

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS  
DU  
CONSEIL DU GROUPE DES 11<sup>e</sup> ET 12<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS**

**- Séance du 28 juin 2023 -**

**Présidence de Monsieur Sylvain SOUVESTRE, Maire d'Arrondissements.**

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents **27** membres.

**23/055/VAT**

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL DE L'EMPLOI - SERVICE COMMERCE - SERVICE ACTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE -** Approbation du cahier des charges de rétrocession d'un bail commercial relatif au local sis 114, boulevard de Saint Marcel dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

23-39810-DDETE

**MONSIEUR LE MAIRE DU 6<sup>ème</sup> SECTEUR SOUMET AU CONSEIL DES 11<sup>ème</sup> ET 12<sup>ème</sup> 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 :

Par déclaration de cession d'un fonds de commerce, réceptionnée en mairie le 28 décembre 2022, la Ville de Marseille a été informée de l'intention de la SASU BEST OF DEAL 13, de céder le fonds de commerce de « fabrication, de vente de pizza à emporter et de restauration rapide » sis 114, Bd de Saint Marcel dans le 11ème arrondissement pour un prix de 50 000 euros (cinquante mille euros) et pour une superficie de 78 m<sup>2</sup> environ.

Ce local commercial, auquel est attaché le fonds de commerce cédé, est situé au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité adopté par délibération n°22/0277/VAT du conseil municipal du 29 juin 2022 instaurant un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement et portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> au sein dudit périmètre.

Le fonds de commerce cédé avait pour activité « la fabrication, la vente de pizza à emporter et la restauration rapide ». La déclaration de cession déposée en mairie indique que l'activité de l'acquéreur pressenti sera de la restauration rapide.

Le Bd de Saint Marcel, où était exploité ce fonds de commerce, constitue le principal linéaire marchand du noyau villageois de Saint Marcel et il génère un flux important dans la polarité (proximité de la gare TER de Saint Marcel et de l'autoroute A50). En effet, il est situé dans la continuité urbaine entre la Valbarelle et la Millière et joue le rôle de polarité moteur avec une attractivité commerciale forte pour les quartiers voisins.

Il serait alors préjudiciable pour l'offre commerciale de ce secteur d'y implanter un nouveau commerce de restauration rapide compte tenu de l'importance de cette offre à proximité.

Aussi, afin de renforcer la diversité commerciale de proximité de ce pôle et d'améliorer l'attractivité économique du quartier de Saint Marcel, il est nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales permettant de générer une dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire et qui puissent répondre aux attentes et aux besoins des habitants.

Ainsi, la Ville de Marseille a décidé de préempter le fonds de commerce situé 114, Bd de Saint Marcel à Marseille dans le 11ème arrondissement au prix proposé dans la déclaration de cession soit 50 000 euros (cinquante mille Euros).

Conformément à l'article R.214-5 du Code de l'urbanisme, cette décision de préemption n°23/021 du 9 février 2023 a été régulièrement transmise au contrôle de légalité et signifiée au Cédant, à son avocat et au bailleur par exploits de la SAS PROVJURIS, commissaires de justice à MARSEILLE. La décision a été affichée du 10 février 2023 au 11 avril 2023 inclus (certificat d'affichage n°23/197) à l'Hôtel de Ville et en Mairie de secteur.

En application de l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme, les parties se sont rapprochées en vue de conclure l'acte de cession du fonds de commerce, le 4 mai 2023, afin de matérialiser la préemption de la Ville de Marseille sur ce fonds de commerce.

C'est dans ces conditions que se poursuit l'exécution de l'opération de préemption par la mise en place de la phase de rétrocession.

Afin de garantir une pluralité de candidatures et une diversité de projets, il est décidé de ne rétrocéder que le bail commercial. Cela s'explique en ce que la rétrocession du fonds de commerce serait revenue à rétrocéder *a minima* une activité de « fabrication, de vente de pizza à emporter et de restauration rapide » et au mieux une activité connexe ; ce qui ne correspond pas à l'objectif poursuivi par la Ville d'améliorer l'attractivité économique du quartier de Saint Marcel grâce à une offre commerciale peu présente puisque l'activité de commerce de restauration rapide est déjà très représentée dans le secteur. La rétrocession du simple bail commercial permet ainsi d'ouvrir l'opération et la candidature à toutes les activités.

Le cahier des charges ci-annexé a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale.

Compte tenu de la vétusté des locaux et d'un environnement commercial et économique encore très fragile, il est proposé de fixer un prix de rétrocession entre un minimum de 5 000 Euros (cinq mille Euros) et un maximum de 8 000 Euros (huit mille Euros) afin d'attirer le maximum de candidatures.

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 GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES  
VU LE CODE DE L'URBANISME  
VU LA DÉLIBÉRATION 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  
VU LA DÉCISION DE PRÉEMPTION N°23/021 DU 9 FÉVRIER 2023  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DÉLIBÈRE**

**ARTICLE 1** Est approuvé le cahier des charges de rétrocession du bail commercial sis 114, Bd de Saint Marcel dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

**ARTICLE 2** Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant sont autorisés à lancer la procédure d'appel à candidatures.

**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 11ème et 12ème**

**LE MAIRE des 11<sup>ème</sup> - 12<sup>ème</sup> Arrondts  
Sylvain SOUVESTRE**