

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 26 Juin 2017**

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

**17/1768/UAGP**

**DELEGATION GENERALE VILLE DURABLE ET EXPANSION - DIRECTION DES PROJETS ECONOMIQUES - SERVICE COMMERCE - Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité - Instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial - Approbation d'une autorisation de programme.**

17-30838-DPE

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame l'Adjointe déléguée au Commerce, à l'Artisanat, aux Professions Libérales et au Grand Centre-Ville et de Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme aux Projets Métropolitains, au Patrimoine Municipal et Foncier et au Droit des Sols, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Dans le cadre de sa politique de soutien aux activités économiques, et plus particulièrement au commerce et à l'artisanat, et en lien avec sa volonté d'améliorer constamment l'image et l'attractivité de Marseille et le cadre de vie offert à ses habitants et à ses usagers, la Ville de Marseille a engagé, depuis plusieurs années, d'importants programmes d'investissements publics, notamment dans l'hyper centre-ville.

Le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue, en effet, un enjeu fort car il est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire.

La Ville de Marseille entend utiliser l'ensemble des outils réglementaires à sa disposition pour favoriser et développer un commerce de qualité en centre-ville, et lutter contre la vacance.

Pour lutter contre la vacance, il sera mis prochainement en place par la Métropole Aix-Marseille Provence un droit de préemption urbain renforcé, afin d'être informé, au travers des déclarations d'intention d'aliéner, des cessions de murs de locaux commerciaux. La collectivité pourra ainsi, au vu de leur situation, décider de les préempter. Elle pourra alors proposer des locaux dont elle maîtrise la destination.

En parallèle, la Ville de Marseille souhaite également utiliser la possibilité qui lui est offerte par l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, au profit des communes, instituant un dispositif permettant l'instauration d'un droit de préemption portant sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre

300 et 1 000 m<sup>2</sup>. Ce dispositif, codifié aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Urbanisme, a pour objectif double de permettre la sauvegarde du commerce de proximité et de maintenir une offre commerciale diversifiée, notamment dans les quartiers.

Ainsi, toute cession de fonds artisanal, de fonds de commerce, de bail commercial ou de terrain portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> mise en œuvre à l'intérieur du périmètre de sauvegarde délimité par délibération du Conseil Municipal peut être préemptée par la commune, lui permettant ainsi d'acquérir ce bien « en priorité » afin de le rétrocéder à un commerçant ou un artisan selon la procédure codifiée aux articles L.214-2 et R.214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°17/1306/UAGP du 6 février 2017, le Conseil Municipal a tout d'abord approuvé le principe de délimitation d'un périmètre de sauvegarde sur lequel s'exercera ce droit de préemption commercial, et a autorisé la saisine des chambres consulaires.

Conformément aux dispositions prévues par la loi, une étude préalable a été réalisée afin d'analyser et de présenter la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale à l'intérieur du périmètre envisagé. Cette étude a été réalisée à partir des données recueillies dans le cadre des recensements des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville et des diagnostics établis par le prestataire Pivadis, pour le compte de la Ville de Marseille, en 2008, 2011 et décembre 2016 notamment. Elle a porté sur environ 2 100 locaux situés sur les secteurs de l'hyper centre-ville.

Elle a permis de faire émerger les motifs suivants, justifiant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde artisanal et commercial sur le secteur considéré :

- favoriser la montée en gamme de l'offre ;
- diversifier l'offre présente en limitant le développement d'offres déjà très représentées notamment dans certains secteurs d'activités (restauration rapide ou à emporter, téléphonie et taxiphones, déstockage alimentaire, bars...) ;
- lutter contre la perte de commercialité de la rue de Rome (augmentation de la vacance, disparition de certaines activités), compte tenu de son importance commerciale historique et de sa requalification récente avec l'arrivée du tramway ;
- favoriser la ré-implantation de nouveaux commerces sur le secteur de l'Opéra notamment, (commerces de bouches, artisanat, restauration de qualité...) permettant de se démarquer par rapport à l'offre en équipement de la personne, déjà bien implantée sur les 3 grandes artères « Rome – Saint-Ferréol – Paradis » ;
- soutenir et encourager une diversité d'activités sur le secteur cours Belsunce – République ;
- maintenir l'offre spécifique du quartier Noailles, mais aussi accompagner son développement actuel, vers une offre plus qualitative et diversifiée et limiter le développement de commerces sur-représentés ;
- renforcer le caractère culturel et étudiant de la Canebière en favorisant l'implantation d'offres adaptées et en limitant le développement des offres déjà importantes ;
- accompagner la mutation possible des commerces de gros du secteur Tapis Vert, en favorisant si besoin l'implantation de nouvelles activités répondant aux attentes actuelles des consommateurs (commerces de proximité, artisanat, nouveaux concepts...).

