

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 Décembre 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.

22/0777/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI - SERVICE ACTION FONCIERE ET IMMOBILIERE - 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

- 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 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.

Signé le 16 Décembre 2022

Reçu au contrôle de légalité le 20 Décembre 2022

1/4

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 Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL 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 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**

Signé le 16 Décembre 2022

Reçu au contrôle de légalité le 20 Décembre 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 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 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.

**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**

Signé le 16 Décembre 2022

Reçu au contrôle de légalité le 20 Décembre 2022

**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 SECRETAIRE DE SEANCE**

Théo CHALLANDE NEVORET

LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN