

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 29 Juin 2022**

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

**22/0277/VAT**

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI - SERVICE COMMERCE - DIRECTION DES STRATÉGIES FONCIÈRES ET PATRIMONIALES - SERVICE DE L'ACTION FONCIÈRE - Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité phase 1 - 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 au sein dudit périmètre.**

22-38396-DDEE

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame l'Adjointe en charge du commerce, de l'artisanat, des noyaux villageois, de l'éclairage public, des illuminations et de la vie nocturne et de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la Ville, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Dans le cadre de sa politique de soutien aux activités économiques, la Ville de Marseille accorde une grande importance au maintien du commerce de proximité en centre-ville et dans les noyaux villageois. En effet il constitue un enjeu fort car il est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire.

C'est pourquoi, par délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (sur une partie du 1<sup>er</sup>, du 2<sup>ème</sup> et du 6<sup>ème</sup> arrondissement) et a approuvé 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 carrés, institué par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R214-16 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, la Ville de Marseille utilise l'ensemble des outils réglementaires à sa disposition pour favoriser et développer un commerce de qualité en centre-ville et lutter contre la vacance : droit de préemption urbain renforcé, négociation en gré à gré pour l'acquisition de murs de locaux vacants et droit de préemption commercial pour l'acquisition de fonds ou de baux commerciaux.

Cette politique d'acquisition permet :

- de maintenir le commerce de proximité et de développer une offre commerciale diversifiée et de qualité ;

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au contrôle de légalité le 30 Juin 2022

1/5

- d'acheter en priorité des murs de locaux commerciaux afin de favoriser le retour de commerces en voie de disparition (commerces de bouche, commerces culturels et de loisirs, galeries, services au quotidien...) et de faciliter l'implantation de concepts innovants (concept-stores, commerces éthiques, commerces favorisant les circuits courts...);

- de lutter contre la vacance commerciale ;

- de développer la connaissance de l'évolution du tissu commercial de ce secteur ;

- d'accompagner l'installation de futurs commerçants ou artisans et de les informer sur les démarches obligatoires liées à leur projet d'implantation (installation d'une devanture, d'une terrasse...).

Ainsi, entre 2017 et début 2022, ce ne sont pas moins de 11 locaux commerciaux qui ont été maîtrisés en centre-ville.

Après une phase de travaux de remise aux normes et une phase d'appels à candidatures, ces locaux ont été ou seront très bientôt réinvestis par des commerçants.

Cependant, la Ville de Marseille est composée d'une centaine de centralités marchandes, les noyaux villageois, issus de l'histoire même de la structuration de la ville. Chaque noyau villageois dispose de sa propre identité, de son mode de fonctionnement et d'une offre de proximité spécifique dont l'évolution naturelle pose toutefois aujourd'hui question.

La densité et la diversité de l'armature marchande des noyaux villageois ont en effet tendance à lentement décroître au profit, dans le meilleur des cas, à des activités non commerciales, voire à des situations de vacance plus ou moins alarmante selon les secteurs.

Forte de son expérience et consciente des difficultés croissantes à maintenir une offre de proximité, et afin de pouvoir acquérir des locaux commerciaux stratégiques pour le maintien de la dynamique marchande dans ses noyaux villageois, la Ville de Marseille souhaite désormais donner de l'envergure à cette politique d'acquisition commerciale en étendant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à l'ensemble des polarités commerciales de la Ville qui sont menacées dans leur maintien et/ou leur diversité.

Il s'agit donc d'apporter une réponse aux grands enjeux suivants :

- conforter et diversifier l'offre commerciale existante ;

- limiter le développement des commerces sur-représentés ;

- réintroduire des commerces en diminution forte et permettant aux habitants de bénéficier d'une offre de proximité complète.

C'est pourquoi, la Ville de Marseille a approuvé, par délibération n°20/0394/EFAG du 5 octobre 2020, le principe d'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'engagement d'une étude analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale sur l'ensemble des polarités commerciales du territoire marseillais.

