




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2023-494**

**Séance publique du**

**13 décembre 2023**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20231213- lmc1250058-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2023
Date de réception : vendredi 15 décembre 2023
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE  
L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ - INSTAURATION DANS LES NOYAUX VILLAGEOIS**

Le 13 décembre 2023 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 07 décembre 2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Brigitte DEVESA à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Elisabeth HUARD à Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Perrine MEGGIATO à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Philippe KLEIN, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Dominique AUGÉY, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Madame Françoise TERME à Madame Fabienne VINCENTI.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Laurence ANGELETTI, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Alain PARRA.

**Secrétaire :** Madame Kayané BIANCO

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 13 DÉCEMBRE 2023

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

**RAPPORTEUR** : Madame Sophie JOISSAINS

**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur ZAZOUN Michaël, Madame SCANDOLERA Laure

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ - INSTAURATION DANS LES NOYAUX VILLAGEOIS-  
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Avec plus de 3.000 établissements et près de 10.000 emplois, le commerce et l'artisanat Aixois constituent l'un des moteurs majeurs de l'économie locale.

Les mutations commerciales ayant impactées l'offre existante sont au cœur des préoccupations des administrés, qui ressentent majoritairement un manque de commerces et services de proximité. En ce sens, il est primordial d'étudier les changements et évolutions survenus dans les noyaux villageois aixois, centralités de commerce, d'artisanat et de services de proximité.

A l'heure où se développe majoritairement la ville du quart d'heure, préserver les commerces et services de proximité, au plus près des lieux de vie des aixois et ainsi favoriser non seulement le lien social mais également limiter les mobilités, paraissent indispensables.

Face à ce constat, la Ville d'Aix-en-Provence a souhaité mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel, fondé sur le droit de préemption commercial.

Cet outil permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Par délibération en date du 21 juillet 2023, le Conseil Municipal a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville de la commune, tout en indiquant son attention d'envisager des périmètres de sauvegarde complémentaires en fonction des évolutions constatées sur d'autres polarités commerciales des centralités de la Ville.

Pour autant, cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (dite loi P.M.E.), complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

L'instauration de ce droit de préemption requiert :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption. Ce périmètre doit être motivé par 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 (cf. rapport en annexe).
- La saisine préalable des chambres consulaires pour avis consultatif (cf. annexe).
- L'approbation du périmètre de sauvegarde et de la mise en application du droit de préemption par le Conseil Municipal.

A l'aide d'un cabinet spécialisé, des diagnostics du commerce et de l'artisanat Aixois et de ses principales évolutions entre 2018 et 2023 (joints en annexe) ont été réalisés sur les centralités prioritaires suivantes au regard de leurs enjeux en termes de composition commerciale :

- Célony
- Luynes
- les Milles
- Puyricard

Ces armatures villageoises correspondent aux centralités de proximité qui maillent notre territoire. Le cœur des activités commerciales de ces polarités forme naturellement les périmètres joints en annexes et complétés par la liste des parcelles correspondantes.

L'offre commerciale ayant un lien direct avec la fréquentation, l'animation et la vie sociale de ces quartiers, la demande retrouvée est majoritairement une réponse aux besoins quotidiens. Il est donc nécessaire de préserver un bon équilibre dans l'occupation des commerces en centralité mais également de maintenir des services publics (par exemple la Poste), des services de santé ou des équipements (écoles...) qui renforcent la vitalité de ces quartiers.

Ces quatre périmètres des villages et des hameaux répondent majoritairement aux besoins des administrés qui y résident ou les fréquentent. La mise en place de cet outil a alors pour objectifs de maintenir cette dynamique, d'accroître l'attractivité de ces quatre pôles marchands, mais aussi de prévenir d'une dégradation des tissus commerciaux existants.

Dans leur avis annexé à la présente délibération, la C.C.I. métropolitaine Aix-Marseille-Provence et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont donné leur accord sur les périmètres proposés.

Dans la continuité de l'action menée en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité sur la Ville d'Aix-en-Provence, l'étude des polarités commerciales se poursuit et cinq autres périmètres sont actuellement en cours de préparation.

Afin d'étendre le dispositif du droit de préemption commercial, un budget sera proposé dans le cadre de l'élaboration du budget primitif 2024 de la Ville d'Aix-en-Provence.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité proposés ;
  
- **AUTORISER** l'instauration, à l'intérieur de ces périmètres, d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux ;
  
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élu délégué à exercer ce droit de préemption commercial au nom de la Ville d'Aix-en-Provence.



DL.2023-494 - MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ - INSTAURATION DANS LES NOYAUX VILLAGEOIS-

Présents et représentés : 52  
Présents : 39  
Abstentions : 0  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : 52  
Pour : 52  
Contre : 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

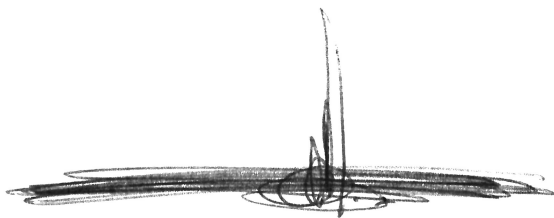
N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER



Le secrétaire de séance,  
Madame Kayané BIANCO



Compte-rendu de la délibération affiché le : 15 décembre 2023  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le





Sous la maîtrise d'ouvrage de :



Pour le compte de :

## LES "NOYAUX VILLAGEOIS" D'AIX-EN-PROVENCE AU DÉFI DE LA PROXIMITÉ

Rapport de justification de l'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans 4 premiers cœurs de quartiers Aixois

Octobre 2023

## I - INTRODUCTION & RAPPEL DU CONTEXTE DE LA MISSION

### **Le cabinet AID, experts depuis plus de 50 ans**

AID intervient depuis 1973 pour accompagner l'aménagement commercial et plus largement des activités économiques et marchandes sur les territoires.

La clientèle d'AID est très majoritairement publique mais comprend également des opérateurs privés dans le cadre notamment de la réalisation d'études de marché, de positionnement et de programmation.

Dernier cabinet national indépendant, AID intervient sur l'ensemble de la France et des Outre-mer et offre une grande proximité avec les territoires depuis ses 4 implantations de Toulouse, Lyon, Nantes et Paris.

