



VILLE DE LAVAL

COMMISSION LOCALE D'INDEMNISATION À L'AMIABLE DES COMMERÇANTS

Période : 2023 - 2025

Projet : Réaménagement de la place du 11 novembre, 53000 Laval



RÈGLEMENT INTÉRIEUR



PRÉAMBULE

La ville de Laval s'inscrit dans une dynamique de transformation du commerce avec un plan de développement volontariste du centre-ville. Elle porte un projet de réaménagement de la place du 11 novembre et de construction de nouvelle Halle gourmande qui regroupera un restaurant, un bar-salon de thé, une halle traditionnelle et un foodcourt en son sein. Les travaux se dérouleront de janvier 2023 à mi-2025 et auront vocation à terme à encourager l'activité commerciale et l'attractivité du centre-ville.

La ville de Laval souhaite toutefois accompagner les commerçants lors de la phase « travaux » en créant une Commission locale d'indemnisation amiable. Bien que la ville mobilise ses services pour maintenir des animations et des actions de communications favorisant la fréquentation du centre-ville, et que les entreprises s'efforcent de limiter les nuisances occasionnées, les travaux pourraient causer un certain nombre de désagréments pour les commerces conduisant à une baisse de leur chiffre d'affaires. Une procédure à l'amiable pour l'indemnisation éventuelle des préjudices subis peut cependant précéder une action contentieuse devant le Tribunal administratif afin d'obtenir indemnisation en contrepartie des dommages liés aux travaux.

La ville de Laval souhaite à travers la commission soutenir le plateau commercial local et orienter son aide vers les commerces de proximité les plus touchés moyennant les règles reprises ci-après.

Une première version du règlement a été adoptée par le Conseil municipal du 20 mars 2023. La présente modification a été adoptée au Conseil municipal du 24 juin 2024.

Article 1 : Objet de la commission

La commission locale d'indemnisation amiable est un organe consultatif qui rend un avis motivé au Conseil municipal.

Elle a pour objet d'instruire les demandes d'indemnisation formulées par tout commerce directement impacté par des travaux d'aménagement, subissant une baisse d'activité et une perte de revenus du fait desdits travaux.

En dépit de la volonté affichée par la ville de Laval de limiter les nuisances liées au réaménagement de la place du 11 novembre, il est possible que le chantier occasionne une gêne anormale et des difficultés d'accès aux commerces pouvant influencer sur leur activité.

À cet effet, la commission examine la recevabilité des demandes en vérifiant si les conditions juridiques ouvrant droit à indemnisation sont réunies, avant d'analyser la part du préjudice juridiquement indemnisable et d'en proposer un montant.

En cas d'accord, un projet d'accord transactionnel sera soumis au Conseil municipal de la ville au sens de l'article L2541-12 du Code général des collectivités territoriales.

Article 2 : Composition de la commission

La commission locale d'indemnisation amiable est placée sous la Présidence d'une personne physique désignée en raison de ses compétences d'expert-comptable.

Lorsqu'elle siège en sa formation plénière, la commission comprend en outre :

- Cinq élus de la Mairie de Laval,
- Un représentant de la Chambre du commerce et de l'industrie de la Mayenne,
- Un représentant de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne,
- Un représentant de la Direction générale des Finances publiques,
- Un représentant de l'association des commerçants de Laval, Laval cœur de commerces qui ne dépose pas de demande d'indemnisation afin d'éviter tout conflit d'intérêts,
- Un président garantissant l'impartialité de la Commission,

Siégeront en tant que membres consultatifs associés 3 représentants des services de la ville de Laval, un représentant technique de Laval Mayenne Aménagement, un représentant technique de la CCI et un représentant technique de la CMA.

Siégera en tant que secrétaire la mission commerce de la ville de Laval.

Le Président de la commission se doit d'établir les rapports techniques.

La participation effective aux réunions de travail n'est pas rémunérée.

La nomination des membres de la commission est fixée par arrêté du maire le 7 septembre 2023. Chaque membre de la commission peut désigner un suppléant en adressant dans un délai de 15 jours après approbation du présent règlement un courrier au secrétariat de la commission.

