

VILLE
DE
MARSEILLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS
DU
CONSEIL DU GROUPE DES 11^e ET 12^e ARRONDISSEMENTS**

- Séance du 14 DECEMBRE 2022 -

Présidence de Monsieur Sylvain SOUVESTRE, Maire d'Arrondissements.

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 20 membres.

22/106/VAT

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE -
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI - SERVICE
ACTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE - Extension du périmètre de sauvegarde du
commerce et de l'artisanat de proximité phase 2 - 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.**

22-39051-DDEE

**MONSIEUR LE MAIRE DU 6^{ème} SECTEUR SOUMET AU CONSEIL DES 11^{ème} ET 12^{ème}
ARRONDISSEMENTS LE PROJET DE DÉLIBÉRATION CI-ANNEXÉ, DONT CE DERNIER
EST SAISI, POUR AVIS, AVANT PRÉSENTATION AU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL.**

Notre Conseil d'Arrondissements doit se prononcer sur le rapport suivant :

Dans le cadre de sa politique de redynamisation commerciale, la Ville de Marseille attache une grande importance au maintien du commerce de proximité en centre-ville mais également dans les noyaux villageois. En effet, le commerce contribue fortement aux dynamiques urbaines, à la convivialité et au maintien ou au développement du lien social. Dans une Ville où, par manque de transports et d'infrastructures, des secteurs géographiques restent encore enclavés, l'accès au commerce de proximité diversifié pour tous est devenu une priorité.

En ce sens, par délibération n°20/0394/EFAG en date du 5 octobre 2020, la Ville de Marseille avait pris l'engagement de s'adresser à l'ensemble des Marseillaises et des Marseillais, en étendant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à l'ensemble du territoire.

Cet engagement visait à apporter une réponse aux enjeux suivants :

- conforter et diversifier l'offre commerciale existante ;
- proposer une offre commerciale attractive ;
- limiter le développement des typologies de commerces sur-représentées ;
- réintroduire des commerces en diminution forte et permettant aux habitants de bénéficier d'une offre de proximité complète.

Afin de délimiter les contours de cette extension, la Ville de Marseille a mandaté le cabinet AID Observatoire pour analyser la situation du commerce et de l'artisanat et les menaces pesant sur la diversité commerciale sur l'ensemble des polarités commerciales de la ville.

Cette étude menée en 2 phases (Phase 1 : 1^{er}, 3^{ème}, 11^{ème} et 15^{ème} arrondissements ; Phase 2 : tous les autres arrondissements, à savoir, 2^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 16^{ème}) a permis de :

- réaliser un diagnostic de commercialité et d'évolution de l'appareil commercial depuis 2011 ;
- qualifier les facteurs qui contribuent au maintien de la commercialité ;
- réaliser une synthèse des forces et faiblesses et des opportunités et menaces 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.

Ainsi la 1^{ère} phase a pu être rendue opérationnelle lors du conseil municipal du 29 juin 2022, par l'approbation de l'extension du périmètre de sauvegarde sur les 1^{er}, 3^{ème}, 11^{ème} et 15^{ème} arrondissements (délibération n°22/0277/VAT).

La Ville de Marseille souhaite désormais déployer la phase 2 de l'extension de ce périmètre sur une partie du 2^{ème}, du 4^{ème}, du 5^{ème}, du 6^{ème}, du 7^{ème}, du 8^{ème}, du 9^{ème}, du 10^{ème}, du 12^{ème}, du 13^{ème}, du 14^{ème} et du 16^{ème} arrondissements de Marseille.

Pour cela, l'article R214-1 du Code de l'Urbanisme impose à Monsieur le 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. En l'absence d'observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.

Les résultats de cette étude et le projet d'extension du périmètre (ci-annexés) ont donc 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 (CMAR PACA) le 13 octobre 2022.

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 d'Arrondissements de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL DES 11EME ET 12EME ARRONDISSEMENTS
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'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL,
 VU LES PLANS 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 PÉRIMÈTRE
 VU L'AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA REGION PACA EN DATE DU 28 NOVEMBRE 2022
 VU L'AVIS FAVORABLE DE LA COMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE AIX-MARSEILLE PROVENCE EN DATE DU 30 NOVEMBRE 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
 VU LA DELIBERATION N°22/0277/VAT DU 29 JUIN 2022
 OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

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 du 2^{ème}, du 4^{ème}, du 5^{ème}, du 6^{ème}, du 7^{ème}, du 8^{ème}, du 9^{ème}, du 10^{ème}, du 12^{ème}, du 13^{ème}, du 14^{ème}, et du 16^{ème} 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 de Marseille ou son représentant est autorisé à exercer, au nom de la commune, ce droit de préemption.
- ARTICLE 4** Monsieur le Maire de Marseille 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 de Marseille 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 1 000 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.

Le présent projet de délibération mis aux voix a été adopté à l'unanimité

Vu et présenté pour son enrôlement à une séance du Conseil d'Arrondissements

Il est donc converti en délibération du Conseil des 11^{ème} et 12^{ème}

**LE MAIRE des 11^{ème} - 12^{ème} Arrondts
Sylvain SOUVESTRE**