Nos principaux domaines d'intervention sont : les études et expertises, la production de données et la veille, et l'accompagnement et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'équipe d'intervention est composée d'une vingtaine de collaborateurs permanents aux parcours et compétences complémentaires.

Cette équipe plurielle et compétente permet à AID de s'engager à long terme auprès de ses clients et de garantir une cohérence et une continuité dans les méthodes utilisées.

### **Contexte de l'intervention**

Les profondes évolutions de la consommation des ménages et des comportements d'achats de la clientèle depuis quelques années sont actuellement en train de produire des effets visibles et durables sur l'ensemble du secteur de la distribution. Si la consommation des ménages a connu en effet pendant des décennies un taux de croissance annuel très largement supérieur à 1% par an, ce taux est aujourd'hui en très fort ralentissement. Certaines familles de produits telles que le textile connaissent même des baisses en valeur et en volume et impactent fortement sur la commercialité des grands pôles marchands traditionnels, qu'ils soient situés en centralité ou en périphérie.

Par ailleurs, l'explosion de la vente en ligne, l'optimisation par les exploitants de la surface de vente de leurs points de vente, le développement de dark store et dark kitchen, le recyclage de surfaces commerciales pour d'autres usages ou encore le développement du drive sont autant d'évolutions qui bouleversent les codes de la distribution traditionnelle et renvoient vers de nouveaux modèles de développement. Pour autant, cette révolution (re)donne des perspectives au commerce, et notamment au commerce indépendant, aux circuits courts, au commerce de seconde main...

Enfin, l'immobilier commercial qui constituait dans un contexte de forte croissance un produit financier à très forte rentabilité et un élément essentiel à l'équilibre de bilans d'opération d'aménagement connaît actuellement une crise sans précédent.

Toutefois, que ce soit à l'échelle du centre-ville d'Aix-en-Provence ou dans les quartiers, l'immobilier commercial et le commerce doivent se réinventer dans les prochaines années pour répondre aux nouvelles aspirations de la clientèle.

**Alors le commerce est avant tout une affaire de commerçants, certes, mais les pouvoirs publics doivent désormais s'en mêler et mettre en œuvre des stratégies de territoires, et organiser cette fonction économique comme elles organisent depuis bien longtemps l'habitat, les zones d'activités, les transports ou les équipements. Et il faut surtout actionner aujourd'hui TOUS les leviers.**

**Dans ce contexte, il semblait alors important de bien identifier les évolutions, les tendances et les points d'ancrage puissants des "Noyaux Villageois" Aixois, centralités de commerce, d'artisanat et de services de proximité vertueuses, au plus près des lieux de vie des Aixois, favorisant le lien social et le sentiment d'appartenance, réduisant l'isolement et les mobilités et contribuant à la qualité du cadre de vie.**

Ainsi, après le centre-ville, la Ville d'Aix-en-Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires souhaitent mesurer avec précision ces enjeux de maintien des équilibres de l'économie dans les 4 premiers noyaux villageois de Célony, Les Milles, Luynes et Puyricard.

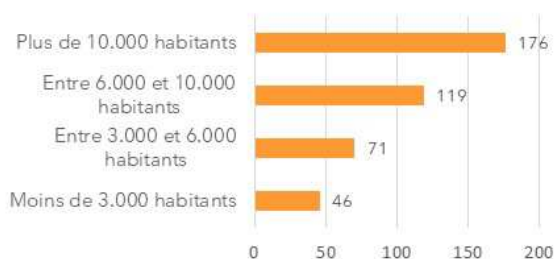
Une expertise terrain a été réalisée en août 2023 afin de qualifier l'ensemble des rez-de-chaussée actifs des 4 noyaux villageois, en comprendre le fonctionnement et apprécier la qualité de l'expérience client.

## II – QUELQUES REPÈRES POUR DES CENTRALITÉS DE QUARTIERS OU DE CENTRES-BOURGS DE 3.000 à 10.000 HABITANTS

Dans le cadre de ses missions, AID a analysé entre 2021 et l'été 2023 la situation du commerce et de l'artisanat et des services de proximité de plus de 110 centralités, cœurs de quartiers de ville moyennes ou de métropoles, ou centres-bourgs de petites villes.

Les principaux enseignements de ces analyses permettront de mettre en perspective la situation de ces 4 premiers noyaux villageois de Célony, Les Milles, Luynes et Puyricard, dans un contexte national plus large.

### Un immobilier commercial dense



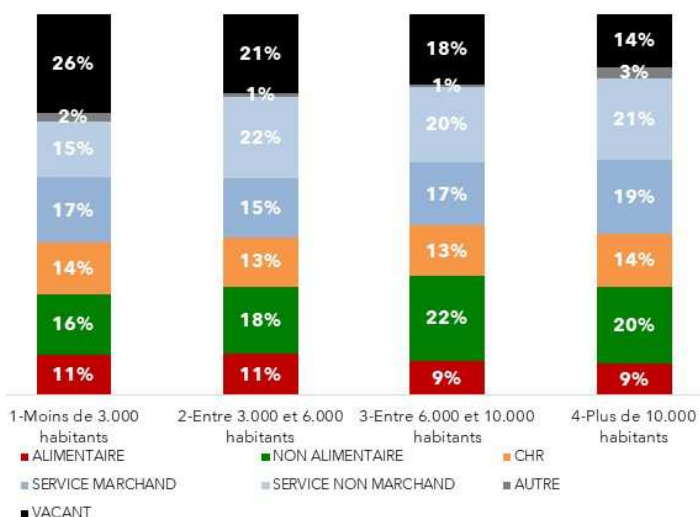
Le nombre de locaux commerciaux moyen dans ces petites centralités françaises est proportionnel à la taille de la centralité. La densité de locaux commerciaux est constante, de l'ordre de 15 locaux pour 1.000 habitants.