Dans le cas où l'un des membres ayant voix délibérative se trouverait en position de conflit d'intérêts et en prévention de tout conflit d'intérêts, ce membre devra quitter momentanément la séance de la commission. Le déport du membre en cas de lien avec un requérant est mentionné dans le procès-verbal de la séance.

Article 3 : Lieu et périodicité des séances de la commission

La Commission locale d'indemnisation amiable se réunit dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Laval, Place du 11 novembre, 53000 Laval.

La périodicité des réunions est fixée par le Président de la commission.

Article 4 : Secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission est assuré par la mission commerce de la ville de Laval.

Toutes les demandes de renseignements et d'informations doivent être transmises à :

Mairie de Laval
Mission commerce
Hôtel de Ville
Place du 11 novembre
CS 71327
53013 Laval cedex

Article 5 : Organisation des séances

La commission est mise en place à compter du 20 mars 2023. Elle se réunit sur convocation de son Président autant que de besoin afin que les dossiers qui lui seront adressés soient examinés dans un délai raisonnable. Le Président se réserve le droit de convoquer la commission de façon exceptionnelle chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Le Président fixe l'ordre du jour de la commission qu'il transmet avec une convocation aux membres de la commission au plus tard 10 jours francs avant la réunion. L'ordre du jour comporte notamment la liste des dossiers qui seront examinés au cours de la séance. Les documents et convocations pourront être adressés par courriel.

Le Président peut décider d'inscrire jusqu'à l'ouverture de la séance des dossiers supplémentaires. Il en informe les membres après l'ouverture de la séance.

Article 6 : Tenue des séances

Le Président de la commission constate en ouverture de séance la présence des membres et de leur qualité et donne connaissance des absents excusés. Une liste d'émargement est établie pour chaque séance. Le Président soumet à l'approbation de la commission le compte rendu de la séance précédente au début de chaque nouvelle séance.

La commission peut valablement délibérer et rendre des avis si un quorum d'au moins 4 membres avec voix délibérative est atteint. Si ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée.

Elle se réunit alors sans condition de quorum.

Les avis sont rendus à la majorité des voix. En cas de partage des voix, le Président de séance a voix prépondérante.

Sur demande de son Président ou de la majorité des membres de la commission, la commission peut procéder à l'audition de toute personne en mesure d'éclairer les débats. Dans ce cas, l'auditeur est introduit pour l'examen du dossier concerné et quitte la séance à la fin de son audition.

Le Président de la commission récapitule en début de chaque séance la liste des dossiers et précise les prétentions du demandeur. L'examen approfondi et successif de chaque dossier intervient après cette introduction.

Le Président est chargé d'établir le rapport technique qui présente chaque dossier à la commission. Les membres de la commission disposent de la totalité des pièces du dossier et du rapport technique.

Au vu de ce rapport et des éléments contenus dans le dossier du demandeur, la commission se prononce sur l'ouverture au droit à indemnité du demandeur. La commission peut requérir la production de pièces complémentaires de la part du demandeur dans un délai qu'elle lui fixe si elle estime qu'elles sont de nature à lui permettre de rendre un avis circonstancié. Dans ce cas, le dossier est inscrit automatiquement à la session suivante de la commission.

Si la commission juge que la demande n'est pas fondée, le dossier est rejeté. Dans le cas contraire, la commission rend un avis sur le principe d'octroi d'une indemnisation et propose un montant d'indemnisation.

Toute décision de la commission fait l'objet d'un avis motivé consigné dans le procès-verbal de chaque séance.

La procédure est reprise en annexe 1.

Article 7 : Confidentialité des séances

Les débats de la commission sont strictement confidentiels et se tiennent en dehors de la présence de public. Les dossiers déposés par les requérants ont également un caractère strictement confidentiel.

Les membres de la commission s'engagent à respecter la confidentialité des votes.

Article 8 : Critères d'éligibilité

Pour rappel, la transaction n'est pas un droit pour les commerçants. Elle doit reposer sur une application stricte du droit de la responsabilité administrative.

Sont éligibles aux indemnisations proposées par la commission uniquement les commerçants répondant aux critères ci-dessous.

Seuls les commerçants directement impactés par les travaux et situés dans le périmètre défini dans le présent règlement peuvent solliciter la commission.

