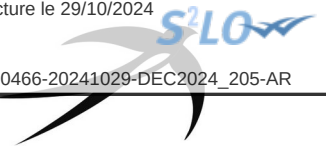


Ville de Malakoff



DECISION MUNICIPALE N° DEC2024_205

Direction : **Direction Urbanisme - Habitat - Hygiène**

OBJET : Acquisition par exercice du droit de préemption d'un fonds de commerce situé 12 rue Béranger à Malakoff sur la parcelle cadastrée G 53

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2122-22 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.214-1 à L.214-3 et L.300-1 et R. 214-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil Municipal à la Maire dans le cadre de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Malakoff en date du 28 mai 2010 délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un droit de préemption spécifique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Malakoff et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu les modifications successives du Plan Local d'Urbanisme et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvées par délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris entre les 13 décembre 2016 et 6 février 2024 ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris du 6 juillet 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la Commune de Malakoff sur l'ensemble de son territoire ;

Vu la délibération n°CM 2017/12/08/05 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 portant sur la déclaration d'intérêt métropolitain en matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel, en particulier l'article 4.3.a « la coordination, l'animation, le soutien et l'accompagnement à la préservation des tissus artisanaux et commerciaux des communes membres » ;

Vu la délibération n° CM 2018/04/13/07 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 13 avril 2018 relative au lancement de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « centres-villes vivants » ;

Vu la délibération n° CM 2018/11/12/14 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 12 novembre 2018 relative au règlement du fond d'Intervention métropolitain de soutien au Commerce, à l'artisanat et aux services (FIMACS) ;

Vu la délibération n° CM 2021/07/09/18 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 9 juillet 2021 relative à la Charte d'engagement programme d'accompagnement stratégique, technique, financier des projets des villes métropolitaines ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Malakoff du 16 octobre 2024 approuvant le contrat métropolitain de développement « centres-villes vivants deuxième édition » entre la Commune de Malakoff et la Métropole du Grand Paris et son annexe « diagnostic commercial et stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff » ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 2 août 2024 de Maître Olivier WANG, Avocat au Barreau de Paris, 11 Place de la Nation 75011 PARIS, agissant pour le compte de la SAS Béranger 92, locataire du fonds de commerce situé 12 rue Béranger à MALAKOFF sur la parcelle cadastrée G 53 ;

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires formulée par la Commune de Malakoff en date du 25 septembre 2024 ;

Vu la visite effectuée le 30 septembre 2024 ;

Vu l'avis de la direction départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine en date du 23 octobre 2024 ;

Considérant la volonté de la Commune de Malakoff de dynamiser et renforcer l'attractivité de son centre-ville pour les commerçants et artisans actuels ou à venir tout en assurant la diversité des activités présentes ;

Considérant la volonté de la Commune de Malakoff d'accompagner un développement commercial équilibré entre commerces alimentaires et activités artisanales non-alimentaires pour répondre aux besoins des habitants et usagers ;

Considérant que la Commune de Malakoff, pour la poursuite de ces objectifs, a renforcé son partenariat existant avec la Métropole du Grand Paris par son adhésion au programme « centres-villes vivants deuxième édition », laquelle a fait l'objet d'une délibération en date du 16 octobre 2024 ;

Considérant qu'est annexée à la délibération du 16 octobre 2024 la stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff ;

Considérant que l'immeuble situé au 12 rue Béranger se trouve dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en centre-ville de la Commune de Malakoff, délimité par la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2010 ;

Considérant que le commerce sous la dénomination commerciale « Carré Fraîcheur » est situé en cœur de ville de Malakoff et qu'il se situe sur un des axes identifiés pour la concrétisation de la stratégie économique ;

Considérant que l'acquisition dudit fonds de commerce permettra l'implantation d'une activité relevant d'un secteur d'activité cohérent avec les besoins identifiés ;

DÉCIDE,

Article 1^{er} : D'ACQUÉRIR par l'exercice de son droit de préemption le fonds de commerce ayant une activité de « *vente de fruits et légumes, épicerie fine* »,

situé 12 rue Béranger à Malakoff sur la parcelle cadastrée G 53 au prix de 120.000,00 Euros TTC (cent vingt mille euros TTC) hors frais de dossier ;

Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme il convient de préciser :

« A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner. »

Article 2 : DE DIRE QUE l'ensemble des dépenses afférentes à ce dossier sera imputé sur le budget communal de l'exercice en cours ;

Article 3 : DE DIRE QU'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil Municipal lors de sa prochaine séance et que l'acte de cession sera conclu dans les délais impartis ;

Article 4 : Ampliation de la présente décision sera notifiée :

- à la SAS BERANGER 92,
- Au mandataire Maître Olivier WANG, Avocat au Barreau de Paris, 11 Place de la Nation 75011 PARIS,
- A Monsieur Ygal Amar, représentant la SNC COMMERCITY,
- A la SAS ALFIGEST, représentant la SCI CAPU-BABY.

Elle sera également transmise à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine.

Fait à Malakoff, le 29 octobre 2024

La Maire,
Jacqueline BELHOMME

Signé électroniquement par
: Jacqueline Belhomme
Date de signature :
29/10/2024
Qualité : Maire

*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Ville de Malakoff

CONSEIL MUNICIPAL Séance du 23 mai 2020

Registre des délibérations Délibération n°DEL2020__19

Service : Direction générale des services

Objet : Délégations de pouvoir attribuées au Maire par le conseil municipal dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Le conseil municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-17, L.2122-18, L.2122-19, L.2122-22, L.2122-23,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant organisation territoriale de la République (NOTRe),

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain modifiant l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics,

Vu l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique,

Vu le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique,

Vu le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics,

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT 15-2017 de l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris », en date du 07 mars 2017, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à la commune de Malakoff,

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT 34-2017 de l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris », en date du 28 mars 2017, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à des organismes tiers sur la commune de Malakoff,

Considérant qu'il est souhaitable, afin d'assurer une meilleure efficacité dans la gestion des affaires courantes et dans le souci d'alléger l'ordre du jour des séances du conseil municipal, que le conseil municipal délègue une partie de ses attributions à Madame la Maire,

Considérant les possibilités de délégations complémentaires introduites par les lois n°2015-991 du 7 août 2015, n°2017-257 du 28 février 2017, n°2018-1074 du 26 novembre 2018 permettant de faciliter la bonne marche de l'administration communale,

Considérant que, sous l'effet de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le droit de préemption urbain a été transféré de plein droit à l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris »,

Ville de Malakoff

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **SAMEDI 23 MAI 2020**

Objet : Délégations de pouvoir attribuées au Maire par le conseil municipal dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres composant le conseil : **39**

DEL2020_19

En exercice : 39
Présents : 37
Représentés (ayant donné mandat) : 2
Absents (sans mandat) : 0

Arrivée en Préfecture le :
Publiée le :
Exécutoire le :

L'an deux-mille-vingt le samedi 23 mai à 11 heures précises, les membres composant le conseil municipal de Malakoff, légalement convoqués le 19 mai 2020, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes de l'école Jean Jaurès, située 13 avenue Jules Ferry à Malakoff, sous la présidence de Madame la Maire, Jacqueline BELHOMME.

Etaient Présents (37) :

Mme Jocelyne BOYAVAL, Mme Catherine MORICE, M. Dominique CARDOT, Mme Fatiha ALAUDAT, Mme Carole SOURIGUES, Mme Virginie APRIKIAN, M. Michaël GOLDBERG, M. Pascal BRICE, Mme Annick LE GUILLOU, M. Rodéric AARSSE, M. Antonio OLIVEIRA, Mme Bénédicte IBOS, M. Loïc COURTEILLE, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Sonia FIGUÈRES, M. Thomas FRANÇOIS, Mme Vanessa GHIATI, M. Grégory GUTIEREZ, Mme Dominique TRICHET-ALLAIRE, M. Saliou BA, M. Michel AOUAD, Mme Nadia HAMMACHE, M. Nicolas GARCIA, M. Jean-Michel POULLÉ, M. Farid HEMIDI, M. Martin VERNANT (arrivée à 11h12), M. Aurélien DENAES, M. Antony TOUEILLES, Mme Tracy KITENGE, Mme Fatou SYLLA, M. Gilles BRESSET, M. Roger PRONESTI, Mme Emmanuelle JANNÈS, M. Olivier RAJZMAN, Mme Charlotte RAULT, M. Stéphane TAUTHUI.

Mandats donnés :

Madame Julie MURET donne pouvoir à Madame Dominique TRICHET-ALLAIRE
Madame Héra BEL HADJ YOUSSEF donne pouvoir à Monsieur Antony TOUEILLES

Secrétaire de séance :

Madame Fatou SYLLA, en conformité avec l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désignée par le conseil municipal pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'elle a acceptées.

Considérant que, par la délibération du conseil de territoire 07 mars 2017, l'établissement public territorial « *Vallée Sud – Grand Paris* » a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la commune de Malakoff sur l'intégralité du territoire communal, à l'exception des périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Considérant que, par la délibération du conseil de territoire n°CT 34-2017, en date du 28 mars 2017, l'établissement public territorial « *Vallée Sud – Grand Paris* » a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs Danton/Charles de Gaulle, Pierre Larousse, Avaulée, Péri/Brossolette, Colonel Fabien, Frères Vigouroux, situés sur la commune de Malakoff,

**Après en avoir délibéré,
Par 39 voix pour dont 2 mandats (Mme MURET, Mme BEL HADJ YOUSSEF)**

Article 1 : DÉLÈGUE à Madame la Maire le pouvoir de prendre toute décision pour :

1° - Arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux et procéder à tous les actes de délimitation des propriétés communales.

2° - Fixer les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics.

Ces droits et tarifs pouvant, le cas échéant, faire l'objet de modulations résultant de l'utilisation de procédures dématérialisées.

3° - Procéder, selon les conditions fixées par **l'annexe 1 de la présente délibération**, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts et à la sécurisation de l'encours de la dette.

4° - Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution, le règlement des marchés et des accords-cadres de fournitures, services, travaux, ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget.

5° - Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses, qu'il s'agisse de biens mobiliers que la ville donne à bail, ou de biens immobiliers que la ville donne ou prend à bail, sur le domaine public ou privé, pour une durée n'excédant pas douze ans.

6° - Passer les contrats d'assurance, ainsi qu'accepter les indemnités de sinistre y afférentes.

7° - Créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux.

8° - Prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières.

9° - Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges.

10° - Décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4600 euros.

11° - Fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts.

12° - Fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux, les modalités de mise en œuvre des offres de la commune à notifier aux expropriés et répondre à leurs demandes.

13° - Décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement.

14° - Fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme.

15° - Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire.

16° - Intenter au nom de la commune les actions en justice ou défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les conditions suivantes :

- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des juridictions de l'ordre administratif, y compris les juridictions spécialisées, tant en première instance, qu'en appel ou en cassation dans le cadre du contentieux de l'annulation, de la responsabilité contractuelle ou non contractuelle ou de tous autres contentieux, saisines ou affaires nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;
- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des juridictions de l'ordre judiciaire, qu'il s'agisse de juridictions civiles, pénales ou toutes autres juridictions spécialisées, tant en première instance, qu'en appel ou en cassation dans le cadre de tout contentieux ou affaires nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;
- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des autorités administratives indépendantes dans le cadre de toute procédure nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;
- Constitution de partie civile en vue d'obtenir réparation des préjudices personnels et directs subis par la ville du fait d'infractions pénales, ainsi que les consignations qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de ces procédures ;
- Transiger avec les tiers dans la limite de 1000 euros.

17° - Régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux, à l'exclusion de celles concernant les accidents incluant des personnes.

18° - Donner, en application de l'article L.324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.

19° - Signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L.332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux.

20° - Réaliser les lignes de trésorerie selon les conditions fixées par l'annexe 2 de la présente délibération.

21° - Exercer ou déléguer, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du code de l'urbanisme pour des aliénations à titre onéreux dans la limite d'un montant inférieur à 1 000 000 d'euros.

22° - Exercer, au nom de la commune, le droit de priorité défini aux articles L.240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

23° - Prendre les décisions mentionnées aux articles L.523-1 et L.523-2 du code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune.

24° - Autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.

(25°)

26° - Demander à tout organisme financeur l'attribution de subventions dans les conditions suivantes :

- Tout organisme public, dont l'État et ses établissements publics, émanations et agences, les collectivités territoriales, les instances européennes et leurs agences ;
- Tout organisme privé concourant par son action à l'intérêt général ;
- Aux plus hauts montants disponibles au vu des seuils définis par l'organisme financeur et au vu des projets portés par la ville, objets des subventions recherchées.

Les demandes de subventions incluent tout document administratif ou technique de nature à permettre l'instruction par l'organisme financeur, ainsi que le versement effectif de la participation lorsqu'elle a été confirmée. Dans le cas où l'obtention d'une subvention est subordonnée à la signature d'une convention avec l'organisme financeur, cette dernière est approuvée par le conseil municipal, sauf caractère d'urgence mettant en péril la procédure d'obtention.

27° - Procéder au dépôt des déclarations préalables, des demandes de permis de démolir, permis de construire et permis d'aménager pour des opérations autorisées par le conseil municipal.

28° - Exercer, au nom de la commune, le droit prévu au I de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

29° - Ouvrir et organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Article 2 : AUTORISE un adjoint, dans l'ordre du tableau, à exercer les délégations consenties à la Maire en cas d'absence ou d'empêchement de celle-ci, dans les conditions fixées par l'article L.2122-17 du code général des collectivités territoriales.

Article 3 : DÉCIDE que les décisions prises en application de la présente délibération peuvent être signées par un adjoint ou un conseiller municipal agissant par délégation de la Maire, dans les conditions fixées par l'article L.2122-18 du code général des collectivités territoriales.

Article 4 : DÉCIDE que les décisions prises en application de la présente délibération peuvent être signées par un membre de l'administration municipale agissant par délégation de la Maire, dans les conditions fixées par l'article L.2122-19 du code général des collectivités territoriales.

Article 5 : PREND ACTE que, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, la présente délégation ne saurait excéder la durée du mandat.

Article 6 : PREND ACTE que le conseil municipal sera tenu informé des décisions prises dans le cadre de la délégation, dans les conditions prévues à l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales.

Article 7 : La Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.

Fait et délibéré à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Madame la Maire,
Jacqueline BELHOMME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPALSéance du : **VENDREDI 28 MAI 2010**

OBJET : Annulation et remplacement de la délibération n° 2009/191 du 16/12/2009 concernant l'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un droit de préemption spécifique aux fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Nombre de membres

composant le conseil : **35 N°2010/63**En exercice : **35**Présents : **28**Ayant donné Mandat : **07**

Arrivée en Préfecture le :

Publiée le :

Exécutoire le :

7 juin 2010
2 juin 2010
7 juin 2010

L'an deux mil dix le vendredi 28 mai à 19 heures précises, les membres composant le conseil municipal de Malakoff, légalement convoqués le 19 mai 2010, conformément aux dispositions de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de **Madame Catherine MARGATÉ**, Maire.

Etaient Présents :

M. Serge CORMIER – M. Jean SEIGNOLLES – Mme Catherine PICARD – M. Dominique CARDOT – Mme Jacqueline BELHOMME – M. Antonio OLIVEIRA – Mme Fatiha ALAUDAT – Mme Jacqueline CAPUS – M. Pierre AVRIL – M. Didier GOUTNER – Mme Marielle TOPELET – Mme Mireille MOGUEROU (à partir de 19h35) – Mme Kattalin GABRIEL – M. Gilbert MÉTAIS – Melle Djamila AIT-YAHIA – Mme Sophie BACELON – M. Thierry NOTREDAME – Mme Patricia CHALUMEAU – M. Gilles CLAVEL – Mme Sabrina GUERARD (à partir de 20h20) – Mme Vanessa GHIATI – M. Pierre-François KOECHLIN – M. Pierre VIALLE (à partir de 20h) – M. Thibault DELAHAYE – Mme Yvette ANZEAU – M. Thierry GUILMART – M. Jean-Emmanuel PAILLON –

Avaient donné mandat :

**Mme Françoise GUILLOIS à Mme Catherine MARGATÉ, Maire
Mme Dominique CORDESSE à M. Pierre-François KOECHLIN
M. Gilbert NEXON à M. Serge CORMIER
Mme Michelle BÉTOUS à M. Didier GOUTNER
M. Joël ALLAIN à M. Dominique CARDOT
M. Claude LHOMME à Mme Jacqueline CAPUS
M. Gérard CHARVERON à M. Thierry GUILMART**

Madame le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité avec l'article L 2121-15 du code précité à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal. Ayant obtenu la majorité des suffrages, **Mademoiselle Djamila AIT-YAHIA**, a été désignée pour remplir ces fonctions, qu'elle a acceptées.

CONSEIL MUNICIPAL : séance publique du 28 mai 2010

Délibération n° 2010/ 63

Objet : Annulation et remplacement de la délibération n° 2009/191 du 16/12/2009 concernant l'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un droit de préemption spécifique aux fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu le rapport de Madame le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, article L 2122-22,

Vu les articles L 214-1 et 214-2 du code de l'urbanisme relatifs à l'institution des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005, article 58, donnant la possibilité aux communes d'exercer leur droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, commerciaux ou baux commerciaux,

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008, article 101,

Vu le décret n°2007-1827 du 28 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m²,

Vu sa délibération n°2008/28 du 30 septembre 2008 relative aux délégations de pouvoirs du Conseil Municipal au Maire précisant dans son 22ème alinéa qu'elle est chargée pour la durée de son mandat d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption définis aux articles L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les résultats de l'étude sur le diagnostic de l'appareil commercial de Malakoff menée en 2004 qui révèle la fragilité des commerces et notamment la perte de certaines activités (équipement de la personne et commerces de bouche) et une montée en puissance de certains services (banques et agences immobilières notamment), diagnostic confirmé par les statistiques établies par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat entre 2004 et 2008,

Vu ses délibérations n° 2006/176 du 13 décembre 2006 et 2009/170 bis du 31 juin 2009 approuvant respectivement le plan de développement et de redynamisation du commerce de proximité et de l'artisanat et décidant d'un ensemble d'actions de redynamisation commerciale en centre ville,

Vu le rapport de présentation analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale ci-annexé,

Vu le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ci annexé,

Vu la saisine de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine en date du 10 septembre 2009,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine en date du 21 octobre 2009 ci-annexé,

Vu la saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine en date du 10 septembre 2009,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine en date du 4 novembre 2009 ci-annexé,

Vu l'avis favorable des commissions municipales compétentes,

Considérant que la préservation de la diversité des activités commerciales en centre ville et l'équilibre entre différents métiers dans ce secteur est primordiale pour parvenir à cet objectif,

Considérant la nécessité de renforcer l'attractivité du pôle de centralité constitué par la place du 11 novembre et ses rues adjacentes,

Considérant qu'il est opportun que la commune puisse disposer d'un outil tel qu'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité car il lui permettra de connaître précisément l'évolution du tissu commercial et les projets d'implantation et d'accompagner les commerçants et artisans dans la vente de leurs fonds de commerce avec l'appui des chambres consulaires,

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

ANNULE ET REMPLACE sa délibération n°2009/191 du 16 décembre 2009 approuvant la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Article 2 :

DECIDE l'institution d'un périmètre de protection et de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité suivant le plan annexé à la présente délibération et APPROUVE la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux ainsi que celui relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² à l'intérieur de ce périmètre.

Article 3 :

PRECISE que le maire est chargé d'exercer, au nom de la commune, ce droit de préemption dans les conditions ainsi définies.

Article 4 :

DIT que les mesures de publicité et d'information de la présente délibération seront effectuées conformément aux dispositions des articles R211-2 à R211-4 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour copie conforme
Le Maire
Catherine Margaté

VILLE DE MALAKOFF
Secrétariat général

Rapport préparatoire N°17

CONSEIL MUNICIPAL : séance publique du 28 mai 2010

Objet : Annulation et remplacement de la délibération n° 2009/191 du 16/12/2009 concernant l'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un droit de préemption spécifique aux fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Dans la continuité des actions engagées pour la redynamisation du commerce, le Conseil Municipal a décidé, le 16 décembre dernier, d'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre ville.

Pour mémoire, à l'intérieur de tels périmètres, la commune dispose d'un droit de préemption spécifique aux fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

La délibération du 16 décembre 2009 a été transmise au contrôle de légalité.

En retour, la Préfecture nous a recommandé, pour assurer la plus grande sécurité juridique à cet acte, d'annexer à ce dernier un rapport de présentation motivant la création de ce périmètre et de délimiter les biens immobiliers du périmètre soumis à ce nouveau droit de préemption selon une norme prédéfinie.

Nous vous présentons donc le projet de délibération et ses annexes complétés conformément à ces recommandations et vous demandons de bien vouloir en délibérer.

Le périmètre a été très légèrement modifié pour plus de lisibilité et sur conseil de la Chambre de Commerce. Il inclut désormais la totalité du linéaire de l'avenue Jean Jaurès.

Annexes : Projet de délibération – plan périmétrique – rapport de présentation – avis des chambres consulaires.

⁴ **S²LO** 

[illegible]

Ville de Malakoff (Hauts-de-Seine)

CONSEIL MUNICIPAL - Séance publique du 28 mai 2010

**INSTITUTION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE
DROIT DE PREEMPTION DES CESSIONS DE FONDS ARTISANAUX, DE
FONDS DE COMMERCE, DE BAUX COMMERCIAUX ET DE TERRAINS
PORTANT OU DESTINES A PORTER DES COMMERCES**

RAPPORT DE PRESENTATION

Annexe à la délibération n° 2010/63

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 a donné la possibilité aux communes d'instituer un droit de préemption portant sur les fonds artisanaux, commerciaux ou baux commerciaux dans le cadre de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Ses modalités d'application ont été précisées par le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

La loi n°2008-776 du 4 août 2008 et son décret d'application du 22 juin 2009 ont élargi le champ d'application de ce droit de préemption aux terrains supportant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés qui ne sont plus désormais soumis à autorisation des commissions départementales d'équipement commercial.

Toutes les cessions susvisées effectuées à l'intérieur de ces périmètres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la Ville qui indique le prix et les conditions de la transaction envisagée.

La Ville dispose d'un droit de priorité et dispose d'un délai de deux mois pour exercer si elle le juge nécessaire son droit de préemption. Si la Ville décide de préempter, elle doit rétrocéder le bail ou le fonds dans un délai de un an au commerçant qu'elle aura retenu. Cette rétrocession a pour finalité la préservation de la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre de sauvegarde.

La commune peut proposer un prix d'achat inférieur au prix de cession indiqué dans la déclaration. En cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation.

L'activité des commerçants et artisans constitue un élément important de la qualité de vie des habitants. Elle se révèle essentielle dans le centre ville dont la spécificité est de rassembler un ensemble d'équipements structurants qui concourent à sa centralité et à son attractivité.

Depuis plusieurs années, une attention particulière est donc apportée pour préserver et conforter l'activité commerciale du centre-ville.

Après avoir impulsé l'implantation d'une moyenne surface commerciale de 900m² rue Béranger complétant l'offre alimentaire diversifiée du marché, la commune s'est engagée dans un projet de développement commercial en partenariat avec les chambres consulaires et les commerçants. Un dossier « FISAC » a été lancé en 2007.

La Ville agit pour ce qui la concerne notamment en améliorant les espaces publics, en soutenant les animations commerciales et l'association des commerçants, en incitant les commerçants à avoir une gestion qualitative des façades de leurs établissements et de leurs abords. Un manager de commerce accompagne les commerçants dans leurs démarches.

Toutes les actions de la Ville se sont appuyées sur les résultats d'un diagnostic approfondi de l'appareil commercial réalisé en 2004 qui a permis d'en cerner les points forts et les points de fragilité.

Cette étude avait mis en évidence, pour le centre-ville, une surreprésentation des services commerciaux et des cafés et établissements de restauration rapide.

Cette tendance qualifie généralement les centres-villes en déclin qui voient les commerces de bouche ou d'équipement de la personne remplacés par des activités moins dépendantes de la dynamique commerciale locale et ayant de meilleures capacités financières (banques, agences immobilières, services médicaux, artisans,...).

En 2004, les commerces de bouche ne représentaient plus que 10.5% des établissements, les commerces d'équipement de la personne et de la maison 22.9%. De plus, l'importance du nombre de locaux non occupés traduisait un centre ville en perte de vivacité commerciale.

Ce phénomène était renforcé par l'état des vitrines assez dégradé et une discontinuité dans les façades ; notamment avenue Pierre Larousse et rue Béranger. L'ensemble de ces facteurs constituait un réel frein à la qualité commerciale.

L'impact des actions menées depuis 2005 a été très positif et apprécié de la majorité des habitants de la commune.

Des nouveaux commerçants se sont installés, les rues adjacentes à la place de la Mairie sont plus fréquentées, les vitrines se rénovent.

Le tissu commercial reste toutefois fragile et sa diversification est essentielle tant pour offrir une offre variée que pour pérenniser les nouvelles implantations.

Face au nombre croissant de locaux commerciaux dont les fonds sont mis en vente et face à la réticence de certains commerçants et agences immobilières à informer la

Ville sur la nature des activités qu'il est envisagée d'y exercer, l'institution du droit de préemption sur les fonds commerciaux apparaît comme particulièrement opportune à Malakoff dans la mesure où elle permettrait à la Ville de disposer d'un moyen d'action complémentaire dans le cadre de son action en faveur de la préservation du commerce de proximité.

La Ville serait ainsi informée des mouvements envisagés parmi les fonds de commerce, baux commerciaux et projets d'implantation au sein du périmètre de sauvegarde défini pourrait ainsi le cas échéant intervenir.

D'autre part, les récentes évolutions législatives relatives à l'urbanisme commercial, qui dispensent désormais les moyennes surfaces (entre 300 et 1000m²) de l'autorisation préalable d'implantation des Commissions départementales d'Équipement Commercial (CDEC), donnent en contrepartie par ce biais compétence au Maire pour limiter les effets néfastes de la concurrence des moyennes et grandes surfaces.

Le périmètre de sauvegarde proposé, organisé autour du point de centralité que constitue la place de l'Hôtel de Ville, se déploie sur le linéaire des principales artères commerciales du centre-ville :

- Avenue Pierre Larousse (entre le carrefour du 8 mai et la rue Henri Martin)
- Rue Béranger
- Rue Gabriel Crié (entre la rue Danton et la place du 11 novembre)
- Place du 11 novembre
- Rue Raymond Fassin
- Rue Eugène Varlin (entre l'avenue Jules Ferry et la rue Béranger)
- Avenue Jean Jaurès

La mise en œuvre de ces dispositions aura tout d'abord pour vocation de rendre la Ville destinataire d'informations importantes quant à l'évolution du commerce et de l'artisanat et de montrer de façon forte sa détermination à agir dans le sens de l'attractivité et de la diversité commerciale de la ville.

Il est évidemment exclu que la puissance publique se rende ainsi, de manière systématique, propriétaire des fonds de commerce, ce qui ne serait ni dans son rôle, ni dans ses capacités.

Pour autant, la mise en application concrète du dispositif sera effectuée dans le cadre d'un partenariat étroit avec les chambres consulaires ainsi qu'avec l'association des commerçants.

Les communes qui souhaitent instituer ce droit doivent soumettre le périmètre de préemption à l'avis des chambres consulaires territorialement compétentes qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre. La Ville a sollicité ces avis à l'automne 2009.

Les chambres consulaires confirment, au vu des récentes statistiques réalisées sur l'ensemble du territoire communal, les risques de fragilisation tels que la disparition des commerces alimentaires spécialisés et le développement important des services et des agences bancaires et immobilières sur le territoire communal.

Elles estiment que l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville est une mesure tout à fait pertinente.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains supportant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés situés dans le périmètre de sauvegarde, aux conditions ainsi exposées et d'autoriser le maire à exercer le droit de préemption dans ces conditions.



**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat**

Hauts-de-Seine

Dossier suivi par Stéphane PIONNIER
Pôle Développement territorial
SP/SA 88-8
Poste 43.88

Nanterre, le 21 octobre 2009

Madame Catherine MARGATE
Maire de Malakoff
Place du 11 novembre
BP 68
92 243 MALAKOFF CEDEX

Objet : Droit de Prémption Commercial – périmètre de sauvegarde

Madame le Maire,

Conformément à la législation en vigueur (Loi n°2005-882 article 58 du 2 août 2005 et du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007), vous m'avez adressé, pour avis, un projet de plan du périmètre de sauvegarde en vu d'exercer le droit de préemption commercial à Malakoff et je vous en remercie.

Le législateur en précisant les modalités d'application du droit de préemption commercial a souhaité que les Compagnies consulaires soient associées en donnant leur avis sur le périmètre de sauvegarde. Notre Compagnie souhaite s'investir plus encore avec les communes qui font preuves d'une action volontaire sur cette problématique. Néanmoins, je tiens à rappeler que l'utilisation de cet outil ou plus exactement l'activation de la préemption doit être envisagée de façon exceptionnel et sur des emplacements stratégiques qui répondent à l'objectif de réduction des menaces défini dans votre diagnostic de la situation du Commerce et de l'Artisanat de proximité. Dans ces conditions, notre Compagnie pourrait être un partenaire actif, en amont, sur les thèmes suivants :

- L'identification d'un renforcement de l'armature artisanale et commerciale par l'installation de nouvelles activités pour compléter l'offre de biens et de services à la clientèle à définir,
- La reprise/transmission de fonds artisanaux et commerciaux existants pour freiner l'implantation d'activités commerciales non désirées.

Ces actions conjuguées devant contribuer à maintenir et développer un tissu artisanal et commercial de proximité fort pour réduire l'évasion de la consommation des ménages à l'extérieur de Malakoff.

La CMA92 propose aux communes un baromètre annuel (statistique et cartographie) de l'Artisanat. Cet outil actualisé de la connaissance du tissu artisanal permet d'ajuster au plus près chaque année la politique et les actions à mener en faveur de votre Artisanat. Toutes les entreprises par secteur d'activités artisanales sont visualisées sur une carte communale. Même si l'évolution artisanale à Malakoff entre 2004 et 2008 enregistre une très légère hausse de 1,62% correspondant à 5 entreprises supplémentaires. C'est dû à la vitalité ponctuelle du secteur du bâtiment (+15,45%) alors que dans le même temps les autres secteurs artisanaux comme l'alimentaire (-16,66%) et les services à la personne (-4,80%) sont en baisse ou la fabrication qui stagne.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DES HAUTS-DE-SEINE

17 bis, rue des Verets - BP 1410 - 92014 Nanterre cedex - Tél. : +33 1 47 29 43 43 - Télécopie : +33 1 47 29 43 00 - Courriel : contact@cma-nanterre.fr
Antenne de la CMA92 : Résidence Clémencia - 5 square Robinson - 92330 Sceaux - Tél. : +33 1 40 81 06 20 - sceaux@cma-nanterre.fr
Internet : www.cma92.fr - Fax : +33 205 317 0001 - APE 911A

Date : 2004-11-16 du 2 novembre 2004.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Mair

Arrivée 2009-10-21

Enregistré : 25-10-2009

0 56/mission Economique MISSION

Motif : A

S²LOW

En parallèle, il convient d'analyser la population malakoffienne et son comportement d'achat puisque l'évolution de cette dernière a une influence non négligeable sur le degré de satisfaction ou non de la diversité du commerce présent dans la commune. Les données de l'INSEE nous révèlent une légère hausse de la population d'environ 3,70 %, pour 1 090 habitants supplémentaires entre 1999 et 2006 (dernier recensement estimatif connu, source INSEE). Ce paramètre corrélé avec l'hémorragie plus ou moins affirmée de certains secteurs artisanaux légitime la possibilité pour une collectivité à intervenir pour dynamiser et sauvegarder certains secteurs d'activités quand il y a une distorsion de la concurrence en matière d'occupation des emplacements commerciaux en milieu urbain.

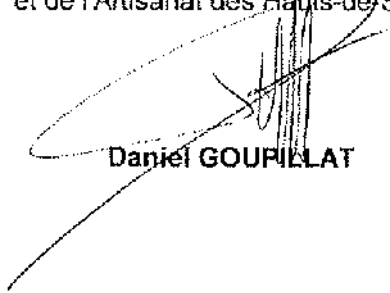
Notre analyse montre que c'est effectivement le cas pour le secteur de l'alimentaire qui a vu son effectif fondre entre 2004 (source de votre analyse) et 2008 (source CMA92) avec respectivement une représentation de 11,69% de l'effectif total de l'Artisanat en 2004 et 9,58% en 2008. Ce constat purement statistique et avec des disparités selon les quartiers doit être affiné sur le terrain pour définir la carence qualitative en termes de satisfactions commerciales ressenties par la clientèle. En effet, la présence du marché du centre (3 fois par semaine) et celui du Clos (1 fois par semaine) peut très largement compenser de l'alimentaire indépendant permanent. En revanche, l'importante représentation d'activités de services y compris les agences immobilières, les banques et compagnies d'assurance, bien que nécessaires, ne peuvent pas occuper les meilleurs emplacements commerciaux à la seule raison d'avoir une meilleure capacité financière par rapport aux autres petits commerces indépendants à la viabilité limitée pour occuper les meilleurs emplacements commerciaux de Malakoff. C'est pourquoi, il semble désormais nécessaire voir incontournable pour une collectivité locale d'intervenir dans ce secteur économique fragilisé pour sauvegarder les équilibres si elle souhaite voir se maintenir et se développer un véritable tissu artisanal et commercial de proximité équilibré et diversifié sur tout le territoire communal en répondant aux attentes de la population.

Sur la base des éléments d'étude de 2004 qui nous ont été transmis et ceux avancés par notre Compagnie arrêtés au 31 décembre 2008, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine donne un avis favorable au projet de périmètre de sauvegarde de Malakoff.

Maintenant que vous allez être doté de cet outil réglementaire, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine peut vous aider dans ses modalités d'application en vous proposant son expertise et des outils appropriés. C'est pourquoi, à votre initiative, il nous appartient d'identifier vos besoins pour formaliser dès que possible les modalités d'un partenariat pour vous permettre de maintenir et de développer votre armature artisanale et commerciale de proximité. C'est dans ce sens que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine organise le 17 novembre prochain une matinée débat sur ce thème. Vos services ont d'ailleurs répondu favorablement à cette invitation et je m'en réjouis.

Veuillez croire, Madame le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine



Daniel GOUPIILLAT



Chambre de commerce
et d'industrie de Paris
Hauts-de-Seine

MAIRIE DE MALAKOFF

13 NOV. 2009

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
n° 14041

Le Président

Madame Catherine Margaté
Conseillère générale des Hauts-de-Seine
Maire de Malakoff
Hôtel de Ville
Place du 11 Novembre BP 68
92243 Malakoff Cedex

CLJR09-43

Contact : Joanne de Ranieri
01.46.14.26.90 - jranieri@ccip.fr

Objet : Saisine pour avis concernant le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Nanterre, le 4 novembre 2009

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu saisir pour avis la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Hauts-de-Seine sur la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur votre commune et je vous en remercie.

La mise en œuvre d'un plan d'action subventionné par le FISAC et la signature, dès 2007, d'une Convention de partenariat avec la CCIP Hauts-de-Seine, ont permis d'initier un programme d'actions en faveur de l'implantation et de la reprise de commerces. Elles ont permis également le recrutement d'un manager de commerce et la rénovation de vitrines.

Les efforts menés ont porté leurs premiers fruits, ils doivent aujourd'hui être poursuivis. L'instauration d'un périmètre de préemption est un outil opérationnel précieux qui viendra conforter les actions en faveur de la diversité commerciale et que la CCIP Hauts-de-Seine approuve au regard des évolutions du commerce constatées ces dernières années et du contexte concurrentiel de Malakoff.

Si la densité commerciale de Malakoff, avec 364 commerces et services en activité, est plus élevée que dans le département des Hauts-de-Seine (12 commerces pour 1 000 habitants contre 11 pour l'ensemble des Hauts-de-Seine), l'offre reste concurrencée par le pôle commercial Montparnasse accessible en quelques minutes par les transports, et l'attractivité des centres-villes de Montrouge et Clamart.

ÉCO
PLON
Monsieur Picard
DGS

6-8 rue des Trois-Fontaines - 92023 Nanterre cedex
Tél. 01 46 14 26 06 - Fax 01 46 14 26 98

Dans cette optique, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville de Malakoff est pertinente.

Ce dispositif contribuera notamment à enrayer le recul des activités alimentaires spécialisées qui ont connu une baisse conséquente depuis 1999 (- 3 boulangeries, - 5 boucheries et - 5 charcuteries), mais aussi à stabiliser les activités non alimentaires en diminution sur le secteur (l'équipement de la personne est passé de 8 % à 4 %, le bricolage-jardinage de 4 % à 1 %).

Si le centre-ville de Malakoff est aujourd'hui en grande partie attractif grâce à l'offre de son marché, les efforts doivent se poursuivre pour que se maintienne un tissu commercial équilibré. L'offre de restauration s'y est fortement développée (+ 7 cellules depuis 1999, notamment en restauration rapide), et les agences bancaires et immobilières y représentent 12 % de l'appareil commercial en 2008.

Néanmoins, la ville peut envisager d'étendre le périmètre de sauvegarde à l'avenue Jean Jaurès, à la rue Gabriel Crie et à la portion du boulevard Gabriel Péri allant de l'avenue Pierre Brossolette à la rue Renault où le développement des commerces s'intègre à la dynamique de centralité commerciale. Ainsi une réflexion pourrait être menée pour l'intégration de ces segments en tant que pôle de centre-ville élargi dans le périmètre de préemption.

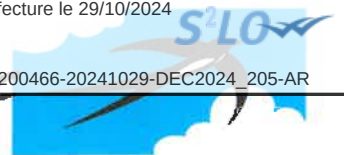
Souhaitant que ces éléments puissent accompagner votre projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de Bagneux, je vous prie d'agréer, Madame le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

et surtout très piteux

C. M. (2024)

Claude LEROI

Ville de Malakoff



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **MERCREDI 16 DECEMBRE 2015**

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff emportant institution des Périmètres de Protection Modifiés autour des monuments historiques de la commune

Nombre de membres composant le conseil : **39**

En exercice : **39**

Présents : **38**

Ayant donné mandat : **6**

Absent excusé : **1**

N° 2015/191

Arrivée en Préfecture le : 21/12/2015

Publiée le : 18/12/2015

Exécutoire le : 21/12/2015

L'an deux-mille-quinze le mercredi 16 décembre à 19 heures précises, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués le 26 novembre 2015, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Madame le Maire, Jacqueline BELHOMME.