### Un tissu marchand en perte de commercialité

La décomposition du tissu commercial met en évidence des signaux de dévitalisation :

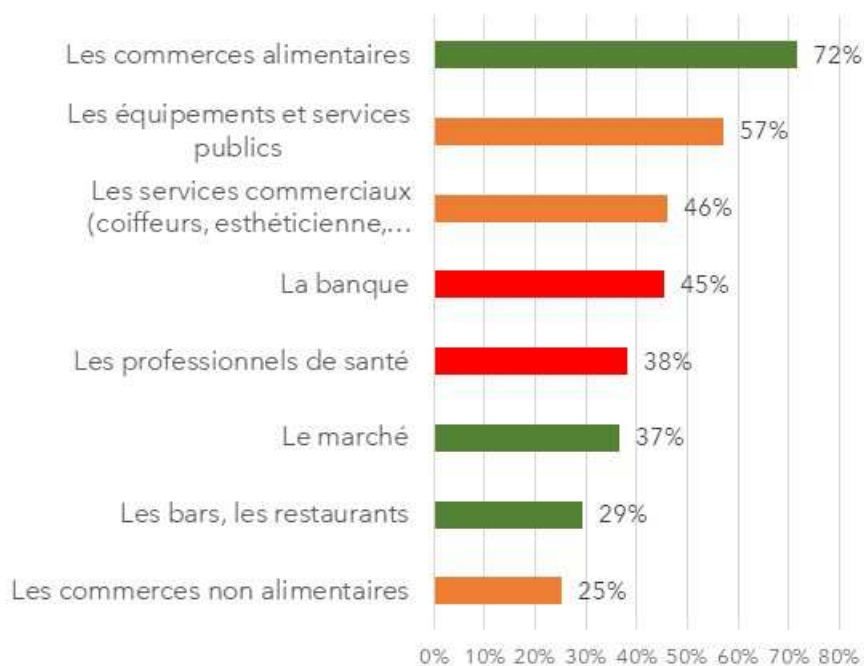
- ✓ forte vacance commerciale, inversement proportionnelle à la taille de la centralité, souvent située dans des rues qui ont perdu depuis longtemps leur commercialité,
- ✓ poids élevé et en progression des activités de services commerciaux et non commerciaux,
- ✓ poids limité de la restauration et des cafés.

Cette offre a un impact sur la nature de la fréquentation de ces centralités qui repose essentiellement sur la réponse à des besoins quotidiens



### Des enjeux d'attractivité qui dépassent le strict champ du commerce

Si le commerce alimentaire reste – et de loin - la principale raison de fréquentation des centralités analysées, les fonctions administratives, servicielles et de santé constituent des motifs complémentaires importants. L'enjeu est ainsi de les conserver dans les centres-bourgs.

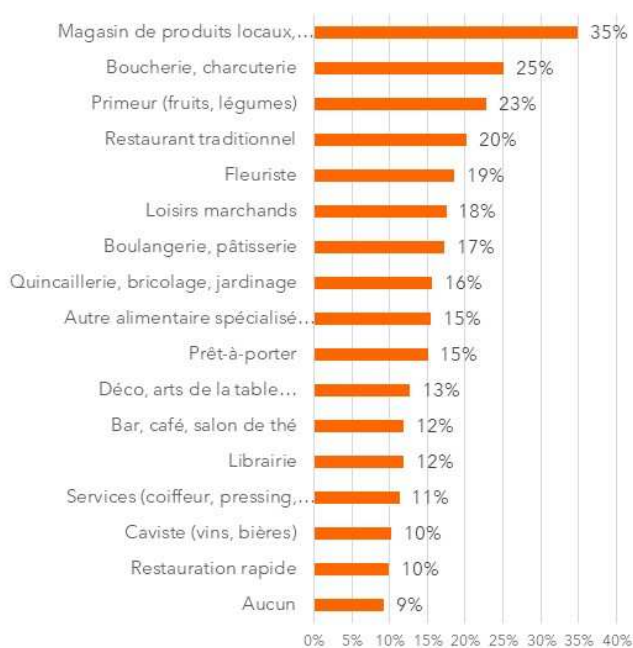


Il est donc nécessaire de préserver un bon équilibre dans l'occupation des rez-de-chaussée actifs des centralités mais également de maintenir des services publics (La Poste) ou des équipements (médiathèques, Cinéma...) qui soutiennent la fréquentation.

On constate aussi que les activités qui soutiennent des fréquentations liées au plaisir, à la convivialité et au vivre ensemble, comme les cafés, les restaurants ou les marchés, ne sont pas des facteurs d'attractivité, souvent par manque d'offre.

La fréquentation des centralités est donc très souvent essentiellement fonctionnelle et servicielle. Ceci induit des temps de présence courts et des préoccupations centrées autour de l'accessibilité et du stationnement.

## De fortes attentes de commerces de proximité



Seul 9% de la clientèle considère ne manquer de rien dans les centralités analysées. Ce chiffre montre les fortes attentes des consommateurs potentiels en matière de densité et de diversité commerciale.

Quand l'offre de commerces, d'artisanat et de services de proximité de la centralité est perçue comme incomplète, les circuits courts, les métiers de bouche et les commerces alimentaires sont les premiers attendus.

## L'offre "idéale" de proximité en quartier selon ses habitants

La majorité des répondants à nos enquêtes systématiques menées dans ces 110 petites centralités confirme son attachement à une offre de proximité d'une dizaine d'activité, artisans de bouche, services et professionnels de santé, complétés par un petit marché hebdomadaire de plein vent.

Fréquentation	Quotidienne	Régulière	Ponctuelle
Activités	Boulangerie / Pâtisserie	Bistrot	Laboratoire d'analyse
	Boucherie / Traiteur	Coiffure / Esthétique	Professionnels de santé
	Superette	Banque	
	Tabac / Presse	Restaurant	
	Pharmacie	Marché de plein vent : primeurs, fromager, poissonnier, charcutier ...	



## II – LA SITUATION & LA TRAJECTOIRE DU COMMERCE DES 4 NOYAUX VILLAGEOIS DE CÉLONY, LES MILLES, LUYNES ET PUYRICARD

### NOYAU VILLAGEOIS DE CÉLONY

Célony est un quartier de près de 10.000 habitants au Nord d’Aix-en-Provence.

