

Règlement intérieur – Commission d’indemnisation à l’amiable des préjudices économiques liés aux travaux d’enjeu communal

REGLEMENT INTERIEUR

Préambule :

Dans le cadre de l’opération « Petites villes de demain », la ville de Commercy met en œuvre des travaux de réaménagement de son cœur de ville. Ces travaux, répartis en plusieurs phases, sont susceptibles d’entraîner un préjudice commercial pour les professionnels des périmètres concernés malgré l’ensemble des mesures prises pour les atténuer. La commune, en qualité de Maître d’ouvrage, souhaite pouvoir soutenir l’activité commerciale de son centre-ville et apporter une réponse adaptée, efficace et rapide aux professionnels concernés.

Article 1 – Objet et rôle de la commission

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d’examen et d’indemnisation amiable des préjudices économiques subis par les professionnels dans le cadre des travaux d’aménagement de la place Charles de Gaulle.

Ce dispositif vise à indemniser, dans un cadre amiable et selon les principes fixés par la jurisprudence administrative, les préjudices présentant un caractère anormal, spécial, certain et en lien direct avec les travaux.

Afin de tenir compte de la diversité des situations rencontrées, le dispositif distingue :

- un périmètre principal, correspondant aux professionnels directement impactés par les travaux, en raison de leur localisation immédiate sur les emprises ou à proximité directe du chantier ;
- un périmètre secondaire, correspondant aux professionnels situés dans un environnement élargi, susceptibles de subir des incidences économiques indirectes liées notamment aux modifications de circulation, aux difficultés d’accès ou à la baisse de fréquentation du secteur.

L’instruction des demandes tient compte de cette distinction, notamment au regard de l’intensité du lien entre les travaux et le préjudice invoqué, ainsi que des modalités spécifiques d’indemnisation applicables à chaque périmètre.

Pour rappel, les professionnels demandeurs doivent être en exercice 12 mois avant la date de démarrage des travaux de la zone concernée.

Les établissements créés ou ayant débuté leur activité moins de 12 mois avant le démarrage des travaux ne sont pas éligibles au dispositif d’indemnisation.

Toutefois, à titre exceptionnel, la commission pourra examiner un dossier sous réserve de production de justificatifs comptables certifiés permettant d'établir une situation de référence fiable.

Article 2 – siège de la commission

Hôtel de Ville de Commercy – Château Stanislas – 52000 Commercy.

Article 3 – Composition de la commission

La commission est composée de 10 membres à voix délibérative.

Elle peut être placée sous la présidence du président du Tribunal Administratif de Nancy ou de l'adjoint au MAire en charge du commerce.

Outre son président, les 9 membres ayant une voix délibérative sont :

- 4 élus désignés par le Conseil municipal
- Un(e) représentant(e) de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Meuse Haute-Marne
- Un(e) représentant(e) de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Régionale – antenne Meuse ;
- 1 représentant de la Direction Générale des Finances Publiques
- Un Expert-comptable
- Un représentant des commerçants

Seront sollicités à titre consultatif, en amont des commissions d'instruction les membres suivants :

- L'animateur de centre-ville de la Commune, en charge de centraliser les dossiers.
- La responsable appui aux Territoires ou le conseiller Commerces & Tourisme de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Meuse Haute-Marne
- Un expert indépendant (comptable, juriste ...)
- Le Directeur des affaires juridiques ou son représentant
- La Directrice des affaires financières ou son représentant

La Commission peut inviter, sous sa forme plénière, toute personne utile à la bonne instruction du dossier.

Chaque membre titulaire permanent de la commission sera représenté, en son absence, par son suppléant.

Article 4 – Lieu des séances

La commission se réunit :

Hôtel de Ville de Commercy – Château Stanislas – 52000 Commercy.

La visio-conférence est tolérée si cette dernière est motivée.

Article 5 – Fonctionnement de la commission

1. Convocation

Le Président fixe un calendrier semestriel des séances. La date et l'heure de la réunion sont communiquées à ses membres à minima trois (3) semaines en amont afin que chacun puisse être représenté par son / sa suppléant.e .

2. Quorum

La Commission délibère valablement lorsque 6 des membres titulaires au moins sont présents.

3. Lieu des séances

Les séances se dérouleront au sein de l'Hôtel de Ville de Commercy.

4. Participation à distance

La participation par visioconférence est autorisée.

5. Décisions

Les avis sont rendus à main levée et à la majorité simple des membres présents. En cas d'égalité, la voix du/de la Président(e) est prépondérante.