Etaient Présents :

Mme Catherine MARGATE - M. Serge CORMIER - M. Dominique CARDOT
 Mme Vanessa GHIATI (arrivée à 20h20) - Mme Fatiha ALAUDAT - M. Gilbert METAIS
 Mme Corinne PARMENTIER - M. Rodéric AARSSE - M. Gilles CLAVEL - M. Antonio OLIVEIRA
 Mme Sonia FIGUERES - M. Joël ALLAIN - M. Didier GOUTNER - Mme Mireille MOGUEROU
 Mme Joëlle LARRERE - Mme Jocelyne BOYAVAL - M. Thierry NOTREDAME
 Mme Patricia CHALUMEAU - Mme Annick LE GUILLOU - Mme Bénédicte IBOS
 M. Frédéric SACONNET - M. Farid BEN MALEK - M. Kamel SI BACHIR (arrivée à 20h08)
 M. Jean-Renaud SEIGNOLLES - Mme Anne-Karin MORDOS - M. Saliou BA
 M. Michaël ORAND - Mme Emmanuelle JANNES Mme Frédérique PERROTTE
 M. Fabien CHEBAUT (arrivée à 20h15) - M. Stéphane TAUTHUI

Mandats donnés :

Mme Monique ZANATTA mandate Mme Bénédicte IBOS
 Mme Michelle BETOUS mandate M. Dominique CARDOT
 Mme Sophie HOURDIN mandate Mme Fatiha ALAUDAT
 M. Pierre-François KOECHLIN mandate Mme Patricia CHALUMEAU
 Mme Léonore TOPELET mandate M. Michaël ORAND
 M. Thibault DELAHAYE mandate Mme Corinne PARMENTIER
 M. Fabien CHEBAUT mandate Mme Frédérique PERROTTE (jusqu'à 20h15)

Absents excusés :

Mme Catherine PICARD
 M. Kamel SI BACHIR (jusqu'à 20h08)

- Secrétaire de séance : M. CARDOT en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, a été désigné par le Conseil Municipal pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

Ville de Malakoff

CONSEIL MUNICIPAL Séance publique du 16 décembre 2015

Extrait du registre des délibérations Délibération n°2015/191

Service : Urbanisme / Domaine : Urbanisme – Documents d'urbanisme _ PLU

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff emportant institution des Périmètres de Protection Modifiés autour des monuments historiques de la commune

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération du 20 juin 2012, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et a défini trois grands objectifs devant guider son élaboration :

1. Maintenir l'équilibre entre les principales fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi, l'activité économique et les services ;
2. Garantir la mixité sociale et générationnelle ;
3. Valoriser l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles.

Le Conseil Municipal a également décidé comment les habitants et les différents acteurs locaux seraient informés mais surtout associés à l'élaboration du projet.

En novembre 2012, la concertation a été officiellement lancée lors d'une première réunion publique. Toutes les contributions recueillies lors de la concertation ont permis d'enrichir et de construire un projet partagé par la grande majorité des habitants.

Le 27 novembre 2013, le Conseil Municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se décline en 5 grandes orientations :

1. Organiser un développement de l'habitat et de l'emploi raisonné et de qualité, centré sur le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle du territoire ;
2. Offrir les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire ;
3. Améliorer durablement le cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage ;
4. Améliorer les principales connexions entre les principales fonctions du territoire ;
5. Renforcer l'armature d'équipements publics et commerciaux structurants.

A l'occasion de cette procédure d'élaboration du PLU, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de substituer aux trois rayons de 500 mètres autour des monuments historiques, trois périmètres plus resserrés mais qui prennent mieux en compte les enjeux patrimoniaux des secteurs, appelés Périmètres de Protection Modifiés (PPM).

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU et émis un avis favorable sur les trois projets de PPM le 30 juin 2015.

Le projet de PLU arrêté a été adressé pour avis aux personnes publiques associées et consultées qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. Il a été soumis à enquête publique conjointe avec les projets de Périmètres de Protection Modifiés, enquête qui s'est déroulée du 12 octobre au 13 novembre 2015.

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté le 30 juin 2015 a été complété et modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le rapport de présentation et le PADD ont été complétés.

Les dispositions opposables suivantes ont été modifiées :

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

ORIGINE	MODIFICATIONS APORTEES	DOCUMENT MODIFIE
PPA	Modification du document graphique de l'OAP Avalée qui indiquait par erreur graphique la construction de logements sur des terrains classés en zone UX	OAP AVAULEE
ENQUETE	Modification du document graphique de l'OAP Avalée pour protection de l'œuvre artistique de Monsieur Chesné 27 et 29 rue Avalée	OAP AVAULEE
ENQUETE	Modification du document graphique et des textes de l'OAP Avalée. Le document ne fait plus référence à un élargissement de la rue Avalée mais un réaménagement de la rue et de ses abords (notamment rue P V Couturier) pour créer une liaison cycles et sécuriser les déplacements doux	OAP AVAULEE
ENQUETE	Modification des textes de l'OAP Nouveaux Barbusse. Le document ne fait plus référence à un élargissement de la rue Avalée mais un réaménagement de la rue et de ses abords pour créer une liaison cycles et sécuriser les déplacements doux	OAP NOUVEAUX BARBUSSE
PPA	Rectification d'une erreur de couleur du document graphique pour l'activité économique dans une bande de 20 mètres	OAP PERI BROSSOLETTE
ENQUETE	Modification du plan de zonage pour le tracé du périmètre P2 qui est reporté côté pair de la rue Avalée au droit des numéros 20/30 et prolongé côté impair sur les emprises du stade jusqu'à l'allée Marie-Jeanne	PLAN DE ZONAGE
ORIGINE	MODIFICATIONS APORTEES	DOCUMENT MODIFIE
ENQUETE	Modification du zonage des parcelles cadastrées section N numéros 94 et 137 qui ont été classées par erreur dans la zone UX alors qu'elles ne sont pas liées à l'immeuble de bureaux voisin. Elles sont reclassées en zone UBb	PLAN DE ZONAGE
PPA	Ajout d'un linéaire d'activité économique dans une bande de 20 mètres boulevard Charles de Gaulle au droit des terrains situés au droit du n°53 jusqu'à la rue Danton (actuel terrain Safran)	PLAN DE ZONAGE
PPA	Rectification graphique de l'emplacement réservé E1 de la RD50 : Rajout de la parcelle E108 et suppression de la parcelle E 134	PLAN DE ZONAGE/ ANNEXES
PPA	Rectification graphique de l'emplacement réservé E2 de la RD 906 : Rajout des parcelles N138 et 194. Suppression de la parcelle N198	PLAN DE ZONAGE/ ANNEXES
ENQUETE	Repositionnement de l'emplacement réservé E3 qui ne concerne pas la rue Etienne Dolet mais le débouché de la rue Marc Seguin sur la parcelle N172	PLAN DE ZONAGE
CORRECTION	Rajout des parcelles V125 et 126 qui sont concernés par l'emplacement réservé E4 rue des Garmants dans les annexes	PLAN DE ZONAGE
CORRECTION	Rectification de l'erreur graphique pour l'emplacement réservé E6 de la rue Edgar Quinet qui se poursuit jusqu'à l'angle de l'avenue Pierre Larousse sur la parcelle A174	PLAN DE ZONAGE
CORRECTION	Suppression dans la légende du plan de zonage des surfaces des périmètres de localisation des ouvrages publics puisqu'il s'agit de périmètres aux emprises exactes non définies contrairement aux emplacements réservés	PLAN DE ZONAGE
PPA	Intégration d'un fond de plan cadastral des communes voisines	PLAN DE ZONAGE

	dans le plan au format A1 pour mieux identifier les continuités urbaines	
CORRECTION	Mise en évidence des voies notamment privées et intégration du nom des rues dans les plans au format A3 pour améliorer la lisibilité pour le public	PLAN DE ZONAGE
CORRECTION	Mise à l'échelle 1/1000e du plan de zonage A3	PLAN DE ZONAGE
PPA	Suppression des périmètres de ZAC qui sont reportés dans les annexes	PLAN DE ZONAGE AUTRES ELEMENTS
ENQUETE	Modification des annexes pour le périmètre P2 : Suppression de la référence de largeur. Inclusion des parcelles P 160 et P 162 plus P 286 et 164 (partie du stade). Exclusion des parcelles P 204 et P 205	ANNEXES
CORRECTION	Exclusion des parcelles V149/159/160 de l'emplacement réservé E4 rue des Garmants qui ne sont pas concernées par l'élargissement qui n'est que côté pair	ANNEXES
ORIGINE	MODIFICATIONS APORTEES	DOCUMENT MODIFIE
CORRECTION	Exclusion de la parcelle P266 du périmètre de localisation P2 qui n'est pas comprise dans le périmètre	ANNEXES
CORRECTION	Rajout dans les servitudes d'utilité publique de la canalisation gaz à haute pression empruntant la rue Etienne Dolet	ANNEXES
PPA	Reprise de la même rédaction de l'article 1 de la zone UV pour qu'elle soit identique à celle des autres zones	REGLEMENT ART 1
PPA	Dans la zone UX, limitation à 200 m ² de surface de plancher les logements destinés au gardiennage des entreprises	REGLEMENT ART 2
PPA/ENQUETE	Modification de l'article 4 en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales pour tenir compte des zones de risques liés aux anciennes carrières et prioriser la récupération des eaux pluviales	REGLEMENT ART 4
CORRECTION	Modification de la rédaction pour les fondations et sous-sols des constructions qui ne doivent comporter aucune saillie par rapport aux marges de reculement imposées	REGLEMENT ART 6
ENQUETE	Modification de la marge de reculement de l'article 6 de la zone UB villa des Iris : 3 mètres côté impair et 1 mètre côté pair au lieu de 4 mètres côté pair et impair	REGLEMENT ART 6
CORRECTION	Correction des erreurs de définition des marges de reculement des villas Bourgeois, Labrousse, Marotte et de l'impasse Marceau	REGLEMENT ART 6
CORRECTION	Modification de l'article 6 des règlements des zones UB et UD (côté pair du Bd du Colonel Fabien) pour imposer une marge de reculement de 2 mètres et non une implantation à l'alignement pour correspondance avec les dispositions de l'OAP Colonel Fabien	REGLEMENT ART 6
ENQUETE	Remaniement de l'écriture de l'article 7 pour le rendre plus lisible	REGLEMENT ART 7
ENQUETE	Modification de la règle pour les jeux de façade dont la profondeur autorisée est portée de 1.50m à 2m	REGLEMENT ART 7
PPA	Remplacement du terme « annexe » par le terme « local accessoire » et modification de la définition dans les annexes du règlement	REGLEMENT ART 7/8 ANNEXE
CORRECTION	Modification de la rédaction de l'article 9 pour les immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à 80% au commerce, à l'artisanat, ou aux services publics ou d'intérêt collectif pour simplifier la rédaction de la règle pour l'emprise autorisée dans les étages	REGLEMENT ART 9

CORRECTION	Intégration dans la zone UBb le long du boulevard du boulevard des Frères Vigouroux d'une majoration de prospect de 2 mètres pour permettre aux futurs bâtiments d'atteindre la hauteur plafond de la zone de 17 mètres en cohérence avec l'OAP	
ORIGINE	MODIFICATIONS APORTEES	DOCUMENT MODIFIE
PPA	Intégration dans la zone UV de dispositions particulières pour les clôtures de SNCF RESEAU	REGLEMENT ART 11
PPA	Suppression des normes concernant l'aménagement intérieur (rampes et hauteurs des parkings)	REGLEMENT ART 12
PPA	Suppression des termes « plancher » et « plafond » pour les normes de stationnement des voitures (norme exacte)	REGLEMENT ART 12
ENQUETE	Introduction de normes spécifiques allégées pour les résidences pour étudiants et personnes âgées	REGLEMENT ART 12
CORRECTION	Modification de la rédaction de l'article 12 du règlement des zones pour les places commandées qui ne sont pas autorisées	REGLEMENT ART 12
ENQUETE	Modification du coefficient de biotope pour les murs et clôtures végétalisés qui est porté de 0.25 à 0.4	REGLEMENT ART 13
CORRECTION	Mise en concordance des articles 9 et 13 des zones pour ce qui concerne les dispositions facilitant l'installation de dispositifs de rétention et de réutilisation des eaux pluviales qui sont exclus de l'emprise au sol mais doivent aussi être déduits de la surface à aménager en jardin ou espace végétalisé	REGLEMENT ART 13
PPA	Intégration dans les annexes du règlement sur l'article 13 un cahier de recommandation afin d'éviter de planter des espèces allergisantes	ANNEXES REGLEMENT
ENQUETE	Intégration de croquis pour illustrer les règles de prospect (articles 7/8/10) dans les annexes du règlement	ANNEXES REGLEMENT
ENQUETE	Rectification de la fiche PPM sur la faculté de droit pour la date de construction et le nom de l'architecte	PPM
MISE A JOUR	Intégration dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique les PPM suppression des anciens rayons de protection	PLAN DES SERVITUDES

C'est ce Plan Local d'Urbanisme ainsi complété et modifié qu'il est aujourd'hui proposé au Conseil Municipal d'approuver. Cette approbation emportera modification des périmètres de protection des monuments historiques.

Le Conseil Municipal

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L123-1 et suivants, L123-10, L123-12, R123-19, R123-24 et R123-25,

Vu le Code du patrimoine, notamment l'article L621-30,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2012 prescrivant la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation,

Vu le porter à connaissance de l'État adressé au Maire en novembre 2012 et juin 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2013 prenant acte du débat ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la décision préfectorale en date du 17 février 2014 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale pour l'élaboration du PLU,

Vu le projet de périmètres de protection modifiés (PPM) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France le 7 mai 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2015 tirant
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et émettant un
projets de Périmètres de Protection Modifiés autour des m
commune,

Vu l'arrêté municipal du 8 septembre 2015 portant organisation de l'enquête publique sur Vu
le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les projets de Périmètres de Protection Modifiés
(PPM) de la commune de Malakoff,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU arrêté le 30
juin 2015 ci-annexés,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émettant un avis
favorable sans réserves sur les projets de Plan Local d'Urbanisme et de Périmètres de
Protection Modifiés en date du 7 décembre 2015 ci annexés,

Vu la note de synthèse ci-annexée,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme ci-annexé,

Vu l'avis des Commissions Municipales compétentes,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes
publiques associées justifient des compléments et modifications mineures aux projets de
Plan Local d'Urbanisme et de Périmètres de Protection Modifiés arrêtés en juin 2015 qui sont
exposés ci-avant et de façon détaillée dans la notice explicative susvisée,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil
Municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés,

**Après en avoir délibéré par 35 voix pour dont 6 mandats
et 3 voix contre du groupe « Malakoff Plurielle »,**

Article 1 : **DECIDE** d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente
délibération.

Article 2 : **PRECISE** que la présente délibération emporte institution des Périmètres de
Protection Modifiés autour des monuments historiques de la commune, tels que proposés
par l'Architecte des Bâtiments de France. Le tracé des périmètres est annexé au Plan Local
d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

Article 3 : **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un
mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé
dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la
commune.

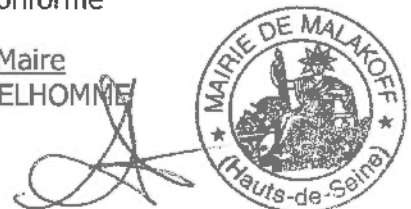
Article 4 : **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la
dernière mesure de publicité prévues ci-dessus et dans les conditions prévues par l'article
L123-12 du Code de l'urbanisme, et notamment dans le délai d'un mois suivant sa réception
par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou
dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

Article 5 : **DIT** que le Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public à la Mairie
de Malakoff aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

Faite et délibérée à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour copie conforme

Madame La Maire

Jacqueline BELHOMME





Vallee Sud
Grand Paris

Nombre de Conseillers
en exercice.....80

Objet : Approbation de la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme de
Malakoff

Affiché le 30 DEC. 2016

jusqu'au 31 JAN. 2017

En Préfecture le

23 DEC. 2016

Certifié exécutoire
Pour la Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
Des services

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SÉANCE DU 13 DECEMBRE 2016

Par suite d'une convocation en date du 6 décembre 2016, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 17 h 30 dans la salle de l'Espace Maison Blanche à Châtillon sous la présidence de M. Jean Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Georges SIFFREDI (à partir du point n°5), Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Jean-Loup METTON, M. Jean-Yves SENANT, M. Jean-Pierre SCHOSTECK, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Laurent VASTEL (à partir du point n°16), M. Philippe LAURENT, M. Philippe LOREC, M. Yves COSCAS, M. Rodérie AARSSE, Mme Rachel ADIL, M. Joël ALLAIN, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Antoine BOUCHEZ, M. Jean-Paul BOULET, M. Thierry BRACONNIER, Mme Chantal BRAULT, M. Jean-Claude CAREPEL, M. Pascal COLIN, M. Serge CORMIER, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Elie de SAINT JORES, M. Patrick DONATH, Mme Sylvie DONGER, Mme Claude FAVRA, Mme Gabrielle FLEURY, M. Bernard FOISY, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Dominique GASTAUD, M. Joël GIRAULT (jusqu'au point n°21), Mme Taoussé GUILLARD, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Annie-Laure HAGEL, Mme Carole HIRIGOYEN, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Serge KEHYAYAN, Mme Maryse LANGLAIS (à partir du point n°5), M. Jacques LEGRAND, M. Jean Pierre LETTRON, Mme Pascale MALHERBE, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe MARTIN, M. Jean-Paul MARTINERIE, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aïcha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER (à partir du point n°5), Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Véronique RADAQARISOA, Mme Isabelle RAKOFF, M. Philippe RIBATTO, Mme Isabelle ROLLAND, Mme Sophie SANSY (jusqu'au point n°15), M. Carl SEGAUD, Mme Nadia SEISEN, M. Philippe SERIN (à partir du point n°5), M. Jean-Emile STEVENON, Mme Irène TSILIKAS, M. Said ZANI.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Patrice CARRE à Mme Carole HIRIGOYEN, Mme Nathalie LEANDRI à M. Bernard FOISY, M. Jean-Yves LE BOURHIS à M. Jean-Yves SENANT, M. François LE GOT à Mme Sylvie DONGER, M. Pierre MEDAN à Mme Armelle COTTENCEAU, Mme Erell RENOUARD à M. Jean-Pierre SCHOSTECK, M. Patrice RONCARI à M. Serge KEHYAYAN, Mme Sophie SANSY (à partir du point n°16) à Mme Isabelle ROLLAND, Mme Stéphanie SCHLIENGER à M. Pascal MARTIN, M. Joaquin TIMOTEO à Mme Isabelle RAKOFF.

ABSENTS EXCUSES :

M. Philippe PEMEZEC, M. Benoît BLOT, Mme Patricia CHALUMEAU, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain LE THOMAS, M. Roberto ROMERO, M. Thierry VIROL.

1 / Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2 / Mme Nadia SEISEN est désignée pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE

Séance du 13 décembre 2016

Objet : Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff**Le Conseil de Territoire,****VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5219-5 ;**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à 48 ;**VU** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles,**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au 1^{er} janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT),**VU** la délibération du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le PLU,**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 24 mai 2016 n°74/2016 portant engagement de la procédure modification simplifiée du PLU de Malakoff,**VU** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 28 juin 2016 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Malakoff,**VU** le dossier de modification simplifiée comprenant l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ci annexé,**VU** l'avis favorable des personnes publiques associées,**VU** l'avis de la commission « Habitat, aménagement et urbanisme, développement économique et social, développement durable et environnement » réunie le 6 décembre 2016,**CONSIDERANT** que la mise à disposition du public du dossier qui s'est déroulée du 5 septembre au 7 octobre 2016 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation ;**CONSIDERANT** que la modification simplifiée n°1 du PLU de Malakoff est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,**Après en avoir délibéré à l'unanimité (2 abstentions),****ARTICLE 1 : Approuve**, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff portant sur :

- La modification de la rédaction de l'article 6 du règlement des zones UA/UB/UC/UD/UF/UG/UX pour ce qui concerne la règle d'implantation en retrait des voies.
- La rectification d'une erreur matérielle de rédaction de l'article 12 de la zone UE concernant les normes de stationnement pour les services publics ou d'intérêt collectif.
- La rectification d'une erreur matérielle de l'illustration de la règle de prospect de l'article 7 figurant en annexe du règlement des zones

ARTICLE 2 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

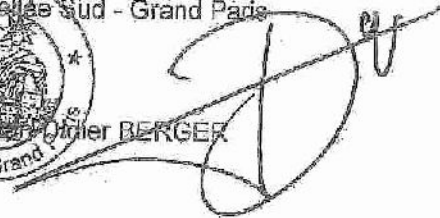
- sera affichée pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé Place de l'hôtel de ville d'Antony, 92160 ainsi qu'à l'Hôtel-de-ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918, 92240.
- fera l'objet d'une mention dans le journal suivant : Le Parisien - Edition des Hauts-de-Seine.
- sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 3 : La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité précisées à l'article

ARTICLE 4 - Précise que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Malakoff,
- Madame le Trésorier principal d'Antony, Comptable de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Olivier BERGER

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SÉANCE DU 27 JUIN 2017

Par suite d'une convocation en date du 20 juin 2017, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18 h 30 dans la Maison des Arts, 1 place Jane Rhodes au Plessis-Robinson sous la présidence de M. Jean Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Georges SIFFREDI, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Jean-Loup METTON, M. Jean-Yves SENANT, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Philippe PEMEZEC, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT (à compter du point n°13), M. Philippe LOREC, M. Rodéric AARSSE, Mme Rachel ADIL, M. Jean-Philippe ALLARDI (à compter du point n°11), M. Benoît BLOT, M. Antoine BOUCHEZ, M. Jean-Paul BOULET, M. Thierry BRACONNIER, Mme Chantal BRAULT, M. Jean-Claude CAREPEL, Mme Patricia CHALUMEAU, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Elie de SAINT-JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Claude FAVRA, Mme Gabrielle FLEURY, M. Bernard FOISY, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, Mme Dominique GASTAUD, M. Joël GIRALT, Mme Taousse GUILLARD, M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Annie-Laure HAGEL, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, Mme Nathalie LEANDRI, M. Alain LE THOMAS, M. Philippe MARTIN, M. Jean-Paul MARTINERIE, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL (à compter de la question orale), Mme Corinne PARMENTIER, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Isabelle RAKOFF, M. Philippe RIBATTO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Carl SEGAUD, Mme Nadia SEISEN, M. Yves SERIE, M. Philippe SERIN, M. Jean-Emile STEVENON, M. Joaquim TIMOTEO, Mme Irène TSILIKAS, M. Said ZANI.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Pierre SCHOSTECK à M. Thierry BRACONNIER, M. Yves COSCAS à Mme Sylvie DONGER, M. Joël ALLAIN à Mme Patricia CHALUMEAU, M. Patrice CARRE à Mme Gabrielle FLEURY, M. Pascal COLIN à M. Jean-Yves SENANT, M. Serge CORMIER à Mme Jacqueline BELHOMME, M. Mouloud HADDAD à Mme Marie-Hélène AMIABLE, Mme Carole HIRIGOYEN à Mme Claude FAVRA, M. Serge KEHYAYAN à M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves LE BOURHIS à Mme Armelle COTTENCEAU, M. Jacques LEGRAND à Mme Perrine PRECETTI, Mme Pascale MALHERBE à M. Jean-Paul BOULET, Mme Véronique RADOARISOA à Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Roberto ROMERO à Mme Isabelle RAKOFF, M. Patrice RONCARI à Mme Christine QUILLERY, M. Thierry VIROL à Mme Dominique GASTAUD.

ABSENTS EXCUSES :

M. Patrick DONATH, Mme Maryse LANGLAIS, M. Jean-Pierre LETTRON, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Pierre MEDAN, Mme Erell RENOUEAU, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER,

1 / Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2 / Mme Sylvie DONGER est désigné pour remplir ces fonctions.

Objet : Approbation de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-45 à 48 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au 1^{er} janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) ;

VU la délibération du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le PLU ;

VU l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 24 janvier 2017 n° A04-2017 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Malakoff ;

VU la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 7 mars 2017 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Malakoff ;

VU le dossier de modification simplifiée comprenant l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ci annexé ;

VU l'avis favorable des personnes publiques associées ;

VU les avis favorables du public versés au registre d'expression du public ci-annexé ;

VU l'avis favorable de la commission « Habitat, aménagement et urbanisme, développement économique et social, développement durable et environnement » réunie le 16 juin 2017 ;

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du 20 mars 2017 au 28 avril 2017 inclus et a fait l'objet de deux observations favorables sur le projet de modification simplifiée n°2 ;

CONSIDERANT que la modification simplifiée n°2 du PLU de Malakoff est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

ARTICLE 1 - APPROUVE, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff portant sur la suppression du périmètre de localisation P4 pour création d'une liaison douce entre le sentier des Garmants et la villa Geneviève institué en application de l'article L.151-41-5^e du code de l'urbanisme (ancien article L.123-2-c) figurant dans l'annexe du PLU et reporté sur le plan de zonage principal.

ARTICLE 2 - PRECISE les mesures de publicité de la présente délibération :

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- sera affichée pendant un mois au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial situé Place de l'hôtel de ville d'Antony, 92160 ainsi qu'à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918, 92240.
- fera l'objet d'une mention dans le journal suivant : Le Parisien - Edition des Hauts-de-Seine.
- sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de Malakoff.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture, du premier jour de son affichage et de sa mention dans le journal prévus à l'article 2 de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,



Le Président du Territoire
Val de Seine - Grand Paris
Jean-Didier BERGER

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20170713-DEL_CT49_2017-
DE
Date de télétransmission : 13/07/2017 3
Date de réception préfecture : 13/07/2017

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR



Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20170713-DEL_CT49_2017-
DE
Date de télétransmission : 13/07/2017
Date de réception préfecture : 13/07/2017



Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation de la
modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la ville de Malakoff**

Affiché le : 05/07/2018

En Préfecture le : 06/07/2018

Certifié exécutoire
Pour le Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
des services

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 26 JUIN 2018

Par suite d'une convocation en date du 20 juin 2018, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Salle Les Colonnes à Bourg-la-Reine sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Jean-Loup METTON, M. Jean-Yves SENANT, M. Jean-Pierre SCHOSTECK, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LOREC, Mme Rachel ADIL, M. Joël ALLAIN, M. Antoine BOUCHEZ, M. Jean-Paul BOULET, M. Jean-Claude CAREPEL, Mme Patricia CHALUMEAU, M. Pascal COLIN, M. Serge CORMIER, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Elie DE SAINT JORES, M. Patrick DONATH, Mme Sylvie DONGER, Mme Claude FAVRA, M. Jean Marc FEUILLADE, M. Bernard FOISY, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, Mme Dominique GASTAUD, M. Joël GIRAULT, Mme Taousse GUILLARD, M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Colette HUARD, M. Serge KEHYAYAN, Mme Maryse LANGLAIS, Mme Nathalie LÉANDRI, M. Jacques LEGRAND, M. Jean-Pierre LETTRON, M. Alain LE THOMAS, Mme Pascale MALHERBE, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe MARTIN, M. Jean-Paul MARTINERIE, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aïcha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Véronique RADAORISOA, Mme Isabelle RAKOFF, M. Philippe RIBATTO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Carl SEGAUD, Mme Nadia SEISEN, M. Yves SÉRIÉ, M. Joaquim TIMOTEO, Mme Irène TSILIKAS.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Yves COSCAS à Mme Colette HUARD, M. Thierry BRACONNIER à M. Jean-Paul BOULET, M. Patrice CARRÉ à Mme Claude FAVRA, Mme Gabrielle FLEURY à M. Jean-Loup METTON, M. Mouloud HADDAD à M. Alain LE THOMAS, Mme Carole HIRIGOYEN à M. Antoine BOUCHEZ, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à Mme Maryse LANGLAIS, Mme Sophie SANSY à M. Jean-Yves SENANT, M. Thierry VIROL à Mme Dominique GASTAUD, M. Saïd ZANI à M. Jean-Didier BERGER.

ABSENTS EXCUSES :

M. Georges SIFFREDI, M. Philippe LAURENT, M. Rodéric AARSSE, M. Jean-Philippe ALLARDI, Mme Chantal BRAULT, M. Jean-Yves LE BOURHIS, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Philippe PEMEZEC, Mme Erell RENOUARD, M. Roberto ROMERO AGUILA, Mme Stéphanie SCHLIENGER, M. Philippe SERIN, M. Jean-Emile STEVENON.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Benoit BLOT est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 26 juin 2018

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-45 à 48,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la délibération du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le PLU,

VU l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 9 mars 2018 n° A07-2018 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff,

VU la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 27 mars 2018 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff,

VU le dossier de modification simplifiée comprenant l'exposé des motifs, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que les observations du public ci-annexé,

VU l'avis favorable des personnes publiques associées,

VU le compte-rendu de la réunion avec l'association « A la Porte de Malakoff » du 23 avril 2018 sur le projet Plateau de Vanves ainsi que le mail émanant de l'association le 17 mai 2018 ci-annexé,

VU l'avis favorable du Conseil Municipal de Malakoff en date du 20 juin 2018 sur le dossier de modification simplifiée modifié pour prendre en compte cette observation,

VU l'avis favorable de la commission « Habitat, aménagement et urbanisme, développement économique et social, développement durable et environnement » réunie le 20 juin 2018,

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du 11 avril au 11 mai 2018 inclus et que le projet a fait l'objet d'une observation relative à la modification de l'article 7 de la zone UG,

CONSIDERANT que les riverains du projet de réaménagement de l'îlot formé par les voies Charles de Gaulle, Danton, Eugène Varlin et Edgar Quinet ont demandé que les règles édictées par l'article UG.7 soient adaptées rue Eugène Varlin comme cela est prévu rue Danton afin de permettre une meilleure transition entre le futur immeuble de logements et les bâtiments conservés des rues Eugène Varlin et Edgar Quinet,

CONSIDERANT qu'une telle adaptation est possible en réduisant la profondeur sur laquelle l'implantation sur les limites est obligatoire de 15 à 12 mètres,

CONSIDERANT qu'il convient dans ce cas, pour que le projet ne perde pas de constructibilité, d'assouplir parallèlement la règle de prospect pour les parties de l'immeuble qui seront en retrait du quart de la distance au lieu de la moitié de la distance à ces limites,

CONSIDERANT que la modification simplifiée n°3 du PLU de Malakoff est prête à être approuvée avec cet amendement au dossier, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 - APPROUVE, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malakoff.

ARTICLE 2 - PRECISE les mesures de publicité de la présente délibération :

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- sera affichée pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé Place de l'hôtel de ville d'Antony, 92160 ainsi qu'à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918, 92240 Malakoff.
- fera l'objet d'une mention dans le journal suivant : Le Parisien – Edition des Hauts-de-Seine.
- sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture, du premier jour de son affichage et de sa mention dans le journal prévu à l'article 2 de la présente délibération.

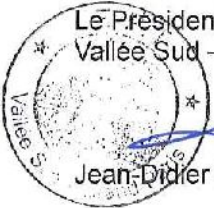
ARTICLE 4 - La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame le Maire de Malakoff.

Pour extrait certifié conforme,

le 06/10/2018

Le Président du Territoire
Vallée Sud – Grand Paris



Jean-Didier BERGER

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

S²LOW

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR





VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2019

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation de la
modification n°4 du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de
Malakoff**

Affiché le :

En Préfecture le :

Certifié exécutoire
Pour le Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
des services

Par suite d'une convocation en date du 15 novembre 2019, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Salle Léo Ferré - Bagneux sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Georges SIFFREDI, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, M. Jean-Yves SENANT, M. Jean-Pierre SCHOSTECK, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LOREC, M. Yves COSCAS, Mme Rachel ADIL, M. Joël ALLAIN, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Antoine BOUCHEZ, M. Patrice CARRÉ, M. Pascal COLIN, M. Serge CORMIER, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Elie DE SAINT JORES, M. Patrick DONATH, Mme Sylvie DONGER, Mme Claude FAVRA, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, Mme Dominique GASTAUD, M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Colette HUARD, M. Serge KEHYAYAN, Mme Maryse LANGLAIS, Mme Camille LE BRIS, M. Jean-Paul MARTINERIE, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Véronique RADOARISOA, Mme Isabelle RAKOFF, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Carl SEGAUD, Mme Nadia SEISEN, M. Yves SÉRIÉ, M. Philippe SERIN, M. Jean-Emile STEVENON, M. Said ZANI.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Benoît BLOT à M. Jean-Didier BERGER, M. Philippe LAURENT à M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Rodéric AARSSE à Mme Pascale MEKER, M. Jean-Paul BOULET à M. Jean-Pierre SCHOSTECK, M. Jean-Claude CAREPEL à M. Elie DE SAINT JORES, Mme Gabrielle FLEURY à Mme Dominique GASTAUD, M. Bernard FOISY à M. Jean-Emile STEVENON, M. Joël GIRAULT à Mme Claude FAVRA, M. Mouloud HADDAD à Mme Marie-Hélène AMIABLE, Mme Carole HIRIGOYEN à M. Patrice CARRÉ, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à Mme Maryse LANGLAIS, M. Jean-Yves LE BOURHIS à Mme Armelle COTTENCEAU, M. Alain LE THOMAS à Mme Nadia SEISEN, M. Philippe MARTIN à M. Jean-Yves SENANT, M. Pierre MEDAN à M. Pascal COLIN, M. Philippe RIBATTO à M. Laurent VASTEL, Mme Sophie SANSY à Mme Isabelle ROLLAND, M. Joaquim TIMOTEO à Mme Françoise MONTSENY, Mme Irène TSILIKAS à M. Georges SIFFREDI, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU.

ABSENTS EXCUSES :

M. Thierry BRACONNIER, Mme Chantal BRAULT, Mme Patricia CHALUMEAU, Mme Taousse GUILLARD, Mme Nathalie LÉANDRI, M. Jacques LEGRAND, M. Jean-Pierre LETTRON, Mme Pascale MALHERBE, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe PEMEZEC, Mme Erell RENOUARD, M. Roberto ROMERO AGUILA, Mme Stéphanie SCHLIENGER.

1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2) Monsieur Jean-Patrick GUIMARD est désigné pour remplir ces fonctions.

Objet : Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-24, L 153-25, L 153-36 et suivants et R 153-20 et R 153-21 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

VU la délibération du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 16 décembre 2015 approuvant le PLU ;

VU la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 13 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

VU la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 27 juin 2017 approuvant la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

VU la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 26 juin 2018 approuvant la 3^{ème} modification simplifiée du PLU de la ville de Malakoff ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-54 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Malakoff ;

VU le courrier de Madame la Maire de Malakoff en date du 28 mai 2019 demandant à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris d'engager une procédure de modification du PLU ;

VU l'arrêté n° A 26/2019 du 18 juin 2019 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff ;

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 juillet 2019 désignant Monsieur Daniel THIERIET, ingénieur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté n° A 49/2019 du 9 août 2019 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLU de Malakoff ;

VU la notification du dossier de modification n° 4 du PLU de Malakoff en date du 25 juin 2019 aux personnes publiques associées visées par les articles L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et à Madame la Maire de Malakoff ;

VU l'avis favorable sans réserve de Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine en tant que personne publique associée ;

VU l'avis de Monsieur le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) qui a indiqué que le projet de modification n'appelait pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF ;

VU l'avis de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine indiquant que la réduction des droits à construire ne remettait pas en cause l'atteinte des objectifs de construction de logements de la commune, demandant que soit intégrée aux annexes du PLU la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) instaurée par arrêté préfectoral du 1^{er} août 2019, demandant de rendre compatible le règlement du PLU avec les dispositions du PDUIF en introduisant une norme plafond pour le stationnement des véhicules motorisés s'agissant des constructions à destination de bureaux et invitant l'EPT à intégrer les recommandations en matière d'urbanisme et d'information préventive du porter-à-connaissance relatif au risque de mouvement de terrains ;

VU le dossier d'enquête publique ;

VU les observations du public formulées lors de l'enquête publique ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur émettant un avis favorable assorti d'une réserve ;

VU la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation ci-annexée ;

VU l'avis de la Commission Habitat, Aménagement et Urbanisme, Développement économique, Développement Durable et Environnement du 13 novembre 2019 ;

VU le dossier de modification ci-annexé.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 4 du PLU de la commune de Malakoff avait notamment pour objectifs :

- La modification de l'article 6 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX pour protéger les plantations d'alignement en indiquant qu'un reculement total ou partiel des constructions par rapport à l'alignement peut être imposé le long des voies arborées ;
- La modification de l'article 9 du règlement des zones UA, UB, UC et UD en supprimant la bonification d'emprise au sol en cas d'immeuble mixte dont le rez-de-chaussée est à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services ;
- La modification de l'article 10 du règlement des zones UB et UD :
 - UBb : en limitant la hauteur maximale des constructions de 17 (R+5) à 15 mètres (R+4) afin de marquer la volonté d'effectuer une transition douce entre le bâti existant dont les hauteurs varient majoritairement entre 9 et 12 mètres. La hauteur maximale de 17 mètres sera toutefois maintenue le long des boulevards du Colonel Fabien et Frères Vigouroux, beaucoup plus urbains ;
 - UBa et UBb : en modulant la possibilité pour les terrains d'angle de bénéficier du prospect H = L de la voie la plus large sur une profondeur de 20 mètres le long de la voie la plus petite en fonction de la largeur de la voie, la profondeur étant réduite à 10 mètres pour les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres.
 - UD : en limitant la hauteur maximale des constructions de 12 à 10 mètres.
- La modification de l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UF, UG et UX pour développer la biodiversité en faisant référence dans l'article 13 à l'annexe sur les plantations ;
- La modification de l'annexe du règlement sur les plantations pour y préciser que les espèces mellifères doivent être privilégiées ;
- La rectification d'une erreur matérielle de zonage en zone UX en classant la parcelle section V numéro 124 dans la zone UE des équipements publics pour que les travaux d'intérêt général de reconstruction du poste source ENEDIS puissent avoir lieu ;
- La rectification d'une erreur de zonage concernant la place du 14 juillet et son square afin de classer l'intégralité de la place en zone UV ;
- La mise à jour des annexes du PLU en intégrant l'arrêté préfectoral du 26 mars 2019 portant création du Secteur d'Information sur les Sois (SIS) de la Ville de Malakoff.

