

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 Février 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.

17/1306/UAGP

DELEGATION GENERALE VILLE DURABLE ET EXPANSION - DIRECTION DES PROJETS ECONOMIQUES - SERVICE COMMERCE - 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 - Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

17-30290-DPE

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée au Commerce, à l'Artisanat, aux Professions Libérales et au Grand Centre-Ville, 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 donc bénéficier de la possibilité qui lui est offerte par l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 instituant au profit des communes un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, les baux commerciaux ainsi que les terrains portants ou destinés à accueillir des commerces de 300 à 1 000 m². Dans ce cadre, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde délimité par délibération du Conseil Municipal peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Le Centre-Ville de Marseille, au sens large, constitue le principal pôle commercial de la Métropole, compte tenu du poids démographique de la Ville, d'une forte densité de commerces, de la présence de la plupart des grandes enseignes nationales, voire internationales, et de deux grands centres commerciaux : le Centre Bourse et, depuis 2014, les Terrasses du Port.

L'hyper Centre-Ville, étudié dans le cadre de la mise en place de ce droit de préemption commercial, comprend le périmètre délimité par la rue Breteuil, le boulevard Paul Peytral, la rue de Rome et la Canebière, la partie haute de la rue de Rome, la partie haute de la Canebière, les environs du Centre Bourse et la partie basse du quartier Noailles. L'ensemble de ce périmètre représente environ 1 700 locaux commerciaux sur rue. Une carte du périmètre est annexée à cette délibération.

La vacance commerciale en 2016, bien que très contrastée par rue et par secteur, y est importante aujourd'hui. Elle est évaluée au global sur le secteur étudié à 15% des locaux en 2016 (contre 9% en 2008 sur le même périmètre). A noter cependant que ce chiffre est plus élevé pour 2016 que ceux produits par des organismes comme Procos ou Codata (qui observent différents Centre-Ville), car ces derniers se focalisent sur les rues commerçantes principales (on peut estimer que la vacance, selon ces sources, serait en 2016 plutôt de l'ordre de 12% sur les principales rues commerçantes de la Ville).

La diversité de l'offre, constituée d'enseignes et d'indépendants, constitue cependant un point fort du Centre-Ville, de même que le caractère patrimonial du bâti.

La part des enseignes nationales (sur la base d'un panel de 1 724 enseignes) représente aujourd'hui environ 16% des commerces de ce secteur.

En effet, l'hyper Centre-Ville de Marseille bénéficie encore d'une offre attractive d'indépendants, qui contribue à donner une âme à son cœur de ville et à différencier l'offre de celles de la plupart des centres commerciaux ou autres Centres-Villes, plus uniformisées. Cette multiplicité des offres segmentées généralement par rues ou par quartiers, doit être considérée comme un atout à conserver, voire à renforcer.

La typologie des activités sur le périmètre étudié montre néanmoins une prépondérance des commerces d'équipement de la personne (25%) et d'hygiène-santé-beauté (10%). Les commerces d'équipement de la personne enregistrent cependant une baisse en nombre depuis 2008 (où ils représentaient 30% de l'offre), largement explicative de la hausse de la vacance sur cette période.

Les Cafés-Hôtels-Restaurants (18% de l'offre) voient leur nombre stagner au global depuis 2008, mais on enregistre néanmoins une baisse du nombre de bars et une hausse de la restauration rapide.

Les commerces de bouches spécialisés ne représentent que 7% de l'offre et leur nombre régresse légèrement depuis 2008.

Les commerces liés à la culture et aux loisirs, au sens large, représentent également environ 7% de l'offre. Leur nombre est en légère régression depuis 2008 au global, mais avec des pertes assez importantes sur certains sous-secteurs (librairies-papeteries, Hi-Fi, photo, jouets...).

Les commerces d'équipement de la maison (4% de l'offre hors téléphonie) sont stables depuis 2008. Le sous-secteur « téléphonie – taxiphone » représente à lui seul 3% de l'offre également, avec une offre stabilisée à 53 commerces recensés.

Les services en agence (agences bancaires, d'assurance, immobilières...), quant à eux, sont en très légère augmentation, la hausse des services financiers étant compensée par la baisse d'autres activités (agences de voyage notamment).

Aussi, afin de favoriser le maintien d'une offre commerciale diversifiée et qualitative dans l'hyper Centre-Ville, il est proposé de mettre en place, sur le secteur étudié, un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité. Cette mesure permettra à la Ville de réaliser si besoin des acquisitions ciblées. Dans le cadre de la convention de partenariat avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, la Ville de Marseille pourra solliciter, au cas par cas, l'aide financière du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône à hauteur de 70% du montant de l'acquisition. Elle permettra également de développer sa connaissance de l'évolution du tissu commercial. Enfin, elle permettra de se doter d'un nouvel outil pour intervenir sur la redynamisation de l'hyper Centre-Ville, en complément d'autres 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.

L'analyse du secteur d'intervention retenu permet d'ores et déjà de faire émerger les enjeux suivants :

- limiter le développement des commerces sur-représentés tels que la restauration rapide de faible qualité, les services de taxiphones...
- favoriser la réintroduction de commerces en diminution (commerces de bouches, commerces culturels et de loisirs, activités artisanales telles que fleuristes, métiers d'arts, galeries, ...) ou

l'implantation de nouveaux concepts (commerces tests, lieux hybrides mixant différentes activités, commerces alimentaires en circuits courts, créateurs...);

- favoriser le maintien d'une offre diversifiée de commerces indépendants permettant de maintenir une différenciation avec les offres périphériques, beaucoup plus uniformisée ;
- développer, au sein du parcours marchand, des offres de détente : cafés, salons de thé, concepts stores...)

Afin de se conformer aux dispositions réglementaires, notamment à l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Marseille doit soumettre pour avis le projet de délibération du Conseil Municipal à la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat dans le ressort desquelles se trouve la Commune, 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.

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
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvé le principe d'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 et de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sur lequel ce droit de préemption s'exercera.

ARTICLE 2 Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à saisir les chambres consulaires.

**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**

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