Article 6 – Tenue des séances

La commission est présidée par le Président.

A l'ouverture de la séance, la présence des membres et leur qualité sont constatées par le Président qui indique les membres de la commission excusés et/ou représentés.

Un quorum d'au moins 3 membres à voix délibérative est nécessaire à la validité des avis rendus par la commission. Les procurations ne sont pas acceptées.

Si, après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée à 3 jours au moins d'intervalle. Elle se réunit alors valablement sans condition de quorum.

Les avis motivés sont pris à la majorité des voix. En cas de partage des voix, le Président de

séance a voix prépondérante.

Le vote à lieu à main levée.

A l'issue de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est soumis à l'approbation de la commission au début de la réunion suivante, ou par courriel avec accusé de réception et lecture dans le cas où il n'y ai pas de séance programmée au calendrier de la commission.

Article 7 – Tenue et police des séances

Les séances de la commission ne sont pas publiques.
Le secrétariat de la commission est assuré par l'agent en charge du dossier.

A la demande du Président, la commission pourra procéder à l'audition de toute personne en mesure d'éclairer les débats et notamment du requérant.

Les personnes que la commission aura éventuellement convoquées pour procéder à leur audition seront introduites en séance à l'appel du dossier concerné et quitteront la salle après leur audition.

Les requérants seront informés de la date de la séance au cours de laquelle leur dossier sera examiné en commission (indemnisation) . A cette occasion, ils seront invités à produire s'ils le souhaitent, des observations écrites complémentaires, à transmettre 7 jours avant la tenue de la séance.

Article 8 – Travaux de la commission

Les dossiers sont présentés par l'animateur de centre-ville de la commune qui a :

- Vérifié et validé la complétude du dossier et l'éligibilité du demandeur
- Etablit un rapport technique
- Consulté les experts si nécessaire

La commission établit dans un premier temps, au vu des éléments présentés, si le demandeur est placé dans une situation susceptible d'ouvrir droit à des indemnités. Elle prend connaissance, à cette occasion des observations écrites et procède éventuellement aux auditions nécessaires.

Si tel est le cas, la commission détermine dans un second temps, le montant susceptible d'être allouée.

Ces deux étapes d'instruction pourront se dérouler au cours de la même séance, si et seulement si, le principe d'indemnisation ne souffre d'aucune contestation sérieuse et motivée.

Les propositions motivées de la commission devront être transmise au Maire de la commune de Commercy pour décision.

Les avis de la commission revêtent un caractère de proposition simple vis-à-vis du Maire de la commune qui statuera sur le montant de l'indemnité accordée.

Article 9 - Confidentialité des séances

Les contenus des séances, (débat et votes) ne doivent en aucun cas être communiqués aux demandeurs.

L'ensemble des informations, fournies par les demandeurs ainsi que les prises de position individuelles des membres de la commission ont un caractère confidentiel. Tous les membres de la commission s'engagent à respecter la confidentialité des séances.

Article 10 - Périmètre d'intervention

Peuvent prétendre à indemnisation amiable les professionnels affectés par les travaux selon deux périmètres distincts :

10.1- Périmètre principal

Peuvent prétendre à indemnisation amiable, les professionnels riverains, victime de dommages résultant de la réalisation de travaux d'aménagement des zones suivantes et tenant compte de la programmation calendaire défini au sein de ce périmètre :

- **Phase 1** : Place Charles de Gaulle – 6 mois (*3 mois route et trottoir+ 3 mois parking*)
- **Phase 2** : Place Charles de Gaulle et rue Foch – 3 mois
- **Phase 3** : Place Charles de Gaulle et rue de la Poterne – 6 mois
- **Phase 4** : Place Charles de Gaulle et rue de la Halle – 8 mois

Le demandeur doit être installé sur le tronçon concerné par le périmètre exposé ci-dessous. Les travaux relevant de la compétence de la commission sont ceux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Commercy dans le cadre du projet exposé ci-dessous.

Les demandes issues du périmètre secondaire font l'objet d'une instruction spécifique permettant de démontrer un lien de causalité entre les travaux et le préjudice invoqué, bien que non direct.

Les demandes émanant du périmètre secondaire, si elles sont justifiées, peuvent donner lieu à une indemnisation modulée, tenant compte du caractère indirect des préjudices liés.

Article 11 : Cadre d'indemnisation

Peut-être indemnisé, le cas échéant, le préjudice économique ayant un caractère actuel et certain, anormal et spécial, et présentant un lien de causalité direct avec les travaux concernés.

11.1 - Périmètre principal

La jurisprudence administrative a défini les caractéristiques du préjudice comme suit :

- Actuel et certain : pour prétendre à l'indemnisation, le préjudice ne saurait être éventuel,
- Direct : le dommage ne doit concerner qu'un nombre limité de personnes placées dans une situation particulière,
- Anormal : le dommage doit excéder la part de gêne que les riverains de la voie publique sont tenus de supporter sans indemnité en contrepartie des aisances de voirie dont ils bénéficient en temps normal.

Pour apprécier l'anormalité, la jurisprudence tient compte de l'état des lieux avant travaux. Les établissements qui s'installent sur le site, peu avant le début des travaux et alors que l'emprise des travaux était connue ne rentreront pas dans le cadre de l'indemnisation.

11.2 - Périmètre secondaire

La jurisprudence administrative a défini les caractéristiques du préjudice comme suit :

- Direct au sens de la jurisprudence, il sera apprécié de manière atténuée mais encadrée.

Le demandeur devra démontrer qu'il subit une dégradation significative de son activité en lien direct avec la réalisation de travaux d'aménagement émanant des périmètres cités à l'article 10.1.

La commission pourra apprécier d'éléments et indicateurs complémentaires apportés par le demandeur comme :

- Evolution de la fréquentation du secteur
- Evolution du Chiffre d'affaires
- Comparaisons sectorielles

Article 11.3 – Seuil de déclenchement

L'indemnisation ne peut être envisagée que si le demandeur justifie d'une perte de chiffre d'affaires significative, directement imputable aux travaux.

Cette perte doit être comprise :

- à minima 15%, seuil déclenchant l'examen du dossier,
- le seuil exact applicable étant précisé par délibération ou apprécié par la commission au regard des spécificités du secteur d'activité.

En deçà de 15 %, la perte est présumée ne pas présenter un caractère anormal indemnisable.

Article 12- Modalités de l'instruction des demandes d'indemnisation

Le requérant professionnel devra présenter un dossier complet démontrant la réalité des graves difficultés d'exploitation tant sur le plan matériel (photos, attestations, constats d'huissier, etc...) que sur le plan financier (attestation détaillée par expert-comptable, etc...).

Ce dossier doit permettre de déterminer la perte de marge brute subie par le professionnel requérant durant la période de travaux. Le dossier financier devra être complété par des documents officiels justifiant les pertes de chiffre d'affaires (déclaration fiscale, de TVA, factures...).

Toute demande fondée sur des documents non probants ou comportant des incohérences ou des anomalies et sur lesquels le professionnel ne fournit pas d'explication satisfaisante entraînera le rejet de la demande. Au cas où une entreprise installée avant le démarrage des travaux ne pourra produire ses bilans, la Commission appréciera le bien-fondé de l'absence de ces documents et pourra examiner la demande d'indemnisation sur les seuls éléments pouvant être fournis.

Le professionnel requérant s'engage à communiquer à la Commission tout document ou information complémentaire qu'elle jugera utile à sa mission, et ce pour la période de référence fixée.

Cette analyse comptable ne portera que sur la perte de marge brute subie par le professionnel demandeur. Tout autre préjudice lié notamment à la perte de valeur du fonds de commerce (dont la perte de clientèle), et autre manque à gagner ne sera pas indemnisé ni indemnisable au terme de la procédure de règlement amiable ainsi mise en place.

Enfin, les périodes de fermetures pour congés et autres éléments significatifs viendront en déduction du montant de l'indemnité proposée, ainsi que les fermetures volontaires de la part des établissements.

Les dossiers peuvent être obtenus selon les modalités suivantes :

- Téléchargeable en ligne à l'adresse suivante :
- Sur demande auprès de l'accueil de la mairie de Commercy à l'adresse suivante :
Mairie de Commercy - Château Stanislas - 55200

Le dossier devra être envoyé par le demandeur :

- Courriel avec accusé de lecture à l'adresse suivante :maire@commercy.fr
- Envoi postal avec accusé de réception à l'adresse suivante : Monsieur le Maire -
Mairie de Commercy - Château Stanislas - 55200 Commercy

Article 13 – Modalité de calcul de l'indemnité

13.1 Périmètre principal

13.1.1 Méthode de calcul

1 | Prendre le CA HT sur la même période des années précédentes (N-1 ;N-2 et N-3) et réaliser une moyenne.

CA de référence = moyenne sur période équivalente

2 | Calculer le CA HT réalisé pendant les travaux

CA travaux = CA HT réellement constaté pendant la période impactée

3 | Évaluer la perte de CA HT

Perte de CA = CA de référence – CA travaux

4 | Calculer la marge brute

Ce qui compte n'est pas la totalité du CA, mais la marge perdue.

Marge brute = Perte de CA × Taux de marge

Le taux de marge = $\frac{CA - \text{Achats consommés}}{CA}$

6 | Formule récapitulative de l'indemnisation :

*Perte CA * Taux de Marge = Indemnisation mobilisable*

Exemple concret :

Un commerçant implanté sur le périmètre principal a subi un préjudice en phase 2 et 3, ce préjudice lui a fait perdre plus de 20% de son CA sur les 2 derniers exercices comptables, et cela notamment dû à :

- *Phase 2 : La clientèle n'arrivait pas à accéder à la boutique dans de bonnes conditions durant une période de 10 jours consécutives (photos + référence précise aux périodes et conditions de travaux aux abords de l'établissement + sortie*

journalière du livre de caisse attestant de la perte directe par rapport aux semaines et années précédentes)

- *Phase 3 : Manque de visibilité durant 1 mois dû à la pose de base vie du chantier devant la vitrine, durant 1 mois. (Photos + référence précise aux périodes et conditions de travaux aux abords de l'établissement + sortie journalière du livre de caisse attestant de la perte directe par rapport aux semaines et années précédentes)*
- *CA de référence (période équivalente N-1 et N-2) : 40 000 € HT*
- *CA pendant travaux : 31 000 € HT (perte d'environ 23%)*
- *Perte de CA = 9 000 €*
- *Taux de marge : 60 %*

Calcul :

- *Marge perdue : $7\,000 \times 0.60 = 5\,400$ €*
- *Indemnisation globale = 5 400 € (phase 2 et 3)*

13.1.2 Plafonnement de l'indemnisation par exercice comptable
L'indemnisation est plafonnée à 3 000 € par établissement et par exercice comptable. Le montant total cumulé ne pourra excéder 6 000 € sur l'ensemble de la durée des travaux.

13.2 Périmètre secondaire

Dans le cadre du périmètre secondaire, l'indemnisation proposée se verra appliquer un coefficient de modulation de 0.5 point du montant théorique, elle tiendra également compte du plafonnement de l'indemnisation prévu à l'article 13, (ce dernier étant le résultat de l'indemnisation si l'activité avait été implanté au sein du périmètre principal). Afin de justifier cette proposition d'indemnisation, la commission tiendra compte de :

- La distance de l'activité par rapport au chantier
- L'intensité du préjudice
- La nature de l'activité

La Commission devra motiver l'application du coefficient dans son avis.

Article 14 - Avis de la Commission

La commission pourra proposer à la Commune :

- Une indemnisation sur la base du montant proposé par la commission
- Un refus d'indemnisation en l'absence de préjudice suffisant ou en cas de préjudice non indemnisable.

Pour rappel, l'avis émis par la commission est consultatif et ne lie pas le Conseil Municipal de la Commune de Commercy.

Article 15 - Indemnisation

15.1

Décision

Sur la base de la proposition de la commission, un projet de protocole transactionnel est proposé au Conseil Municipal.

Il y est précisé que l'avis de la commission ne lie pas le Maire, ni le Conseil Municipal.

15.2 Protocole transactionnel

Le protocole comporte des éléments justifiant le versement d'une indemnité et les modalités de calcul de celle-ci. Ce protocole vaut transaction au sens de l'article 2044 du Code Civil et emporte renonciation du bénéficiaire de l'indemnisation à tout recours contentieux ultérieur concernant le montant proposé et tous les chefs de préjudice.

Si la demande est rejetée ou si le requérant refuse la proposition d'indemnisation, il lui reviendra, s'il le souhaite, de saisir le tribunal administratif de Nancy pour faire examiner ses arguments.

15.3 Règlement de l'indemnité

Le règlement de l'indemnité intervient dans un délai maximum de 30 jours à compter de la notification du protocole signé des deux parties, par mandat administratif, selon les règles de comptabilités publiques.

Article 16 - Approbation et modification du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur à compter de son adoption par délibération. Toute modification portée au présent règlement devra faire l'objet d'un avenant qui sera soumis à la décision du Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le



ID : 055-215501222-20260611-2026_126-DE

PROJET