CONSIDÉRANT que l'enquête publique s'est déroulée du lundi 16 septembre

CONSIDÉRANT que les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter les

- à l'article 10 de la zone UD, la hauteur maximale des constructions n'est pas abaissée à 10 mètres et reste de 12 mètres ;
- la mise à jour des SUP est annexée au PLU.

CONSIDÉRANT que l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, en accord avec la Ville de Malakoff, considère qu'à ce jour, et dans l'attente d'échanges complémentaires prévus avec l'Etat, les conditions ne sont pas réunies pour répondre favorablement à sa demande d'annexer au PLU des recommandations en matière d'urbanisme et d'information préventive du porter-à-connaissance de l'Etat relatif au risque de mouvement de terrains et que ces recommandations, ne figurent pas dans la liste des annexes obligatoires du PLU énoncées aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la règle du stationnement proposée dans le PLU depuis son approbation en 2015 est compatible avec le PDUIF et qu'Ile-de-France Mobilités (IDFM) n'a émis aucune observation ;

CONSIDÉRANT que la modification n° 4 du PLU de Malakoff telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 - APPROUVE la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff.

ARTICLE 2 - PRECISE que le dossier de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff, tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat de Malakoff, située Place du 11 novembre (92240) ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

ARTICLE 3 - PRECISE qu'une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège administratif de Vallée Sud - Grand Paris - 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), sur son site internet (www.valleesud.fr) ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat de Malakoff, située Place du 11 novembre (92240) aux jours et heures habituels d'ouverture et via un lien internet sur le site internet de la ville (<https://www.ville-malakoff.fr>), pendant un délai d'un an, à compter de la clôture de l'enquête publique. Il en sera de même sur le site internet <http://modification4-plu-malakoff.enquetepublique.net>.

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et en Mairie de Malakoff, place du Onze Novembre (92240) pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 5 - PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 6 - PRECISE que le PLU modifié sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité prévue à l'article 4, dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

ARTICLE 7 - La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et à Madame la Maire de Malakoff.

Pour extrait certifié conforme, - 5 DEC. 2019

Le Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER





VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 7 DÉCEMBRE 2021

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation de la
modification simplifiée n°5
du Plan Local d'Urbanisme
de la ville de Malakoff**

Affiché le 17/12/21

Date de réception préfecture :
17/12/21

Accusé de réception en
préfecture :
92-200057966-20211207-
lmc18021-DE-1-1

Par suite d'une convocation en date du 1 décembre 2021, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 en visioconférence sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoît BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, M. Didier DINCHER, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, Mme Martine GOURIET, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Sarah HAMDY, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, M. Jacques PERRIN, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Dominique LAFON à M. Laurent VASTEL, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, Mme Cécile RENARD à M. Goulwen LE GALL, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Marie COLAVITA.

ABSENTS EXCUSES :

M. Maroun HOBEIKA, M. Fabien HUBERT, M. Jacques LEGRAND, M. Paul-André MOULY, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Laurent VASTEL est désigné pour remplir ces fonctions.

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-24, L. 153-25, L. 153-36 et suivants, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

VU la délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015 approuvant le PLU de la commune de Malakoff ;

VU les modifications successives approuvées par délibérations du Conseil de territoire entre le 13 décembre 2016 et le 21 novembre 2019 ;

VU l'arrêté n° A 39/2021 du 11 juin 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification simplifiée n° 5 du PLU de Malakoff ;

VU la notification du dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU le 28 juin 2021 aux personnes publiques associées visées par les articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et à Madame la Maire de Malakoff ;

VU la délibération CT 2021/061 du Conseil de territoire fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n° 5 du PLU ;

VU l'avis favorable du Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine au projet de modification du PLU ;

VU l'avis du Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) en date du 25 août 2021 qui a indiqué que le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure à Malakoff mais des canalisations de transport et de distribution enterrées. Le Président du SEDIF a attiré l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie ;

VU l'avis d'Ile-de-France Mobilités du 16 septembre 2021 formulant plusieurs demandes à la collectivité et notamment l'incitant à revoir les prescriptions pour les vélos dans les équipements publics pour être compatible avec les orientations du PDUiF ;

VU l'avis favorable du Préfet du 30 juillet 2021, invitant néanmoins la collectivité à instaurer une mixité des destinations dans les secteurs de bureaux (UX) en proposant dès à présent la mise en place d'un périmètre d'attente dans la perspective du PLUi ;

VU l'avis du Département 92 datant du 3 septembre 2021 incitant la collectivité à préciser la prise en compte de la superficie de la servitude du domaine public dans le calcul des espaces verts pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

VU le dossier d'enquête publique ;

VU les observations du public formulées lors de l'enquête publique ;

VU la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation ci-annexée ;

VU l'avis de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la ville, Développement économique, social et solidaire réunie le 6 décembre 2021 ;

VU le dossier de modification ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 5 du PLU de la commune de Malakoff avait pour objets de :

- Supprimer à l'article 2 du règlement écrit de l'ensemble des zones (sauf les zones UE, UV et UX) les obligations de mixité sociale dans les opérations d'aménagement et les secteurs d'intervention foncière ;
- Préciser dans les articles 7 et 8 de toutes les zones du règlement écrit déterminant le gabarit des constructions que :
 - o La mesure de la hauteur est prise au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères pour les toits-terrasses végétalisés ;
 - o Les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois ;
 - o Il n'est pas pris en compte les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides pour la mesure des prospects.
- Intégrer à l'article 9 des zones UA, UB, UC, UF et UX une précision sur les terrains concernés par les bandes de constructibilité où il n'est pas défini de Coefficient d'Emprise au Sol ;
- Préciser dans l'article 10 de toutes les zones du règlement écrit déterminant le gabarit des constructions que :
 - o La mesure de la hauteur est prise au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères pour les toits-terrasses végétalisés ;
 - o Les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois comme suit :
 - 1.6 m dans les zones où elle est fixée à 25 mètres (zone UA, UF, UG et UX pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette ainsi que dans la zone UC) ;
 - 1.4 m dans les zones où elle est fixée à 21 mètres (zones UA, UE, UF, UV, UX) ;
 - 1.2 m dans la zone où elle est fixée à 17 mètres (zone UBA) ;
 - 1 m dans la zone où elle est fixée à 15 mètres (zone UBB) ;
 - 0.8 m dans la zone où elle est fixée à 12 mètres (zone UD).
 - o La mesure des prospects sur rue ne prend pas en compte les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides.
- Modifier l'article 10 de la zone UE pour majorer la hauteur plafond de 4 mètres pour les terrains bordant la place du 11 novembre qui est portée de 21 à 25 mètres. De même, la règle de hauteur relative évolue rue Raymond Fassin en majorant le prospect actuel de 3 mètres ;
- Intégrer à l'article 10 des Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UV et UX une précision sur le champ d'application de la règle de bonification de gabarit pour les terrains situés à l'angle de deux voies ;
- Préciser à l'article 11 du règlement de toutes les zones, sauf pour la zone UV, que les dispositions de l'annexe patrimoniale ne font pas obstacle aux démolitions totales des bâtiments et éléments recensés, à l'exception des bâtiments inscrits ou classés Monuments Historiques ;
- Supprimer, à l'article 12 de toutes les zones sauf la zone UV, la norme spécifique relative au stationnement pour les résidences universitaires afin favoriser leur implantation sur le territoire et préciser dans le tableau des normes qu'elles sont fixées pour les deux sous-destinations regroupées sous le vocable Habitation que sont le logement et l'hébergement ;
- Ajouter une précision s'agissant de la notion de véhicule motorisé ;
- Supprimer, à l'article 12 de la zone UE, la norme plancher cycles pour les équipements et introduire des recommandations ;
- Préciser à l'article 13 que les jardins sur dalle et toitures végétalisées peuvent être équipés de panneaux solaires si le dispositif retenu permet une croissance des végétaux sous les panneaux ;
- Préciser dans l'annexe du règlement définissant la notion de « terrain » que, pour les terrains partiellement concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41 (anciennement L.123-1-5-v et L.123-2-c) du code de l'urbanisme, le respect du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) s'apprécie au regard de la totalité de l'unité foncière. L'emprise de la servitude est en revanche déduite de la superficie du terrain pour le calcul des espaces verts en pleine terre et végétalisés ;
- Rectifier des erreurs matérielles, notamment au plan de zonage, concernant des emprises ferroviaires classées à tort dans la zone UF qui doivent être classées dans la zone UV ;
- Intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux aux annexes du PLU.

CONSIDÉRANT que la mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du lundi 8 septembre 2021 au vendredi 8 octobre 2021 ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

CONSIDÉRANT que les résultats de la mise à disposition justifient d'apporter l'ajustement : à la suite de l'avis d'IDFM, la rédaction des normes des stationnement cycles est modifiée comme suit :

Normes plancher cycles :

Enseignement primaire : 1 place pour 12 élèves

Enseignement secondaire et supérieur : 1 place pour 8 élèves

1,5% de la surface de plancher avec 3 m² minimum pour les autres établissements, à l'exception des salles d'art et de spectacle, pour lesquelles cette règle ne s'applique que pour les locaux administratifs, avec a minima 1 place pour 10 employés.

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n° 5 du PLU de Malakoff telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 - APPROUVE la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff.

ARTICLE 2 - PRECISE que le dossier de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240), ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240) pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 5 - PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture, du premier jour de son affichage et de sa mention dans le journal prévu à l'article 3 de la présente délibération.

ARTICLE 6 - PRECISE que la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
-Madame la Maire de Malakoff

Pour extrait certifié conforme, 16 DEC. 2021

Le Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER



Département
des Hauts-de-SeineNombre de Conseillers en
exercice.....80Objet : Approbation de la
modification simplifiée
n°6 du PLU de Malakoff

Publié le : 19 FEV. 2024

Date de réception
préfecture : 19 FEV. 2024

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 6 FÉVRIER 2024

Par suite d'une convocation en date du 31 janvier 2024, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, M. Yves COSCAS, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, Mme Anne FAURET, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Mouloud HADDAD, Mme Sarah HAMDY, M. Maroun HOBEIKA, M. Stéphane JACQUOT, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. David MAUGER, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER, Mme Isabelle DRANCY.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Laurent VASTEL à M. Philippe LAURENT, Mme Nadège AZZAZ à Mme Françoise MONTSENY, M. Lounes ADJROUD à M. Stéphane JACQUOT, Mme Yasmine BOUDJENAH à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Alain GAZO à M. Patrick DONATH, M. Jean-Patrick GUIMARD à M. Patrice RONCARI, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à M. Jean-Philippe ALLARDI, Mme Colette HUARD à M. Serge KEHYAYAN, M. Laurent KANDEL à M. Martin VERNANT, M. Patrice MARTIN à Mme Marie COLAVITA, M. Pierre MEDAN à Mme Perrine PRECETTI, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Wissam NEHMÉ à M. Jean-Yves SENANT, Mme Corinne PARMENTIER à Mme Sonia FIGUERES, M. Philippe PEMEZEC à Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, Mme Françoise PEYTHIEUX à M. Elie DE SAINT JORES, M. Jean-Michel POUILLÉ à Mme Jacqueline BELHOMME, Mme Mariam SHARSHAR à M. Marc FEUGERE, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU.

ABSENTS EXCUSES :

M. Rodéric AARSSE, M. Saïd AIT-OUARAZ, M. Didier DINCHER, Mme Martine GOURIET, M. Fabien HUBERT, M. Dominique LAFON, Mme Pascale MEKER, Mme Stéphanie SCHLIENGER.

1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2) Madame Sylvie DONGER est désignée pour remplacer les fonctions

Accusé de réception en préfecture
092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 6 février 2024

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO
N° CT2024/006

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5219-5,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-24, L.153-25, L.153-36 et suivants et R.153-20 et R.153-21,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU,

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris,

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris dont le siège est à Antony,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Malakoff, en date du 16 décembre 2015 approuvant le PLU,

VU les modifications successives approuvées par délibérations du Conseil de territoire entre les 13 décembre 2016 et le 7 décembre 2021,

VU l'arrêté A0098/2023 du 7 septembre 2023 portant engagement de la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Malakoff,

VU la notification par voie électronique du dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU le 10 octobre 2023 aux personnes publiques associées visées par les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à Madame la maire de Malakoff,

VU la délibération CT 2023/087 du Conseil de territoire fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n° 6 du PLU,

VU l'avis favorable du Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine au projet de modification du PLU,

VU l'avis du Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) en date du 31 octobre 2023 qui attire l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie,

VU l'avis d'Ile-de-France Mobilités en date du 26 octobre 2023, qui informe l'EPT que le règlement modifié du PLU de la commune de Malakoff, dans son ensemble, demeure incompatible avec les prescriptions du PDUIF pour ce qui concerne les normes plafond pour le stationnement automobile dans les constructions neuves à usage de bureaux,

VU l'avis du Département des Hauts-de-Seine en date du 17 novembre 2023, qui attire l'attention de l'EPT sur le fait que le réseau départemental ne dispose pas de déversoirs d'orage sur le territoire de la commune de Malakoff et que le réseau comporte une zone à risque modéré de débordement en surface, au niveau du boulevard du Colonel Fabien pour une pluie de retour T=10 ans et indiquant que des actions visant à réduire les quantités d'eaux pluviales

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20240206-CT2024006-DE
Date de réception en préfecture : 19/02/2024

raccordées au réseau d'assainissement sont primordiales pour réduire ces risques d'eaux unitaires déversés vers la Seine,

VU le dossier d'enquête publique,

VU l'observation du public formulée lors de l'enquête publique,

VU la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation, annexée à la présente délibération,

VU l'avis de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la ville, Développement économique, social et solidaire réunie le 30 janvier 2024

VU le dossier de modification, annexée à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifié n° 6 du PLU de la commune de Malakoff avait pour objets de :

- Modifier la rédaction de l'article 6 et 7 en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle.
- Modifier les articles 7 et 10, en modifiant le point bas de référence, qui ne sera plus le terrain naturel mais le niveau fini de l'espace public (trottoir).
- Modifier le paragraphe concernant les terrains en pente pour permettre de mieux gérer les épannelages, notamment dans le cas de façades larges.
- Préciser la règle de l'article 11 concernant la mesure de la hauteur des clôtures pour les terrains en pentes.
- Rectifier l'erreur matérielle de zonage d'un immeuble d'habitation, en le passant de la zone UE (réservée aux équipements) à la zone UC (correspondant aux grands collectifs).
- Modifier les articles 8 et 12 de la zone UC, pour permettre la réalisation d'immeubles de parkings à étages accompagnés de locaux d'activité en rez-de-chaussée, dans le but de permettre de désimperméabiliser les surfaces ainsi libérées au sol et de renforcer la mixité fonctionnelle.

CONSIDÉRANT que la mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du mercredi 15 novembre 2023 au vendredi 15 décembre 2023,

CONSIDÉRANT que les résultats de la mise à disposition justifient d'apporter la précision suivante : les normes de stationnement automobile pour les constructions neuves dans les bureaux ont été modifiées dans le cadre du projet de PLUi arrêté le 14 décembre 2023 afin d'être compatibles avec le PDUiF,

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n° 6 du PLU de Malakoff telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 - APPROUVE la modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malakoff.

ARTICLE 2 - PRECISE que le dossier de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Malakoff tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240), ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et à l'hôtel de ville de Malakoff situé 1 place du 11 novembre 1918 (92240) pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 5 - PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter du premier jour de son affichage et de sa mention dans le journal prévus à l'article 3 de la présente délibération.

6 - La présente délibération sera transmise à :
Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
Madame la Maire de Malakoff.

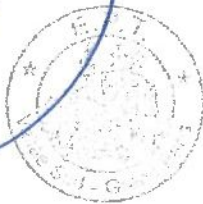
LE 7 - DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président
un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter
à réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA).

TICLE 8 - DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal
Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens
www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou
implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER



Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LOW

Malakoff ?

Vivre aujourd'hui,
préparer demain

Plan Local d'Urbanisme

0.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables


Ville Ouverte
urbanisme / conseil, concertation, géomatique

oikos


Projet
Concept



Approuvé le 16 décembre 2015

Modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018,
21 novembre 2019 et 7 décembre 2021 et le 6 février
2024
Mis à jour le 12 mars 2020

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR



Table des matières

1. Introduction	4
1.1. Les grands principes du document	4
1.2. Eléments de diagnostic et d'enjeux	4
2. Les orientations du PADD	5
2.1. Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes	5
2.2. Déclinaison du projet de ville	5
2.3. Objectifs de lutte contre l'étalement urbain	17
2.3.1. Modération de la consommation d'espace	17
2.3.2. Synthèse des objectifs chiffrés de la modération de consommation d'espace	19

1. Introduction

1.1. Les grands principes du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra communale lorsqu'ils existent.

Ce sont les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dessine les lignes de forces du projet communal à horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule autour de trois enjeux majeurs :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I.¹ (1994) est plus pratique pour les projets communaux :

« Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

1.2. Éléments de diagnostic et d'enjeux

Les annexes comportent un extrait du rapport de présentation. Ces fiches bilans reprennent les grands éléments de diagnostic ainsi que les principaux enjeux auxquels doit répondre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

¹ International Council for Local Environmental Initiatives.

2. Les orientations du PADD

2.1. Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes

Le diagnostic de la commune a mis en évidence les caractéristiques majeures du territoire communal, marquées par des contrastes forts et des enjeux parfois contradictoires, au regard notamment du cadre législatif et de sa situation au cœur de l'agglomération francilienne. En effet, la commune doit à la fois veiller à préserver son identité (architecturale, paysagère, urbaine) tout en offrant plus de logements, densifier certains secteurs tout en reconnectant une constellation dense d'espaces verts, tenir compte des différences de contextes urbains (nord et sud par exemple) tout en améliorant la qualité urbaine (accessibilité, équipement, commerces), etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est cependant pas seulement une somme de contraintes face à une somme de potentiels : il concrétise la volonté politique engagée par la municipalité et la volonté citoyenne exprimée lors de la concertation de construire un projet de ville commun et partagé.

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Malakoff souhaite affirmer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes.

2.2. Déclinaison du projet de ville

Le projet de PADD se décline en cinq grandes orientations :

Accueillir et préserver

- 1 - Organiser un développement de l'habitat et de l'emploi raisonné et de qualité, centré sur le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle.
- 2 - Offrir les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire.
- 3 - Améliorer durablement le cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage.

Relier et structurer

- 4 - Améliorer les connexions entre les principales fonctions du territoire.
- 5 - Renforcer l'armature d'équipements publics et commerciaux structurants.

Ces orientations sont déclinées au sein des pages suivantes ainsi que sur la carte jointe en annexe.

Accueillir et préserver

1- Organiser un développement de l'habitat raisonné et de qualité centré sur le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle

Après avoir perdu en 40 ans plus d'un cinquième de sa population, la commune a récemment renoué avec la croissance démographique et doit poursuivre cet effort pour participer à la lutte contre l'étalement urbain. Elle doit également veiller à développer une offre de logements diversifiés, performants et accessibles à toutes les catégories de populations.

Objectifs	Actions
Soutenir et accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune	Il faudra assurer une croissance démographique mesurée tenant compte de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de la mixité des formes et des fonctions ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun. A l'horizon 2030, la commune devrait accueillir 36 000 habitants (+ 5 000 habitants). Pour cela, il sera nécessaire : - De mettre en œuvre de façon progressive les moyens de produire en moyenne 190 nouveaux logements par an (120 logement/an 2015/2019, 170 logements/an 2020/2025, 250 logements/an 2026/2030) en engageant des projets urbains favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même. - De densifier le tissu urbain constitué en permettant la surélévation et l'extension de l'habitat individuel ou encore un comblement des dents creuses tout en préservant les identités et ambiances des quartiers. Les dynamiques de construction seront réparties entre les différents quartiers en rééquilibrant les efforts vers les secteurs les moins denses. La démarche de densification sera accompagnée d'une réflexion foncière et temporelle.  

Objectifs	Actions
Veiller au maintien de la mixité sociale du territoire	La production de nouveaux logements devra être diversifiée afin de répondre aux besoins des populations actuelles et futures. Il sera nécessaire de maintenir une part de 40% de logements locatifs sociaux sur le territoire. Pour y parvenir, 1 000 nouveaux logements sociaux devront être construits à l'horizon 2030, soit en moyenne un peu plus de 60 logements par an. Une part minimale de logements sociaux pourra donc être imposée en fonction de la taille des projets de construction et de leur localisation, notamment dans les secteurs où l'habitat social est aujourd'hui le moins présent et dans les secteurs de projets. Il faudra compléter l'offre du parcours résidentiel communal, notamment pour les revenus intermédiaires des classes moyennes, les jeunes couples et jeunes actifs : - En adaptant les typologies des logements à la structure sociodémographique de cette population et en proposant des alternatives face à l'augmentation des prix des logements en accession libre (accession sociale, habitat intermédiaire, coopérative d'habitation, habitat participatif, etc.). - En mettant en place des outils de maîtrise foncière sur les secteurs de projet pour limiter la pression foncière. Maintenir une part de 40% de logements sociaux +1.000 logements sociaux à l'horizon 2030  Compléter l'offre du parcours résidentiel communal 

Objectifs	Actions
Assurer la mixité intergénérationnelle et une offre de logements adaptée pour les publics spécifiques	Le parc de logements devra être en mesure d'accueillir les publics spécifiques dans les meilleures conditions. L'adaptation des logements existants aux besoins et conditions d'accessibilité des personnes âgées et des personnes en situation de handicap sera favorisée et une part suffisante des futurs logements devra pouvoir les accueillir. La réalisation de logements pour étudiants sera encouragée. 
Améliorer le confort et la performance de l'habitat existant	Le parc de logements anciens devra disposer de plus de confort et être plus économe. Un observatoire de l'habitat indigne et/ou insalubre sera créé afin d'inciter ou obliger les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation incluant une réduction importante de leur consommation énergétique. L'emploi matériaux et des énergies renouvelables sera favorisé lors des rénovations. Des incitations favorisant la réduction de la consommation énergétique seront mises en place (bonifications de droits de construire). Les logements existants exposés aux nuisances sonores devront bénéficier d'une meilleure performance acoustique. Concernant le parc locatif social existant, il conviendra de soutenir les projets de rénovation. 

2- Offrir les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire

Ni « ville-dortoir », ni « grand pôle d'emploi », la commune se caractérise aujourd'hui par un quasi équilibre habitat/emploi qui participe à la vie et au dynamisme des quartiers. Elle doit maintenir et valoriser cet atout en offrant les conditions d'un développement économique diversifié.

Objectifs	Actions
Accompagner le développement du tissu économique	Il conviendra de développer le tissu économique sur l'ensemble du territoire afin de pouvoir offrir un emploi pour un actif mais également veiller à maintenir la diversité de ce tissu composé tant d'entreprises du tertiaire à haute valeur ajoutée que de petits locaux commerciaux et artisanaux. En 2030, la commune accueillera 2 600 actifs supplémentaires. Pour parvenir à un taux d'emploi égal à 1, il sera nécessaire de créer 4 600 emplois par rapport à 2010 à l'horizon 2030. Pour y parvenir : Il faudra maintenir et développer le tissu dense de petits locaux d'activité économique présent sur le territoire qui permet l'accueil des activités artisanales, commerciales et de services à la personne : - En localisant les secteurs où le tissu existant devra être particulièrement préservé. - En imposant le long des axes commerciaux stratégiques et au niveau des pôles commerciaux de quartier la réalisation de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. - En incitant à la construction de nouveaux locaux commerciaux et artisanaux. Il conviendra de permettre l'accueil de grandes entreprises du secteur tertiaire supérieur, notamment celles des domaines de « l'information et la communication », des « activités de services administratifs et de soutien aux entreprises », des « activités financières et d'assurance » et des « activités spécialisées, scientifiques et techniques ». Pour ce faire, la construction de nouveaux immeubles d'immobilier d'entreprise sera encouragée notamment le long des grands axes de transport routier et des infrastructures ferroviaires. Il conviendra d'inciter le parc d'immobilier d'entreprise existant à s'adapter aux nouvelles normes environnementales en permettant une densification lors des rénovations ou démolitions-reconstructions.



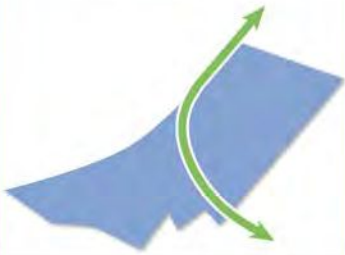
3-Améliorer durablement de cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage

L'accueil de nouvelles populations et activités économiques ne peut se faire au détriment de la qualité du cadre de vie. La commune devra relever le défi de conjuguer les exigences environnementales avec les nouveaux usages urbains.

Objectifs	Actions
Préserver la santé publique et les ressources naturelles du cadre de vie	Il faudra prévenir et lutter contre les risques et nuisances qui affectent le territoire : - En construisant les équipements sensibles (crèches, écoles, etc.) dans les secteurs les moins affectés par la pollution et les nuisances sonores des axes routiers notamment. - En sensibilisant les propriétaires aux risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines qui peuvent affecter les bâtiments et en incitant à la réalisation de travaux préventifs. - En demandant la mise en place de dispositifs limitant le bruit généré par les axes de transports routiers et ferrés. - En éloignant les nouveaux ensembles d'habitat des zones bruyantes. - En limitant les îlots de chaleur urbains (ICU) via la végétalisation notamment. - En réduisant les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions liées à l'activité humaine. Il conviendra d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées : - En limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant des surfaces minimales en pleine terre. - En recommandant des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle. - En accompagnant le développement de la commune par la mise à niveau du réseau d'assainissement. Il faudra économiser les ressources naturelles : - En favorisant les dispositifs de recyclage pour limiter la production de déchets. - En incitant l'emploi de matériaux et d'énergies renouvelables. - En favorisant la récupération et l'utilisation des eaux de pluie.



Objectifs	Actions
Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune	Il conviendra de protéger le patrimoine architectural qui participe à l'identité et structure l'espace public de la commune et d'adapter les périmètres de protection des monuments historiques aux ensembles urbains dans lesquels ils s'inscrivent. Il faudra également mettre en valeur les ambiances et la morphologie urbaine des différents quartiers : - Au niveau des tissus urbains qui participent à la qualité du paysage communal. - En repérant, pour les valoriser, les typologies architecturales qui font la richesse de la commune (représentativité ou singularité des volumes, des matériaux, etc.). - En préservant l'échelle intime et verdoyante des sentes, passages et venelles. - En mettant en œuvre une Charte des Espaces Publics, outil permettant d'assurer la qualité des aménagements urbains, du mobilier utilisé et des plantations. 
Développer la présence et la qualité de la nature urbaine	Il conviendra de mettre en œuvre des mesures visant à favoriser la biodiversité de la commune : - En étendant les principes de gestion de la coulée verte aux espaces publics limitrophes. - En préservant les bassins de biodiversité du territoire. - En définissant une palette végétale locale pour les espaces publics et privés déconseillant les espèces invasives et allergisantes. - En privilégiant les clôtures perméables aux insectes et les clôtures végétales. Il faudra affirmer le rôle majeur de la nature dans l'aménagement d'une ville plus durable (frein au phénomène d'îlots de chaleur, barrière contre le bruit, rôle de dépollution, gestion des eaux, etc.) avec un objectif de 15 m² d'espaces verts par habitant à l'horizon 2030. - En imposant un pourcentage minimal d'espaces verts et la plantation d'arbres pour tout projet de construction ou de réaménagement. - En encourageant le développement des toitures et des murs végétalisés ainsi que l'aménagement de lieux destinés à l'agriculture urbaine. - En conservant des continuités vertes le long des voies publiques (jardins de devanture et plantations d'alignement). - En partageant ces démarches exemplaires avec les habitants et en favorisant leurs initiatives citoyennes. 

Objectifs	Actions
Préserver les continuités écologiques du territoire	Il sera nécessaire de préserver le seul espace naturel remarquable du territoire : la Coulée verte, Espace Naturel Sensible également identifié au SDRIF en tant que continuité écologique majeure d'importance régionale. Les parcs et jardins publics ainsi que les espaces verts d'accompagnement de voirie seront identifiés et protégés. De façon générale, la qualité de la biodiversité des ces espaces devra être améliorée et il faudra favoriser les continuités écologiques dans l'espace urbain. Préserver les continuités écologiques du territoire  Améliorer la biodiversité au sein des espaces urbains 

Relier et structurer

4- Améliorer les connexions entre les principales fonctions du territoire

La commune dispose d'une très bonne accessibilité par les transports en commun ainsi que d'un maillage important de liaisons douces. Il sera nécessaire d'améliorer l'accessibilité du territoire pour faire face à l'augmentation des besoins de déplacements.

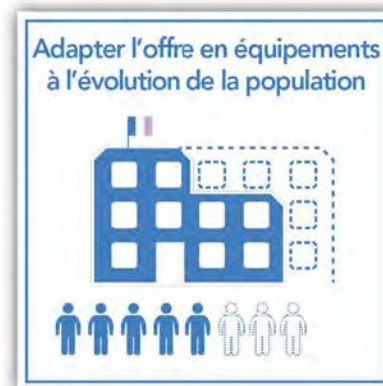
Objectifs	Actions
Développer les modes de déplacements doux	Il faudra faciliter les modes de déplacements doux en renforçant les liaisons cycles et piétons. La continuité des espaces publics et des liaisons douces devra être renforcée en améliorant les liaisons nord/sud pour les piétons et cycles ainsi que la lisibilité des aménagements. Il sera également nécessaire : - De connecter les polarités structurantes d'activité, de commerce, d'équipement en améliorant le partage de la voirie. - D'assurer la sécurité des déplacements piétons et cyclables et de prolonger les efforts engagés en matière d'accessibilité des équipements et espaces publics pour les Personnes à Mobilité Réduite. - De développer les points de stationnement vélo (au domicile, en entreprise, dans les équipements et les espaces publics) et les bornes de vélos en libre-service.
Limiter la place de la voiture en ville et favoriser les transports en commun	Il faudra inciter les habitants et les salariés à limiter l'usage des véhicules polluants et atteindre comme objectif une réduction du taux de motorisation des habitants (0,5 véhicule par ménage à l'horizon 2030) ainsi qu'une réduction de 10% du taux de venue en voiture des salariés. Il sera nécessaire : - De prolonger les actions engagées en matière de politique de stationnement sur voirie (stationnement payant, limitation des places, etc.) et d'adapter les aires de stationnement aux véhicules électriques et aux deux-roues. - De réduire le nombre minimal de places imposées pour les logements et les activités, de favoriser la mutualisation des aires de stationnement ainsi que les aires de stationnement à destination du covoiturage et de l'auto-partage. - De développer des aires de stationnement pour deux roues aux abords des transports en commun. - D'améliorer l'offre en transports en commun et l'accessibilité des lieux d'intermodalité.



5- Renforcer l'armature d'équipement publics et commerciaux structurants

La commune dispose d'une offre d'équipements publics et commerciaux importante et diversifiée qu'il conviendra d'adapter aux nouveaux besoins générés par l'intensification urbaine. Il sera également nécessaire de mieux structurer les polarités commerciales et de services pour en faciliter l'usage.

Objectifs	Actions
Adapter l'offre en équipements à l'évolution de la population	La qualité et le niveau actuel d'équipement devront être maintenus en complétant l'offre de services administratifs, sociaux, de santé, numériques, ... Il conviendra d'optimiser l'utilisation des équipements, notamment scolaires, pour répondre à l'augmentation du nombre d'enfants. Certains équipements devront faire l'objet d'une extension ou d'une restructuration et des emplacements seront réservés dans le PLU à cet effet. Il sera nécessaire de permettre le développement des services à la personne en favorisant la production de petits locaux d'entreprise. Il faudra se mobiliser pour que l'offre de grands équipements à l'échelle du bassin de vie et d'emploi soit maintenue et développée (transports, santé, culture, loisirs).
Développer et structurer les polarités de services	Les polarités commerciales et de services devront être développées, facilement accessibles et identifiables. Les principaux pôles et linéaires commerciaux existants devront être préservés et développés. La diversité commerciale du centre-ville devra être affirmée. De nouveaux pôles commerciaux et de services devront se développer aux abords des stations de transport en commun et autour des principales liaisons inter quartiers. La signalétique et l'accessibilité aux différents pôles devront être améliorées. L'aménagement de l'espace public devra permettre d'identifier facilement ces espaces.



2.3. Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

La commune de Malakoff étant totalement artificialisée, la réponse du PADD aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain ne peut être appréciée qu'à l'échelle régionale. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France a notamment pour objectif de préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer un développement durable de la région. Le SDRIF donne pour objectif une densification des quartiers situés à proximité des gares existantes et projetées, tant en termes d'habitat que d'emploi. Il est notamment attendu une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Les objectifs du PADD s'inscrivent totalement dans cette logique de densification des quartiers déjà urbanisés et bien desservis en transports en commun. Ils participent en cela aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain déclinés à l'échelle régionale.

2.3.1. Modération de la consommation d'espace

Les objectifs du PADD en matière de développement de l'habitat et de l'emploi peuvent avoir des conséquences non négligeables sur la consommation des espaces ouverts de la commune. L'accueil de 2 500 logements et 4 600 emplois supplémentaires et le renforcement des équipements publics généré par cette densification devra se faire dans un souci de modération de consommation de ces espaces libres de construction. Il sera pour cela nécessaire de :

Développer des formes urbaines plus compactes

L'habitat pavillonnaire a un impact fort sur la consommation d'espace. S'il ne doit pas disparaître du paysage urbain car il en fait l'une de ses spécificités, il devra pouvoir être densifié afin de pouvoir accueillir de plus grandes familles et participer en cela au maintien du taux d'occupation des logements. L'objectif est que le rapport entre l'espace consommé par ce type d'habitat et la population accueillie baisse de 60 m² à 52 m² par habitant.

Les formes d'habitat plus compactes devront être privilégiées par le développement prioritaire de l'habitat collectif car il consomme moins d'espace que l'habitat individuel. Il faudra pour cela favoriser le renouvellement urbain à l'intérieur des tissus déjà bâtis peu denses. La consommation d'espaces aujourd'hui occupés par l'activité économique devra être limitée pour ne pas pénaliser le développement de l'emploi. Des opérations de démolition/reconstruction avec densification du tissu d'habitat devront être privilégiées le long des axes structurants, à l'exception de ceux générant de trop fortes nuisances sonores. L'objectif prioritaire est de réduire l'espace consommé par l'habitat collectif de 65 m² à 56 m² d'espace consommé par logement accueilli.

En matière d'emploi, au regard des objectifs ambitieux affichés par la commune, il sera nécessaire de développer l'immobilier d'entreprise dense en favorisant la construction de bureaux le long des axes les plus bruyants et assurant la pérennité et le renouvellement/densification du parc existant. Les bureaux sont en effet très peu consommateurs d'espace au regard de l'emploi accueilli. L'objectif recherché est une légère réduction du rapport emploi/espace consommé qui diminuerait de 7m² à 6m².

Pour ce qui concerne les équipements, très consommateurs d'espaces, la densification des emprises existantes devra être privilégiée par rapport à leur extension. Les emprises désaffectées par d'anciens équipements devront préférentiellement être destinées à accueillir de l'habitat.

L'objectif est de rationaliser les équipements.

Favoriser les constructions mixtes habitat/emploi/équipements

Certaines fonctions urbaines sont fortes consommatrices d'espaces (équipements, artisanat, commerce). Il conviendra de privilégier, pour leur développement, leur positionnement en pied des immeubles d'habitation plutôt que de façon isolée. Pour l'artisanat et le commerce notamment, l'objectif est de

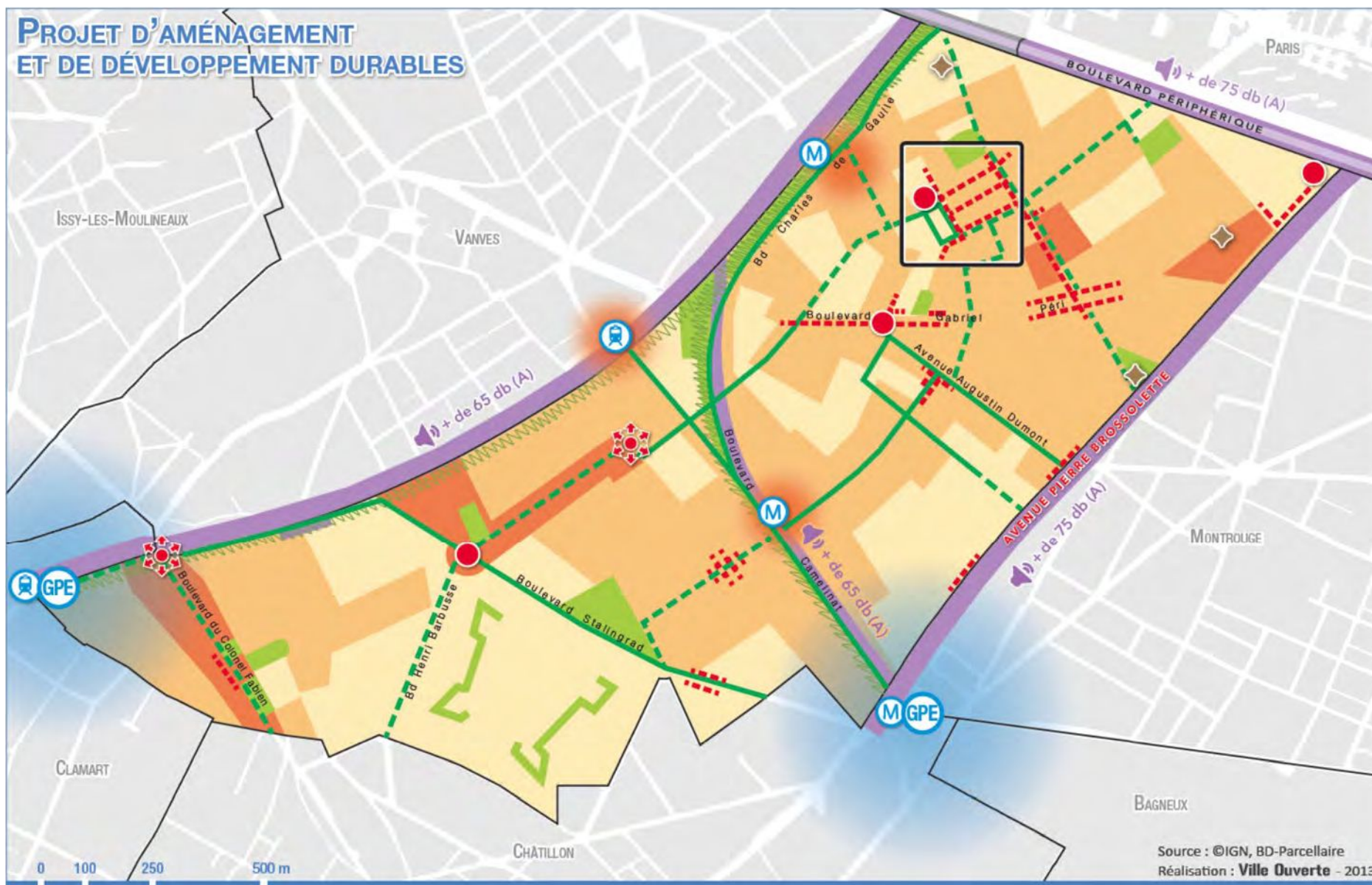
parvenir à réduire à terme la consommation moyenne d'espace de 74m² à 50m² par emploi.