Pour cela, l'article R214-1 du Code de l'Urbanisme impose au Maire de soumettre pour avis le projet de délibération du Conseil Municipal à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Le projet de délibération doit être accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au contrôle de légalité le 30 Juin 2022

La Ville de Marseille a ainsi mandaté le cabinet AID Observatoire, pour mener à bien cette étude, afin de déployer l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en 2 phases :

Marseille ;

- phase 1, qui concerne une partie des 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements de
- 10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille.

Cette étude a permis de :

- réaliser un diagnostic de commercialité et d'évolution de l'appareil commercial depuis 2011 ;
- qualifier les facteurs de commercialité et leur contribution au maintien de la commercialité ;
- réaliser une synthèse des forces et des faiblesses de l'appareil commercial et de son environnement urbain ;
- hiérarchiser les polarités en fonction de leur degré actuel ou potentiel de dévitalisation ;
- formuler des scénarios d'extension du périmètre de sauvegarde et des nouvelles polarités à y intégrer.

Les résultats de cette étude et le projet d'extension du périmètre (ci-annexés) ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille Provence (CCIAMP) et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA le 31 mars 2022, qui ont émis chacune un avis favorable respectivement le 11 mai 2022 et le 16 mai 2022, assorti de recommandations de mise en œuvre.

Les plans du périmètre et 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.

Il est enfin important de rappeler que la prérogative de la préemption est très encadrée par la législation. La liberté d'entreprendre reste bien évidemment la règle prioritaire et le dispositif de préemption ne doit être activé que dans l'intérêt général et dans l'objectif exclusif de préserver la diversité du tissu commercial de la ville.

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 GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES  
 VU LE CODE DE L'URBANISME ET NOTAMMENT SES ARTICLES L.214-1 A  
 L.214-3 ET R.214-1 ET SUIVANTS DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE MISE EN  
 ŒUVRE D'UN DROIT DE PRÉEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS  
 ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES  
 TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL,  
 VU LE PLAN DU PÉRIMÈTRE ET LA LISTE DES LINÉAIRES INCLUS DANS CE  
 PÉRIMÈTRE CI-ANNEXES  
 VU LE RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE  
 L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ ET LES MENACES PESANT SUR LA DIVERSITÉ  
 COMMERCIALE ET ARTISANALE A L'INTÉRIEUR DUDIT PÉRIMÈTRE  
 VU L'AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT  
 DE LA RÉGION PACA EN DATE DU 16 MAI 2022  
 VU L'AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  
 AIX-MARSEILLE PROVENCE EN DATE DU 11 MAI 2022  
 VU LA DELIBERATION N°17/1306/UAGP DU 6 FÉVRIER 2017  
 VU LA DELIBERATION N°17/1768/UAGP DU 26 JUIN 2017  
 VU LA DELIBERATION N°20/0394/EFAG DU 5 OCTOBRE 2020  
 OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au contrôle de légalité le 30 Juin 2022

**DELIBERE**

- ARTICLE 1** Est approuvée la mise en place de l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur une partie des 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements tel qu'il figure aux plans annexés 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 carrés, institué par les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-16 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 L214-2 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** Le droit de préemption sus-visé entrera en vigueur le jour où la délibération sera devenue exécutoire selon les conditions prévues par les articles R214-2 et R211-2 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 7** A l'issue des mesures d'affichage et de publicité susvisées, 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 1000 mètres carrés, 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.
- ARTICLE 8** Une copie de la présente délibération et des plans de l'extension du périmètre seront transmises à Monsieur le Préfet-des Bouches-du-Rhône, à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux, 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 et 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 EN CHARGE DU  
COMMERCE, DE L'ARTISANAT, DES NOYAUX  
VILLAGEOIS, DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC, DES  
ILLUMINATIONS ET DE LA VIE NOCTURNE  
Signé : Rebecca BERNARDI**

**MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE  
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT  
HARMONIEUX DE LA VILLE  
Signé : Mathilde CHABOCHE**

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE 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**

**Benoît PAYAN**