Au global, il s'agit donc d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- conforter et diversifier l'offre commerciale existante ;

- limiter le développement des commerces sur-représentés, en particulier notamment en ce qui concerne certaines catégories d'activités : restauration rapide et à emporter, snacks, téléphonie et taxiphones, commerces de déstockage alimentaire, bazars, etc. ;

- limiter, en particulier sur le secteur de la Canebière, le développement des services en agence, déjà très présents et ne favorisant pas l'animation du centre-ville ;

- réintroduire des commerces en diminution forte : commerces de bouche, commerces culturels et de loisirs (librairies notamment), activités artisanales et métiers d'arts, galeries, services du quotidien, etc ;

- développer des espaces de repos - restauration de qualité au sein du parcours marchand (cafés, cafés - internet, concepts stores...), en particulier au niveau des places ;

- faciliter l'implantation de concepts nouveaux, encore peu développés et correspondant à l'évolution de la demande (espaces mixtes regroupant différentes activités, commerces orientés vers des circuits courts, commerces éthiques...).

Cette étude et le projet de périmètre ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence (CCIMP) et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA en date du 6 mars 2017, qui ont émis chacune un avis favorable, assorti de recommandations de mise en œuvre.

Aussi, afin de favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée et de qualité, il est proposé de mettre en place un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité.

Un plan du périmètre, ainsi que la liste des linéaires inclus dans le périmètre, sont annexés à cette délibération ; en bordure de périmètre, les linéaires situés des deux côtés de la rue sont inclus dans le périmètre. Le plan prévaut sur la liste des linéaires répertoriés.

Ce dispositif permettra à la Ville de réaliser si besoin quelques acquisitions ciblées, sur des baux ou des fonds de locaux commerciaux ou artisanaux stratégiques ou emblématiques. Cette possibilité d'intervention pourra venir en appui d'autres types d'interventions, telles que le réaménagement de l'espace public, le ravalement des façades, l'intervention sur le logement dégradé ou l'acquisition de murs de rez-de-chaussée commerciaux.

Il permettra également de développer la connaissance de l'évolution du tissu commercial de l'hyper centre-ville.

Enfin, il permettra d'entrer plus facilement en contact avec les futurs commerçants ou artisans, en amont de la réalisation de leur projet d'installation, afin de faciliter leur implantation, dans le respect des diverses règles applicables.

A cette fin, il est proposé de créer une opération d'investissement qui permettra de réaliser des acquisitions de murs de rez-de-chaussée commerciaux et/ou de fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux, ainsi que des travaux d'aménagement.

Par ailleurs, par délibération n°16/0599/ EFAG du 27 juin 2016, le Conseil Municipal a approuvé la convention cadre, passée avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, qui définit les modalités d'un partenariat financier entre les deux collectivités pour les années 2016 à 2019. Cette opération entre dans le cadre de cette convention et pourra ainsi bénéficier d'une subvention du Conseil Départemental à hauteur de 70%.

Le plan de financement prévisionnel pour cette opération est le suivant :

Opération	Base subventionnable Euros	Montant sollicitée Euros
Acquisition par préemption ou par négociation de gré à gré de murs et/ou de fonds de commerces, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.	1 428 000,00	1 000 000,00

Considérant la nécessité pour la Ville de sauvegarder un artisanat et un commerce de proximité dans son hyper centre-ville, d'y favoriser le développement d'une offre diversifiée et de qualité et l'implantation de nouveaux concepts répondant aux attentes actuelles des résidents et visiteurs.

Considérant que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prescrites par les dispositions de l'article R.214-2 et R.211-2 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'à l'issue des mesures d'affichage et de publicité visées ci-dessus, chaque cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou d'un terrain portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres<sup>2</sup>, sis ou exploités dans le périmètre ainsi instauré, sera subordonné, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Considérant qu'il est rappelé par ailleurs, qu'en cas d'exercice du droit de préemption, la commune devra, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, et que ce délai pourra être porté à trois ans en cas de mise en location gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
VU LE CODE DE L'URBANISME ET NOTAMMENT SES ARTICLES L.214-1 A  
L.214-3 ET R.214-1 ET SUIVANTS DEFINISSANT LES MODALITES DE MISE EN  
ŒUVRE D'UN DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS  
ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES  
TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL,  
VU LE PLAN DU PERIMETRE ET LA LISTE DES LINEAIRES INCLUS DANS CE  
PERIMETRE CI-ANNEXES  
VU LE RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE  
L'ARTISANAT DE PROXIMITE ET LES MENACES PESANT SUR LA DIVERSITE  
COMMERCIALE ET ARTISANALE A L'INTERIEUR DUDIT PERIMETRE  
VU L'AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE  
LA REGION PACA EN DATE DU 27 MARS 2017  
VU L'AVIS FAVORABLE, ASSORTI DE RECOMMANDATIONS, DE LA CHAMBRE  
DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MARSEILLE PROVENCE, EN DATE DU 11 MAI  
2017  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

**ARTICLE 1**

Est approuvée la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il figure au plan annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 2** Est approuvée l'instauration, à l'intérieur dudit périmètre, d'un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres<sup>2</sup>, institué par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 3** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à exercer, au nom de la commune, ce droit de préemption.

**ARTICLE 4** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à déléguer ponctuellement ce droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale prévu par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, conformément à l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 5** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

**ARTICLE 6** Est approuvée l'affectation de l'autorisation de programme mission attractivité économique année 2017 à hauteur de 1 428 000 Euros, relative à l'acquisition de murs et/ou de fonds de commerce ou artisanaux ou de baux commerciaux, et à la rénovation de locaux commerciaux et/ou artisanaux.

**ARTICLE 7** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à solliciter une subvention d'investissement pour chaque acquisition réalisée et pour la réalisation de travaux auprès du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, à les accepter et à signer tout document y afférent.

**ARTICLE 8** Le plan de financement de ce programme est le suivant :

Opération : acquisition, par la Ville de Marseille, par préemption ou par négociation de gré à gré de murs et/ou de fonds de commerces, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux. Mise en place d'une signalétique sur les locaux acquis permettant de communiquer sur l'opération menée et réalisation de travaux de rénovation des locaux commerciaux ou artisanaux.			
Base subventionnable	Collectivité sollicitée	Taux de subvention de la collectivité sollicitée	Montant global prévisionnel des subventions de la collectivité sollicitée
1 428 000 euros	Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	70 %	1 000 000 Euros

**ARTICLE 9** La dépense correspondant à l'opération sera financée en partie par les subventions obtenues et le solde sera à la charge de la Ville. Elle sera imputée sur les budgets 2017 et suivants.

**ARTICLE 10** Le droit de préemption sus-visé entrera en vigueur le jour où la délibération sera devenue exécutoire selon les conditions prévues par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire après l'affichage en mairie et l'insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

**ARTICLE 11** Une copie de la présente délibération et du plan du périmètre seront transmises :

- à Monsieur le Préfet-des Bouches-du-Rhône ;
- à Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques;
- à Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la Chambre Départementale des Notaires des Bouches-du-Rhône ;
- au greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille ;
- au barreau des avocats constitué auprès du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE AU  
COMMERCE, À L'ARTISANAT, AUX  
PROFESSIONS LIBÉRALES ET AU GRAND  
CENTRE-VILLE  
Signé : Solange BIAGGI**

**MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À  
L'URBANISME AUX PROJETS  
MÉTROPOLITAINS, AU PATRIMOINE  
MUNICIPAL ET FONCIER ET AU DROIT DES  
SOLS  
Signé : Laure-Agnès CARADEC**

Le Conseiller rapporteur de la Commission URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

**Certifié conforme  
LE MAIRE DE MARSEILLE  
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE**

**Jean-Claude GAUDIN**