L’offre commerciale et de service s’organise de manière relativement désorganisée dans toutes les opportunités immobilières situées le long de la D7, la Route d’Avignon, qui supporte 15 à 20.000 véhicules par jour dans les 2 sens. Chaque ensemble immobilier accueillant des rez-de-chaussée actifs profiter de poches de stationnement à proximité, publiques ou privées.

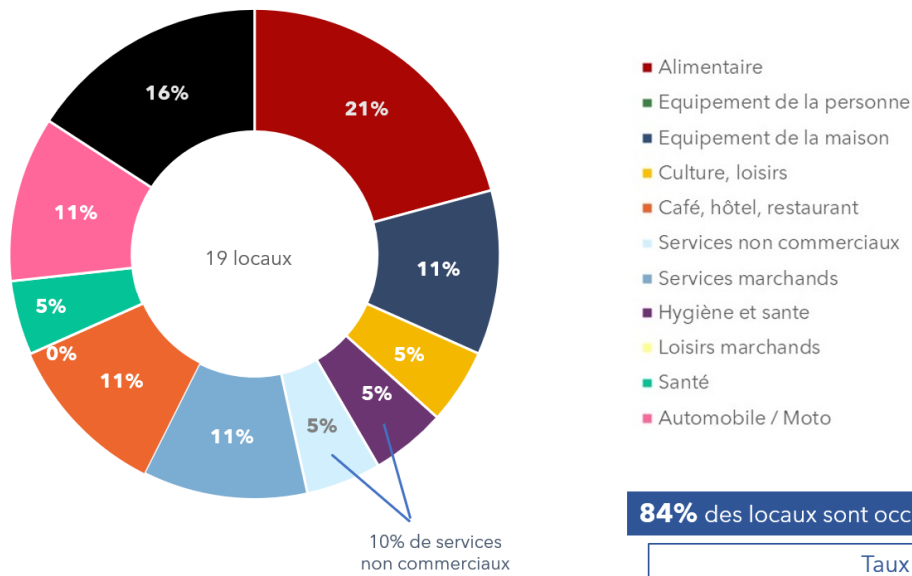
Dans un environnement très “routier”, Célony n’offre pas d’espace public central et fédérateur ni de terrasse.

Un modeste marché de plein vent de quelques 5 commerçants complète l’offre le vendredi.





Répartition de l'offre commerciale en activité 2023



Source : Repérage AID, août 2023

**84%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **69%**

**16%** des locaux sont vacants (3 cellules)

L'offre de commerce, d'artisanat et de services de Célony est modeste et incomplète. Une vingtaine de locaux commerciaux hébergent une pharmacie, 3 boulangeries, un tabac presse, un café, un caviste, une brasserie, une banque, un fleuriste, une station-service et quelques boutiques. L'immobilier commercial est de faible qualité.

3 locaux commerciaux sont vacants dans l'ensemble immobilier de la banque, du café et du tabac. Cette vacance est "organisée" dans un contexte de projet immobilier ambitieux à l'étude de restructuration de l'îlot.

Les habitants du quartier sont nécessairement contraints de fréquenter d'autres lieux de commerce pour leurs besoins du quotidien

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de créer les opportunités immobilières pour accueillir de activités complémentaires,
- ✓ de compléter l'offre de proximité avec des activités manquantes (supérette, boucherie...),
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses (3 boulangeries),
- ✓ de créer les conditions d'un espace public fédérateur et central, visible mais en dehors des flux, pour "faire quartier" et pas ne "faire que passer".



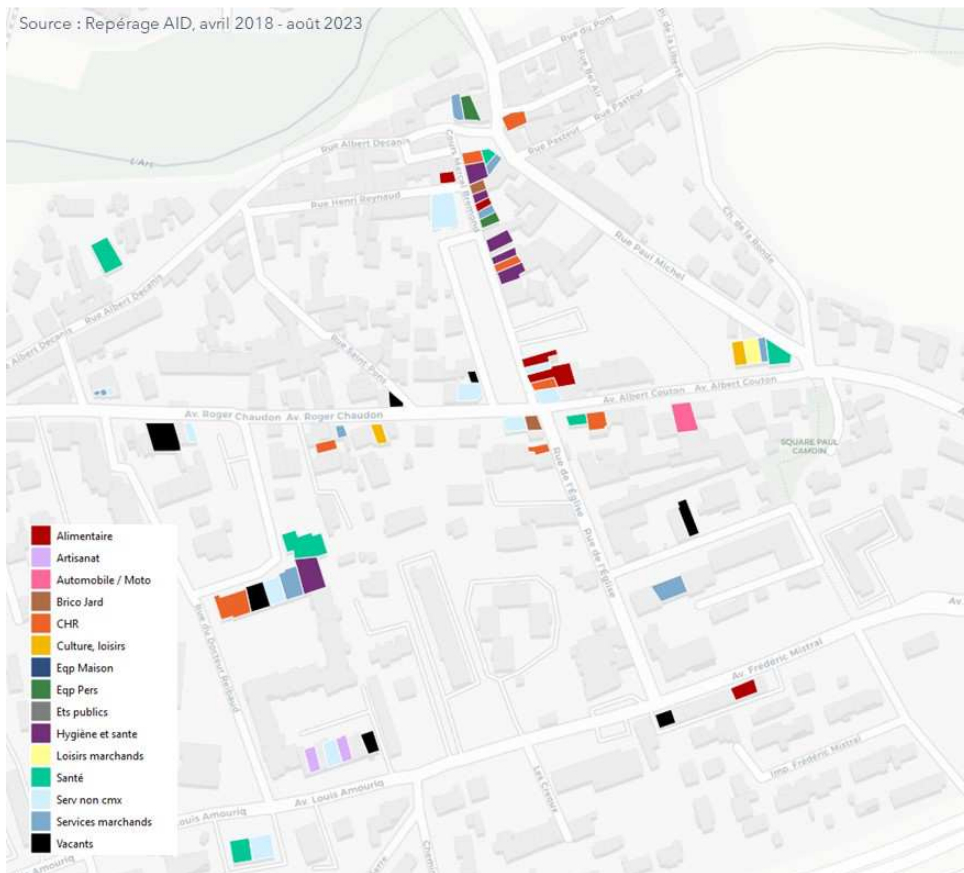
## NOYAU VILLAGEOIS DES MILLES

Situé à 3 kilomètres au sud-ouest du centre-ville d'Aix-en-Provence, le "village" des Milles se trouve entre la zone commerciale de la Pioline, à l'ouest, et la zone industrielle d'Aix-les Milles 3, à l'est.