Seuls les commerçants installés au sein du périmètre retenu depuis plus d'une année avant le 1er janvier 2023 pourront déposer une demande d'indemnisation pour l'année 2023, ce recul étant nécessaire afin de définir une année référence pour estimer l'éventuelle perte.

Cependant, les commerçants installés après le 1er janvier 2023, ou ne disposant pas d'une année référence à cette date, pourront être indemnisés pour l'année 2024 au regard de l'année ou des mois de référence de 2023 suivant la date d'installation.

Les professionnels éligibles sont les riverains réceptionnant la clientèle de manière habituelle et réelle dans un local sédentaire ayant une façade commerciale sur rue.

Les demandes doivent répondre à des règles contraignantes sous peine d'une transaction irrégulière et infondée :

- le dommage doit être étudié après les travaux, chaque année civile pour les travaux opérés dans cette même année.
- il faut démontrer l'existence d'un préjudice certain, sa gravité et le lien de causalité avec les travaux,
- l'administration ne peut transiger que lorsque sa responsabilité est engagée juridiquement,
- la transaction ne peut pas aller à l'encontre des dispositions législatives ou jurisprudentielles.

Si un seul de ces éléments n'est pas constitué, un éventuel protocole transactionnel serait infondé.

L'examen des demandes d'indemnisation et les conditions d'octroi de l'indemnisation se fondent également juridiquement sur les 4 principes suivants :

- le préjudice doit être actuel et certain ; aucune indemnisation ne peut être accordée pour un dommage qui ne serait qu'éventuel,
- le préjudice doit être direct ; il doit en effet présenter un lien de causalité direct et immédiat avec les travaux d'aménagement de la place du 11 novembre et doit être la conséquence de ces derniers représentant un empêchement certain de vendre,
- le préjudice doit être spécial ; il doit affecter un nombre limité d'entreprises placées dans une situation particulière,
- le préjudice doit être anormal ; la gêne subie doit être supérieure à celle que doivent normalement supporter les riverains de la voie publique,

Enfin, seules les entreprises en situation régulière sur le plan juridique peuvent être indemnisées.

Article 9 : Modalités de calcul de l'indemnisation

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve du lien de causalité direct et certain entre les travaux et la perte d'exploitation.

Le revenu perdu se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires hors taxe perdu et les charges d'exploitation qui ont été économisées du fait de la baisse d'activité, on parle alors de marge brute :

Chiffre d'affaires HT – consommations des matières premières et des marchandises vendues = Marge brute

Cette perte se détermine à partir de l'année la plus favorable pour le commerçant sur les exercices des quatre dernières années. Les années impactées par la crise sanitaire liée au Covid ne sont pas prises en compte.

Ainsi, pour le calcul du préjudice de l'année 2023, les années prises en compte sont les années 2019, 2020, 2021 et 2022. Les années 2020 et 2021 étant fortement impactées par la crise sanitaire, les années de références possibles sont 2019 et 2022.

La baisse du chiffre d'affaire doit être d'au moins 20 % par rapport à l'exercice comptable de référence. L'estimation de l'écart prend en compte la saisonnalité de l'activité ou l'incidence d'autres événements survenus pendant la période de travaux (crise sanitaire par exemple). L'année de référence est prise en compte tant pour la détermination de la perte d'exploitation que pour le calcul de l'indemnisation.

Seule la perte imputable aux travaux est indemnisable.

Dans l'hypothèse où une indemnisation est accordée, 20 % de la perte de marge brute restera à la charge du demandeur, cette part correspondant aux inconvénients normaux que les riverains de la voie publique doivent s'attendre à supporter. Les 80 % restant seront donc indemnisés par la Ville de Laval.

L'indemnisation sera plafonnée à la diminution du résultat d'exploitation entre l'année d'indemnisation et l'année de référence

Les périodes de fermeture pour congés ou tout autre élément significatif peuvent en outre venir en déduction du montant de l'indemnisation proposée.

Article 10 : Périmètre d'intervention

Les professionnels installés dans le périmètre d'intervention des travaux d'aménagement de la place du 11 novembre joint en annexe 2 du présent règlement peuvent saisir la commission d'indemnisation à l'amiable dès lors qu'ils se considèrent victimes de pertes d'exploitation consécutives aux travaux.