Maintenir le maximum de masses vertes

Bien que très dense, la commune dispose de nombreux espaces verts, tant publics que privés. La densification du tissu existant risque d'entraîner une diminution des espaces verts privés. Pour autant, on a pu constater que si le territoire s'est légèrement densifié entre 2008 et 2012, la superficie des masses vertes a augmenté car des espaces verts doivent être réalisés à l'occasion des opérations de renouvellement urbain. Il conviendra donc de maintenir dans le PLU des dispositions réglementaires imposant la réalisation d'espaces verts en accompagnement des constructions et d'améliorer la qualité écologique de ces espaces. L'objectif est de maintenir un taux d'espaces verts supérieur à 20% et de développer les massifs boisés.

2.3.2. Synthèse des objectifs chiffrés de la modération de consommation d'espace

Objectifs 2030 de consommation d'espace par les différentes fonctions urbaines	Espace consommé en 2012 en ha	Espace consommé en 2030 en ha	Population ou emplois accueillis en 2012	Population ou emplois accueillis en 2030	Rapport espace consommé / accueil en 2012	Rapport espace consommé / accueil en 2030
Habitat individuel	32.64	32.00	2 046 maisons (14%) 5 428 habitants (18%)	2 000 maisons (12%) 6 100 habitants (17%)	159,5 m ² par maison 60 m ² par habitant	160 m ² par maison 52 m ² par habitant
Habitat collectif	80.78	82.00	12 350 appartements (86%) 24 738 habitants (82%)	14 700 appartements (88%) 29 900 habitants (83%)	65 m ² par logement 33 m ² par habitant	56 m ² par logement 27 m ² par habitant
Artisanat commerce industries	17.01	16.00	2 300 emplois	3 200 emplois	74 m ² par emploi	50m ² par emploi
Bureaux	6.93	8.00	9 600 emplois	13 500 emplois	7 m ² par emploi	6 m ² par emploi
Equipements	28.64	28.00	3 800 emplois	4 000 emplois	75 m ² par emploi	70 m ² par emploi
Masses vertes	57.40 (19m ² /hab)	54.00 (15m ² /hab)				
Dont massifs boisés	0.94 3m ² /hab	1.44 4m ² /hab				



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Protéger le patrimoine bâti classé (élaboration de PPM)



Protéger le patrimoine naturel public et privé



Développer et valoriser les continuités écologiques



Préserver les cheminements cycles et piétons existants



Mailler et structurer le réseau de cheminements cycles et piétons



Améliorer l'accessibilité du sud du territoire avec le Grand Paris Express



Réduire les nuisances sonores



Prolonger la couverture du périphérique parisien



Limitier les nuisances des axes de transport



Aménager l'espace des secteurs de projets (OAP)



Permettre une densification maîtrisée et diversifiée



Rénover et équiper les secteurs de grands collectifs et d'équipements



Affirmer le rôle structurant des entrées de ville



Accompagner l'intensification urbaine autour des gares du GPE



Préserver la mixité fonctionnelle du centre-ville



Pôles commerciaux à développer



Pôles commerciaux de quartier à préserver et développer



Linéaires commerciaux à préserver



Affirmer la vocation économique de l'avenue Pierre Brossolette

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **16 octobre 2024**

Objet : Adhésion au programme "centres villes vivants" deuxième édition de la Métropole du Grand Paris et stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff

Nombre de membres composant le conseil :	39	N° DEL2024_107
En exercice:	39	Arrivée en Préfecture le :
Présents:	30	Publiée le :
Représentés (ayant donné mandat):	8	Exécutoire le :
Absent excusé (sans mandat):	1	

L'an deux mille vingt quatre, le seize octobre à 19 heures00, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de **Madame Jacqueline BELHOMME**, Maire.

Etaient Présents :

Mme Jacqueline Belhomme - Mme Sonia Figuères - M. Rodéric Aarsse -
Mme Corinne Parmentier - M. Dominique Cardot - Mme Vanessa Ghiati
- M. Antonio Oliveira - Mme Bénédicte Ibos - M. Saliou Ba -
Mme Jocelyne Boyaval - M. Jean-Michel Poullé -
Mme Dominique Trichet-Allaire - Mme Virginie Aprikian -
Mme Catherine Morice - Mme Carole Sourigues - M. Michaël Goldberg -
M. Pascal Brice - M. Loïc Courteille - M. François Thomas -
M. Grégory Gutierrez - Mme Julie Muret - M. Nicolas Garcia -
M. Martin Vernant - M. Anthony Toueilles - M. Hugo Poupard -
Mme Fatou Sylla - M. Gilles Bresset - M. Roger Pronesti -
Mme Emmanuelle Jannès - M. Stéphane Tauthui

Avaient donné mandat :

M. Michel Aouad à M. Saliou Ba
M. Farid Hemidi à Mme Vanessa Ghiati
Mme Fatiha Alaudat à Mme Jacqueline Belhomme
Mme Nadia Hammache à M. Anthony Toueilles
Mme Tracy Kitenge à Mme Sonia Figuères
M. Aurélien Denaes à M. Dominique Cardot
M. Olivier Rajzman à Mme Emmanuelle Jannès
Mme Charlotte Rault à M. Pascal Brice

Etaient excusés :

Mme Héra Bel Hadj Youssef

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Secrétaire de séance : M. Gutierrez en conformité avec l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

CONSEIL MUNICIPAL Séance publique du 16 octobre 2024

Registre des délibérations Délibération n° DEL2024_107

Objet : Adhésion au programme "centres villes vivants" deuxième édition de la Métropole du Grand Paris et stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu la Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12 ;

Vu la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59 ;

Vu la délibération n°CM 2017/12/08/05 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 portant sur la déclaration d'intérêt métropolitain en matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel, en particulier l'article 4.3.a « la coordination, l'animation, le soutien et l'accompagnement à la préservation des tissus artisanaux et commerciaux des communes membres » ;

Vu la délibération n° CM2018/04/13/07 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 13 avril 2018 relative au lancement de l'Appel à Manifestations d'intérêt « Centres-villes Vivants » ;

Vu la délibération n° CM2018/11/12/14 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 12 novembre 2018 relative au règlement du fond d'Intervention métropolitain de soutien au Commerce, à l'artisanat et aux services (FIMACS) ;

Vu la délibération n° CM2018/11/12/14 du conseil de la Métropole du Grand Paris du 9 juillet 2021 relative à la Charte d'engagement centres villes vivants : programme d'accompagnement stratégique, technique, financier des projets des villes métropolitaines ;

Vu la charte « centres villes vivants : programme d'accompagnement stratégique, technique et financier des projets des villes métropolitaines » ;

Vu la délibération du Bureau Métropolitain numéro BM 2024/06/19/18 en date du 19 juin 2024 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'accompagner les projets visant à améliorer l'attractivité des locaux accueillant du public et les commerçants qui les exploitent dans l'intérêt des habitants et usagers de Malakoff ;

Considérant la volonté de la Ville de Malakoff de l'attractivité de la Commune pour les commerçants venir ;

Considérant la mise en œuvre d'un plan d'actions pluriannuel par la Commune contribuant à favoriser le commerce de proximité ;

Considérant la compétence de la Métropole du Grand Paris qui, par l'adhésion à son programme « centres villes vivants », propose aux communes de venir en appui de celles-ci (accompagnement stratégique, technique et financier) dans le cadre de leurs actions visant à maintenir et développer le commerce de proximité en centre-ville ;

Considérant la volonté politique de la Ville de Malakoff de renforcer et de développer l'attractivité et la dynamisation de son commerce de proximité ;

Considérant que dans cette perspective, la ville a élaboré un plan d'actions d'investissement et de fonctionnement de stratégie commerciale (notamment renforcement des centralités commerciales, soutien pour l'amélioration des enseignes et devantures des commerces...) ;

Considérant que la Métropole du Grand Paris a renouvelé le Fonds d'Intervention Métropolitain de soutien à l'Artisanat, au Commerce et aux Services (FIMACS) ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE le contrat métropolitain de développement « centre-ville vivant » entre la ville de Malakoff et la Métropole du Grand Paris. Ce contrat prévoit la prise en charge par la Métropole du Grand Paris, de 40% des dépenses engagées par la ville, pour la mise en place de son programme d'actions de stratégie commerciale pour un montant total maximal de 499 200 € HT, dont 495 000 € HT en investissement et 4 000 € HT en fonctionnement sur les années 2024 à 2027.

Article 2 : SIGNE tous les documents afférents.

Article 3 : DIT QUE les recettes et les dépenses en résultant seront perçues sur le budget de l'exercice concerné.

Vote : la délibération est adoptée à l'unanimité, soit 38 voix pour.

Fait et délibéré à la date ci-dessus
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Signé électroniquement par
: Sonia FIGUERES
Date de signature :
23/10/2024
Qualité : 1ère-Prémière
Adjointe par délégation de
Maire

La Maire,

- Certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Maire de Malakoff dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut

décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit à Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage de la décision. La décision, préalablement déposée, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration, peut être saisie par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet de la préfecture de Cergy-Pontoise.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR



Diagnostic commercial et stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff

Conseil Municipal du 16 Octobre 2024



© Julien Charensac

Table des matières

Lexique	Page 3
Introduction	Page 4
I. Malakoff, une ville attractive aux portes de Paris	Page 6
A. Un positionnement au cœur de la métropole	Page 6
B. Une identité économique et commerciale à renforcer	Page 8
II. Diagnostic et analyse du fonctionnement commercial du centre-ville	Page 16
A. Des outils existants pour un urbanisme maîtrisé	Page 16
B. Présentation des différentes séquences	Page 18
1. La place du 11 Novembre 1918	Page 18
2. La rue Béranger : piétonne et dynamique mais peu lisible	Page 22
3. L'avenue Pierre Larousse : structurante mais confuse	Page 23
4. La rue Raymond Fassin : intimiste et disparate	Page 29
5. L'Avenue Jean Jaurès : Un axe de services à densifier	Page 31
III. Une stratégie commerciale renouvelée et outillée	Page 34
A. Les outils au service d'une politique volontariste	Page 34
1. Les secteurs de maîtrise foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France	Page 34
2. L'OAP Larousse	Page 35
3. Le Plan Global de Déplacement et la Vélo rue	Page 36
4. Le programme d'actions <i>Centres-villes vivants deuxième édition</i>	Page 38
4-1. Connaître son tissu économique grâce à des outils de veille et d'observation	Page 38
4-2. Accompagner les acteurs économiques de la ville dans leur travaux	Page 40
4-3. Réhabiliter les équipements économiques structurants	Page 40
4-4 Accompagner un urbanisme maîtrisé	Page 41
B. Une stratégie en sous séquences géographiques et phasée dans le temps	Page 44
1. La place élargie : Conforter la notion de destination, penser le devenir des rues adjacentes en termes de parcours	Page 45
2. La séquence centrale de l'avenue Pierre Larousse	Page 47
3. Les séquences Nord-Ouest et Sud-Est de l'avenue Pierre Larousse	Page 49
Conclusion	Page 51

Lexique

Linéaire commercial (Sous destination commerces et artisanat) : La sous-destination “artisanat et commerce de détail” recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Linéaire d'activité économique (sous destination commerces et artisanat +Sous destination activités de service avec l'accueil d'une clientèle) : La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Commerce de destination : commerce spécialisé ou reconnu pour lequel le consommateur est prêt à s'éloigner de son trajet habituel pour y effectuer ses achats.

Artisanat productif : catégorie qui inclue les métiers de fabrication et de confection qui relèvent d'un savoir-faire particulier (horlogerie, cordonnerie, joaillerie, tapisserie, rénovation de meubles...).

Secteur intervention foncière EPFIF : Secteur d'intervention foncière procédant de la lutte contre l'habitat dégradé par du remembrement foncier.

Locomotive : Une locomotive est une enseigne importante (souvent un hypermarché) dont la présence au sein d'une zone marchande augmente significativement l'achalandage de cette zone, ce qui favorise les établissements voisins. Il est fondamental pour la commune de veiller à la préservation de cette locomotive pour qu'elle contribue à générer des flux bénéficiant au maintien ou la dynamisation des commerces voisins.

Introduction

Aménagement urbain et développement commercial peuvent être pensés de manière quasiment autonome : l'un se bornerait à définir l'emplacement de destinations autorisées (par exemple commerce, activités recevant une clientèle...) quand l'autre se contenterait au mieux d'accompagner l'installation de nouveaux commerçants, sans réel moyens pour intervenir sur les occupations, le profil des activités ou leur pertinence.

Dans un contexte économique post-covid contraint par l'inflation, donc la baisse du pouvoir d'achat des ménages, et d'essor du e-commerce, il est nécessaire de renforcer l'accompagnement de la dynamique commerciale de manière pragmatique et contextuelle.

Le rez-de-chaussée est à l'interface direct du piéton. Des rideaux fermés pendant des années, des activités commerciales monofonctionnelles ou encore un turnover trop important sont perçus négativement par la population et nuisent à la bonne santé des commerces existants. Laissé à la seule main du marché, le développement commercial peut être anarchique. Non anticipé dans les projets d'aménagement, il peut être synonyme de vacance prolongée.

Comprendre pour agir

Depuis la loi LME n°2008-776 du 4 août 2008, le législateur a doté les communes d'outils pour encadrer, organiser et planifier le développement commercial.

Citons, pêle mèle, les linéaires commerciaux dans les documents de planification d'urbanisme, les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, les schémas de développement commercial, les Schéma de cohérence territorial (SCOT)...

A Malakoff, dès 2010, a été constitué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, instaurant, dans le centre-ville, un droit de préemption commercial. Cet outil permet à la collectivité d'être informée à chaque cession de bail du montant envisagé de la cession, du chiffre d'affaire du vendeur ainsi que de l'activité engagée. Cet outil est une mine d'informations précieuses sur la situation du commerce en centre ville, ses forces et ses vulnérabilités.

Depuis 2015, la commune a, dans son Plan Local d'Urbanisme, instauré des linéaires commerciaux et d'activité afin de favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs sur une très grande partie du centre-ville.

Ces outils, combinés aux travaux de réaménagement de la place et, plus tard, à la piétonnisation d'une partie du centre-ville, ont permis de constituer une polarité commerciale qu'il s'agit de protéger, renforcer et pérenniser.

Planifier pour agir

L'élaboration du nouveau document d'urbanisme dans le cadre du PLUi a été l'occasion de retravailler les polarités commerciales à partir des résultats observés mais aussi à l'aune des projets d'aménagement portés par la commune. C'est ainsi que le zonage a été retravaillé pour limiter la dispersion commerciale et favoriser une mutation conforme aux réalités de la ville et répondant aux besoins de la population.

La nouvelle charte de la construction durable impose aux promoteurs sur toute la ville un travail conjoint avec la collectivité sur la destination des rez-de-chaussée afin qu'ils soient conformes aux besoins identifiés et livrés en même temps que les logements dans les opérations neuves.

Dans le même temps, la commune s'est rapproché de nombreux acteurs (Chambre des Métiers, Chambre du commerce, Métropole du Grand Paris, différentes foncières...) afin de disposer d'une expertise croisée et d'outils permettant une intervention plus efficace.

Il s'agit, forte de ce travail, pour la commune de :

- définir une stratégie qui permette de développer la complémentarité commerciale et non, la concurrence.
- De définir les forces et faiblesses, les risques et les opportunités et d'apporter les bonnes réponses en fonction des situations.

En d'autres termes, définir une stratégie commerciale pour le centre-ville implique d'objectiver différentes échelles d'intervention (situation géographique, projets d'aménagement, outils d'intervention) ET différentes temporalités. Il s'agit, tout à la fois, d'éviter le trop-plein d'un urbanisme commercial informel développant de la mono activité ou le trop vide d'un aménagement maîtrisé sans prise en compte de la dimension d'usage ou de la réalité économique des commerçants comme des clients.

Il s'agit de définir le centre-ville, les différentes réalités qu'il recouvre et pas de le penser comme un tout indéterminé dont l'attractivité certaine permettrait de répondre par principe aux objectifs définis.

Un chemin pour agir

Pour cela, ce diagnostic se propose de ne pas raisonner uniquement en termes de périmètre, mais d'usages, de parcours, en termes de mobilités et de pratiques commerciales et ce, en intégrant les aménagements réalisés et à venir. En d'autres termes, il s'agit d'anticiper les réorganisations spatiales à l'œuvre pour un développement local équilibré.

Cela implique de penser ses rues en fonction de leurs caractéristiques urbaines, paysagères, commerciales, de leurs aménagements, actuels ou à venir, de la proportion et de la localisation de projets maîtrisés par la collectivité et des outils à disposition pour favoriser l'implantation de rez-de-ville répondant aux besoins de la population.

Tout à la fois lieux de passage et lieux de destination, les différents espaces du centre-ville répondent à des réalités disparates auxquelles la commune doit apporter des réponses contextualisées.

Par sa position géographique, le centre ville de Malakoff est attractif. C'est une chance. Ca n'est, et ne peut pas être, une fin en soi mais bien un élément indispensable d'une stratégie coordonnée, contextualisée et adaptée. C'est ce à quoi s'attèle, modestement, ce travail.

I. Malakoff, une ville attractive aux portes de Paris

A. Un positionnement au cœur de la métropole

Avec près de 32 000 habitants, Malakoff présente l'image - qu'elle souhaite protéger - d'un « village aux portes de Paris ». Il y réside une population mixte, à l'image de son tissu urbain et architectural diversifié. La ville se caractérise par sa mixité fonctionnelle et sa forte identité artistique et culturelle.

La Ville de Malakoff se veut une cité engagée pour la qualité de vie de ses habitants, la lutte contre toutes les formes de pollution et le maintien de son identité plurielle, à l'image des 40% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

Située dans le département des Hauts-de-Seine, la commune de Malakoff fait partie de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, lequel est compétent en matière de développement économique. La compétence commerces relève de l'échelon communal.

Au sud de Paris, la commune bénéficie d'une accessibilité routière immédiate par les portes de Châtillon et de Vanves depuis le périphérique et d'une desserte par de nombreuses voies (D906, RN20, A6...).

Situation géographique de la commune



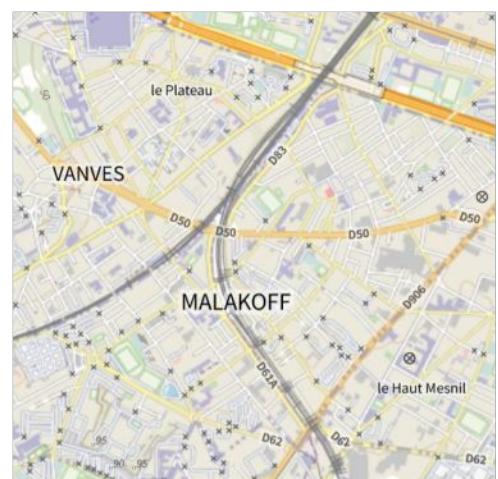
Source : Géoportail

Vallée Sud Grand Paris au sein de la Métropole



Source : VSGP

Réseau routier desservant la commune



Source : Géoportail

La ville de Malakoff est traversée par la ligne 13 du métro et la ligne N et bénéficie de la desserte de deux stations. Au nord de la commune, est située une station du tramway T3.

La commune est maillée d'un réseau de bus performant permettant de rejoindre Paris et de connecter les différents quartiers entre eux. Accessible gratuitement, la navette Hirondelle assure un rôle de desserte locale des quartiers.

En complément de cette offre en transports en commun, à l'horizon 2025, deux stations de la future ligne 15 Sud desserviront Malakoff. Elles sont situées à Montrouge (Châtillon -Montrouge) et à Clamart (Issy - Vanves – Clamart - Malakoff). La proximité immédiate de ces stations permettra aux habitants de Malakoff d'y accéder facilement, en particulier depuis la moitié sud de la commune. La ligne 15 Sud permettra d'améliorer les conditions de déplacements, en direction de l'Est (destination Noisy – Champs) et de l'Ouest (destination Pont de Sèvres).

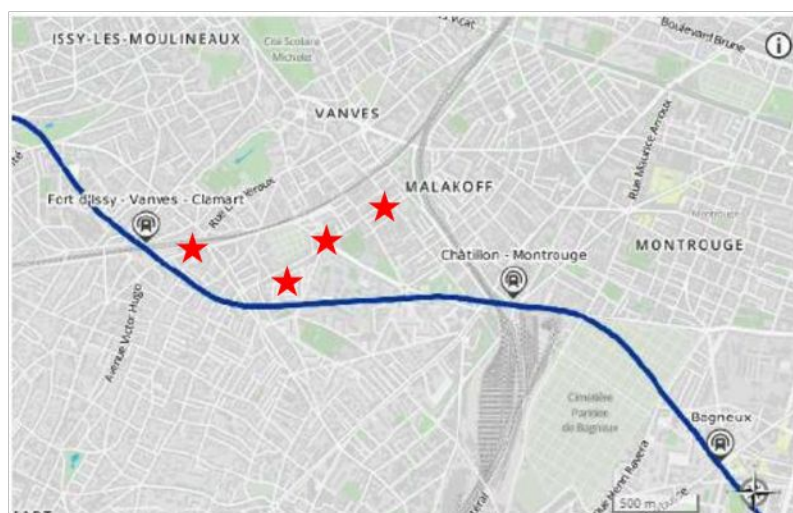
En développant une offre de logements diversifiés, en favorisant le développement d'activités économiques de type artisanal et commerciales, la ville de Malakoff entend constituer un ensemble urbain cohérent et connecté aux infrastructures de transports en commun. Le projet 100 % Barbusse ou encore les périmètres de maîtrise foncière à proximité immédiate de la future gare Issy - Vanves- Clamart - Malakoff sont les témoins de l'action municipale en faveur d'un urbanisme maîtrisé.



Stations métro et tram – source RATP



Lignes de bus – source RATP



Futures Gare du Grand Paris Express. Source : Plan Global de Déplacement – ville de Malakoff

★ Secteurs de projet au sud de la commune

Le centre-ville bénéficie d'un tissu commercial et de services constitué. Le schéma suivant montre la concentration des services administratifs ou à la personne, les équipements culturels, de loisir ou de santé qui font du centre de Malakoff un quartier dynamique et animé.



B. Une identité économique et commerciale à renforcer

Les chiffres clés du commerce :

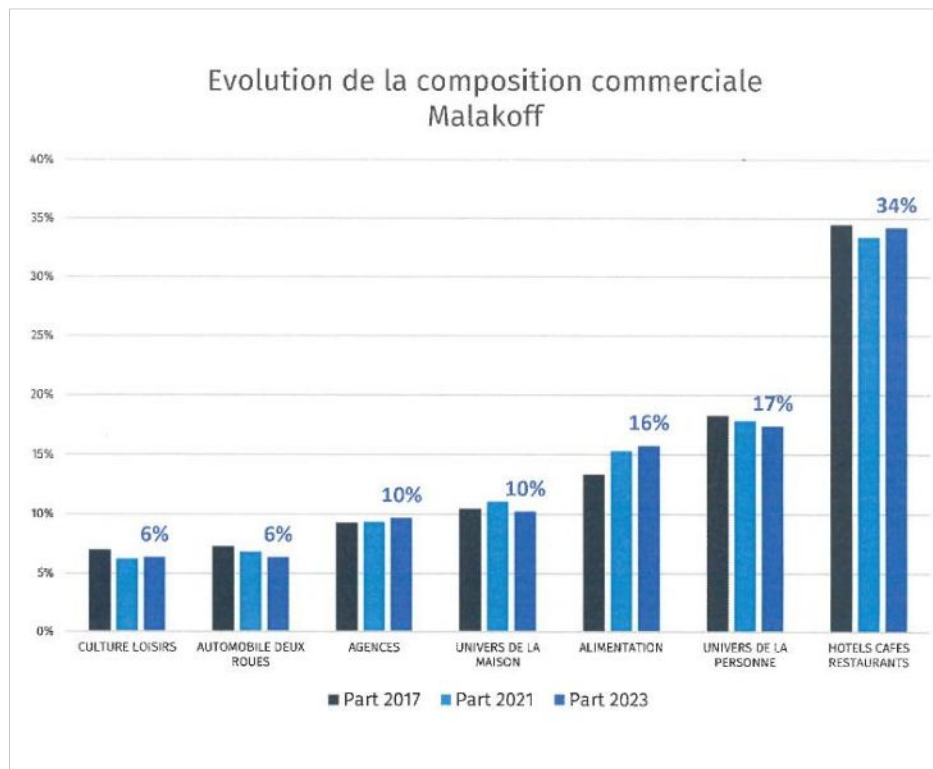
	2017	2021	2023
Nombre de cellules commerciales	486	498	503
Nombre de commerces et de services actifs	345	353	362
Nombre de commerces et de services actifs pour 1 000 habitants	11,2	11,3	11,5
Taux de vacance	21 %	20 %	19 %

Source : CCI 92

Le commerce à Malakoff continue sa progression (+5% depuis 2017), portant le total à 363 commerces actifs en 2023.

Le taux de vacance (19%), bien qu'en baisse (-2 points depuis 2017), reste important et supérieur à la moyenne départementale (15%). Ce taux est à mettre en perspective avec les projets d'aménagement initiés par la ville. En effet, les locaux situés en zones d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) voient leur situation

ponctuellement gelée, en attente de l'avancement des projets qui leurs sont dédiés et participent donc de ce taux élevé.



Le secteur de l'hôtellerie/restauration est le plus représenté dans la composition commerciale. Il représente à lui seul 30 % de la composition commerciale de Malakoff (107 cafés/restaurants)

La part des commerces alimentaires poursuit sa croissance et connaît la plus forte hausse depuis 2017 (+3 points).

Bien qu'en baisse depuis 2017 (-1 points), le secteur de l'univers de la personne reste le second secteur le plus représenté dans la commune.

Les parts des secteurs « culture/loisirs », « automobile deux-roues » ainsi que « univers de la maison » continuent de décroître.

EQUIPEMENT COMMERCIAL 2023 - MALAKOFF



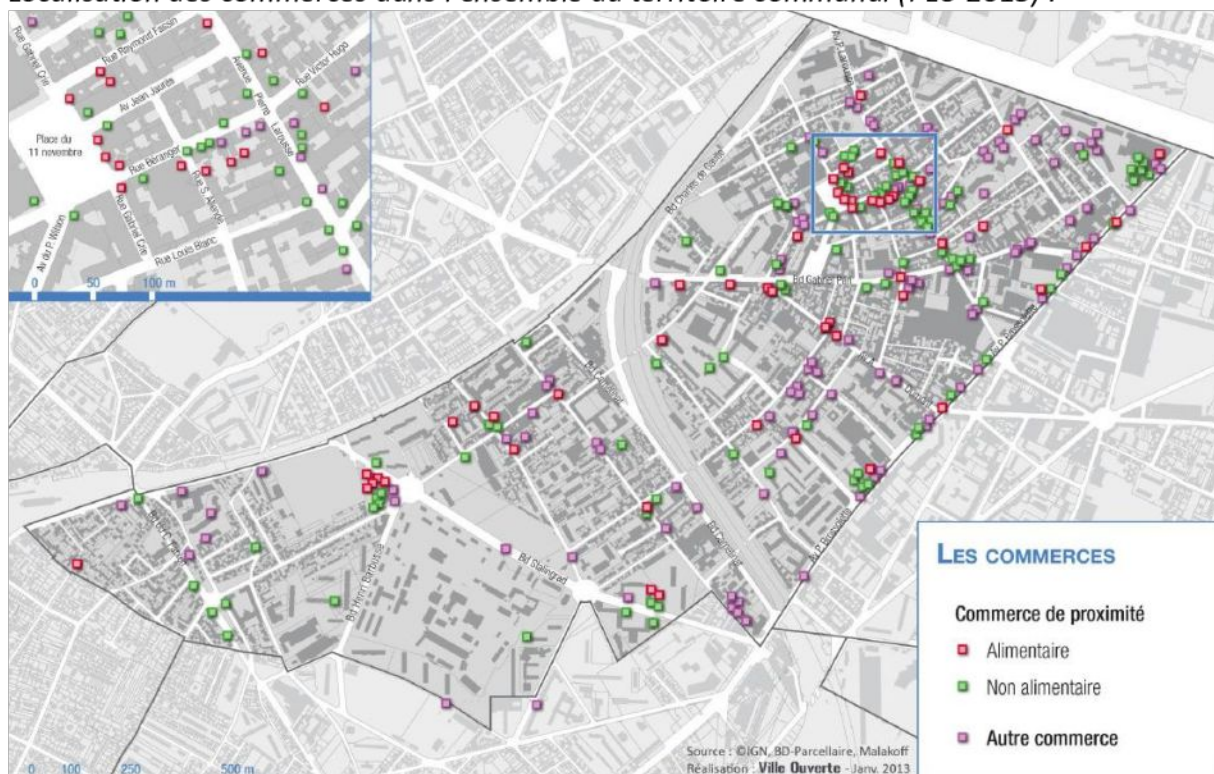
Le commerce à Malakoff se concentre autour du grand centre-ville, qui constitue un premier pôle structurant. Le centre commercial « Monoprix – Porte de Châtillon représente le second pôle structurant de la Ville.

Des polarités de tailles inférieures viennent compléter l'offre commerciale de Malakoff :

- L'Avenue Pierre Brossolette, en prolongement des pôles structurants
- Des pôles de proximité aux arrêts de gare de la ligne 13
- Un polarité en restructuration avec le projet de requalification globale du quartier Barbusse

Pour répondre à ces enjeux et objectifs, la zone piétonne et la zone de rencontre sont étendues pour valoriser le cœur commercial en forte liaison avec la place du 11 Novembre 1918 ainsi que la rue Béranger et l'avenue Pierre Larousse particulièrement commerçantes.

Localisation des commerces dans l'ensemble du territoire communal (PLU 2013) :



En 2019 , la rue
Béranger
devient
piétonne.



2019, avant la piétonnisation

Les objectifs envisagés sont atteints :

- pacification de la rue et sécurisation des mobilités piétonnes,
- fin du stationnement « abusif » de certains véhicules



2022 après la piétonnisation

Dans le cadre du budget participatif, avec le projet « des feuillus dans ma rue » la rue Béranger est végétalisée en 2023. Ce travail, réalisé en concertation avec les commerçants, témoigne de l'intelligence citoyenne, et l'attention constante de la ville de renforcer le caractère paysager de ses rues et de conforter la qualité de son environnement urbain.



Un dynamisme économique manifeste

Grâce à son inscription dans un réseau de transports performant et sa position centrale dans dynamique économique de la Métropole, Malakoff est une ville attractive pour les acteurs économiques.

Avec une offre de 243 000m² de bureaux, répartis dans toute la ville, Malakoff dispose d'une offre adaptée et dynamique. Les grands groupes implantés au sein de la commune sont pourvoyeurs d'un grand nombre d'emplois. Les salariés sont des potentiels consommateurs qui, essentiellement sur la pause méridienne, se restaurent et effectuent des achats dans les commerces du centre-ville.

Les principaux pourvoyeurs d'emplois et leurs nombres de salariés



Source : société.com

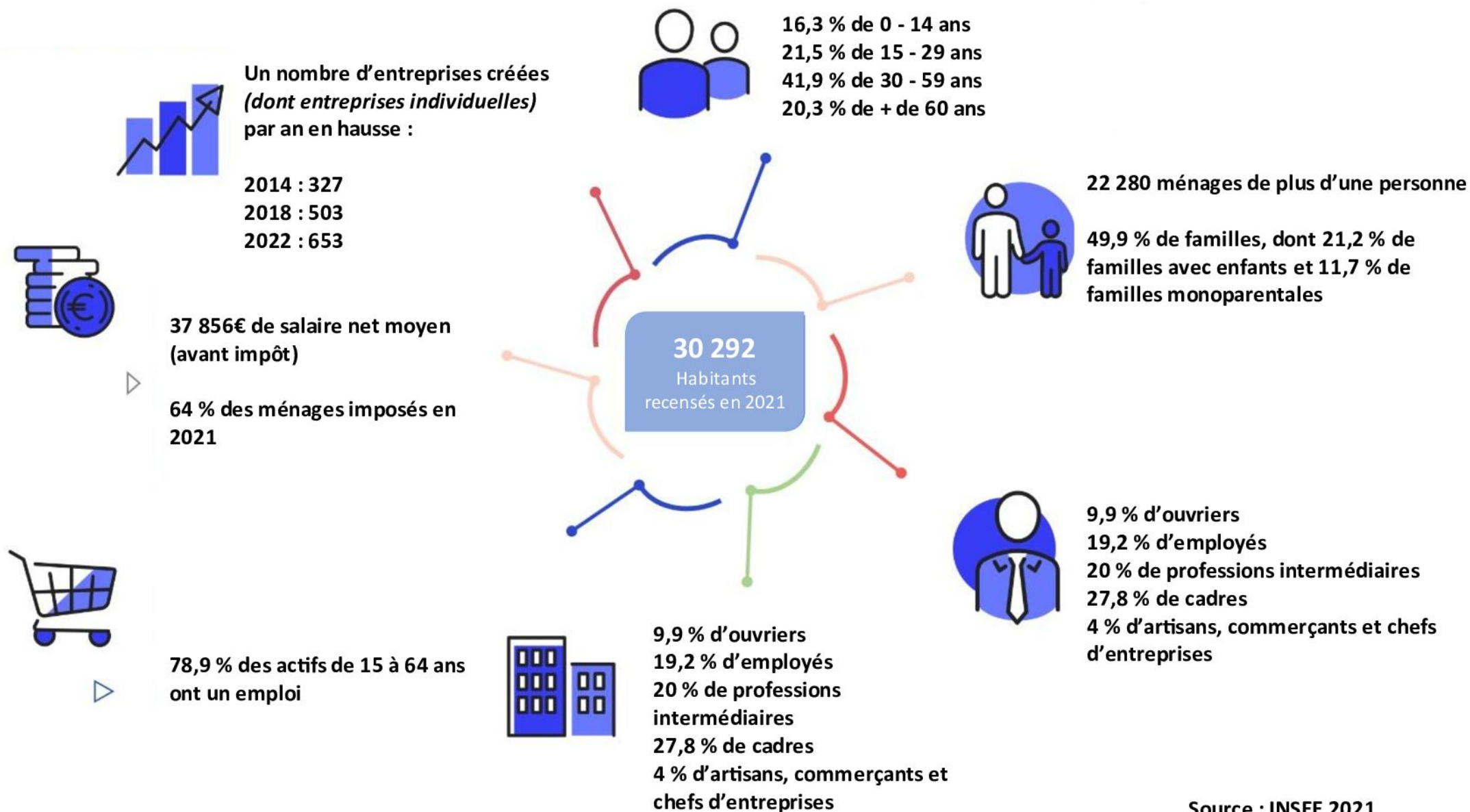


★ Avec un ratio d'environ un emploi pour un actif, la commune de Malakoff est reconnue pour sa mixité fonctionnelle.

★ Avec près de 360 commerces, Malakoff offre un taux de densité commerciale supérieur à la moyenne des Hauts-de-Seine (11,5 pour 1000 habitants observé au sein de la commune alors que la moyenne départementale s'élève à 10 commerces pour 1000 habitants).

★ Le secteur de l'économie sociale et solidaire occupe une place importante avec près d'une cinquantaine de structures. Les secteurs d'activités sont variés : mutuelle, réemploi, insertion par l'emploi, entrepreneuriat social, fablab, incubateur... Véritable laboratoire d'innovation économique, social et écologique, la ville de Malakoff fait référence sur ces thématiques.

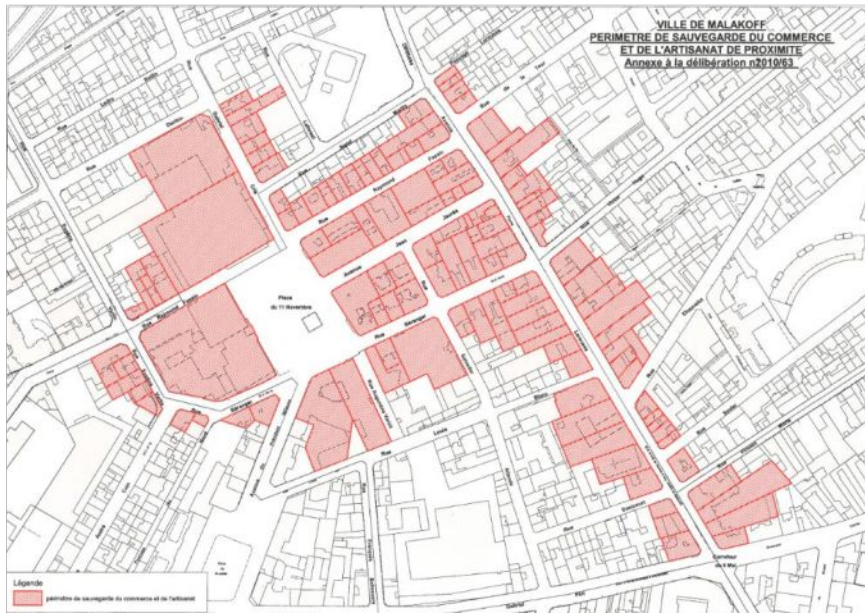
Portrait socio-démographique



Source : INSEE 2021

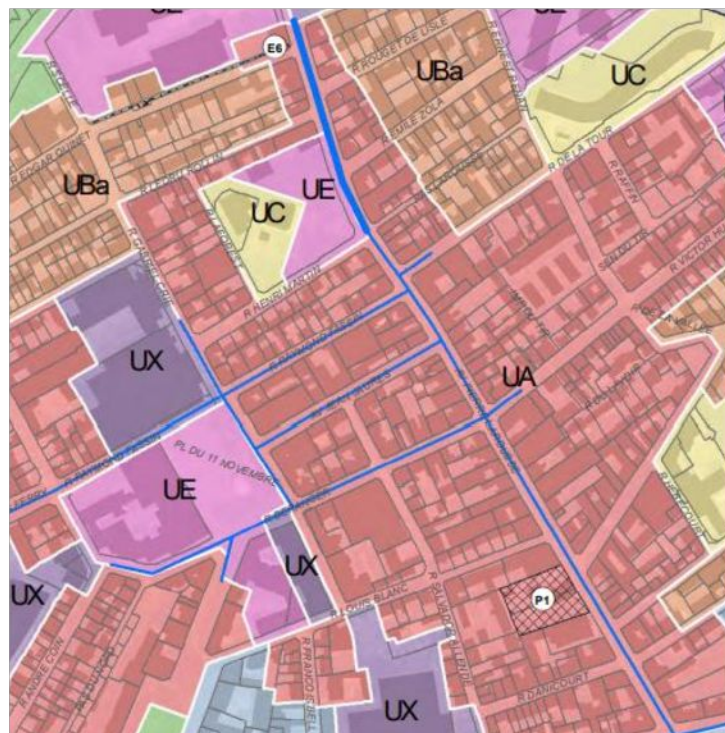
II. Diagnostic et analyse du fonctionnement commercial du centre-ville

A. Des outils existants pour un urbanisme maîtrisé



Le secteur du centre-ville, et ses commerces, fait l'objet d'une attention soutenue par la commune. En effet, dès 2010, la commune a établi un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Ce secteur de protection permet à la commune de disposer d'un droit de préemption commercial.

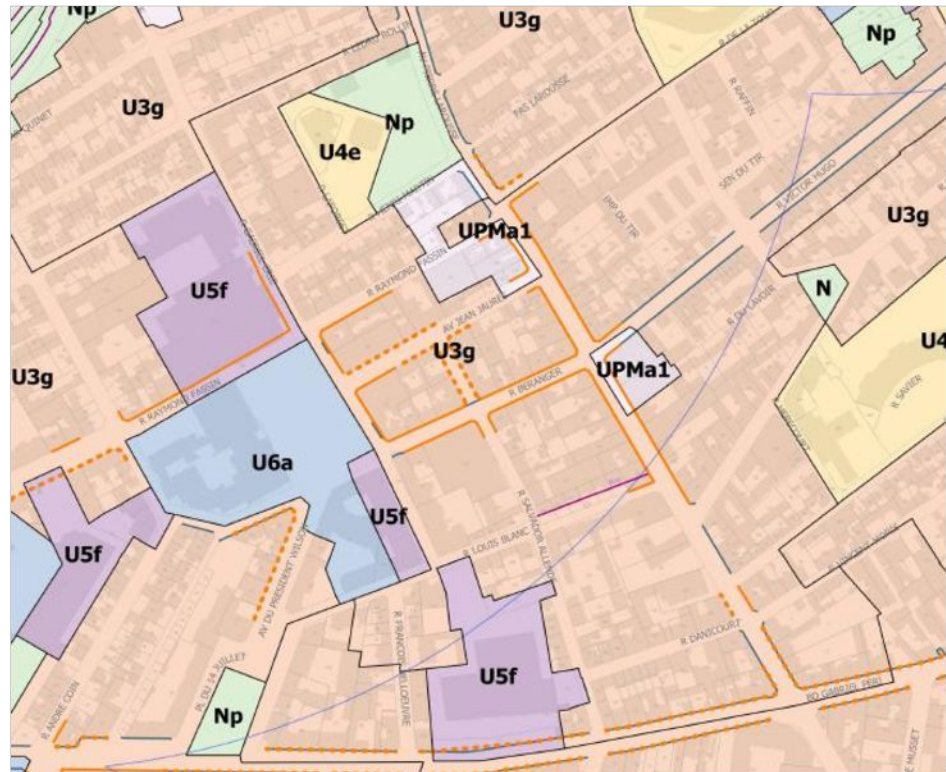
En 2015, la commune a voté la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier définit des linéaires commerciaux et actifs sur l'ensemble du périmètre du centre-ville. Les traits fins correspondant aux linéaires commerciaux et les traits plus épais aux linéaires d'activité. Ce document reprend très exactement les contours du périmètre de sauvegarde.



Le PLUi a été arrêté par le Conseil de territoire de décembre 2023.

Le même mois, le Conseil municipal de Malakoff a pris acte des évolutions du futur document de planification.

Les traits plein correspondent au linéaire commercial, les traits hachurés au linéaire d'activité économique



Le travail sur le PLUi a permis de réduire ce linéaire commercial, pour le concentrer sur les axes principaux commerçants et éviter ainsi d'imposer l'implantation de commerces, sans correspondre réellement à la réalité d'usages, de besoins et de modèle économique. C'est pourquoi, dans cet esprit, un travail fin à partir de séquences a été défini.

Ce document est déterminant à plusieurs titres :

- Tout d'abord, car il permet à l'autorité territoriale de redéfinir les linéaires commerciaux et actifs sur la ville, et particulièrement le centre-ville.
- Ensuite, car ce document entérine la réforme de novembre 2016 (non applicable pour le PLU de Malakoff dont la mise en œuvre précède cette réforme) sur les destinations et sous destination, permettant de mieux encadrer le devenir des cellules commerciales en précisant de manière précise les types d'activités économiques attendus. Depuis cette réforme, il est désormais possible de définir avec précision les destinations et sous destinations souhaitées. Pour plus d'informations, <https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Tableau%20g%C3%A9n%C3%A9ral%20des%20destinations%20et%20sous-destinations.pdf>

Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, plusieurs projets d'aménagement, ou d'intervention sur les voiries ont été initiés et dessinent, pour l'avenir, un centre-ville requalifié.

Ces projets, dont la temporalité s'étale jusqu'à 2030, ont eu et auront un impact significatif sur le centre-ville et ses commerces. Ainsi, penser le centre-ville d'aujourd'hui et de demain impose de prendre en compte ces projets et leurs impacts.

En effet, ce secteur renferme, comme nous le verrons plus tard, des réalités tout à fait différentes et des séquences dont la commercialité est n'est pas évidente, en tout cas à moyen terme et ce, sans projets d'aménagement impulsés par la commune.

B. Présentation des différentes séquences

1. La place du 11 Novembre 1918

Cœur de la cité, la place du 11 Novembre 1918 est un lieu de convergence des fonctions civique, marchande, culturelle, festive, ludique, sportive.

La présence du Théâtre 71, scène nationale, du cinéma Pagnol ou encore la médiathèque, équipement intercommunal, participe au rayonnement culturel de la ville, et au-delà de ses limites communales.

De par son aménagement, la place peut accueillir les grands évènements organisés par la ville, par les associations ou par les acteurs culturels.

L'évènement phare de la ville, Le Grand Bal Pop' du 13 juillet rassemble jusqu'à 3000 personnes.

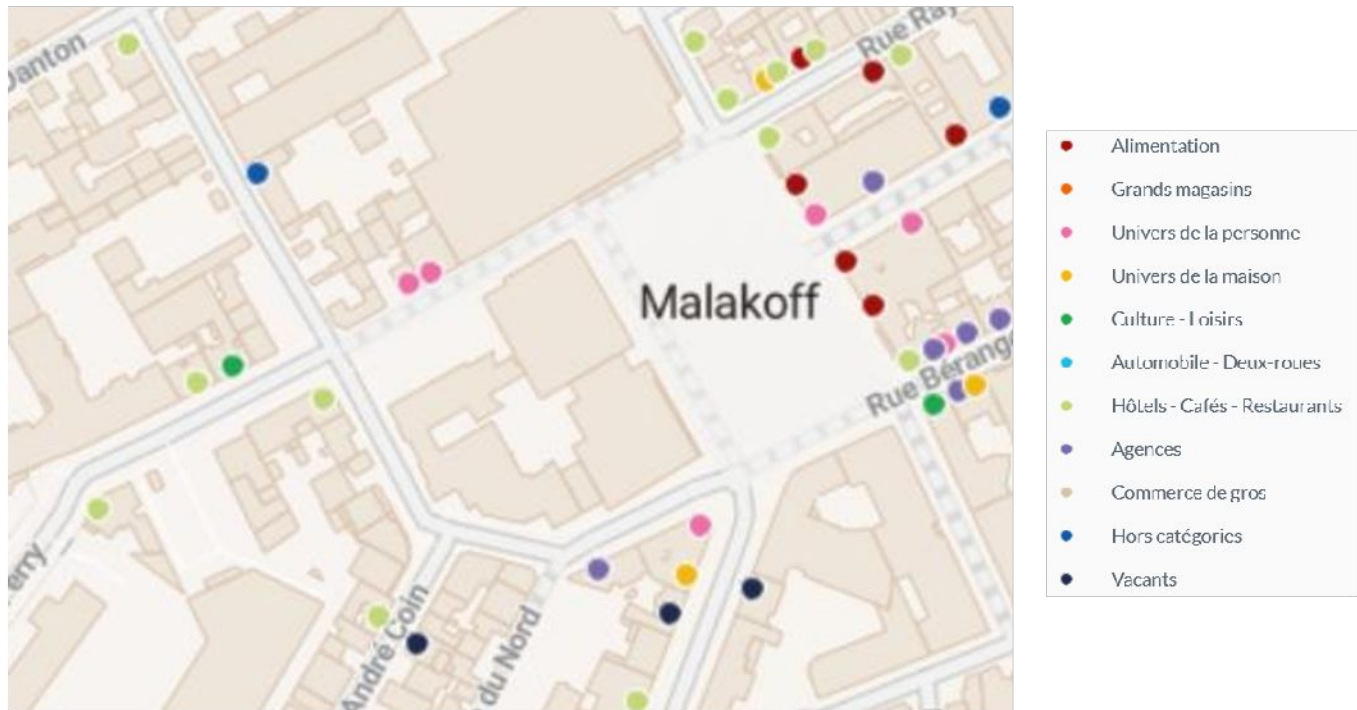
Aux beaux jours, le caractère convivial de la place est renforcé : de larges terrasses s'y déploient, les enfants profitent de cet large espace pour jouer en sécurité, créant de l'animation.



Le Grand bal pop' réunit Malakoff sur la place du 11-Novembre-1918 le 13 juillet, pour célébrer la fête nationale. ©



L'offre commerciale sur la place est plurielle, le nombre de cafés/restaurants est adapté pour répondre aux besoins de ce lieu de destination et s'inscrit en complémentarité avec les nombreuses aménités urbaines et équipements présents.



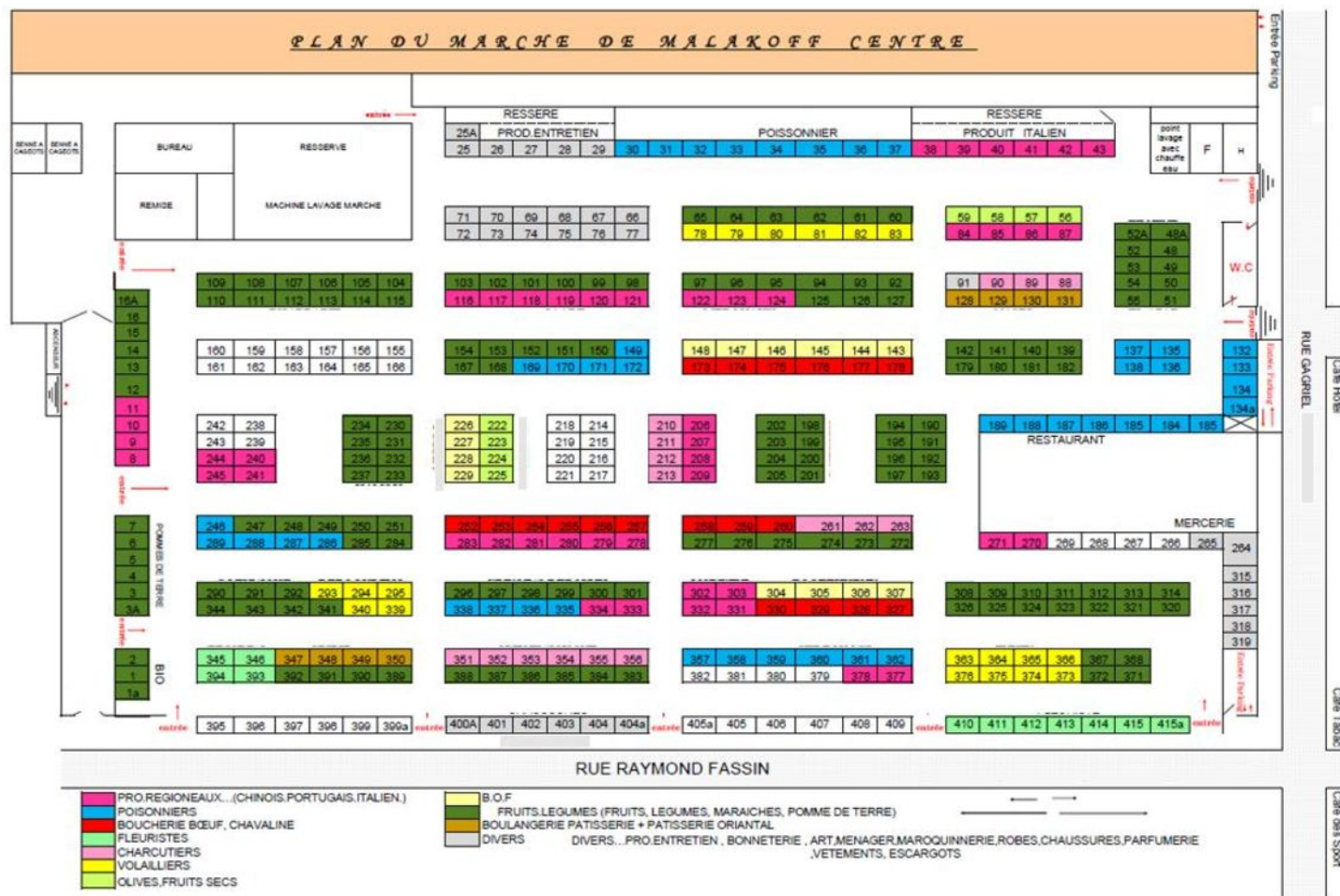
Source : Observatoire MGP/CCI

Le marché du centre-ville, qui se tient trois fois par semaine, participe également au dynamisme et à l'attractivité économique de la ville. Bien que la clientèle soit essentiellement malakoffiote, les commerçants constatent une part de la clientèle extérieure croissante. Le marché attire des consommateurs des communes limitrophes (Vanves, Montrouge et Paris 14^{ème}) grâce à la qualité des produits proposés et à leur large gamme de prix.

Le marché est composé d'environ 200 commerçants dont 63 abonnés.

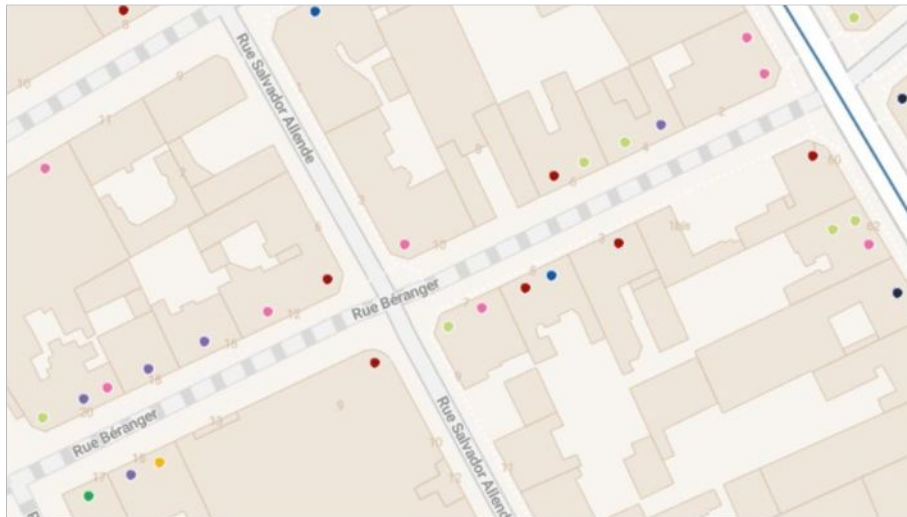
L'offre proposée par les abonnés est essentiellement alimentaire :

Type d'activité	Nombre
Vente fruits et légumes	21
Boucherie	4
Charcuterie	4
Vente de volailles	6
Fromagerie	3
Poissonnerie	6
Vente d'huîtres	1
Cuisine du Monde	11
Fleuriste	2
Mercerie	1
Vente de chaussures	1
Divers (produits d'entretien, matériel ménager)	3
TOTAL	63



En conclusion, la place constituée représente un lieu de destination agréable, composée de commerces de qualité qu'il s'agit de maintenir et de renforcer. Les aménagements réalisés par la commune sont favorables à l'appropriation par la population, aux loisirs et la détente. L'offre du marché comporte une représentation importante de l'offre de primeurs (un tiers de l'offre constituée).

2. La rue Béranger : piétonne et dynamique mais peu lisible



Source : Observatoire MGP/CCI

La rue Béranger est piétonne depuis 2019. L'offre commerciale y est diverse, mais désorganisée et peu lisible. Une majorité de commerces sans cohérence côtoie des activités de service non autorisées par le PLU (banque, agences immobilière) mais dont l'installation est antérieure au document d'urbanisme communal). Ce qui vient fragiliser la dynamique commerciale.



L'Intermarché y joue une logique de locomotive, ne permettant pas le développement pérenne de commerces de bouche. Seul un commerce de bouche (primeur) s'est maintenu.



3. L'avenue Pierre Larousse : structurante mais confuse

L'Avenue Pierre Larousse est un axe structurant de la commune. D'un point de vue commercial, il est par contre déstructuré, souffre d'un manque de visibilité et d'organisation. L'offre commerciale y est multiple et sans cohérence, ni identité.



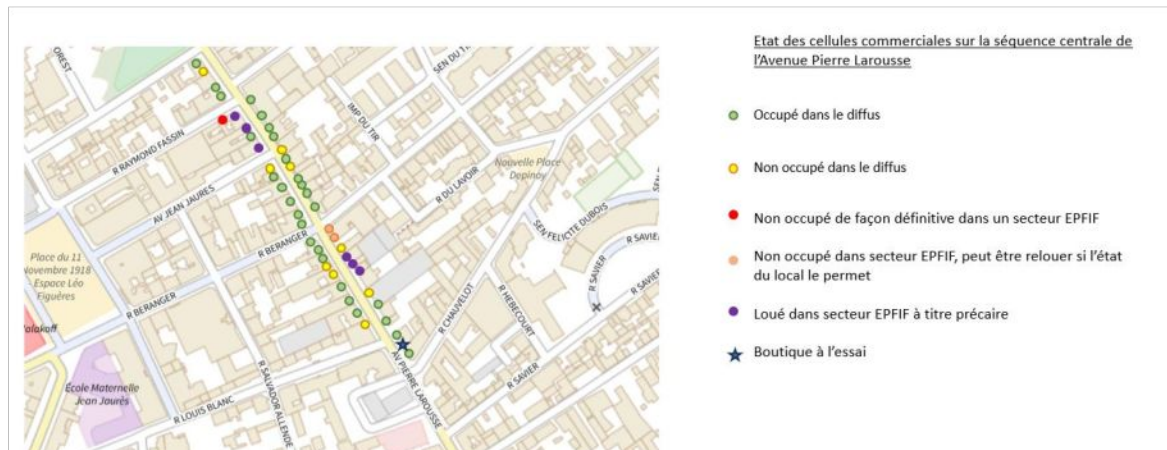
- Alimentation
- Grands magasins
- Univers de la personne
- Univers de la maison
- Culture - Loisirs
- Automobile - Deux-roues
- Hôtels - Cafés - Restaurants
- Agences
- Commerce de gros
- Hors catégories
- Vacants

Rue de la Tour → Rue Chauvelot

Source : Observatoire MGP/CCI

Si la partie centrale depuis l'angle Raymond Fassin/Larousse jusqu'à l'angle Louis Blanc/Larousse côté pair et depuis l'angle rue de la tour/Avenue Pierre Larousse jusqu'à l'angle Chauvelot/Avenue Pierre Larousse demeure à vocation commerciale, les « franges » sud-est et nord-ouest de l'avenue ne répondent pas à la même réalité.

La séquence centrale de l'avenue :



Sur cette séquence, le linéaire commercial est maintenu dans le PLUi. Actuellement, cette séquence comporte une vacance légèrement supérieure à celle constatée à l'échelle de la commune (23%), marquée par la part importante des locaux du secteur EPFIF.

On constate une désorganisation du tissu commercial qui est peu lisible. Le profil de la voirie, avec des trottoirs relativement étroits ou ponctué de stationnement, ne favorise pas la déambulation piétonne, ni la cristallisation des flux. De par son profil routier et sa longueur, la rue souffre d'un manque d'identification d'un point de vue commercial.



L'objectif est de lui donner une réelle identité et de penser le devenir de cette avenue de manière phasée, afin de l'affirmer comme un axe commercial structurant du centre-ville et plus largement de la commune.



L'avenue Pierre Larousse côté Sud est :

Cette partie de l'avenue s'étend côté pair depuis l'intersection entre l'avenue Pierre Larousse et la rue blanc jusqu'au boulevard Gabriel Péri et côté impair depuis l'intersection entre l'avenue Pierre Larousse et la rue Chauvelot jusqu'au boulevard Gabriel Péri.



Rue Chauvelot -> Boulevard Gabriel Péri

- Alimentation
- Grands magasins
- Univers de la personne
- Univers de la maison
- Culture - Loisirs
- Automobile - Deux-roues
- Hôtels - Cafés - Restaurants
- Agences
- Commerce de gros
- Hors catégories
- Vacants



Angle de vue depuis le 84 avenue Pierre Larousse

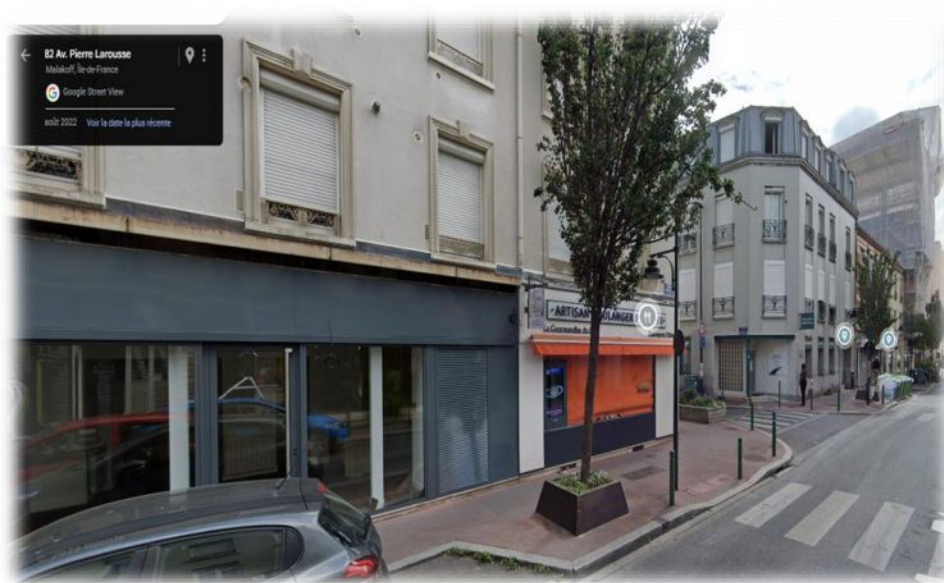
Le reste de cette partie de rue est essentiellement composé d'habitat, avec quelques activités économiques qui ne correspondent pas au linéaire commercial. Leur relatif éloignement de l'hyper centre-ville commerçant et la proximité de l'avenue Gabriel Péri n'ont pas permis à des commerces de s'y installer. Le linéaire commercial y est donc abandonné et remplacé ponctuellement par un linéaire d'activités



Côté impair, depuis la rue Chauvelot, le périmètre est essentiellement composé d'habitat, dont certains pavillons en retrait favorisent le débord végétal et marquent des respirations dans la structuration de l'avenue.



Le reste de l'avenue est maillée par des transversales (angle Savier/Morris notamment) avec maintien d'un linéaire commercial sur deux cellules, avant de répondre davantage à des activités de service. Le linéaire commercial y est donc, également, supprimé de manière automatique.



L'avenue Pierre Larousse côté nord-ouest s'étend, côté pair, depuis l'entrée de ville jusqu'au Parc Larousse et côté impair depuis la rue Legrand jusqu'à la rue de la Tour.



Rue de la Tour -> rue Legrand

- Alimentation
- Grands magasins
- Univers de la personne
- Univers de la maison
- Culture - Loisirs
- Automobile - Deux-roues
- Hôtels - Cafés - Restaurants
- Agences
- Commerce de gros
- Hors catégories
- Variants

Côté impair, depuis la rue de la tour jusqu'au passage Larousse, le linéaire commercial est remplacé par un linéaire d'activité



Le reste de l'avenue, jusqu'au carrefour Brancion, renvoie à une séquence composée essentiellement d'habitat, parfois en retrait. Le linéaire commercial y est donc retiré :



Côté pair, le parc Larousse entraine une véritable respiration dans le profil de la rue :



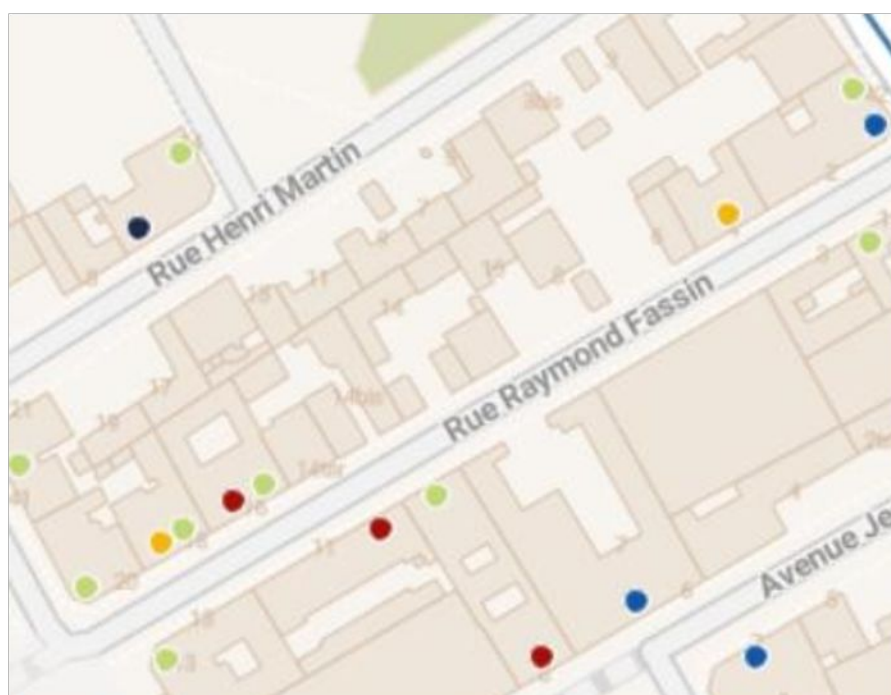
Le reste de l'avenue est essentiellement maillé par des transversales (Ledru Rolin jusqu'à la rue Edgar Quinet) avec la présence de quelques commerces de proximité qu'il s'agit de conforter.

Le plan de zonage présenté comporte des erreurs matérielles, qui seront corrigées lors de la modification numéro 1 du PLUi en maintenant un linéaire commercial sur les trois cellules existantes (restaurant coréen, barber et Solucette).



Les projets d'entrée de ville (Ministères sociaux, parcelle de l'université) font l'objet d'échanges soutenus entre la ville et l'Etat. La question de la transparence et de l'animation des socles représente un enjeu au cœur des discussions et qui dépassent le cadre de cette étude.

4. La rue Raymond Fassin : intimiste et disparate



- Alimentation
- Grands magasins
- Univers de la personne
- Univers de la maison
- Culture Loisirs
- Automobile - Deux-roues
- Hôtels - Cafés - Restaurants
- Agences
- Commerce de gros
- Hors catégories
- Vacants

Source : Observatoire MGP/CCI

La rue Raymond Fassin est une rue étroite dont le tissu est composite : des commerces de bouche et de restauration se situent en proximité de la place. L'habitat y est constitué par des immeubles en R+4 ou R+5 à l'alignement, faisant écho à la place.

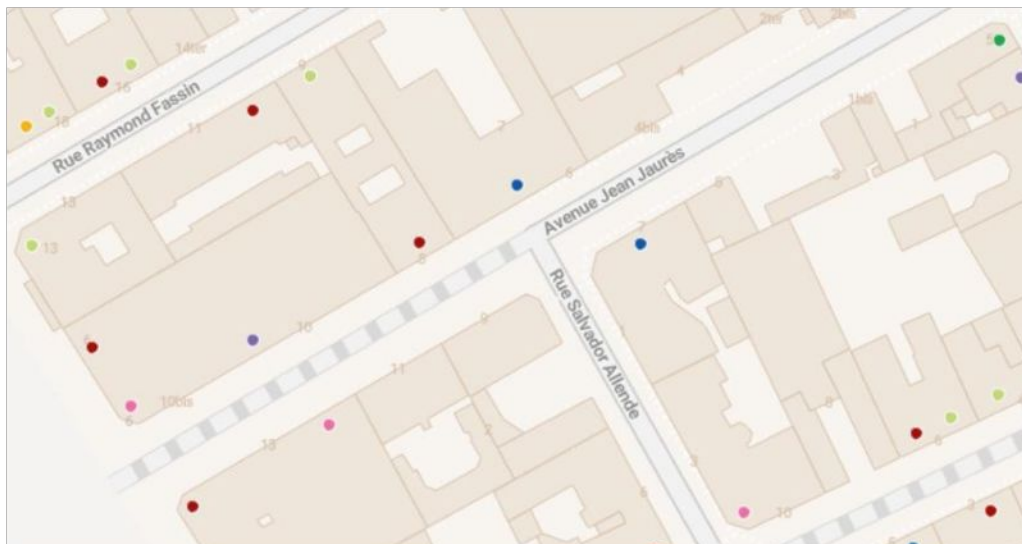


Ensuite, en cheminant vers l'avenue Pierre Larousse, la rue se compose essentiellement d'habitats de type individuel ou petits collectifs, dont le retrait et le débord végétal participent à sa qualité. Les commerces y sont absents, sauf à proximité immédiate de l'avenue Pierre Larousse et des secteurs de l'EPFIF.



Le linéaire commercial est maintenu autour de la place et de l'avenue Pierre Larousse. Il est par contre supprimé dans la partie centrale de la rue Raymond Fassin, dont le caractère intimiste favorise l'implantation de logements au rez-de-chaussée, y compris dans le secteur d'intervention foncière

5. L'Avenue Jean Jaurès : Un axe de services à densifier



Source : Observatoire MGP/CCI

L'avenue Jean Jaurès est composée de deux séquences.

La première est piétonne et composite. Elle est marquée par la présence de coworking, d'activités de service recevant une clientèle et de deux commerces isolés.



La seconde partie est routière et composée principalement d'habitats, parfois en retrait et dont le débord végétal participe à l'ambiance apaisée de l'avenue. Au bout de la rue, la présence d'un secteur de l'EPFIF permet d'envisager

son accroche avec la séquence centrale de l'avenue Pierre Larousse à l'avenir.

Le linéaire commercial est donc abandonné dans cette rue en faveur d'un linéaire d'activité, plus conforme à la destination et aux usages de cette rue. De plus, cela permettra de renforcer la dimension de parcours client, en permettant, en hyper centre-ville, de pouvoir implanter des activités de service.

Synthèse du diagnostic

ATOUTS	FAIBLESSE
-Dynamisme économique et commercial -Proximité de Paris, -Locomotives commerciales (Intermarché, marché) -Accompagnements des acteurs économiques renforcé (aide dans la structuration des projets, recherche de financements, de locaux...)	-Vacance commerciale constatée -Manque de diversité dans l'offre commerciale qui est essentiellement alimentaire et de restauration (cf carte ci-dessous)
OPPORTUNITES	MENACES
-Politique d'accompagnement des porteurs de projet ambitieuse (baux précaires, boutique test, aide dans la structuration des projets) - Programme Centres Villes Vivants, politique d'accompagnement des porteurs de projets (baux précaires- boutiques test) projets/ secteur EPFIF -Projets d'aménagement de la commune	-Uniformisation et standardisation des activités -Vacance prolongée

* Une surreprésentation des activités du secteur de la restauration et de l'alimentaire :



III. Une stratégie commerciale renouvelée et outillée

A. Les outils au service d'une politique volontariste

1. Les secteurs de maîtrise foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Les trois secteurs d'intervention foncière avec l'EPF ont comme objectif le renouvellement urbain de secteurs particulièrement dégradés. L'intervention de la puissance publique permet de travailler activement sur la programmation des rez-de-chaussée pour favoriser leur activation. Les secteurs Hugo et Jaurès imposent sur l'avenue un linéaire commercial, en raison de leur implantation au cœur de l'hypercentre commerçant. Le secteur Henri Martin, situé en immédiate proximité du parc Larousse, est concerné par l'erreur matériel évoquée plus haut. Un linéaire commercial sur l'avenue au droit de ce secteur sera imposé. La maîtrise foncière progresse sur le secteur Henri Martin, est pratiquement achevée sur le secteur Jean Jaurès et demeure partielle sur le secteur Victor Hugo. L'activation provisoire des commerces mais aussi la mutation à proximité immédiate de chacun de ces secteurs est donc à programmer en fonction de ces réalités.



Source : Géoportail

2.L'OAP Larousse

L'OAP Larousse témoigne de la nécessité d'intervention cohérente sur l'ensemble du linéaire, depuis le carrefour Brancion jusqu'à l'avenue Gabriel Péri.
 Elle intègre les trois périmètres d'intervention foncière de l'EPF et les secteurs de réflexion autour de l'université et de la station essence.



Elle s'inscrit en complémentarité du travail réalisé dans le cadre du Plan Global de Déplacement, voté en Conseil municipal en 2020 qui prévoit l'apaisement de l'avenue Pierre Larousse à travers notamment l'aménagement de zones de rencontre. Ces aménagements, indispensables à la transformation urbaine et d'usages de l'avenue, permettront de renforcer la dimension commerciale de l'avenue et sa meilleure appropriation/utilisation par les piétons. Pensé pour intervenir en lien avec les secteurs d'intervention foncière, ce réaménagement, au service d'un projet de centre-ville plus durable et apaisé, va profondément transformer l'image de l'avenue et renforcer sa polarité, tout particulièrement en séquence centrale.

3. Le Plan Global de Déplacement et la Vélo rue.

Le Conseil municipal de Malakoff a voté en décembre 2020 en faveur d'un Plan Local de Déplacement au sein duquel, le réaménagement de l'avenue Pierre Larousse tient une place importante.

Les actions à mettre en œuvre

Le tronçon de l'avenue en lien direct avec le centre-ville commerçant, entre les rues Rouget de Lisle et Vincent Moris doit être aménagé en zone de rencontre. Plus particulièrement, de la rue Savier à la rue Henri Martin (parc Larousse), l'espace public doit être requalifié en continuité de celui du cœur de ville (plateau piéton à niveau, revêtements de sol similaires, suppression du stationnement le long du Parc Larousse en faveur d'un aménagement paysager avec des arbres et massifs...). L'effet de coupe pour les piétons et cycles sera ainsi écarté. En complément et transition, les deux extrémités de la rue seront aménagées en zone 30.

Afin de renforcer le caractère urbain de l'avenue et de créer une véritable place, le départ de la station-service devra être accompagné lorsqu'il sera d'actualité. Il s'agira alors de réaménager l'espace public en lien avec l'avenue, l'église, et les futures opérations qui se développeront sur la parcelle libérée.

Les carrefours avec le boulevard Gabriel Péri (place du 8 mai 1945) et l'avenue Pierre Brosolette doivent également être réaménagés afin de sécuriser les modes actifs et faciliter leur usage.



Schéma d'intentions et d'aménagements

- Aménager les extrémités de l'avenue en zone 30
- Aménager une zone de rencontre
- Développer l'offre de stationnement pour les vélos
- Installer des stations de mobilité partagée
- Installer des vélos en libre-service
- Mutualiser l'offre en stationnement et accompagner la mise en œuvre de plans de mobilité des entreprises
- Aménager l'espace public en continuité du cœur de ville et faciliter les déplacements pour les modes actifs
- Recréer certains carrefours pour améliorer l'articulation des usages et la circulation (en particulier des piétons et vélos)
- Réaménager les places et des parcs en créant des espaces publics (notamment de stationnement le long du parc Larousse)
- Créer un espace public de stationnement sur l'avenue, à la place de la station service (garage, vélos, stationnement, etc.)



CODRA

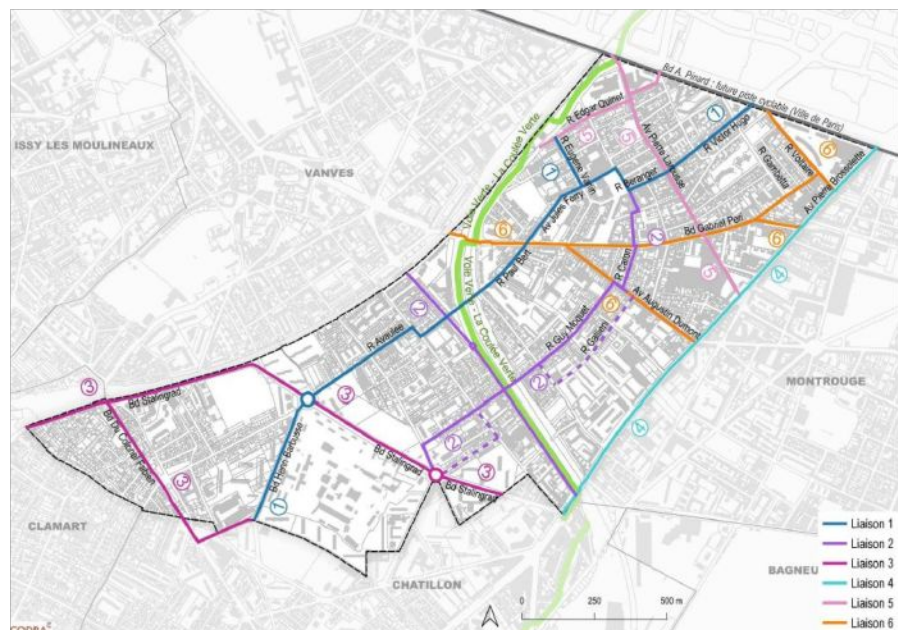
CODRA

87

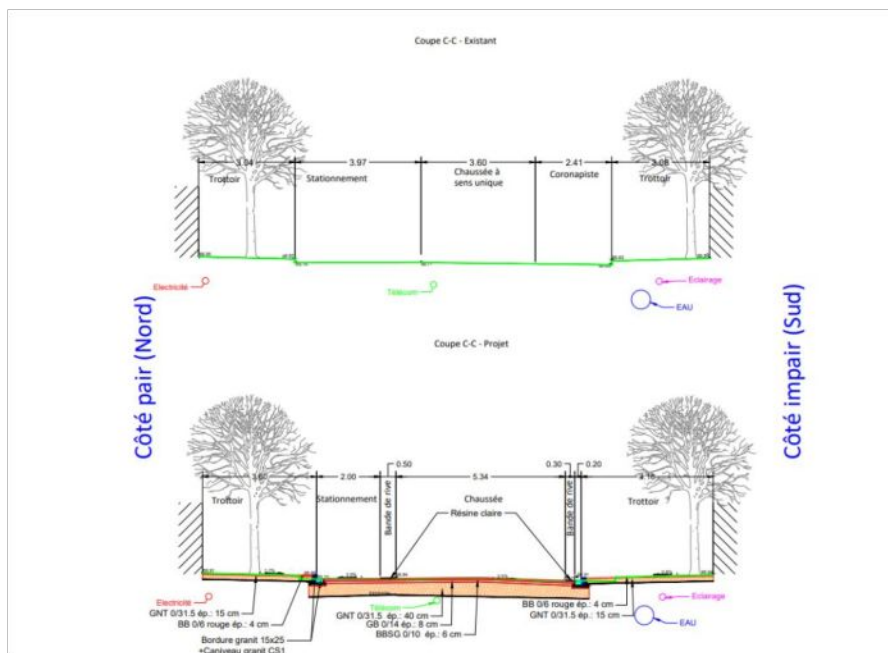
La mise en œuvre de ce plan ambitieux s'articulera avec l'aménagement des secteurs de maîtrise foncière de l'EPF.

La rue Victor Hugo devient une « vélo rue ».

Elle concentrera donc davantage de flux actifs depuis/en direction de Paris, renforçant la polarité commerciale de la séquence centrale de l'avenue Pierre Larousse.



Perspective et coupes de la future vélo rue :



4. Le programme d'actions **Centres-villes vivants deuxième édition**

« Face à une dégradation de la fréquentation des centres-villes, une augmentation de la vacance commerciale et une dégradation du parc de logements, la Métropole du Grand Paris s'est engagée au côté des maires en faveur de la **préservation et du renforcement des services et commerces de proximité, de l'amélioration des lieux de vie, du rééquilibrage territorial et du développement des innovations urbaines**. Le programme CVV 2^{ème} édition permet de proposer des outils variés et complémentaires ».

Métropole du Grand Paris

En juin 2024, la Métropole du Grand Paris a retenu la candidature de la ville de Malakoff dans le programme Centres Villes Vivants, édition numéro 2. Le plan d'actions présenté témoigne d'une stratégie globale qui, grâce à la contribution des acteurs publics et privés (commerçants, bailleurs, foncières...) et à la multiplicité des outils, permettra de conforter le dynamisme du centre-ville et d'accompagner les mutations économiques. Il s'agit d'un partenariat structurant, sur trois années, qui permettra la mise en œuvre d'outils concrets aux incidences graduées, rapidement observables ou beaucoup plus structurantes.

La plan d'actions se décline ainsi :

1. Mieux connaître son tissu économique grâce à des outils de veille et d'observation
2. Accompagner les acteurs économiques de la ville dans leur travaux
3. Réhabiliter les équipements économiques structurants
4. Accompagner un urbanisme maîtrisé

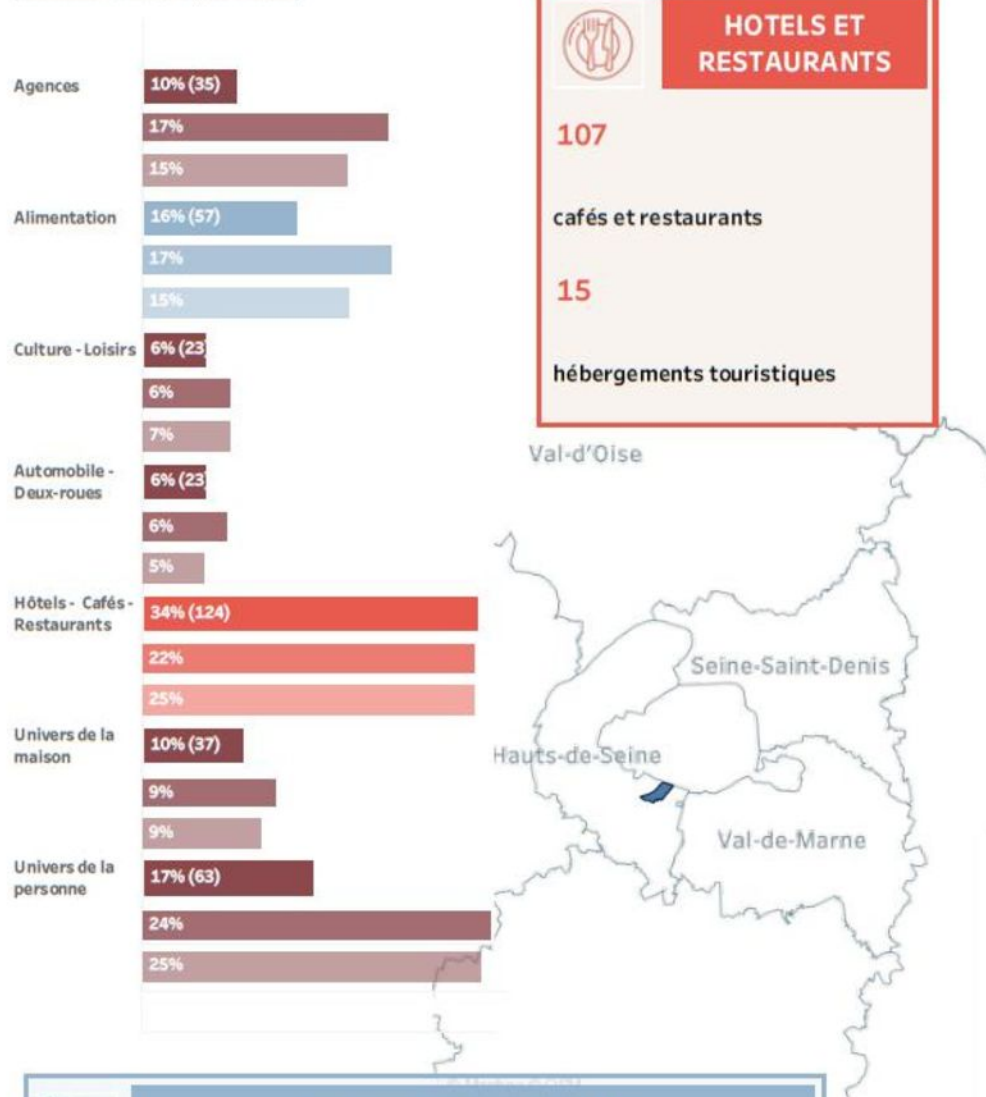
4-1 Connaître son tissu économique grâce à des outils de veille et d'observation : **l'observatoire du commerce**

L'observatoire du commerce est un outil proposé par la Métropole du Grand Paris en lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie. Grâce aux données collectées et mise à disposition par la CCI Ile-de-France, la ville de Malakoff bénéficie d'une base de données précise et régulièrement actualisée. Cet outil permet de connaître la répartition des commerces par secteur et leur localisation ainsi que le taux de vacance commercial.

Le portrait communal extrait de l'observatoire :

Composition commerciale

(Commune, EPT, département)



HOTELS ET RESTAURANTS

107

cafés et restaurants

15

hébergements touristiques



362

commerces et services actifs en 2023



11,6

commerces et services actifs pour 1000 habitants

Département : 10,5



31 230

habitants en 2020



VACANCE COMMERCIALE

Commune

Département

17,3%

10,5%

Nombre de locaux vacants de la commune

2021

2023

88
cellules vacantes

87
cellules vacantes



COMMERCE ALIMENTAIRE

57

Alimentation généraliste

commerces alimentaires dont :

1 hypermarché(s)

32

25

1 supermarché(s)

commerces
d'alimentation
spécialisée

commerces
d'alimentation
généraliste

9 supérette(s)

Sources

Données de population : Insee, RP 2020

Données sur le commerce : CCI Paris Ile-de-France 2023

4-2 Accompagner les acteurs économiques de la ville dans leur travaux : **la requalification de leurs devantures**

Le document cadre : la charte des enseignes commerciales

Cette charte sera travaillée en lien avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) 92 et les représentants des commerçants. Elle fixera des prescriptions « réglementaires » (hauteur des devantures commerciales, dimensionnement et positionnement de l'enseigne, type d'éclairage, taille d'inscription...) et formulera des préconisations esthétiques (palette de couleurs, matériaux...) afin de favoriser une meilleure cohérence entre les différents commerces et, de fait, une plus grande lisibilité.

Il s'agit d'un document pédagogique, non opposable aux tiers, qui accompagne sans obligation le commerçant dans le projet d'aménagement de son local. En amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme adéquate, les services de la ville présentent les préconisations de la charte et accompagnent le pétitionnaire dans son projet. Le partenariat propose également un accompagnement financier pour subventionner partiellement les travaux, accompagnement porté à hauteur de 60% par la commune et de 40% par la Métropole du Grand Paris.

L'opération de mise en valeur et d'homogénéisation des vitrines et devantures commerciales de Malakoff répond donc tout à la fois à l'objectif de garantir la qualité architecturale et une signalétique commerciale de qualité, elle entretient des liens entre les commerçants et les services communaux

4-3 Réhabiliter les équipements économiques structurants : **la halle du marché**

De nombreux marchés couverts font l'objet d'un même constat : vieillissement de l'équipement, non-conformité aux normes d'hygiène et de sécurité, manque de visibilité et difficulté d'accessibilité entraînant une baisse du chiffre d'affaires et du nombre de commerçants.

La Ville de Malakoff a déjà entamé le processus de requalification de la halle en 2019 avec d'importants travaux sur la partie intérieure (traitement des parois et du plafond, la réfection des sols, mise en conformité technique concernant la plomberie et l'électricité).

En complément, la deuxième phase des travaux permettra de requalifier la façade. Entièrement vitrée, elle offrira au marché une meilleure visibilité en renforçant sa connexion avec les commerces pérennes du centre-ville. Les travaux sont prévus pour 2025-2026.



4-4 Accompagner un urbanisme maîtrisé



Perspective projet

a. La boutique test



La boutique test également dénommée « boutique à l'essai » est un point de vente occupé par un commerçant ou un artisan pour une courte durée allant de quelques semaines à quelques mois.

L'objectif est de :

- Redynamiser le commerce de centre-ville en créant un événement générateur de flux
- Permettre à des commerçants de tester le potentiel de leur projet de boutique avant de signer un bail commercial « classique ».

Son installation permet, ici, également d'éviter la présence d'une vacance commerciale dans un secteur en prochaine mutation.

b. Maîtriser les murs pour maîtriser l'offre proposée

Afin d'agir sur les surfaces vacantes, la Métropole du Grand Paris a mis en place une société foncière qui peut accompagner les communes ayant intégré le programme Centres-Villes Vivants (CVV).

La foncière permettra d'acheter les murs commerciaux :

- De locaux vacants dont le bailleur attend un loyer trop élevé, que la structure pourra remettre sur le marché avec un loyer plus modéré,
- De murs occupés mais dont l'activité commerciale ne correspond pas à la destination souhaitée par la commune.

La foncière pourra intervenir dans le neuf ou dans l'ancien, en portage direct ou par des prises de participation dans d'autres foncières commerciales. Son accompagnement, projeté dans le diffus ou dans les projets d'aménagement, permettra une maîtrise des murs, garantie d'un bail, et donc d'un type de commerces, conforme aux objectifs énoncés dans ce document. Cet accompagnement prévu sur le long terme, et à mobiliser au cas par cas, permet de s'assurer de la maîtrise du devenir des commerces, en plus de bénéficier d'un réseau d'acteurs élargi.

c. Les fonds de commerces

La loi LME n°2008-776 du 4 août 2008 a introduit un droit de préemption commercial, qui permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou baux commerciaux aliénés à titre onéreux.

L'utilisation du droit de préemption commercial est permise grâce à la définition, au préalable, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal (centre-ville, quartiers, rues...) après avis des chambres consulaires.

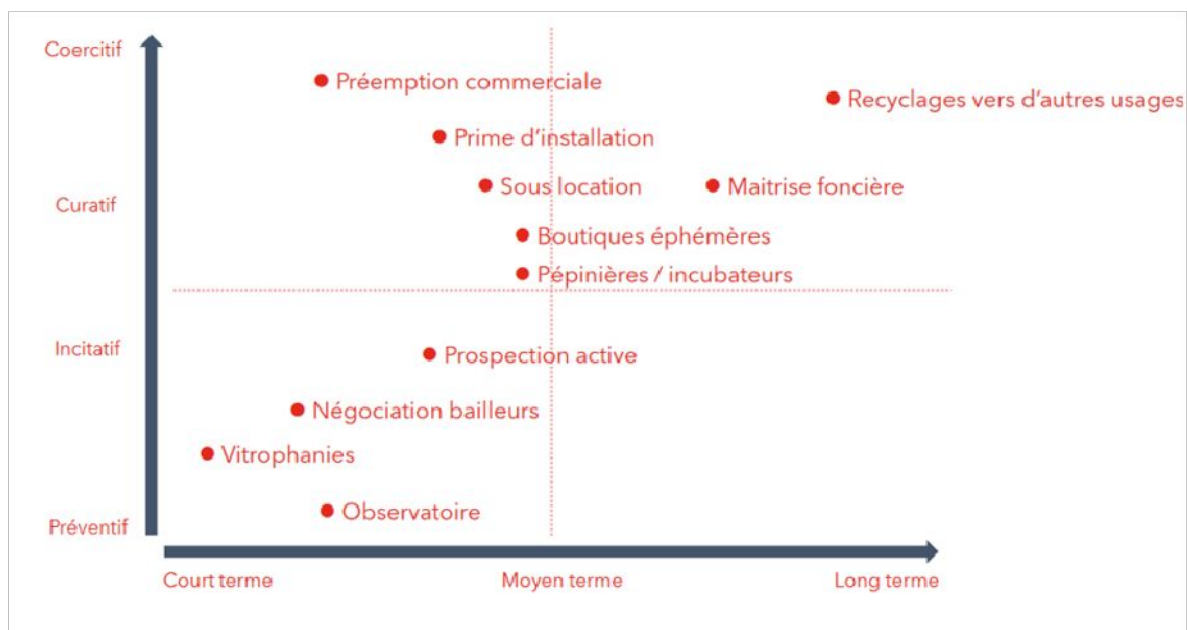
La Ville de Malakoff a fixé les contours de son périmètre de sauvegarde en 2010 mais n'a, jusqu'alors, pas eu recours à ce mécanisme. L'élaboration de ce diagnostic, combiné à la maturité plus avancée des projets de maîtrise foncière, au partenariat renouvelé avec les chambres (CCI/CMA) et avec la Métropole du Grand Paris, ainsi que la mise en œuvre du Plan Global de Déplacement, permettent de réactualiser cet outil et d'en exploiter toutes les potentialités.

Les cessions envisagées seront étudiées, au cas par cas, en conformité avec le diagnostic et la stratégie édictée.

Conclusion : Les différents outils et moyens d'intervention

Nous l'avons vu, la commune dispose d'une myriade d'outils d'intervention pour soutenir, accompagner et pérenniser le développement économique et commercial du centre-ville. **Que ce soit d'un point de vue réglementaire (avec le PLUi) permettant de mieux cadrer la destination des rez-de-chaussée ou de limiter le linéaire commercial pour éviter sa dilution, par les opérations portées par la commune (secteur EPFIF, PGD, requalification de l'avenue Pierre Larousse), par le partenariat avec la Métropole du Grand Paris et la mise en œuvre concrète des dépenses destinées à soutenir le commerce ou encore par une utilisation ponctuelle et raisonnée du droit de préemption commerciale ou le recours à la foncière de la MGP, la commune se dote d'une palette d'outils pragmatiques et efficaces permettant de soutenir l'existant et de préparer l'avenir.**

Ces outils doivent toutefois être utilisés de manière pragmatique, dans l'espace et dans le temps, pour être parfaitement efficaces et respectueux du droit du commerce.



Les outils au service d'une stratégie volontaire Banque des Territoires -2023

B. Une stratégie en sous séquences géographiques et phasée dans le temps

Nous l'avons vu, le centre-ville bénéficie d'atouts considérables et d'opportunités majeures avec les différents projets portés par la collectivité d'ici à 2030. La stratégie développée intègre et anticipe la réalisation de ces projets afin de proposer un plan d'intervention cohérent, efficace et multicritères.

Pour ce faire, la commune se dote d'une stratégie d'intervention dans l'espace et dans le temps en privilégiant des moyens d'actions, des types d'activité qu'elle souhaite voire installer dans les prochaines années et les outils à mettre en œuvre.

Ces listes ne sont pas exhaustives et la décision d'intervention ou non de la commune par le droit de préemption commercial sera justifiée au regard du diagnostic établi dans ce document, de la stratégie édictée et de la cohérence de la proposition avec cette dernière.

Les facteurs d'attractivité recherchés au sein des centres-villes sont multiples :

- Recherche de commerces alimentaires de qualité et diversifiés
- La notion « d'achat plaisir », qui demande la présence de points de vente d'habillement, de produits culturels divers et d'objets décoratifs ;
- Commerces spécifiques d'artisanat (à l'exemple de commerces d'horlogerie, ou de cordonnerie)
- Les lieux de restauration et de rencontre, propices à l'animation des centres-villes ;
- L'aspect « pratique du centre-ville », dans le sens d'une facilité d'accès, de stationnement, de lisibilité et de déambulation piétonne : penser le parcours utilisateur et le rez-de-ville.

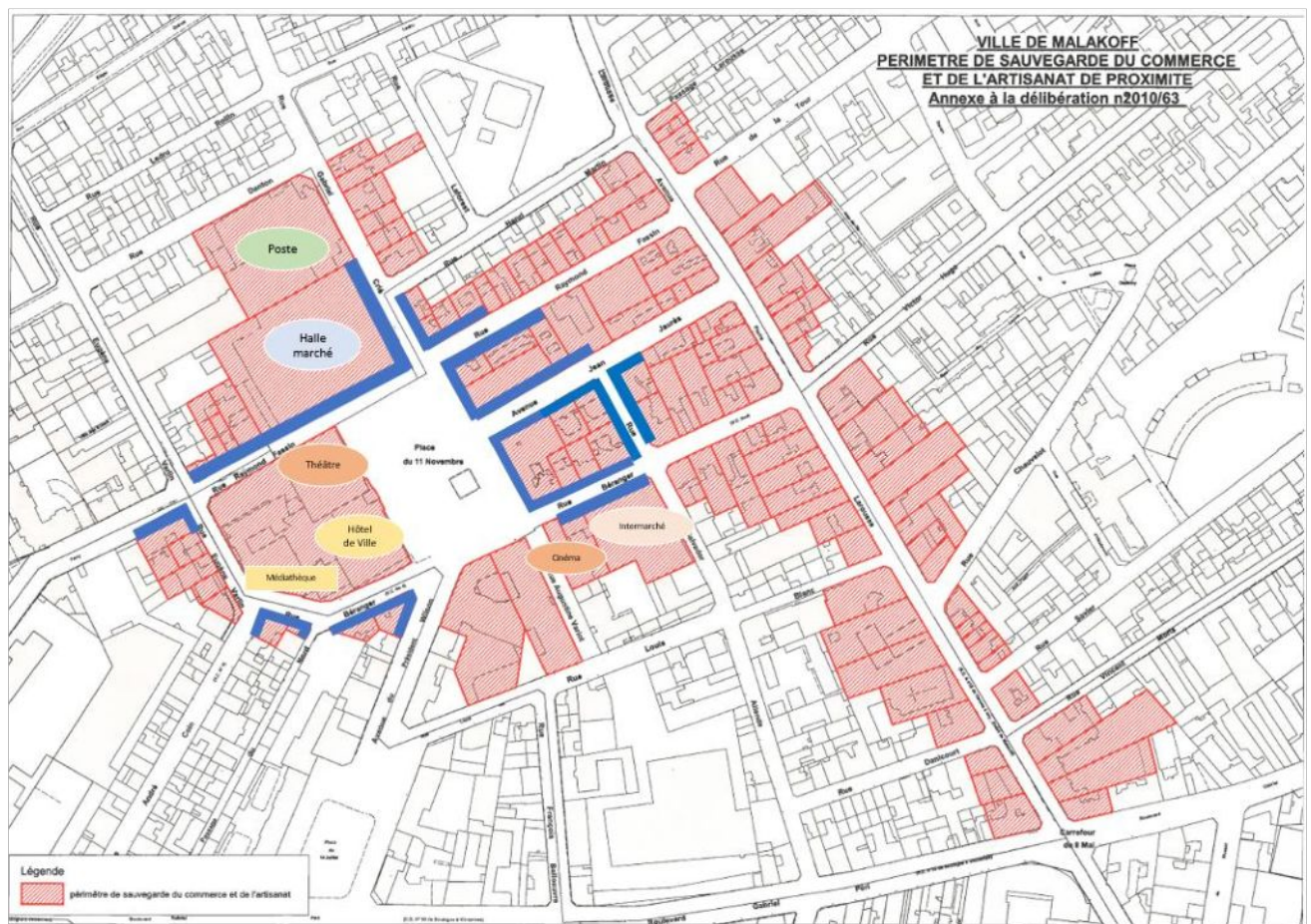
Pour répondre à ces objectifs, la définition de séquences claires permettra de :

- ➔ **Maintenir une offre diversifiée (offre de proximité et offre de destination)**
- ➔ **Créer une identité pour un centre marchand identifié (meilleure lecture de l'organisation marchande pour habitants/consommateurs)**

1. **La place élargie : Conforter la notion de destination, penser le devenir des rues adjacentes en termes de parcours.**

La place du 11 novembre représente, on l’a vu, la polarité majeure du cœur de ville. Elle constitue en soi un lieu de destination tout à la fois de l’usager (services publics, culturels, loisirs) et du client (terrasses, marché, commerces...). Il s’agit donc de conforter cette position du cœur de la cité en continuant à y développer toutes les aménités adéquates.

L'attention de la commune sur ce secteur place consistera à garantir son animation et le développement de commerces de bonne tenue, compatibles avec le caractère piéton de la place et dont les horaires d'ouverture et/ou l'activité pressentie respecteront la quiétude du voisinage.



Le petit linéaire commercial de la **rue Fassin** doit faire directement écho à son immédiate proximité du marché. L'offre de commerces de bouche est déjà existante (boucherie). Il s'agit de la conforter par une offre complémentaire à celle du marché (par exemple poissonnier, traiteur, vente de thés ou de cafés, chocolatier, glacier, confiseur, fromager etc...).

L'avenue Jean Jaurès dispose déjà de quelques activités économiques (médecins, kinés, banques) qu'il s'agit de conforter par un linéaire de rez-de-chaussée actif. La rue **Salvador**

Allende, dans sa séquence entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Béranger est frappée d'un linéaire d'activité, permettant de compléter cette offre d'activités où s'exerce l'accueil d'une clientèle.

Les activités attendues par la commune sont, par ordre de préférence : offre médicale, paramédicale, banques, agences d'architecture, notaire, avocats, salles de sport, spa, agences immobilières....

La **rue Béranger** est la rue commerçante du centre-ville. De toutes celles qui maillent le territoire jusqu'à la place, elle est la seule à disposer d'un linéaire commercial complet. Toutefois, comme vu précédemment, son profil commercial est aujourd'hui peu lisible, voire confus.

Son organisation spatiale renvoie, dans les faits, à deux situations différentes.

La séquence de la place jusqu'à la rue Salvador Allende :

L'objectif de cette séquence est de constituer une offre commerciale complémentaire à Intermarché, locomotive alimentaire sanctuarisée.

Pour participer de l'attractivité du centre-ville en répondant à la fois aux pratiques de proximité et à celles d'une clientèle extérieure, il est question d'élargir les potentialités d'usages en privilégiant les commerces « de destination ».

Le développement d'activités d'artisanat productif sur cette séquence (restauration d'objets d'arts, cordonnier, artisanat d'art, collectif d'artisans, joaillerie, mercerie, horlogerie, tapisserie...), de fleurs, de vente de produits esthétiques ou de parfums constitue une offre complémentaire à la locomotive commerciale qu'est l'Intermarché. Une offre à destination culturelle (librairie, papeterie, arts décoratifs) apparaît également cohérente avec l'offre de services publics (cinéma, théâtre, médiathèque) du secteur. La vente de vêtements et d'ameublement sont, en dernière intention, des pistes à suivre, même si leur regroupement est plutôt à envisager sur l'avenue Pierre Larousse.

A l'inverse, en raison de la présence de commerçants non abonnés trois fois par semaine sur cette première séquence, les activités de restauration développant un service de terrasse sont à proscrire. De même, les activités de commerce de bouche, en concurrence direct avec l'offre développée par la locomotive, sont à proscrire sur cette sous séquence.

La stratégie se développe donc dans l'espace et dans le temps avec différents outils à disposition :

Temporalité : Immédiate et progressive. A chaque cession de fonds de commerce : identification du profil de l'activité envisagée et analyse de la conformité avec les éléments du diagnostic.

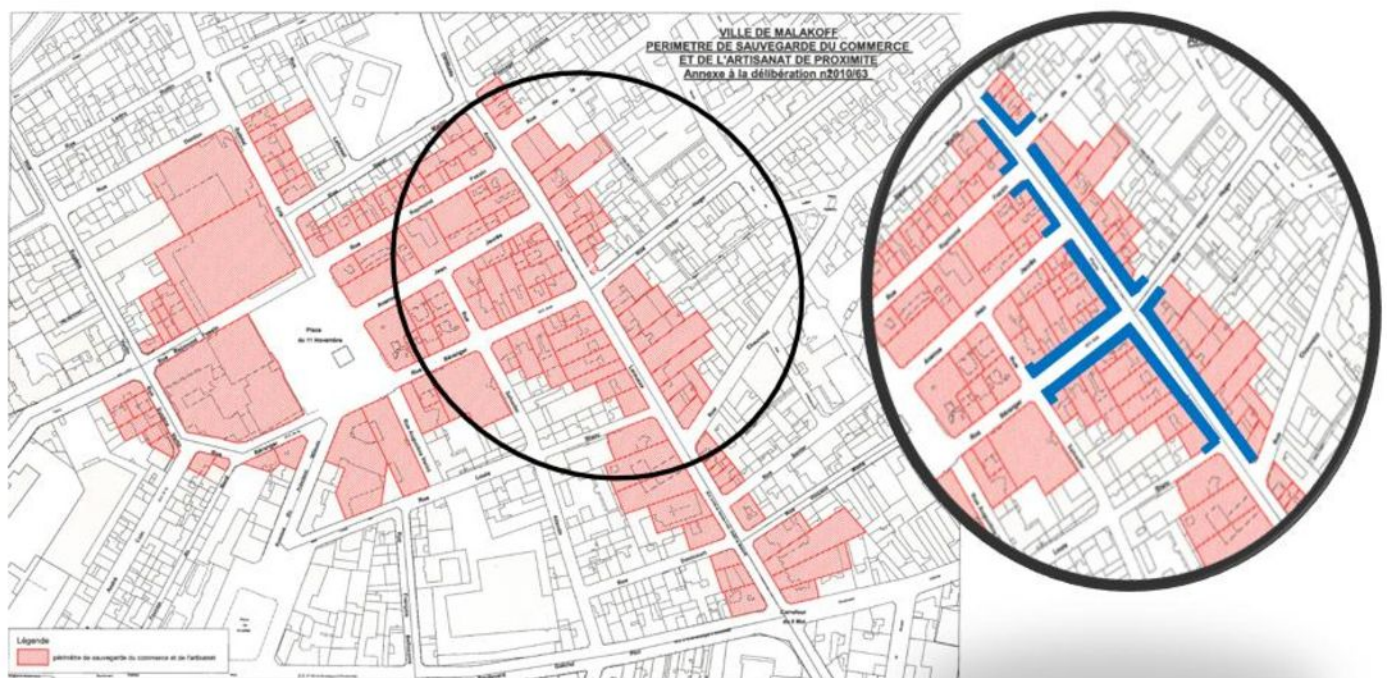
Moyens d'action gradués : veille et partenariat renforcé avec les commerçants, identification des fonds qui pourraient être cédés et des acquéreurs potentiels, mise en réseau des acteurs, utilisation du droit de préemption de la commune.

- **Charte des devantures** : rédaction et premiers accompagnements : 2025
- **Subvention Métropole du Grand Paris pour la réfection de la halle du marché** : 2025-2026
- **Foncière de la Métropole du Grand Paris** : en fonction des opportunités et nécessités

2. La séquence centrale de l'avenue Pierre Larousse

L'objectif de cette séquence est de pouvoir planifier, hiérarchiser et organiser un développement commercial cohérent sur cette séquence centrale dont les réalités d'usages, de flux et de temporalités d'action diffèrent de la séquence autour de la place, principalement constituée.

Ce document fixe donc des lignes forces pour instaurer la seconde polarité commerciale du centre-ville et lui donner une identité, peu lisible aujourd'hui.



Nous l'avons vu, les nombreux projets d'aménagement initiés par la commune vont profondément modifier l'avenue, d'un point de vue bâti ou en termes d'infrastructures. L'aménagement d'une zone de rencontre, notamment, à l'intersection entre l'avenue Pierre Larousse, la rue Béranger et la « vélorue » Victor Hugo favorisera l'apaisement et l'appropriation par les mobilités plus actives. In fine, les rez-de-chaussées gagneront en attractivité et en qualité, permettant une plus grande appropriation de l'espace public. A l'instar de la séquence rue Béranger (entre la rue Salvador Allende et l'avenue Pierre Larousse), une polarité d'activité de restauration (dans les locaux dotés d'extracteur)/traiteur doit pouvoir se développer au croisement entre la rue Béranger et l'avenue Pierre Larousse permettant ainsi de compléter l'offre de la rue Béranger et de fixer les flux en provenance des 4 points cardinaux. A défaut de capacité d'extraction, des commerces de bouche sont à privilégier. De part et d'autre de cette polarité à l'intersection des deux rues, la commune sera attentive à la diversification de l'activité : les commerces de restauration, déjà nombreux sur le secteur, seront positionnés de préférence aux angles. Les autres cellules devront accueillir de manière privilégiée la vente de vêtements et d'ameublement ou de commerces de bouche. Une offre à destination culturelle (librairie, papeterie, arts décoratifs) est également souhaitée par la commune. Compte tenu de l'impact des aménagements réalisés par la ville, les projets de cession seront étudiés au regard de l'avancement des projets portés par la commune afin de faire coïncider au mieux réalité économique du commerce et intérêt général.

La stratégie se développe donc dans l'espace et dans le temps avec différents outils à disposition :

Temporalité : Immédiate et progressive. A chaque cession de fonds de commerce : identification du profil de l'activité envisagée et analyse de la conformité avec les éléments du diagnostic.

Moyens d'action gradués : veille et partenariat renforcé avec les commerçants, identification des fonds qui pourraient être cédés et des acquéreurs potentiels, mise en réseau des acteurs, utilisation du droit de préemption de la commune.

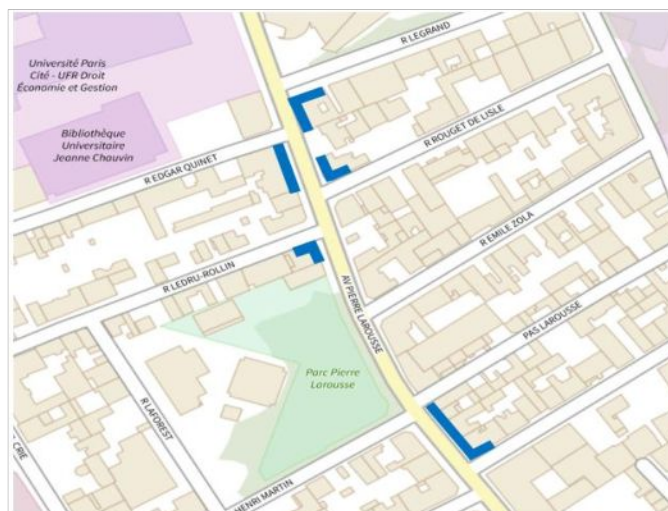
- **Charte des devantures :** rédaction et premiers accompagnements : 2025
- **Foncière de la Métropole du Grand Paris :** en fonction des opportunités et nécessités
- Dans l'attente de la **maitrise foncière** totale (qui est, par principe, progressive), des secteurs EPFIF les rez-de-chaussée feront désormais systématiquement l'objet d'une analyse comparative par la commune entre les coûts inhérents à la remise en état de locaux parfois très dégradés, le type d'activités et le loyer attendus, afin de favoriser, lorsque cela est possible, leur relocation, même temporaire et lutter ainsi contre la vacance.

3.Séquences Nord-Ouest et Sud-Est de l'avenue Pierre Larousse

Séquence Sud-Est



Séquence Nord-Ouest



Là où l'alignement commercial ou d'activité est plus diffus, les activités proposées devront répondre à une logique de proximité à destination des habitants des rues adjacentes. Aux angles, la présence de commerces de restauration est à privilégier. Dans les linéaires d'activité économique, les activités attendues par la commune sont, par ordre de préférence : offre médicale, paramédicale, banques, agences d'architecture, notaire, avocats, agences immobilières, salles de sport, spa,

La stratégie se développe donc dans l'espace et dans le temps avec différents outils à disposition :

Temporalité : Immédiate et progressive. A chaque cession de fonds de commerce : identification du profil de l'activité envisagée et analyse de la conformité avec les éléments du diagnostic.

Moyens d'action gradués : veille et partenariat renforcé avec les commerçants, identification des fonds qui pourraient être cédés et des acquéreurs potentiels, mise en réseau des acteurs, utilisation du droit de préemption de la commune.

- **Charte des devantures** : rédaction et premiers accompagnements : 2025
- **Foncière de la Métropole du Grand Paris** : en fonction des opportunités et nécessités

Conclusion

La stratégie exposée dans ce diagnostic témoigne d'une volonté réaffirmée de la commune d'accompagner les mutations économiques à court, moyen et long termes du centre-ville de Malakoff.

Cette stratégie, par la priorisation des actions et leur ancrage dans une temporalité définie, permet de conforter les actions de prospective commerciale pour accueillir des projets en cohérence avec les réalités économiques locales et les attentes des habitants/consommateurs.

Dans un contexte économique contraint et incertain, la définition d'un périmètre d'intervention décliné en séquences identifiées permettra à la ville de renforcer la pertinence de son action d'accompagnement à destination des porteurs de projet pour leur future implantation.

La richesse et la multiplicité des outils facilitera leur mobilisation au moment opportun et permettra de répondre à la particularité de chaque situation.

Cette démarche n'a pas vocation à être exhaustive, mais elle pose un cadre nécessaire, met en perspective les différents moyens d'actions, souvent complémentaires. Le « parcours utilisateur » permis dans le centre-ville de Malakoff sera renforcé car plus lisible grâce à la complémentarité des commerces déclinés dans les différentes séquences.

Pour correspondre aux réalités de consommation mouvantes, ce diagnostic pourra être remis à jour tous les 3 ans. La commune demeurera à l'écoute des commerçants et des tendances économiques et commerciales afin que cet outil soit avant tout au service d'un cadre de vie amélioré à Malakoff.

CE BAIL COMMERCIAL (ci-après le « Bail ») est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **COMMERCITY**, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur **AMAR Ygal**, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur **Kaddour ABDELAZIZ**, née le 6 mai 1966 à ORAN (ALGERIE), de nationalité française, demeurant 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), marié sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, agissant pour le compte de la société **PRIMEURS +**, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRÉ, dont le siège social sera situé 12, rue Béranger MALAKOFF (92240), en qualité d'associé fondateur et de futur Président de la société en formation, et pour son compte personnel, en application de l'article L. 210-6 du Code de commerce si, par extraordinaire, la société **PRIMEURS +** n'était pas constituée puis immatriculée, dans le délai de trois (3) mois de la signature du Bail, et ne justifiait pas du respect des dispositions de l'article L. 210-6 du Code de commerce,

ci-après dénommée le « Preneur »,

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après individuellement dénommés une « Partie » et collectivement les « Parties ».

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE I – STIPULATIONS PRINCIPALES

ARTICLE I – DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (Annexe 1.a) et au schéma des locaux joint au Bail (Annexe 1.b), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « Locaux » ou les « Lieux Loués ») :

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce -désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux suiligné et annexé ci-joint (Annexe 1.b).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, -désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (Annexe 1.b), ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

1.2 Le Bail, dont toutes les clauses ont été discutées puis agréées, exprimant l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour, annule de plein droit tous autres engagements ou déclarations d'intention éventuellement intervenus dans la période précontractuelle.

ARTICLE II – PRISE D'EFFET - DUREE

Le Bail est consenti à compter du 11 décembre 2017 pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, soit jusqu'au 10 décembre 2026.

- 2.040 €, hors taxes et hors charges, pendant la deuxième année suivant la prise d'effet du Bail.

Il est précisé que, d'un point de vue TVA, lesdits allègements de loyer ont le caractère d'une réduction de prix.

Pendant la durée de ces allègements, l'indexation du loyer, telle que prévue à l'Article XV ci-après, se fera à la date d'anniversaire du Bail et pour la première fois le 11 décembre 2018 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, puis le 11 décembre 2019 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé l'année précédente.

En conséquence, à l'expiration de la période de ces allègements du loyer, sera appelé le loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé pendant la période d'allègements de loyers et qui continuera à être indexé conformément à l'Article XV ci-après.

4.4 Modalités de règlement : le loyer sera payable au Bailleur par trimestre civil, et à terme d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois, le 11 février 2017 pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur s'engage à mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur qui lui a remis son relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir le compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face aux échéances contractuelles et à maintenir le virement automatique pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prolongations, au besoin par la constitution d'un autre compte bancaire.

4.5 Dépôt de garantie : le dépôt de garantie, mentionné à l'Article XVIII ci-après, est fixé corrélativement à un terme trimestriel de loyers, hors taxes et hors charges, soit, à ce jour, **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)**, et est réglé à la signature du Bail, par la remise d'un chèque dudit montant au Bailleur, dont quittance sous réserve d'encasement.

4.6 Charges : le Preneur remboursera au Bailleur ou réglera toutes les charges afférentes aux Locaux dans les conditions prévues à l'Article 17.2 ci-après, en fonction des millièmes de copropriété.

4.7 Indexation : annuelle, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et conformément aux stipulations de l'Article XV ci-après, étant précisé que sera pris en compte l'indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

4.9 Garantie bancaire autonome à première demande : le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en Annexe 4.7), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations

-4-

MA AK

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois avant l'échéance triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce.

ARTICLE III – DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de **primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson**.

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE IV – LOYER ET ACCESSOIRES

4.1 Montant : le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal, hors charges et hors T.V.A. ou hors contribution sur les revenus locatifs, de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**.

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4.2 Franchise de loyer : compte tenu des travaux d'aménagement que le Preneur entend réaliser dans les Lieux Loués, à ses frais exclusifs, et sous sa responsabilité, conformément aux Articles 7.14, 7.15 et 7.16 ci-dessous, le Bailleur lui consent une franchise du loyer de deux mois – mais non des charges – soit, jusqu'au **10 février 2017**.

A défaut de réalisation desdits travaux, la franchise, en tout ou en partie, n'aurait plus de cause et les Parties conviendront alors, dans le meilleur esprit, d'une réduction de ladite franchise.

4.3 Allègements de loyer : le Bailleur consent au Preneur les allègements de loyers annuels suivants :

- **3.840 €**, hors taxes et hors charges, pendant la première année suivant la prise d'effet du Bail ;

-3-

MA AOK

du Bail, un acte de cautionnement annexé au Bail, dûment signé (Annexe 4.10), aux termes duquel :

Madame Oumoune KADAOU, épouse ABDELAZIZ, née le 2 mai 1979 à TIARET (ALGERIE), et Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ, né le 6 mai 1966 à Oran (ALGERIE), tous deux de nationalité française, demeurant ensemble 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), et mariés sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, se portent ensemble caution personnelle et solidaire du Preneur, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à hauteur de la somme de trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €), pour toute la durée du Bail et de ses éventuels prorogations ou renouvellements, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Ce cautionnement deviendra caduc en cas de cession par le Preneur de son droit au bail ou de son fonds de commerce exploité dans les Lieux Loués.

Dans cette hypothèse, tout associé du cessionnaire, si le cessionnaire est une personne morale, ou le cessionnaire lui-même s'il s'agit d'une personne physique, sera tenu de fournir la garantie bancaire à première demande stipulée au paragraphe g) ci-dessus.

TITRE II – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties pendant le cours du Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

Le Bail étant de gré à gré, les Parties reconnaissent avoir disposé du temps nécessaire à son examen et à son étude et que chacune des conditions du Bail et des obligations énoncées ci-après ont été librement négociées entre elles, sans restriction et de bonne foi.

Le Preneur reconnaît expressément que ces conditions et obligations sont essentielles et déterminantes du Bail, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

Le Preneur reconnaît avoir reçu l'intégralité des informations déterminantes de son consentement à la conclusion du Bail, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse et renoncement par conséquent à solliciter en justice la résolution du Bail ou son adaptation, en particulier en ce qui concerne sa durée et/ou le loyer.

A – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur prend les engagements ci-après.

locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges, correspondant, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce compris la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (i) soit en fin de jouissance du Preneur soit (ii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'Article 11.3 ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

4.10 – Dispense de garantie bancaire à première demande et cautionnement personnel et solidaire : le Bailleur dispense, à titre *instita personae*, la société ART DU VERGER de produire la garantie bancaire à première demande susvisée. Et, en contrepartie de cette dispense, le Preneur s'oblige à remettre en mains propres au Bailleur, à la date de signature

travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

A ce titre, le Preneur entend créer, à ses frais, conformément au Descriptif joint au Bail (Annexe 7.2 a), les travaux ci-après décrits :

- Modification de la trémie existante reliant le local commercial situé au rez-de-chaussée à la cave située au sous-sol.
- Création d'une trémie du monte-paquet
- Dépense de l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée, coté rue Salvador Allende
- Modification de la façade extérieure commerciale

Le Bailleur donne son accord de principe sur la réalisation des travaux sus mentionnés, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété, et ce sans préjudice notamment pour la modification de la façade extérieure des autorisations administratives dont le preneur fait son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur.

Les plans et descriptifs joints au Bail (Annexe 7.2 a) seront soumis à l'assemblée générale des copropriétaires déjà convoquée pour le 18 décembre 2017 à 18H30.

Le Preneur ne pourra reprocher au Bailleur le défaut d'obtention de toutes les autorisations requises pour réaliser les travaux susmentionnés, renonçant à tout recours possible contre le bailleur et en particulier à prétendre à son encontre à l'application de l'article 1719 du Code civil.

Enfin, les travaux exécutés par le Preneur devront l'être conformément aux dispositions de l'Article VII - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS ci-après.

6.4 Respect des législations et réglementations : le Preneur devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les Habillements Recevant du Public (ERP), la protection de l'environnement, les prescriptions du Permis de Construire, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAD), et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante et s'interdit en conséquence d'utiliser de tels matériaux

ARTICLE VII - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

ARTICLE V - ACTIVITES AUTORISEES

- De n'exercer dans les Lieux Loués que les activités par ailleurs limitativement énumérées à l'Article III et-dessus, à l'exclusion de toutes autres.

- Le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.

- Les activités autorisées devront être exercées conformément à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Elles ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires, des occupants et des voisins ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE VI - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

6.1 Garnissement : de tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

6.2 Maintien en état d'exploitation : de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation.

6.3 Autorisations : le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, pendant le cours du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, de l'obtention de toutes les autorisations administratives généralement quelconques et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les Lieux Loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la vente des boissons alcooliques, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la maîtrise d'énergie et sur les commerces et les bureaux. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autre autorisation quelconque qui serait nécessaire, soit de la copropriété, soit de la Ville, sans recours possible contre le Bailleur et sans pouvoir soutenir que le refus d'autorisation, quel qu'il soit, ne lui permet pas d'exercer son activité ; dès lors, il reconnaît expressément que les Locaux, compte étant tenu de leur configuration et des éléments techniques qu'ils comportent déjà sont conformes à la destination contractuellement autorisée.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux des

- 7.1 De prendre les Locaux dans l'état où ils se trouvent à la signature du Bail et de faire son affaire personnelle des installations et équipements des Locaux, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucun travail de finition, aucune remise en état, réparation, transformation ou adjonction d'équipements supplémentaires de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit, même rendus nécessaires par la forte majeure, l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.
- Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des malfaçons, des vices ou défauts de toute nature pouvant affecter directement ou indirectement les Lieux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.
- De ce fait, le Preneur s'oblige à dénoncer au Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décelerait dans la construction pour permettre au Bailleur, s'il le juge utile, tous recours quelconques.
- 7.2 Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux d'entrée devra obligatoirement être réalisé, en deux (2) exemplaires, contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles dont les frais seront partagés (Annexe 7.2 b).
- Un état des lieux devra également être dressé contradictoirement après l'achèvement des travaux d'aménagement des Locaux qui seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux Articles 7.14, 7.15 et 7.16, et au descriptif joint au Bail (Annexe 7.2 a), sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations éventuelles requises, notamment de la copropriété ou de la Ville ; le Bailleur pouvant être représenté sur place par son mandataire ou par un huissier de justice dont les frais seront partagés entre les Parties.
- 7.3 De tenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du Bail, en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de réparations et d'effectuer, à ses frais, tous les travaux d'entretien, de réfection, de réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur, à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique.
- 7.4 De se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, de faire surveiller et vérifier, à ses frais, les installations électriques, et de pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.
- 7.5 De déclencher les contrôles réglementaires propres aux Locaux en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public, dit ERP, et de s'y conformer.
- 7.6 D'entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages et volets qui pourraient recouvrir certaines parties des Lieux Loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant des vitrages et/ou volets.
- 7.7 D'effectuer des travaux de remise en état de la devanture des Locaux et de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et au moins une fois tous les trois (3) ans, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des
- copropriétaires, conformément au règlement et copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux.
- 7.8 De procéder au remplacement, le cas échéant, des moquettes et/ou à la réfection des parquets des sols aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 7.9 Le cas échéant, de faire ramoner, à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et, au moins une (1) fois l'an, les cheminées et conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et d'en justifier au Bailleur à première demande.
- De s'assurer, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.
- 7.10 De souscrire, à ses frais, des contrats d'entretien annuels des appareils de chauffage qui pourraient exister ou être installés dans les Lieux Loués, tels que chaudière de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc., de faire procéder, à ses frais, au ramonage des conduits de fumée au moins tous les deux (2) ans et de justifier de la souscription de ces contrats d'entretien et de la réalisation du ramonage à toute réquisition. En cas de démantèlement, le ramonage et l'entretien des appareils précités et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.
- 7.11 De veiller au maintien en bon état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz et des installations sanitaires existant dans les Lieux Loués.
- 7.12 D'effectuer, à ses frais, soit à l'entrée dans les Lieux Loués, soit en cours de Bail, tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété pour permettre l'utilisation des Locaux en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'elle soit : la nature (hygiène, sécurité, salubrité, environnement, énergétique, établissements recevant du public (ERP), personne à mobilité réduite (PMR), etc...), dès lors que les travaux requis ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.
- 7.13 Ces stipulations devront s'appliquer dans tous les cas de figure, à la seule exception de travaux de réfection et de remplacement assimilables à une perte partielle de la chose louée aux termes de l'article 1722 du Code civil, ou résultant d'un vice de structure de la construction. Le Preneur devra donc exécuter tous les travaux identifiés ainsi qu'il est dit ci-dessus, quelle que soit l'obligation de délivrance prévue par l'article 1719 du Code civil, en ce compris les travaux éventuellement prescrits par l'Administration ou ceux comportant une réfection complète d'éléments d'équipements ou d'autres éléments de l'existant, les Parties entendant que, sous la réserve des deux seules exceptions ci-dessus, l'application des clauses du Bail soit de rigueur.
- 7.14 De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués, à l'exception de simples travaux d'agencement, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires.
- Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux d'agencement, de peinture ou de revêtement des sols pour lesquels il ne sera même pas nécessaire de solliciter une autorisation.

7.18 De souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux même de modification, d'annulation ou de construction nouvelle que le Bailleur et/ou la copropriété se réserve de faire exécuter dans les Locaux ou qui seraient réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou dans les immeubles voisins, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle vingt-et-un (21) jours, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation nécessaire.

De laisser corrélativement pénétrer dans les Locaux et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, sauf urgence, le Bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins ou, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Lesdits travaux ne devront pas emporter de réduction d'assiette excédant cinq pourcent (5 %) de la surface louée ; toute réduction d'assiette de plus de cinq pourcent (5 %) rendue nécessaire par l'exécution des travaux projetés entraînera une réduction proportionnelle du loyer contractuel.

De déposer, à ses frais et sans délai, tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

D'effectuer, à ses frais, toute mise en conformité avec la réglementation en vigueur requise préalablement à la réinstallation des agencements et enseignes suivies des lors que les travaux de mise en conformité ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. De n'exercer aucun recours contre le Bailleur si leur réinstallation n'est plus possible.

De supporter, à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivées et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur acquittera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

En particulier, si aucun compteur d'eau individuel n'a été installé dans les Lieux Loués, le Preneur s'oblige à en installer, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature du Bail.

7.19 De laisser, à tout moment, libre accès aux Locaux afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou au gardien de l'immeuble le nom et l'adresse dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clés des Locaux.

7.20 D'informer immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégat apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra, pour les travaux autorisés ou imposés :

- exécuter ces travaux, à ses frais, conformément aux règles de l'art,
- protéger les Locaux par un système de protection incendie, en concordance avec l'activité, l'exploitation des Locaux suivant les normes en vigueur,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et les autres occupants de l'immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

7.15 Dans tous les cas, le Preneur devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, notamment par la présence de siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc., cette liste n'étant nullement exhaustive.

7.16 Si les travaux autorisés ou imposés concernent – fût-ce partiellement – le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être effectués – à peine de nullité de l'autorisation – sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celle de l'architecte du Bailleur ou de l'immeuble dont les honoraires résisteront aussi à la charge du Preneur et avec intervention d'un bureau d'études et bureau de contrôle, et après autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble si les travaux envisagés concernent les parties communes de l'immeuble ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le Preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance "tous risques chantier" garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur,
- b) Assurance "Dommages Ouvrages", en conformité avec la loi du 4 janvier 1978,
- c) Assurance "Responsabilité civile" pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.

7.17 De laisser, en fin de Bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou de la résiliation judiciaire) tous travaux, soit neufs de finition, effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation - à l'exception de tous les aménagements démontables -, sans indemnité au Preneur, à charge de procéder à toutes retouches nécessaires, notamment d'enduit, de peinture et d'électricité.

Le Bailleur pourra toutefois exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE VIII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

8.1 De se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et de ses éventuels avenants modificatifs dont le Preneur reconnaît avoir reçu la copie (Annexe 1. a), aux usages en vigueur, aux règlements de police et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble ; d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.

Le Preneur s'engage, en outre, à remettre au Bailleur une copie de tous les courriers qu'il pourrait recevoir du syndic de copropriété de l'immeuble et ce, dans la huitaine de leur envoi et/ou de leur réception, afin que le Bailleur soit toujours informé de tout litige quel qu'il soit qui pourrait survenir avec la copropriété de l'immeuble du fait de l'exploitation du Preneur.

8.2 De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, courtes, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Lieux Loués.

8.3 De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Lieux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des émissions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

8.4 De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

8.5 De ne pas avoir dans les Lieux Loués aucun animal autre que familial et à la condition expresse que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble (loi du 9 juillet 1970).

8.6 De ne pouvoir installer dans les Lieux Loués des machines ou moteurs qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble, notamment olfactif et/ou auditif, si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des copropriétaires, des autres locataires et occupants de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou du voisinage.

8.7 De ne pas jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher. De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous réceptacles réglementaires à l'intérieur des Locaux dans un espace clos et ventilé ; d'assurer le nettoyage, le nettoyage, la sortie et la remise aux heures réglementaires de ces réceptacles.

8.8 De disposer de bacs à graisse et bacs à fécule et de s'obliger, s'ils n'existent pas à ce jour, à les faire installer à ses frais sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit à l'encontre du Bailleur quels que seraient les coûts et difficultés d'installation de ces équipements et en conséquence, sans pouvoir prétendre à l'application des dispositions de l'article 1719 alinéa 2 du Code civil.

YA AK

8.9 De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

8.10 De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.

8.11 De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.

De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille, par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave. Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, de vérifier, à ses frais, la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le Bailleur. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'insécurité de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

De ne pouvoir faire emploi, qu'à ses risques et périls, des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les Lieux Loués.

De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locaux ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations ou vapeurs causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.

8.12 De faire son affaire personnelle de l'équipement des Locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien en souscrivant un contrat de maintenance et de vérification des matériels de sécurité et de justifier de la souscription de ce contrat à toute réquisition du Bailleur.

8.13 Le Preneur est autorisé à poser des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur et la copropriété.

8.14 Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et du syndicat de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises et des impôts et taxes éventuels qui en découleraient.

Dans l'hypothèse d'un accord sur la pose d'une enseigne, son installation sera effectuée sous la responsabilité du Preneur, à ses frais et risques et périls. Le Preneur s'oblige à l'entretenir, à ses frais, constamment en parfait état et sera seul responsable de tout dommage en résultant. Il assumera les taxes afférentes à la pose et à l'entretien de l'enseigne.

8.15 Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, antenne ou parabole sur la façade et sur les surfaces communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur et de la copropriété, laquelle a défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

Le Preneur s'oblige à déposer, à ses frais et sous sa responsabilité, en fin de jouissance, les enseignes, affiches, barrières, plaques ou autres et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

8.16 La pose de panneaux de publicité sans autorisation, avec ou sans rétribution financière, est interdite dans les Locaux et sur la façade de l'immeuble, que cette partie de façade soit partie des Lieux Loués ou sur des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE IX – RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

9.1 En cas de vol, de cambriolage ou de tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

9.2 En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur.

9.3 En cas de retard dans le branchement ou le raccordement des équipements des Locaux ou installations de toute nature nécessaires à son activité (téléphone, télex, télécopie, internet, électricité, gaz, eaux, etc.).

En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges.

9.4 En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage ou du concierge ou du nettoyage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.

9.5 Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble.

9.6 En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur.

9.7 En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

En cas de sinistre, le Preneur devra impérativement fournir au Bailleur, sous moins de quarante-huit (48) heures, tous documents de police d'assurance ou d'échange avec les parties prenantes. Ces déclarations ne sauraient l'exonérer des responsabilités et obligations diverses ou transférer une quelconque responsabilité vers le Bailleur.

9.8 En cas d'arrêt momentané du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou en cas d'arrêt momentané de toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur.

AK

9.9 Pour tous dégâts causés aux Lieux Loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant ; de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

9.10 Pour tous dommages ou troubles de jouissance qui pourraient, du fait de tiers, être causés au Preneur et, notamment, en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

9.11 Si les Locaux comportent un local en sous-sol, le Bailleur ne saurait, en aucun cas, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les Lieux Loués, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer et à s'assurer pour toutes conséquences qui y seraient liées.

Le Preneur devra, en outre, rendre les Locaux inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

9.12 Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les Lieux Loués viendraient à être démolis, en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de l'exploitation, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

9.13 Pour toutes les modifications apportées à l'aspect extérieur de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués (nouvelles constructions, démolitions de bâtiments, édification de constructions dans les cours ou jardins, etc.) et pour toutes constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier les vues et environnements des Locaux.

ARTICLE X – VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve, après avoir pris rendez-vous avec le Preneur quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, assisté ou non d'une personne de son choix ou d'un huissier, le droit d'entrer dans les Locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ARTICLE XI – DOMICILIATION, SOUS-LOCATION, CESSIION NANTISSEMENT ET MODIFICATION JURIDIQUE

11.1 Domiciliation

Toute domiciliation de société dans les Locaux est interdite, sauf naturellement celle du Preneur.

existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'Article 7.2 faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession d'immobilier par lequel le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part, du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locales en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relier l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

11.4 Redressement et liquidation judiciaires

En cas de cession de fonds de commerce dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaires, visés aux articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, du

11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant à la date de réalisation des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire survisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dûment appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des

Preneur ou de tout preneur successeur, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées :

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du Bailleur, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de cautionnement bancaire pour un montant au moins égal à un (1) an de loyer en principal au moment de la cession du fonds de commerce et valable pendant toute la durée du Bail restant à courir ;
- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement et postérieurement au jugement d'ouverture.

Les stipulations aux paragraphes 11.1 à 11.4 ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en société qui ne serait pas réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-24 du Code de commerce.

11.5 Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans le mois de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L. 142-3, L. 142-4 et L. 143-2 du Code de commerce.

11.6 Modification juridique

La qualité du Preneur étant une condition déterminante du Bail, ce dernier s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, qu'il s'agisse d'un changement d'actionariat, de gérance ou de changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) et de la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

ARTICLE XII – ASSURANCES

12.1 Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et toutes explosions, tous objets mobiliers garnissant les Lieux Loués ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre le dégât des eaux et les bris de glaces, vitres et vitrages.

Les polices d'assurance du Preneur (et de tout sous-locataire autorisé) devront en outre comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

12.2 Si des travaux sont réalisés dans les Lieux Loués par un architecte pour le compte du Preneur, l'architecte devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

12.3 Si l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires éventuels, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur

sera tenu, tout à la fois, d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

12.4 Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie, et en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

12.5 Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les Lieux Loués, une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier de l'acquit de ses primes sans mise en demeure préalable, à chaque échéance annuelle, et à toute réquisition.

XIII – RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS

13.1 Avant de démissionner, le Preneur devra un (1) mois avant la fin du Bail, informer le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse. Il devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous arriérés de loyer et accessoires.

13.2 Le Preneur devra mettre un terme, sous son initiative et à ses frais, à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

13.3 A son départ, le Preneur devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués soit lors de la prise de possession des Lieux Loués, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte. Toutefois, le Bailleur conservera, en fin de Bail, le droit d'exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail, conformément à l'Article 7.17 ci-dessus.

En cas de litige, le caractère des travaux sera déterminé par un expert mandataire commun des Parties et se prononçant définitivement par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné par le Magistrat des référés saisi par la Partie la plus diligente.

13.4 Le Preneur devra rendre les Lieux Loués en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de toutes réparations - en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession - et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et lors de l'expiration du Bail, il sera établi par un architecte du Bailleur - désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun

- et en présence du Preneur, dûment convoqué par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois (3) jours avant la date du rendez-vous, un état des lieux amiable et contradictoire et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail.

Ce document, dont les frais seront à la charge du Preneur, sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux Parties, toujours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

13.5 Le Preneur aura la faculté, dans les cinq (5) jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier au Bailleur son désaccord sur le contenu desdites notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Dans ce cas, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de cinquante pourcent (50 %) à titre de provision, dûment exigible à ce titre sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

13.6 Aussi tôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, le Preneur laissera afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des Locaux.

XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

14.1 Il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révisions ou de renouvellements, du paiement du complément de dépôt de garantie ainsi que des frais de commandement et des autres frais de poursuite, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, un (1) mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter restés infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

14.2 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, quarante-huit (48) heures après une simple lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que des intérêts de retard stipulés ci-après.

14.3 Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais afférents aux actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice que le Bailleur aura exposés en raison des infractions commises par le Preneur aux clauses et conditions du Bail.

14.4 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire motivée par un manquement du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation. En ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera également acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

14.5 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pourcent (50 %), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation, en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

14.6 Toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte portera, *pro rata temporis* et jour par jour à compter de sa date d'exigibilité, intérêts de retard au taux Euribor à douze (12) mois, tel que publié à la date d'exigibilité précitée, majoré de cinq (5) points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

B - CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE XV - INDEXATION

15.1 Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : premier trimestre 2008).

Le taux de variation indiciaire au terme de la première année du Bail sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du Bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année suivante ; pour chacune des indexations annuelles postérieures, les indices seront respectivement l'indice du trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice strictement correspondant précédant la date de l'indexation.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence serviront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

15.2 Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

15.3 La présente clause d'indexation continuera à être appliquée postérieurement à l'expiration du Bail et ce, soit dans le cadre d'une procédure de fixation de loyer de renouvellement soit dans le cadre d'un maintien dans les Lieux Loués suite à une procédure de fixation d'indemnité d'éviction.

15.4 Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu de l'importance de la location, de sa durée et de la constance des usages pour des localités similaires.

ARTICLE XVI – IMPOTS ET TAXES

16.1 De satisfaire à toutes les charges de Ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquérité à ce sujet et, en particulier, d'acquiescer les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts de nature locative, actuels ou futurs, dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

16.2 De rembourser au Bailleur la taxe sur les bureaux et/ou sur les commerces, de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe foncière, de tout impôt, taxe ou redevance communal, régional ou national, actuel ou futur, liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

A cet effet, le Bailleur adressera au Preneur les copies des avis d'imposition de taxe foncière ainsi que tout autre justificatif concernant les taxes susvisées qu'il réglera dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur.

ARTICLE XVII – PARTIES COMMUNES ET CHARGES

17.1 Sans préjudice des dépenses privatives afférentes à l'occupation des Locaux donnés à bail (électricité, eau, téléphone, chauffage, climatisation, etc.), le Preneur devra régler et rembourser au Bailleur ou à tout gestionnaire ou administrateur que celui-ci désignera, la totalité des charges et travaux, engagés tant dans les Lieux Loués que dans les parties communes, et des provisions qui auront été facturées au Bailleur par le syndicat de la copropriété au titre des millèmes attachés par le règlement de copropriété auxdits Locaux, savoir :

a. Les charges de fonctionnement

- les frais de chauffage collectif, de gaz, d'eau, d'éclairage et d'électricité communs ;
- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation (à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, lesquelles incombent au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique) et de remplacement des aménagements et équipements communs ;
- les frais d'organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ;
- les primes des polices d'assurance de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

b. Les travaux

- les travaux de toute nature concernant les parties communes de l'immeuble, de réparations, de remplacement, de réfection (par exemple concernant les canalisations, la chaudière, l'électricité, la plomberie), d'améliorations, de mise en conformité, de création, de renouvellement et ce, même s'ils sont justifiés par des malfaçons, la réglementation administrative à venir ou en vigueur, des injonctions administratives, la vétusté ou la force majeure, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil ou des grosses réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, lesquelles incombent au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les frais de ravalement de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués relevant de l'article 605 du Code civil ou prescrit par l'autorité administrative sur injonction ou non.

c. Les salaires, rémunérations et honoraires

- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- le coût du financement des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- les rémunérations, charges sociales du personnel affecté à la conciergerie, au ménage, au gardiennage et au nettoyage ;
- les honoraires de gestion technique de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ;
- les frais et honoraires du syndicat.

d. Les impôts, taxes ou redevances

- les impôts, taxes et redevances visés à l'Article 16.2 ci-dessus afférents à l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

17.2 Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision calculée sur le montant des charges dues au cours de l'année civile écoulée, et pour la première année fixée à 1.240 €, hors taxes, soit 310 €, hors taxes chaque trimestre. Ce montant sera dûment réajusté en même temps que le loyer.

Le Bailleur adressera le relevé annuel des charges qui seront facturées par le syndicat et il en sera tenu compte lors de l'échéance du loyer suivant la reddition des comptes du syndicat de copropriété.

En revanche, en ce qui concerne les appels du syndicat de copropriété pour les travaux engagés dans l'immeuble, de quelque nature qu'ils soient (hors ceux visés à l'article

606 du Code civil), le Preneur devra procéder au règlement de ces appels dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur d'une facture assortie des pièces justificatives du syndicat de copropriété.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition de charges de copropriété réalisée par le syndicat de copropriété sur l'exercice annuel. Et soit le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provisions, soit il le créditera de l'excédent payé, par imputation sur l'acompte trimestriel suivant la reddition de charges.

En application des dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce imposant au Bailleur de communiquer au Preneur un état récapitulatif des travaux réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, dans les trois (3) années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, le Bailleur transmet au Preneur la copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titres des années 2015, 2016 et 2017 (Annexe 17.2) ; et il lui adressera, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble, précisant leur coût, et si possible, un état prévisionnel des travaux que le syndicat des copropriétaires envisagera de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti, si possible, d'un budget prévisionnel.

ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE

18.1 Le Preneur devra verser au Bailleur le dépôt de garantie déterminé à l'Article 4.4 ci-dessus, non productif d'intérêts, remboursable en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, frais pour travaux de remise en bon état locatif ou à tous autres titres.

18.2 Cette somme sera ajustée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à être égale, à tout moment, à trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges.

18.3 Si le dépôt de garantie venait à être utilisé, le Preneur aurait l'obligation de le reconstruire, sous peine d'être exposé aux sanctions stipulées à l'Article XIV ci-avant.

18.4 En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Si le Preneur passait outre cette interdiction, le reliquat des sommes dues avant cette imputation irrégulière sera, à titre de clause pénale, automatiquement majoré de dix pourcent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au Bail.

18.5 Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur ou par le jeu de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres et ce, indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

AK

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit – si bon semble au Bailleur – entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, es-qualités, aura pour conséquences impératives de verser ou compléter le dépôt de garantie dû et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il en sera de même en ce qui concerne tout cessataire se trouvant aux droits du précédent Preneur faisant l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure collective.

XIX – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, et conviennent que, lors des renouvellements successifs du Bail et ce, indépendamment de sa durée, à défaut d'accord entre les Parties sur le loyer du bail renouvelé, celui-ci sera fixé de telle manière à correspondre à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, sans plafond ni progressivité, sans pour autant que ce loyer puisse devenir inférieur au montant du dernier loyer dû au titre du bail précédent.

La valeur locative de renouvellement sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre bailleur et locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement ;
- pour des biens immobiliers comparables aux Lieux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature, présentant les mêmes caractéristiques, le même prestige, standard de qualité, de construction, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et situés dans le même quartier ou dans un quartier considéré comme comparable par les Parties.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, pour d'autres surévalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'effet d'une progressivité éventuelle du loyer sur la durée des baux.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues à l'identique et continueront à produire tous leurs effets.

A défaut d'accord des Parties sur le loyer de base de renouvellement et conformément aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer ce loyer en référence aux critères ci-dessus définis.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

AK

Le présent Article XIX est une clause essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté et il s'imposera à tout expert judiciaire ou amiable devant donner son avis sur le montant du loyer renouvelé.

B – DIVERS

XX – IMPUTATION DES PAIEMENTS

Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur, selon les priorités suivantes :

- frais de recouvrement et de procédure,
- indemnité forfaitaire de dix pourcent (10 %),
- intérêts contractuels,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges courantes et réajustement,
- loyers courants,
- charges et loyers ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et
- créances d'indemnités d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes les plus anciennes et/ou n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

XXI – ENVIRONNEMENT

21.1 Sur l'amiante

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du dossier technique amiante joint au Bail, tel que visé par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents visant à la protection contre les risques liés à l'inhalation d'amiante (Annexe 21.1).

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux de confinement, d'enlèvement des matériaux et produits amiantés qui s'avèreraient nécessaires à l'occasion et pour l'exécution des travaux d'aménagement qu'il réaliserait, tant à son entrée dans les Lieux Loués qu'en cours de Bail, le tout sans recours contre le Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accessions au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront

44 AK

intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et trouble de jouissance susceptibles d'en résulter.

21.2 Sur le diagnostic de performance énergétique

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé au Bail, conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 (Annexe 21.2).

21.3 Sur l'état des risques, naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, un état des risques naturels, miniers et technologiques est joint au Bail (Annexe 21.3).

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances).

XXII – MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE

22.1 Modifications – Tolérance

Toute modification ou novation du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprimé sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

22.2 Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des clauses du Bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

22.3 Nullité d'une stipulation

Au cas où, à un moment quelconque, l'une des stipulations du Bail serait ou deviendrait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, ceci ne saurait affecter ou compromettre la légalité, la validité ou l'exécution des autres stipulations du Bail, dès lors que la nullité de cette stipulation ne remettra pas en cause l'économie générale du Bail.

Toutefois, les Parties conviennent, dans cette hypothèse, de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation, qui se révélerait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, par une nouvelle stipulation ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

XXIII - SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté, moyennant notification adressée au Preneur, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que le Bailleur soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisage de vendre les Locaux, le Preneur renonce expressément au droit de préemption dont il pourrait bénéficier en vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

XXIV - ENREGISTREMENT, FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

24.1 Le Bail pourra faire l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur s'il le requiert.

24.2 Les frais d'actes et honoraires du Bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire.

- A la date de signature du Bail, le Preneur versera à :

- Maître DERYH Lorène les honoraires de rédaction du Bail, soit la somme de : **2.500 € HT (3.000 € TTC)** ;
- la société SARL PRIME AXE, au capital de 5.000 €, dont le siège est situé au 65 rue Lauriston 75116 PARIS, enregistré au RCS de PARIS sous le numéro 503 611 543, prise en la personne de son représentant légal M Ygal AMAR, les honoraires de commercialisation, soit la somme de : **10.500 € HT (12.600 € TTC)**.

24.3 Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail puis, à compter de la prise d'effet du Bail, dans les Lieux Loués.

XXV - DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

25.1. Le Bail est soumis et doit être interprété conformément au droit français.

25.2. Les différends ou litiges auxquels pourraient donner lieu le Bail, y compris ceux relatifs à son interprétation ou à son exécution, relèveront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort dont les Locaux dépendent.

Fait à PARIS, le 11 décembre 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

VA

-29-

VA ALZ

Le Bailleur[®]

M. L. D.
approuvé
Le Preneur
approuvé

*Veuillez faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « Lu et approuvé ».

Annexes

- Annexe 1.a : Règlement de copropriété
- Annexe 1.b : Plans des Locaux
- Annexe 4.10: Acte de cautionnement personnel et solidaire
- Annexe 7.2 a : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur
- Annexe 7.2 b : Etat des lieux d'entrée - Il sera annexé au Bail postérieurement à sa signature
- Annexe 17.2 : Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titre des années 2015, 2016 et 2017
- Annexe 21.1 : Dossier technique amiante
- Annexe 21.2 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 21.3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

VA

-30-

PROMESSE DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE

Entre les soussignés :

La SAS BERANGER 92
Société par action simplifiée au capital de 1.000 €
Dont le siège social est situé au 12 rue Béranger à MALAKOFF (92240)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 917 896 110
Représentée par la société GROUPE LRF, SASU au capital de 166.500 €, immatriculée sous le numéro 911 484 285 RCS PARIS, ayant son siège social au 248 rue de la Convention 75015 PARIS, elle-même représentée par : Monsieur Haochi LI
De nationalité Chinoise
Né le 28 avril 1994 à ZHEJIANG en CHINE
Président dûment mandaté à cet effet
Demeurant 182 Avenue Rouget de l'Isle à VITRY SUR SEINE (94400)

Ci-après dénommée
« Le Promettant »
D'une part,

LA SASU LA FERME DE MALAKOFF (société en formation)
Société par action simplifiée unipersonnelle au capital de 1000 €
Dont le siège social est situé au 12 rue Béranger à MALAKOFF (92240)
Encours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE
Prise en la personne de son représentant légal : Monsieur Farhat FENNAS
De nationalité Française
Né le 24 février 1975 à Saint- Maurice (94)
Président dûment mandaté à cet effet
Demeurant 7 Avenue Maurice Thorez à MALAKOFF (92240)

Agissant tant pour le compte de sa société que pour celui de toute personne physique ou morale qu'elle déciderait de se substituer.

Ci-après dénommée
« Le Bénéficiaire »
D'autre part,

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF
Page 1 sur 19

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le Promettant, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, confère au Bénéficiaire pour elle ou toute autre personne physique ou morale qu'elle se substituerait, la faculté d'acquiescer jusqu'au 30 Octobre 2024 le fonds de commerce ci-après désigné.

Le Bénéficiaire s'engage ainsi à acquiescer le fonds de commerce ci-après désigné au plus tard le 30 Octobre 2024.

Dispositions applicables :

Article L141-2 du Code de commerce :

« Au jour de la cession, le vendeur et l'acquéreur visent un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente.

Pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée de l'acquéreur en jouissance du fonds, le vendeur met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

Toute clause contraire est réputée non écrite ».

Article L141-3 du Code de commerce :

« Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.

Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s'ils connaissent l'inexactitude des énonciations faites ».

Article L141-4 du Code de commerce :

« L'action résultant de l'article L. 141-3 doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession ».

Article 1589 du Code civil :

« La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte ».

ARTICLE II - DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

§ 1 – Origine du fonds de commerce

Le Promettant déclare avoir acquis le fonds de commerce, par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022 de :

La société « PRIMEURS ET FRAICHEUR », société par actions simplifiée au capital de 7.000€, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 889 061 339, représentée par son Président Monsieur Marouan KROUNA.

Le droit d'entrée a été consenti pour un montant de 265.000 € se décomposant comme suit :

- ✶ aux éléments incorporels, pour 150.000 euros ;
- ✶ aux éléments corporels, pour 115.000 euros.

La société « PRIMEURS ET FRAICHEUR » a acquis ledit fonds de commerce de la société « PRIMEURS + », aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2020, moyennant un prix un prix de 370.000€ se décomposant comme suit :

- ✶ aux éléments incorporels, pour 220.000 euros ;
- ✶ aux éléments corporels, pour 150.000 euros.

Le fonds de commerce appartenait auparavant à la société « PRIMEURS + » pour l'avoir créée en date du 15 janvier 2018.

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017, aux termes duquel la société COMMERCITY, société en nom collectif au capital de 10.000€ euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, dûment représentée par Monsieur AMAR Ygal, cogérant, bailleur, a fait bail et donné à la louer à la société PRIMEURS +, aux droits de laquelle est venue la société « PRIMEURS ET FRAICHEURS », les locaux dans lesquels le fonds désigné ci-après est exploité.

Il est précisé que la SCI CAPU-BABY, ayant son siège social sis 65 rue Lauriston 75116 PARIS est venue aux droits de la société COMMERCITY en date du 7 octobre 2019.