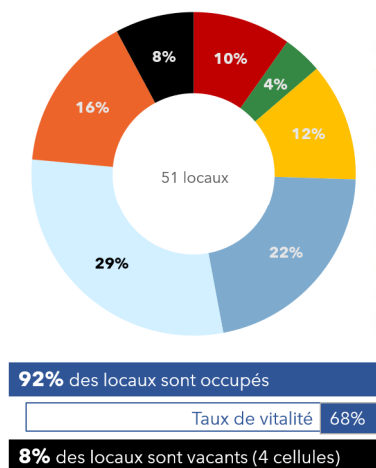


L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise principalement autour du Cours Marcel Brémond, dans le diffus le long des avenues Roger Chaudon et Albert Couton, et en pieds d'immeuble de la résidence La Mazarine.

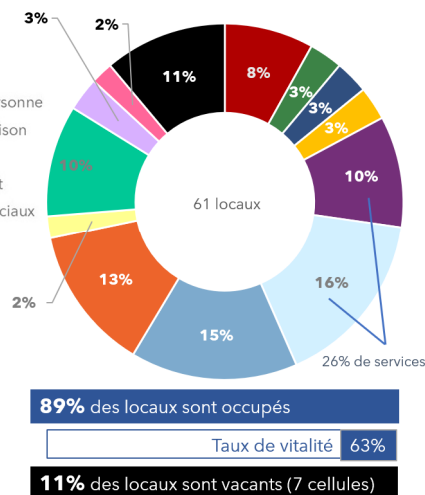
Une offre de stationnement et des espaces publics généraux facilitent la fréquentation de la centralité. Des terrasses sous les arbres et un marché de plein vent le lundi sur l'espace central du cours Brémond confèrent une ambiance "village" appréciée des habitants.



Répartition de l'offre commerciale en activité 2018



Répartition de l'offre commerciale en activité 2023



Nous avons déjà eu l'opportunité d'expertiser la situation de l'offre de commerce et de service du quartier des Milles en 2018. Nos analyses permettent donc d'avoir une vision dynamique de la trajectoire de ce quartier.

Avec une soixantaine de locaux commerciaux, l'offre des Milles est complète et répond aux principaux besoins des clients qui la fréquentent. Toutes les activités décrites plus haut comme "idéales" pour un coeur de quartier y sont représentées.

Entre 2018 et 2023, on observe :

- ✓ Une augmentation du nombre de rez-de-chaussée actifs sur le périmètre,
- ✓ Une légère augmentation de la vacance, de 8 à 11%, mais qui concerne réellement quelques boutiques très isolées dans le quartier,
- ✓ Une baisse des activités de services non commerciaux,
- ✓ Près de 30% des locaux qui ont changé d'activité ou d'enseigne en 5 ans,

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées,
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale du Cours Brémond et d'éviter l'implantation de services sur ces emplacements privilégiés et visibles.



## NOYAU VILLAGEOIS DE LUYNES

Luynes est un quartier situés au Sud d'Aix-en-Provence.