Le périmètre d'intervention reprend tout ou partie des voies et places ci-après listées :

- place du 11 novembre
- rue de Strasbourg
- rue de Verdun
- rue du Val de Mayenne
- rue des Déportés
- rue du Jeu de Paume
- rue du Général de Gaulle
- parvis des Droits de l'Homme
- rue Souchu Servinière
- allée du Vieux Saint-Louis, Cour de la Résistance et allée de Cambrai
- quai André Pinçon

Article 11 : Conditions de dépôts de demandes

La saisine de la commission d'indemnisation se fait sur la base d'un dossier approuvé par la commission, joint en annexe 3 du présent règlement.

Les entreprises répondant aux conditions d'éligibilité conformément à l'article 8 du présent règlement peuvent saisir la commission de 2 manières :

- en retirant un dossier de demande d'indemnisation à l'adresse suivante :

Mairie de Laval
Mission Commerce
Hôtel de Ville
Place du 11 novembre
CS 71327
53013 Laval Cedex

- en téléchargeant le dossier de demande d'indemnisation sur le site de la ville de Laval : www.laval.fr

Les dossiers peuvent être déposés dans un délai de 1 an, jusqu'au 31 décembre de l'année N, pour les travaux opérés dans l'année N-1, dans la limite de novembre et décembre 2022 pour l'année 2023. Ces dossiers ne peuvent être déposés avant pour permettre l'évaluation précise d'un préjudice fini et puisque nécessitant les exercices comptables clôturés de l'année écoulée.

Seuls les dossiers complets sont instruits.

Dans le cas où le dossier est complet, le secrétariat de la commission adresse au demandeur un récépissé d'enregistrement daté. Si le dossier est incomplet, une seule relance sera adressée par courrier au demandeur.

Une seule demande par établissement par année pourra être déposée.

Article 12 : Modalités de mise en œuvre de l'avis de la commission

Le Président de la commission notifie l'avis motivé de la commission au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai raisonnable à l'issue de la réunion de la commission, sauf pour les dossiers devant faire l'objet d'une nouvelle instruction et d'un examen complémentaire en commission.

Le Président de la commission porte à la connaissance de la ville de Laval, dans les plus proches délais après chaque réunion, les dossiers rejetés, ajournés et ceux ouvrant droit à indemnisation avec les montants d'indemnisation proposés.

Le conseil municipal se prononce sur la proposition faite par la commission.

Article 13 : Paiement de l'indemnisation

Après signature du protocole d'indemnisation par la ville de Laval et par le requérant, il sera procédé au mandatement de l'indemnité. Le protocole d'indemnisation comportera le versement de l'indemnité contre renonciation à tout recours concernant le montant proposé et à raison de tous les chefs de préjudices en relation avec le dommage.

Annexe 1 : Présentation de la procédure

Accompagnement des commerçants dans la collecte des données

1- Recevabilité technique du dossier

Réalité et importance de la gêne (cause, étendue, durée, effet), Riveraineté, durée, gravité des pertes d'exploitation

-> Rejet du dossier si le caractère anormal n'est pas qualifié + courrier motivé au requérant sur le rejet

2- Examen comptable du préjudice

Comptabilité de l'activité professionnelle : éléments du CA HT et la masse salariale sur les 5 années antérieures à la période des travaux et marge brute globale de l'établissement, Évolutions sectorielles et conjoncturelles

-> Rencontre éventuelle du requérant si besoin

3- Proposition d'un montant d'indemnisation

Détermination de la période de perturbation et proposition d'indemnisation, Notification avec réponse motivée au requérant – En l'absence de réactions de la part du requérant dans les 15 jours qui suivent la notification, la proposition est réputée favorable.

-> Rejet avec réponse motivée adressée au requérant si le préjudice économique n'est pas démontré

-> Si désaccord sur le montant de l'indemnisation proposée par la commission à la ville et notifié au requérant, clôture de la procédure à l'amiable

4- Vote du Conseil municipal sur les conditions du protocole transactionnel

Le Conseil municipal se prononce sur le montant de l'indemnisation à l'issue de l'accord entre la ville et le requérant et décide de l'indemnisation

5- Signature du protocole transactionnel

6- Mandatement