§ 2 – Description du fonds de commerce

Un fonds de commerce à usage de VENTE DE FRUITS ET LEGUMES, EPICERIE FINE exploité sous l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT », sis et exploité 12 rue Béranger à MALAKOFF (92240), pour l'exploitation duquel le Promettant est inscrit au Registre du commerce et des sociétés de

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 3 sur 19

NANTERRE sous le numéro 917 896 110 comprenant les éléments corporels et incorporels ci-après énoncés :

➤ Eléments Incorporels

- 1°) La clientèle et l'achalandage ;
- 2°) Le droit au bail pour le temps restant à courir ainsi que le droit à son renouvellement des lieux dans lesquels il est exploité ;
- 3°) Le bénéfice des traités, conventions et marchés éventuellement passés avec tous tiers pour l'exploitation dudit fonds de commerce.

➤ Eléments corporels

- 1°) les agencements, le matériel et le mobilier commercial garnissant le fonds ;
- 2°) les marchandises qui existeront dans le fonds le jour de la prise de possession ;

Le promettant déclare que tous les équipements et tout ce qui est nécessaire pour effectuer et mener à bien l'activité sont amortis et ne se trouvent pas dans des éléments de contrat de leasing, de crédit-bail, de location, de dépôt ou ayant fait l'objet de revendication.

Sont exclus de la présente promesse, tous les éléments qui n'appartiendraient pas en pleine propriété au Promettant et qui se trouvaient en sa possession en vertu d'un contrat de leasing, de crédit-bail, de location, de dépôt ou ayant fait l'objet de revendications, ainsi que l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT ».

Tel que ledit fonds existe dans son état actuel, le Bénéficiaire déclarant connaître le bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Il est précisé que la visite effectuée préalablement par le Bénéficiaire n'est pas de nature à connaître la modalité et la réalité de la possession des matériels de la cuisine, le Promettant n'a pas tenu informé le Bénéficiaire de ces informations.

ARTICLE III – CONDITIONS DE REALISATION DE LA PROMESSE

§ 1 – Agrément du bailleur

Les parties déclarent avoir connaissance que la promesse de cession de fonds est soumise, conformément aux dispositions du bail commercial du 11 décembre 2017, à l'agrément écrit par le bailleur.

Le bailleur sera appelé à l'acte définitif de cession qui sera enregistré.

Le bail commercial est annexé à la présente promesse.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 4 sur 19

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO

§ 2 – Conditions suspensives

La réalisation de la présente promesse est subordonnée à l'obtention des conditions suspensives cumulatives ci-après exposées :

↳ l'obtention d'un prêt bancaire comme suit :

- ✓ montant : 120.000 €,
- ✓ taux d'intérêt annuel maximum : 5 % par an,
- ✓ durée : 7 ans.

Le Bénéficiaire justifiera dans les 30 jours de la signature des présentes du dépôt de deux demandes de prêt dans les conditions susvisées.

Il s'engage en outre à justifier au Promettant de l'obtention ou du refus desdits prêts au plus tard le 15 octobre 2024 soit par une lettre d'accord de financement soit par deux lettres de refus émanant de deux organismes prêteurs, adressées en recommandé avec accusé de réception ou remise en mains propres.

Passé ce délai, à défaut de production de courriers dans les conditions ci-dessus, le Bénéficiaire sera censé avoir obtenu le prêt ou avoir renoncé à la présente condition suspensive.

↳ l'obtention par le Bénéficiaire, assisté du Promettant, de l'accord des concessionnaires, franchiseurs, organismes de crédit, distributeurs ou autres, de poursuivre ou renouveler à son profit, les contrats en cours passés avec le Promettant et dont copie est annexée aux présentes ;

↳ la non préemption du fonds de commerce par la commune ;

↳ la production par le Promettant de l'état de nantissements et privilèges ;

↳ l'accord du Baillieur et non exercice de son droit de préemption.

Article IV – REALISATION DE LA PROMESSE

§ 1 – Prise de possession des biens

Le Bénéficiaire aura la jouissance du fonds de commerce vendu lorsque toutes les conditions suspensives auront été levées au plus tard le 30 octobre 2024, à l'exception du prêt devant être obtenu au plus tard le 15 octobre 2024.

Le Promettant s'engage à lui transmettre définitivement la propriété et la possession du fonds à compter du jour de la signature de l'acte définitif, qui interviendra le 30 octobre 2024 au plus tard.

Le Bénéficiaire aura donc droit, à compter de cette date, de prendre le titre de successeur du cédant du fonds de commerce.

§ 2 – Mise au courant

Le Promettant s'engage à prêter collaboration de façon non rémunérée au Bénéficiaire pendant un délai de 7 jours à compter de la prise de possession pour lui faire connaître la clientèle, les fournisseurs, et le mettre au courant de la comptabilité.

§ 3 – Interdiction de se rétablir

Le Promettant renonce formellement au droit de créer, d'exploiter et de faire valoir tout fonds de commerce de la nature de celui vendu et de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé d'une quelconque société, ou comme salarié, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu, et pendant un délai de 3 ans à compter de ce jour, sous peine de dommages et intérêts envers le Bénéficiaire ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

§ 4 – Personnel

Le Promettant déclare qu'il existe un (1) salarié attaché à l'établissement exploitant le Fonds, à reprendre par le Bénéficiaire :

Nom	Poste occupé	Salaire brut	Ancienneté
Abdeslam BOUTEZLOUMT	VENDEUR	2 054,22€ en CDI pour 151,67h/mois	01/10/2018

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné connaissance de l'article 1224-1 du Code du Travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article 1224-2 aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le Promettant s'oblige en outre :

- à assurer jusqu'au jour de la prise de possession du Bénéficiaire le règlement des salaires, accessoires et autres avantages qu'il aurait accordés aux salariés,
- à prendre à sa charge le prorata des congés payés dus au personnel avec les charges y afférentes pour la période courue au jour de l'entrée en jouissance.

Le Promettant s'engage à informer l'ensemble de ses salariés de son intention de céder son fonds de commerce, conformément aux articles L. 141-23 et suivants du Code de commerce (Loi du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire).

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs salariés viendraient un faire une offre d'acquisition du présent fonds, le Promettant s'oblige à ne pas y donner suite.

Il déclare en outre avoir connaissance des sanctions du défaut d'information des salariés, et lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la présente cession.

§ 5 – Obligations envers l'administration fiscale

Le Promettant devra encore satisfaire aux obligations de l'article 201 du Code général des impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier au Bénéficiaire tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

Jusqu'au jour de la réalisation éventuelle de la vente, le Promettant s'interdit de conférer quelque droit que ce soit sur le fonds désigné, ou de le grever d'une quelconque charge.

§ 6 – Obligations diverses

Le Promettant s'engage en outre :

- à conserver les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant la durée des présentes et à informer l'acquéreur de tous les événements de droit ou de fait importants le concernant, dès leur survenance ;
- à mettre à disposition immédiate du Bénéficiaire, une fois la vente réalisée, un local conforme à l'usage désigné par le Bénéficiaire, à savoir : Primeur, épicerie fine.
- à justifier au Bénéficiaire, au plus tard lors de la réalisation, de la situation de l'immeuble, siège du fonds, au regard de l'urbanisme et de la voirie ;
- à justifier au Bénéficiaire d'avoir réalisé les notifications nécessaires auprès de la commune pour que celle-ci puisse éventuellement faire valoir son droit de préemption;
- à supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de facilité cession ;
- à ne porter aucune modification aux contrats de travail existant, à ne pas consentir d'augmentation de salaire, à n'embaucher aucune personne, sauf pour remplacer un salarié existant, entre la date des présentes et celle de la signature de l'acte définitif, sauf accord exprès du Bénéficiaire ;

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 7 sur 19

W

- à supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date d'entrée en possession et notamment, loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature ;

- à rembourser au Bénéficiaire toutes les conséquences pécuniaires telles que salaires, congés payés, préavis, dommages et intérêts éventuels, indemnités, charges sociales et fiscales pouvant être dues du fait du licenciement de salariés entre la date de la promesse et la date de réalisation de la cession.

Le Bénéficiaire devra :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement ;
- payer à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquelles l'exploitation de ce fonds peut et pourra donner lieu ; En conséquence, le Bénéficiaire remboursera au Promettant tous coûts que celui-ci viendrait éventuellement à payer, ayant leur origine dans un fait postérieur au jour de l'entrée en jouissance.
- payer régulièrement à compter de son entrée en jouissance, les primes et cotisations des assurances contre les risques de la responsabilité professionnelle, l'incendie, les accidents, les bris de glace et tous risques quelconques contractés pour l'exploitation du fonds ;
- payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites ;
- rembourser au Promettant au plus tard le jour de la prise de possession les divers dépôts de garantie ainsi que les prorata de frais payés d'avance ;
- fournir au Bailleur une garantie à première demande dans les conditions prévues au bail cédé.

COMPTE PRORATA

Les parties conviennent que le jour de la cession, elles se régleront directement entre elles tous comptes prorata établis en fonction de la date de prise de jouissance et qu'il sera notamment établi les comptes suivants :

Compte prorata de loyers et charges

Il sera établi le jour de la cession un compte prorata concernant les loyers et charges.

Compte prorata impôt taxes et contributions.

Le Promettant paiera toutes taxes, impositions, cotisations, charges, primes du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date de la cession et le Bénéficiaire de la date de la cession jusqu'au 31 décembre.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 8 sur 19

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO

ARTICLE VII – CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Afin que la somme ci-dessus soit affectée de la manière ci-dessus précisée, elle est remise par le Bénéficiaire avec l'accord du Promettant à Me Olivier WANG, Avocat à la Cour, demeurant 11 place de la Nation 75011 Paris, à ce présent et intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mise de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Les parties précisent, en outre, qu'en cas de non-réalisation pour tout autre motif que le fait personnel du Bénéficiaire le tiers dépositaire ne pourra remettre les fonds séquestrés à qui que ce soit qu'avec l'accord du Promettant et du Bénéficiaire ou en vertu d'une décision judiciaire.

Si trente jours après l'expiration du délai de réalisation, le tiers convenu n'a pas obtenu un accord écrit des parties sur la destination à donner à cette indemnité, il devra la déposer à la Caisse des dépôts et consignations, ce à quoi les parties l'autorisent expressément, le déchargeant ainsi de sa mission.

Si la vente se réalise, le prix sera déposé par le Bénéficiaire chez ce même séquestre, chez qui éléction de domicile sera faite pour recevoir les oppositions et qui sera chargé d'effectuer la répartition du prix aux ayants droit ; cela donnera lieu à des honoraires de séquestre variant entre 1% et 3% du prix de cession.

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au Promettant que conformément à la législation en vigueur sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation de toutes les inscriptions.

Article VIII – DECLARATIONS

§ 1 – Déclarations du Bénéficiaire

Les représentants de la société bénéficiaire déclarent :

- que le siège social de leur société est situé en France ;
- que leur société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée ;
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social ;
- que leur société n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, de liquidation de biens, de redressement ou de règlement judiciaire.

Concernant le montant de la contribution foncière des entreprises (CFE), ainsi que les droits de voirie, terrasse et enseigne de l'année en cours, le Bénéficiaire remboursera au prorata du temps d'occupation à compter de la date d'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre au Promettant le montant de ces taxes sur présentation des avis d'imposition émis par les administrations fiscales ou municipale qui sont établies au nom du Promettant.

Pour les impositions, contributions ou taxations, ainsi que pour toutes charges ou remboursement de taxes, dont le montant exact ne serait pas encore fixé à la signature de l'acte de cession, il sera établi ultérieurement entre les parties qui s'y obligent pour chaque imposition, ou charges un compte prorata établi en fonction de la date de prise de jouissance.

Tout compte prorata devra faire l'objet d'un règlement immédiat le jour de la cession, ou dans les 8 jours de la demande qui en sera faite par l'une ou l'autre des parties.

Article V – PRIX

Si la réalisation de la présente promesse intervient dans le délai accordé, la vente aura lieu moyennant le prix principal de 120.000 euros (CENT VINGT MILLE EUROS) qui s'appliquera :

- aux éléments incorporels, pour 110.000 euros (CENT DIX MILLE EUROS) ;
- aux éléments corporels, pour 10.000 euros (DIX MILLE EUROS).

En outre, sur la base d'un inventaire établi contradictoirement au jour de la vente si elle se réalise, le Bénéficiaire réglera, au prix de la facture, les marchandises existantes. Cette cession de marchandises sera assujettie au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Le jour de la signature de l'acte de vente, le prix ci-dessus sera payé comptant, le Promettant le reconnaîtra et en consentira au Bénéficiaire bonne et valable quittance.

ARTICLE VI – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il n'a pas été convenu entre les parties du dépôt d'une indemnité d'immobilisation auprès de la CARPA.

Il est précisé qu'en cas de rétractation de l'une ou l'autre des deux parties, et ce, malgré la réalisation des conditions suspensives prévues en article III, la partie défaillante devra verser à l'autre partie une indemnité correspondant à 10% du prix de cession. Ladite indemnité correspondra à la somme de 12.000 euros (DOUZE MILLE EUROS).

§ 2 – Déclarations du Promettant

> le bail commercial :

▪ Sur le loyer :

Le Promettant déclare avoir acquis le fonds de commerce, par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022 de la société « PRIMEURS ET FRAICHEUR », société par actions simplifiée au capital de 7.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 889 061 339, représentée par son Président Monsieur Marouan KROUNA.

Le bail a été consenti par la société COMMERCITY (propriétaire des murs), dûment représentée par Monsieur AMAR Ygal cogérant. Pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives qui a commencé à courir le 11 décembre 2017 pour se terminer le 10 décembre 2026 et moyennant un loyer annuel principal de 35.040 € (TRENTE CINQ MILLE QUARANTE EUROS) hors taxes et hors charges, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, mensuellement et à terme d'avance.

Le loyer sera assujéti à la TVA, et le preneur règlera celle-ci en même temps que le loyer.

▪ Sur la description :

Ledit bail comporte la description suivante des locaux :

Dans un immeuble sis à MALAKOFF (92240) – 12 rue Béranger et rue Salvador :

↳ « Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments. Formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

↳ Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce –désignée «salle à manger» sur le schéma des locaux surigné et annexé ci-joint (Annexe 1.b). Formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

↳ Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, –désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (Annexe 1.b), ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail. »

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisesances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouve, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Ce bail autorise l'activité de « Primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson ».

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

▪ Sur le dépôt de garantie :

Le bail commercial prévoit initialement un dépôt de garantie fixé à 8.760 euros (HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS).

Ce dépôt de garantie est actuellement de 9.212,82 € (NEUF MILLE DEUX CENT DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTIMES).

Les parties déclarent que ledit dépôt de garantie sera remboursé par le Bénéficiaire au Promettant comme il est indiqué plus haut.

Garantie bancaire à première demande

Le bail prévoit la clause suivante pour la garantie du paiement des loyers :

« le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en Annexe 4.7), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur. à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges correspondants, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce compris la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dûment appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'Article 7.2 faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive: x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part, du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 14 sur 19

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (ii) soit en fin de jouissance du Preneur soit (iii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'Article

11.3 ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire. »

Le Bénéficiaire s'engage ainsi à fournir une GAPD au Bailleur dans les formes prévues par le bail cédé.

■ Sur la clause de cession :

La cession du droit au bail est autorisée au profit de l'acquéreur du fonds de commerce dans les conditions suivantes :

« a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 13 sur 19

cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relier l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères. »

Le Promettant déclare en outre :

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis en contrariété avec les clauses et conditions du bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

Le Promettant s'engage expressément à régler au Bénéficiaire à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'Administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Bénéficiaire, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Le Promettant s'engage par ailleurs à fournir au Bénéficiaire les rapports et/ou diagnostics suivants :

- Dossier technique d'amiante ;
- Etat des risques et pollutions ;
- Diagnostic de performance énergétique.

➤ L'état des privilèges et nantissements :

L'état des privilèges et nantissement sera annexé à l'acte définitif.

➤ Le chiffre d'affaires sur le premier exercice

➤ Du 01.07.2022 au 31.12.2023 : 273.793 €

➤ Le résultat d'exploitation sur le premier exercice :

➤ Du 01.07.2022 au 31.12.2024 : 90.729 €

§ 3 – Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir examiné les livres comptables du propriétaire actuel du fonds de commerce objet des présentes.

Il déclare ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.

Il déclare avoir les aptitudes, la capacité et les autorisations pour exercer l'activité de VENTE DE FRUITS ET LEGUMES.

Il déclare également connaître les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, pour les avoir examinées en vue de la signature du présent acte.

Le Bénéficiaire reconnaît être informé des dispositions réglementaires concernant la sécurité de l'établissement et notamment l'obligation de tenir un registre de sécurité de l'établissement en application de l'article R 123-51 du Code de la construction et de l'habitation et dans lequel doivent figurer « les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les attestations auxquelles celles-ci ont donné lieu », ce dossier regroupant les justificatifs concernant la vérification des extincteurs, des installations électriques et de gaz, ainsi que les travaux effectués sur ces installations.

Il reconnaît être informé que lorsque les locaux sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public, il doit, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents, afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique.

Il reconnaît savoir qu'il pourra être amené à assurer des travaux de mise en conformité qui pourraient lui être notifiés postérieurement à la date d'effet de la vente et dont il supportera seul la charge.

Le Bénéficiaire déclare être informé par le rédacteur des présentes du fait que les établissements recevant du public (ERP) doivent respecter les dispositions relatives à l'accessibilité PMR.

Il déclare avoir informé du caractère personnel et non cessible de l'autorisation de terrasse bénéficiant au Promettant et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant et le rédacteur des présentes, pour solliciter une nouvelle autorisation à son nom.

Conformément aux dispositions de la loi n°90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviendront pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Article IX – AVENANT

La présente promesse ne pourra être modifiée que par avenant écrit. En particulier, aucune tolérance ou inaction de la part du Bénéficiaire, ou ses héritiers ou ayants droits, ou du Promettant, ne pourra être interprétée comme renonciation à ses droits aux termes des présentes.

Article X – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire aura la faculté de se faire substituer telle personne physique ou morale qu'il lui plaira, à l'effet d'acquiescer à ses lieux et place à condition qu'il se porte garant et soit solidaire des obligations de l'acquéreur à lui substitué.

Article XI – FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence et les frais de toute nature seront à la charge du Bénéficiaire qui l'accepte et s'y oblige expressément.

A l'exception des frais d'avocats que chaque partie conservera à sa charge.

Article XII – ELECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

Article XIII – DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'article 1840 A du Code général des impôts.

Eu égard au caractère réiproque des obligations conférées au Promettant et au Bénéficiaire par les présentes, la promesse est synallagmatique et exclue du champ d'application de l'article susvisé.

Article XIV – DECHARGE DU REDACTEUR

Les parties déclarent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la discussion et la conclusion des accords qui précèdent.

Les parties lui donnent décharge entière, définitive et sans réserve et considèrent que sa mission, qui a uniquement consisté à transcrire fidèlement leurs conventions, est terminée à leur entière satisfaction.

Elles déclarent par ailleurs avoir parfaitement été informées de toutes conséquences juridiques, fiscales et financières de leurs engagements.

Elles le dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations.

Fait à PARIS, le 30 juillet 2024,
En quatre exemplaires originaux,
Signature précédée de la mention « Lu et approuvé ».

Le Promettant : La SAS BERANGER 92 Représentée par la société GROUPE LRF Elle-même représentée par : Monsieur Haochi LI en sa qualité de Président et dûment habilité <i>Lu et approuvé</i> 	Le Bénéficiaire : La SASU LA FERME DE MALAKOFF (Société en formation) Représentée par : Monsieur Farhat FENNAS en sa qualité de Président et dûment habilité <i>Lu et approuvé</i> 
---	--

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine

Le 23/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfig92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.
Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67
Téléphone portable : 06.58.56.66.18
Réf DS : n° 2023-92022 - Chaville/19697647
Réf OSE: MAL 2024-92046-64016

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à

Hôtel de ville de Malakoff
Place du 11 novembre 2018
Malakoff Cedex 92243

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Fonds de commerce dénommé « Carré Fraîcheur ».

Adresse du bien : 12 rue Béranger à Malakoff (92200).

Valeur vénale du fonds de commerce : 132 000 € HT/HD, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Floriane MONGARDIEN, responsable des affaires foncières, Direction du développement urbain à la ville de Malakoff, Place du 11 novembre 2018 à Malakoff Cedex (92243).

2 - DATES

de consultation :	2 septembre 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite intérieure de l'immeuble :	30 septembre 2024
du dossier complet :	30 septembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de Malakoff envisage l'exercice de son droit de préemption afin d'acquérir un fonds de commerce exploitant une activité de primeur-épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson sous la dénomination commerciale « Carré Fraîcheur ».

La ville de Malakoff souhaite diversifier l'activité commerciale en cœur de ville en mettant une place une activité commerciale encore peu présente, encore à déterminer.

Le processus d'acquisition est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser la préemption commerciale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Malakoff est une commune urbaine, située en proche banlieue parisienne, limitrophe du 14^e arrondissement de Paris et de plusieurs communes dont à l'Ouest les communes Vanves, de Clamart, à l'Est la commune de Montrouge et au Sud la commune de Châtillon.

Cette ville est le résultat d'une histoire industrielle, avec des constructions en briques, constituant une architecture hétéroclite. Des habitations du XIX^e siècle voisinent avec des immeubles plus récents, des années 1970 ou même des années 1990-2000, de tous les styles. La partie de la ville bordant Paris est constituée en majorité de petits immeubles, le reste de la ville est avant tout résidentiel (en particulier du côté de Clamart et Châtillon).

Malakoff fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, réunissant 10 autres communes du sud du département : Antony, Bagneux, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ce commerce sous la dénomination commerciale « Carré Fraîcheur » est situé en cœur de ville de Malakoff, à l'angle de la rue Béranger à proximité de la Mairie de Malakoff (1 min à pied) et de la rue Salvador Allende. Il s'agit d'un emplacement très favorable pour un local commercial sur la commune.

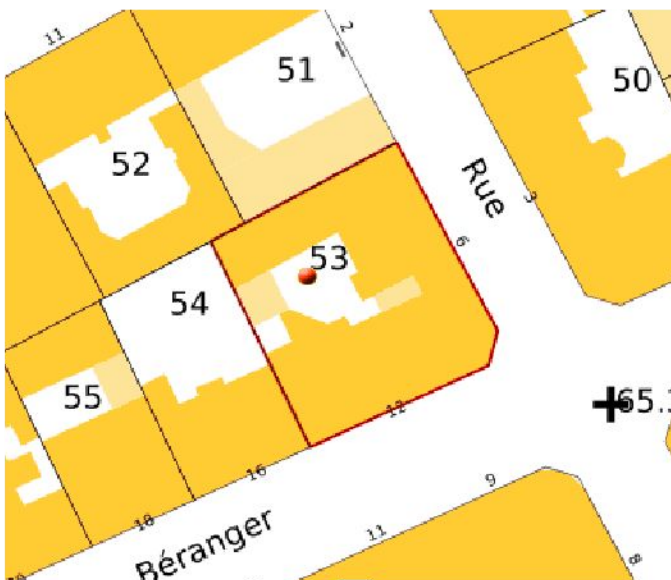
Bonne commercialité et visibilité : le commerce est situé à l'angle de deux rues dans un secteur résidentiel et commercial dense de collectifs d'habitation avec des commerces en rez-de-chaussée.

Cet immeuble est bien desservi en transports en commun avec la proximité de la ligne 13 du métro « Malakoff–plateau de Vanves » et plus éloigné la gare SNCF « Vanves-Malakoff » et dispose d'espaces verts avec le parc Larousse et le square Verdun ainsi que diverses commodités.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Malakoff	G n° 53	12 rue Béranger et 6 rue Salvador Allende à Malakoff	372 m ²	Commerce
TOTAL			372 m ²	



4.4. Descriptif

Commerce ayant une activité de primeur-épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation R+4 avec un empiètement de l'espace public avec des présentoirs.

Le local commercial comporte une grande salle principale avec des étales de fruits et légumes ainsi que des présentoirs de produits puis à droite de l'entrée principale un petit comptoir faisant office de caisse.

En sous-sol, sont répartis des réserves sèches, une chambre froide, un petit lit, un monte-charge et un sanitaire pour le personnel.

Particularités et équipements :

- Boutique avec carrelage au sol, murs décorés avec du simili bois et éclairage sans faux plafonds.
- Chauffage électrique individuel.

Diagnostics techniques : non communiqués.

Appréciation :

Situé à proximité de la Mairie en plein cœur de ville et disposant d'une bonne visibilité, ce local commercial présente un bon état d'entretien. Les équipements et les prestations apparaissent aux normes (sécurité, salubrité).

Le consultant n'ayant pu obtenir que les 5 premiers mois de l'exercice 2022 de la part du commerçant, une extrapolation sur la base de la moyenne du chiffre d'affaires communiqué est appliquée.

Exercice comptable	CA HT
2023	378 750,00 €
2022 extrapolé	443 880,00 €
2021	596 575,00 €
3 derniers CA HT moyen	473 068,33 €

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces : 48,03 m² SDP au rez-de-chaussée et 60,74 m² SDP au sous-sol selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire du fonds de commerce est la SAS BERANGER 92 et le bailleur (propriétaire des murs) est la SNC COMMERCITY.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Malakoff approuvé le 16 décembre 2015, modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021.

Pour les terrains bordant les voies ci-dessous, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol :
 Dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté avenue Pierre Brossolette, avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri.

Dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté place du Onze novembre, rue Augustine Variot, rue Béranger, avenue Jean Jaurès, rue Guy Moquet, rue Raymond Fassin, rue Gabriel Crié, rue Salvador Allende, avenue Jules Ferry.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone s'applique pour la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité maximale.

Coefficient maximal d'emprise au sol dans le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

60 % de la superficie du terrain pour l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, l'industrie, les entrepôts.

70 % de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 14 de cette zone a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence à retenir est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone où est situé le bien, en application de l'article L.213-4 du code de l'Urbanisme.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Pour l'évaluation du fonds de commerce, une étude sur le département des Hauts-de-Seine, portant sur des mutations (cessions à titre onéreux), à partir de 2020, de fonds de commerce de « primeurs, épicerie fine » (code NAF : 4721Z). Il en ressort une sélection de 3 mutations récentes.

ETUDE DE MARCHÉ FONDS DE COMMERCE						
Adresse	Siren/ Référence	Date MTO	M ²	Prix total €	Prix/m ²	Observations
38 route de la Reine à Boulogne-Billancourt	888 828 100 2023A02288	23/06/2023	169,90	500 000	2 943	Local commercial comprenant une boutique à usage d'épicerie fine, une chambre avec placard au rez-de-chaussée, une arrière boutique avec chambre froide, deux réserves et des sanitaires. Taux appliqué au CA de 58 %.

97 rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt	994 577 400 2023A01022	17/03/2023	160	295 000	1 845	Local commercial au RDC primeurs et commerces de fruits, sanitaires et WC ainsi qu'un sous- sol. Taux appliqué au CA de 50 %.
7 boulevard Voltaire à Issy-les-Moulineaux	844 929 870 2020A01766	12/02/2020	60	110 000	1 833	Local commercial comprenant une boutique à usage de commerces de détails de fruits et un box, une réserve et sanitaires.
MEDIANE				301 667	2 207	
MOYENNE				295 000	1 845	

1) Valorisation pleine du fonds de commerce en cas de cessation de l'activité ou de non réinstallation à proximité :

Dans le cas où le propriétaire du fonds de commerce ne se réinstalle pas à proximité du fonds exploité ou en cas de cessation d'activité, l'indemnisation se fera en valeur de fonds de commerce.

– Méthode par comparaison : Il convient de se référer à des mutations de fonds récentes et semblables par leur nature, leur chiffre d'affaires, leur situation commerciale ainsi que leur bénéfice.

– Méthode des barèmes : La plus employée, utilisée par les commerçants eux-mêmes, les intermédiaires (vendeurs de fonds) et les experts. Ces barèmes sont indicatifs. Ils sont établis à partir de décisions judiciaires (expropriations, baux commerciaux), de mutations intervenues entre particuliers et d'offres de ventes publiées dans les revues spécialisées sur l'ensemble du territoire national.

Juridiquement, le fonds de commerce est une universalité de fait, c'est-à-dire un groupement d'éléments d'actif avec une destination commune et sans passif.

Le fonds de commerce est un bien mobilier incorporel dont la nature particulière, la diversité des activités commerciales et des conditions d'exercices rendent l'estimation difficile. Il est constitué :

- d'éléments incorporels : clientèle, droit au bail, nom commercial, enseigne, brevets...
- d'éléments corporels : agencements, matériel et stocks.

L'élément essentiel pour que le fonds existe est la clientèle.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le fonds est réputé disparaître s'il apparaît que son déplacement entraînera la perte de sa clientèle, c'est-à-dire de son élément constitutif fondamental.

Cette situation est fréquente, particulièrement pour les fonds de commerce ou les fonds libéraux, car la conservation de leur clientèle suppose que le transfert puisse être effectué à proximité immédiate et dans des conditions comparables d'accessibilité, de visibilité, de qualité, de configuration et d'importance.

La valeur pleine et entière du fonds est évaluée par la méthode des barèmes appliqués au chiffre d'affaires HT.

- Tableaux des barèmes par types d'activités (Guide de l'évaluateur de la DNID) :

Les professionnels (commerçants, artisans ainsi que experts comptables ou fonciers, agents immobiliers, chambres consulaires) valorisent fréquemment les fonds commerciaux ou artisanaux,

par l'application d'un barème, par type d'activités, découlant du chiffre d'affaires annuel ou les recettes journalières ou hebdomadaires.

Ces différents ratios n'ont aucun caractère officiel mais correspondent, à peu près, à la réalité du marché, car ils résultent de la compilation des cessions constatées.

COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRES		
Alimentation générale	Paris : 85 à 115 fois la recette journalière (ou 30 à 40 % CA TTC) Province : 60 à 90 fois la recette journalière (ou 20 à 30 % CA TTC)	29,7 % CA HT
Épicerie et épicerie fine	Voir alimentation générale et prendre les fourchettes hautes Ainsi à Paris : 100 à 250 fois la recette journalière	

- Barèmes d'évaluation / « Dossier pratique – Évaluation », éditions Francis Lefebvre, 9^e édition, pages 872 :

Primeur de fruits et légumes

20 à 45

% CA HT

- Détermination de la valeur du fonds de commerce :

Valeur = CA HT × p ; avec p = pourcentage du chiffre d'affaires moyen hors taxes sur 3 ans et exceptionnellement pour la présente estimation une extrapolation sur la base du CA des premiers mois de l'exercice 2022 communiqué par le consultant.

Au vu de l'étude susvisée, afin de prendre en compte l'emplacement géographique privilégié du local, sa bonne commercialité et la qualité de ses équipements, un pourcentage de 28 % du chiffre d'affaires moyen HT est arbitré.

→ Détail du calcul sur la base de la méthode des barèmes :

Valeur fonds de commerce = 473 068 € × 28 % = 132 459 € arrondis à 132 000 € HT/HD.

La valeur vénale de ce fonds de commerce au titre de la déclaration d'intention d'aliéner n'appelle aucune observation et est conforme à la valeur de marché.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du fonds de commerce est arbitrée à **132 000 € HT/HD**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale du fonds de commerce, sans justification particulière, à 145 200 € HT/HD.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la loi, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le



Pour la Direction ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leclair', with a long horizontal stroke extending to the right.

Inspecteur des Finances publiques
Laurent LECLAIR



Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Modification de la
délégation du droit de
préemption urbain, du
droit de préemption
urbain renforcé et du
droit de priorité sur la
commune de Malakoff et
abrogation des
délibérations antérieures**

Publié le : **17 JUIL. 2023**

Date de réception
préfecture : **17 JUIL. 2023**

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 6 JUILLET 2023

Par suite d'une convocation en date du 30 juin 2023, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Salle Les Colonnes - 51 boulevard du Maréchal-Joffre - 92340 Bourg-la-Reine sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Said AIT-OUARAZ, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Martine GOURIET, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, M. Maroun HOBEIKA, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Paul-André MOULY, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POUILLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gabriela REIGADA, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Anne SAUVEY, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en application de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Philippe LAURENT à Mme Chantal BRAULT, M. Yves COSCAS à Mme Sylvie DONGER, M. Lounes ADJROUD à Mme Martine GOURIET, M. Jean-Philippe ALLARDI à Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Marie COLAVITA à M. Paul-André MOULY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Gabriela REIGADA, M. Alain GAZO à M. Patrice RONCARI, Mme Sarah HAMDY à M. Bernard FOISY, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, Mme Françoise MONTSENY à M. Stéphane JACQUOT, Mme Aicha MOUTAOUKIL à Mme Corinne PARMENTIER, M. Wissam NEHMÉ à M. Jean-Yves SENANT, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, Mme Gwénola RABIER à M. Etienne LENGEREAU, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Marie-Sophie LESUEUR.

ABSENTS EXCUSES :

M. Rodéric AARSSE, M. Didier DINCHER, Mme Elodie DORFIAC, M. Fabien HUBERT, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, Mme Corinne MARE-DUGUER, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Madame Sylvie DONGER est désignée pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 6 juillet 2023

Objet : Modification de la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur la commune de Malakoff et abrogation des délibérations antérieures

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.211-1, L.211-2, L.211-4, L.213-3, L.240-1 et R.213-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Malakoff en date du 23 septembre 1987 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur l'intégralité du territoire communal,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Malakoff en date du 30 novembre 2016, approuvant la signature d'une convention entre la commune et l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine sur les secteurs « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Auvallée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Frères Vigouroux », « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys »,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Malakoff, en date du 30 novembre 2016 déléguant l'exercice des droits de préemption urbain et du droit de priorité de la Ville à l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine sur les périmètres d'intervention délimités aux plans annexés à la convention du 3 janvier 2017,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Malakoff,

VU la délibération du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris CT15/2017 en date du 7 mars 2017 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à la commune de Malakoff,

VU la délibération du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris CT34/2017 du 28 mars 2017 portant modification de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à des organismes tiers sur la commune de Malakoff,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 29 juin 2023,

CONSIDÉRANT que, depuis le 29 janvier 2017, date d'entrée en vigueur de la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain en l'application de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, et qu'à ce titre, il a repris l'exercice du droit de préemption urbain dans les périmètres instaurés par ses communes membres,

CONSIDÉRANT qu'en l'application de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme, les communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain disposent d'un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à la SNCF ou aux Voies navigables de France,

CONSIDÉRANT que les articles L.213-3 et L.240-1 du Code de l'Urbanisme permettent au titulaire du droit de préemption urbain de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité, à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

CONSIDÉRANT que ces articles permettent ainsi à l'Etablissement Public Territorial de déléguer à ses communes membres l'exercice du droit de préemption urbain simple, du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme et du droit de priorité,

CONSIDÉRANT ainsi que, par délibération CT15/2017 du 7 mars 2017, le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de déléguer à la commune de Malakoff l'exercice du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones couvertes par son PLU ainsi que l'exercice du droit de priorité sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des périmètres d'intervention de l'EPFIF,

CONSIDÉRANT que les secteurs opérationnels dénommés « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Frères Vigouroux », « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys » ont été identifiés comme parmi les principaux secteurs mutables de Malakoff et que la commune de Malakoff a souhaité assurer la préservation de la mixité fonctionnelle dans ce secteur ainsi que sa valorisation par la mise en place d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

CONSIDÉRANT que par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris CT34/2017 du 28 mars 2017, l'exercice du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité a par conséquent été délégué à l'EPFIF sur les secteurs « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Frères Vigouroux » (regroupant les secteurs EPFIF « Les Cerisiers » et « Frères Vigouroux ») et « Colonel Fabien » (regroupant les secteurs EPFIF « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys »), tels que visés aux plans joints à la délibération,

CONSIDÉRANT que l'article R.213-1 du Code de l'Urbanisme permet au titulaire du droit de préemption urbain, lorsqu'il a consenti à une délégation de l'exercice de ce droit à une collectivité locale ou à un établissement public y ayant vocation par délibération de son organe délibérant, de retirer partiellement ou d'abroger cette délégation par une nouvelle délibération prise dans les mêmes formes,

CONSIDÉRANT que cet article permet ainsi que la délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité aux communes membres de l'Etablissement Public Territorial soit modifiée par une délibération prise dans les mêmes formes,

CONSIDÉRANT qu'afin de permettre à la commune de Malakoff de maîtriser l'ensemble des outils juridiques proposés par le Code de l'Urbanisme aux collectivités territoriales et établissements publics territoriaux en termes d'acquisitions foncières, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris entend lui déléguer l'exercice du droit de préemption urbain simple, en plus du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur tout le territoire de la commune, à l'exception des périmètres d'intervention de l'EPFIF,

CONSIDÉRANT que pour les secteurs opérationnels dénommés « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Frères Vigouroux », « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys », tels que figurant sur les plans joints à la présente délibération, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris entend déléguer à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain simple, en plus du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité,

CONSIDÉRANT qu'il est par conséquent nécessaire d'abroger les délibérations du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris CT15/2017 du 7 mars 2017 et CT34/2017 du 28 mars 2017, afin de préciser les modalités d'exercice du droit de préemption urbain simple, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur la commune de Malakoff,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – DÉCIDE d'abroger les délibérations du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris CT15/2017 du 7 mars 2017 et CT34/2017 du 28 mars 2017.

ARTICLE 2 – DÉLÈGUE l'exercice du droit de préemption urbain simple, du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme et du droit de priorité à la commune de Malakoff sur l'ensemble de son territoire, à l'exception des secteurs opérationnels dénommés « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Frères Vigouroux », « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys », tels qu'indiqués sur les plans joints à la présente délibération.

ARTICLE 3 – DÉLÈGUE l'exercice du droit de préemption urbain simple, du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme et du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à l'intérieur des secteurs opérationnels dénommés « Danton/Charles de Gaulle », « Pierre Larousse », « Avaulée », « Péri-Brossolette », « Les Cerisiers », « Frères Vigouroux », « Place du Clos », « Les Garments » et « Les Roissys », tels qu'indiqués sur les plans joints à la présente délibération.

ARTICLE 4 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts de Seine,
- Madame la Maire de Malakoff,
- Monsieur le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

ARTICLE 5 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de recours dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-1 du Code de procédure administrative).

ARTICLE 6 – DIT que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER