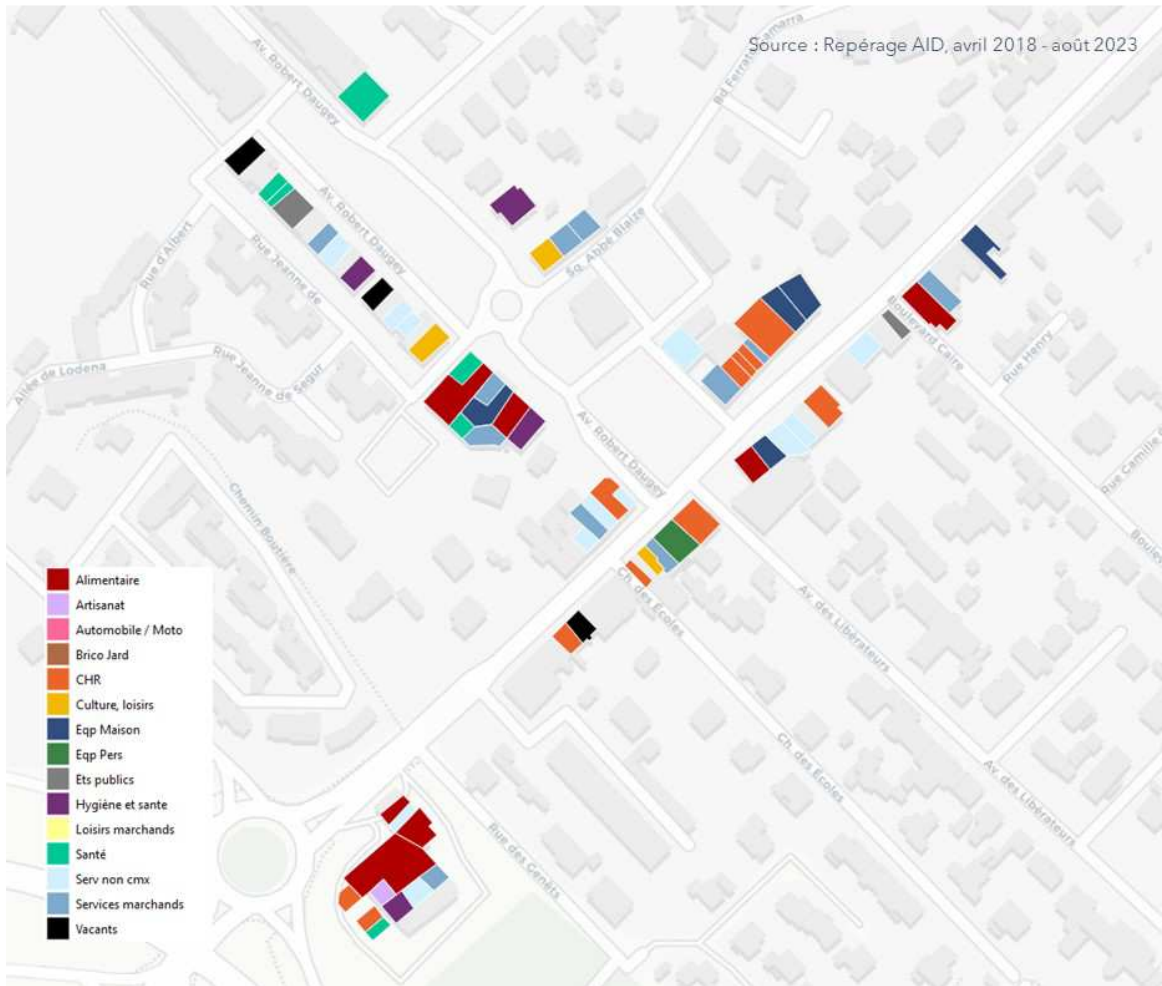


L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise principalement autour

- ✓ 25 boutiques environ – alimentaires, services, pharmacie et la mairie annexe - le long de l'Avenue Robert Daugey et de ses espaces publics et de stationnement généreux,
- ✓ 25 boutiques – les 6/7 restaurants et cafés, boulangerie, boucherie, tabac presse et services - le long de la très circulée D8N, avec des terrasses et du stationnement très contraints,
- ✓ Une dizaine de boutiques autour du supermarché Casino, pharmacie, cabinet médical, restaurant rapide, laboratoire, poissonnerie, boulangerie salon de coiffure...profitant d la visibilité de la D7, de l'accessibilité du rond-point, du stationnement et de l'attractivité de l'enseigne alimentaire.

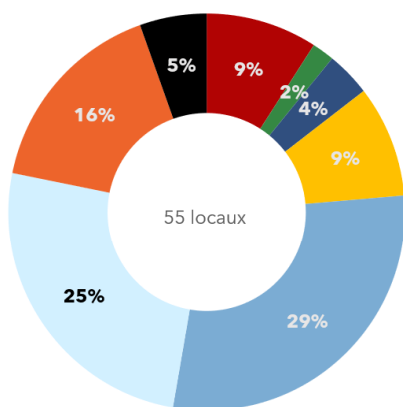
Un petit marché de plein vent vient compléter l'offre plusieurs fois par semaine.

Source : Repérage AID, avril 2018 - août 2023



Répartition de l'offre commerciale en activité 2018

Répartition de l'offre commerciale en activité 2023

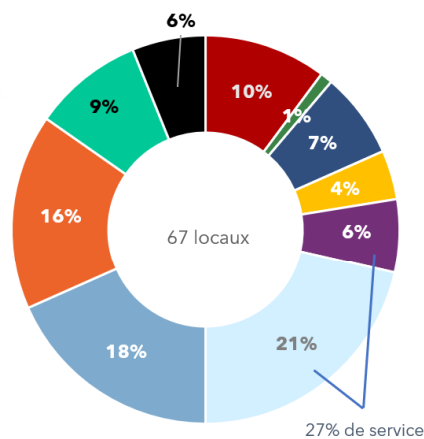


- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture, loisirs
- Café, hôtel, restaurant
- Services non commerciaux
- Services marchands
- Hygiène et sante
- Loisirs marchands
- Santé
- Automobile / Moto

**95%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **73%**

**5%** des locaux sont vacants (3 cellules)



**94%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **67%**

**6%** des locaux sont vacants (4 cellules)



Nous avons déjà eu l'opportunité d'expertiser la situation de l'offre de commerce et de service du quartier des Milles en 2018. Nos analyses permettent donc d'avoir une vision dynamique de la trajectoire de ce quartier.

Avec une plus de soixante locaux commerciaux, l'offre du quartier de Luynes est complète et répond aux principaux besoins des clients qui la fréquentent. Toutes les activités décrites plus haut comme "idéales" pour un coeur de quartier y sont représentées.

Entre 2018 et 2023, on observe :

- ✓ Une augmentation du nombre de rez-de-chaussée actifs sur le périmètre,
- ✓ Le maintien d'un bon taux de vitalité (rapport entre le nombre de commerces et d'artisans et le nombre de services non commerciaux),
- ✓ Un taux de vacance commerciale très bas et stable, se concentrant en franges des alignements marchands principaux,
- ✓ Une baisse du nombre de services non commerciaux,
- ✓ Une offre stable dans la durée avec 60% des activités relevées en 2018 présentes en 2023,

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées,
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale de l'Avenue Daugey et d'y encourager l'implantations d'activités de restauration qui pourraient animer les espaces publics et fixer la clientèle,
- ✓ de maîtriser les implantations de services non commerciaux sur la D8N,
- ✓ de maîtriser les mutations des activités autour de Casino pour maintenir la complémentarité des 2 pôles,
- ✓ de suivre l'avenir du supermarché Casino dans un contexte de crise financière du groupe éponyme et de cessions régulières de nombreux magasins – murs et / ou fonds de commerce - à des groupes concurrents.

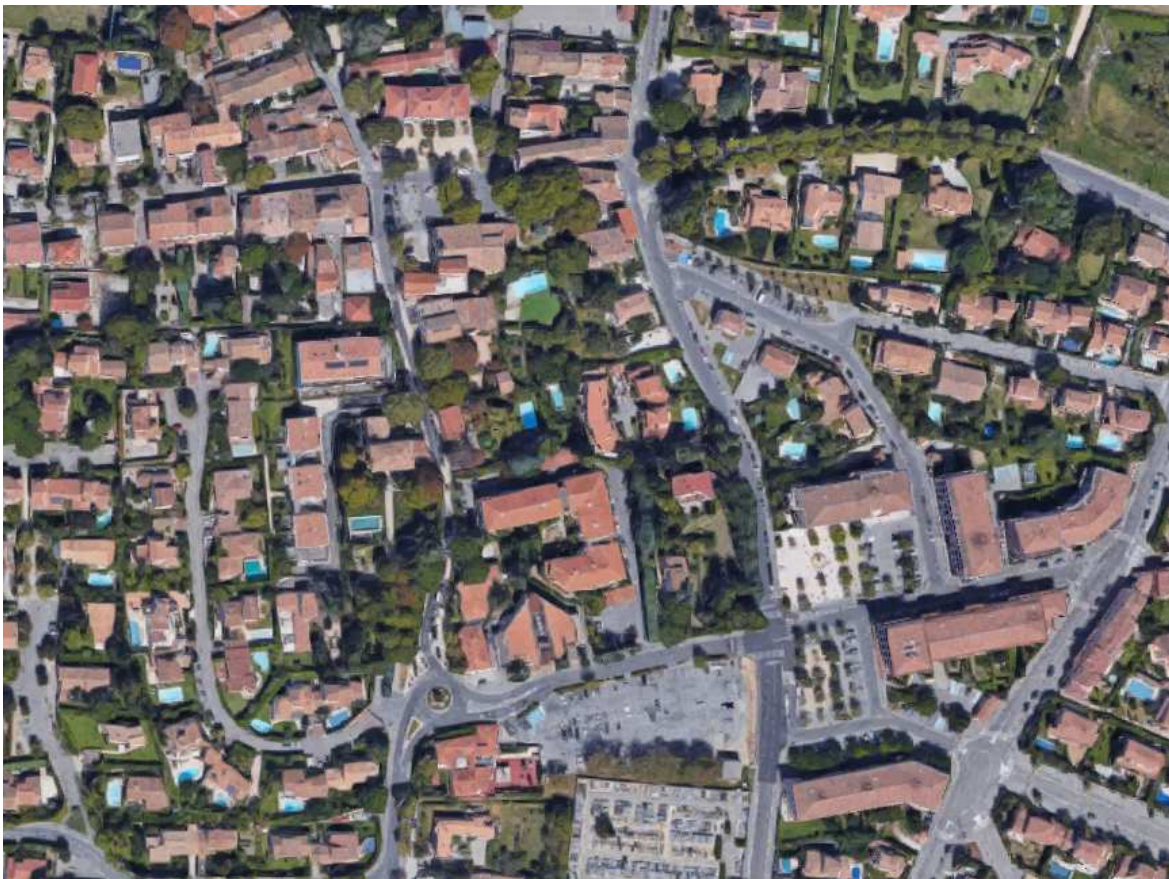
## NOYAU VILLAGEOIS DE PUYRICARD

Puyricard est un ancien village situé au Nord d'Aix-en-Provence.

L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise en 2 polarités complémentaires et aux ambiances très différentes :

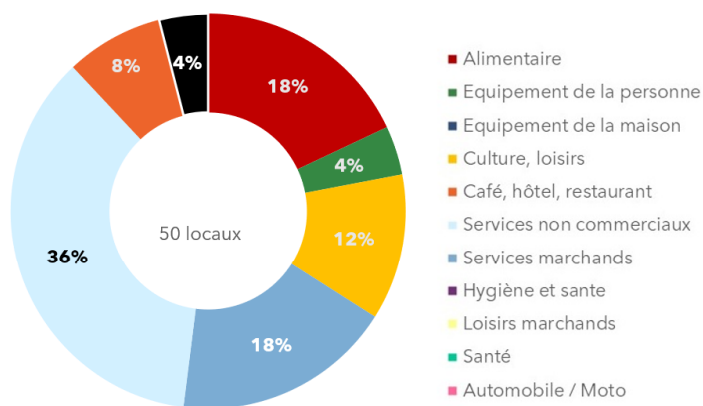
- ✓ la confidentielle, étroite mais historique rue Principale, bordées de boutiques, et qui débouche sur la jolie et arborée place de la Mairie et de l'église. Une offre assez complète s'y déploie : superette Casino, pharmacie, traiteur, boulangerie, boucherie, pâtisserie, salon de thé, brasserie avec terrasse sous les arbres, autour de quelques places de stationnement sur la place.
- ✓ La polarité plus lisible, organisée dans les pieds d'immeuble des résidences plus modernes de la place Waldeck Rousseau, sa fontaine, son square avec jeux pour enfants et sa trentaine de places de stationnement. Boulangerie, pharmacie, presse, brasserie avec terrasse, banque, optique et agence immobilière s'y déploient.

Un petit marché de plein vent vient compléter l'offre plusieurs le vendredi.





Répartition de l'offre commerciale en activité 2018

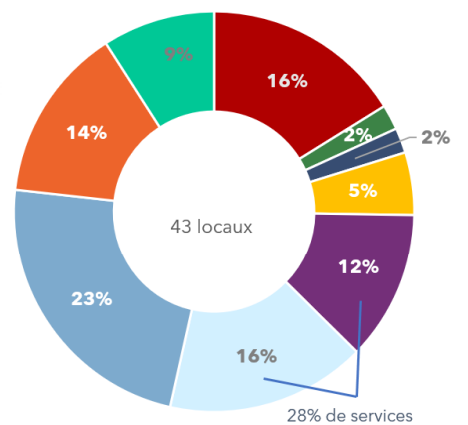


**94%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **60%**

**4%** des locaux sont vacants (2 cellules)

Répartition de l'offre commerciale en activité 2023



**100%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **74%**

28% de services

Nous avons déjà eu l'opportunité d'expertiser la situation de l'offre de commerce et de service du quartier des Milles en 2018. Nos analyses permettent donc d'avoir une vision dynamique de la trajectoire de ce quartier.

Avec une plus d'une quarantaine de locaux commerciaux, l'offre du quartier de Puyricard est complète et répond aux principaux besoins des clients qui la fréquentent. Toutes les activités décrites plus haut comme "idéales" pour un coeur de quartier y sont représentées.

Entre 2018 et 2023, on observe :

- ✓ Un très bon taux de vitalité (rapport entre le nombre de commerces et d'artisans et le nombre de services non commerciaux) en hausse significative,
- ✓ Une baisse du nombre d'activités alimentaires,
- ✓ Aucune vacance commerciale tous les locaux commerciaux sont occupés et en exploitation,
- ✓ Une baisse du nombre de services non commerciaux,
- ✓ Une offre très stable dans la durée avec 65% des activités relevées en 2018 présentes en 2023,

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées,
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale rue Principale et autour de la Mairie annexe et de l'église,
- ✓ de maîtriser les implantations dans le diffus en l'absence de locaux commerciaux à louer.

### III – LES ENJEUX DES 4 NOYAUX VILLAGEOIS DE CÉLONY, LES MILLES, LUYNES ET PUYRICARD

Les 4 noyaux villageois expertisés présentent des configurations urbaines, des tailles, des enjeux et des différentes.

	Puyricard	Les Milles	Luynes	Célony
Nombre de RDC actifs 2023	43	61	67	19
Taux de vacance 2023	0%	11%	6%	16%
Taux de vitalité 2023	74%	63%	67%	69%
% de cafés restaurants 2023	14%	13%	16%	11%
% de commerces alimentaires 2023	16%	8%	10%	21%
Stabilité des activités / enseignes entre 2018 et 2023	65%	41%	59%	Pas de données 2018

Les 4 centralités de quartier sont attractives, présentent des taux de vacances très réduits et des taux de vitalités soutenus.

Avec 40 à plus de 60 locaux commerciaux, l'offre de Puyricard, des Milles et de Luynes est complète et répond aux principaux besoins des clients qui les fréquentent. Toutes les activités décrites plus haut comme "idéales" pour un cœur de quartier y sont représentées.

Ainsi, encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses et maintenir cette dynamisme, la diversité et les équilibres en place sont des enjeux importants pour ces quartiers.

D'autres enjeux plus locaux encouragent la collectivité à se mêler de commerce :

- ✓ la maîtrise du projet immobilier de l'îlot commerçant, et la création d'opportunités immobilières de compléter l'offre de Célony,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale du Cours Brémond et d'éviter l'implantation de services sur ces emplacements privilégiés et visibles des Milles,
- ✓ de maîtriser les mutations des activités autour de Casino et de suivre l'avenir de cette enseigne dans un contexte tourmenté pour Luynes,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale rue Principale et autour de la Mairie annexe et de l'église, et de maîtriser les implantations dans le diffus en l'absence de locaux commerciaux à louer à Puyricard.

**Alors il apparaît opportun et justifié aujourd'hui de profiter d'un contexte relativement favorable de ces 4 noyaux villageois pour instaurer rapidement des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat pour maintenir la diversité, la singularité et l'attractivité des 4 cœurs marchands.**

## IV – LES PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DES 4 NOYAUX VILLAGEOIS DE CÉLONY, LES MILLES, LUYNES ET PUYRICARD

### Le cadre réglementaire

Au titre du maintien de la diversité commerciale et d'une offre équilibrée, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, intervenant dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat 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.

Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, dites loi Dutreil.

### Les biens concernés

- ✓ Les cessions de fonds artisanaux,
- ✓ Les cessions de fonds de commerce,
- ✓ Les cessions de baux commerciaux,
- ✓ Les cessions de terrains portants, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

### La délimitation du Périmètre de Sauvegarde

- ✓ Projet de délibération du périmètre de sauvegarde argumenté soumis à l'avis de la CCI et de la CMA
- ✓ Réponse sous 2 mois des consulaires et modifications éventuelles
- ✓ Délibération
- ✓ Éventuelle délégation à un EPCI, SEM, concessionnaire d'une opération d'aménagement...
- ✓ À titre informatif, et à l'instar des autres droits de préemption, le périmètre de sauvegarde doit être annexé au PLU / PSMV.

### La déclaration de cession

Le cédant doit, sous peine de nullité de la vente, informer la commune dans laquelle se situe le bien cédé, du prix et des conditions de la mutation. Cette information prend la forme d'une déclaration de cession selon le formulaire Cerfa n° 13644\*02.

Cette déclaration doit préciser le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle intègre également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

À noter que lorsque la cession intervient par voie d'adjudication, c'est, selon la nature de l'adjudication, le commissaire-priseur judiciaire, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, qui procède à la déclaration de cession 30 jours au moins avant la vente. De même, en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge-commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur procède, 30 jours au moins avant la signature de cet acte, à la déclaration de cession.

La commune constitue le guichet unique pour le dépôt des déclarations de cession. Ainsi, lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration au délégué.



### **L'exercice du droit de préemption**

La déclaration de cession vaut offre de vente au titulaire du droit de préemption. Ce dernier dispose de 2 mois à compter de la réception de la déclaration pour se prononcer et notifier sa décision au cédant. Trois possibilités lui sont offertes :

Renoncer à préempter (expressément ou tacitement en laissant passer le délai de 2 mois). Dans ce cas, le cédant est libre de réaliser la vente aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession avec l'acquéreur pressenti.

Préempter aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession. Dans ce cas, la vente est parfaite et l'acte de vente peut être passé.

Proposer d'acquérir aux prix et conditions fixées par le juge de l'expropriation. Dans ce cas, le titulaire du droit de préemption saisit le juge compétent en matière d'expropriation en fixation judiciaire du prix dans les 2 mois suivant la réception de la déclaration de cession. A la différence des autres droits de préemption, le titulaire du droit de préemption ne peut, en réponse à la déclaration de cession, faire de lui-même une proposition de prix ou de conditions différentes, mais seulement saisir le juge de l'expropriation aux fins de fixer le prix mais aussi les conditions de la cession.

Après fixation amiable ou judiciaire du prix et des conditions de cession, l'acte de vente doit être conclu dans les 3 mois, avec paiement simultané au cédant. À noter qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose de 30 jours à compter de l'adjudication pour notifier au greffier ou au notaire sa décision de se substituer à l'adjudicataire. S'il décide de préempter, il doit le faire au prix de la dernière enchère ou surenchère. Le même délai s'applique en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge commissaire pour prévenir le liquidateur, lequel en informe l'acquéreur évincé.

### **Les modalités de la rétrocession**

Le titulaire du droit de préemption n'a pas vocation à conserver le bien préempté. Il doit, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession (3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal), rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Pour trouver un repreneur, le maire (que le droit de préemption ait ou non été délégué) procède à un appel à candidatures en affichant en mairie pendant 15 jours un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

La rétrocession s'effectue selon un cahier des charges de rétrocession approuvées par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI ayant reçu délégation, précisant les conditions dans lesquelles elle peut être résiliée en cas d'inexécution du présent cahier des charges.

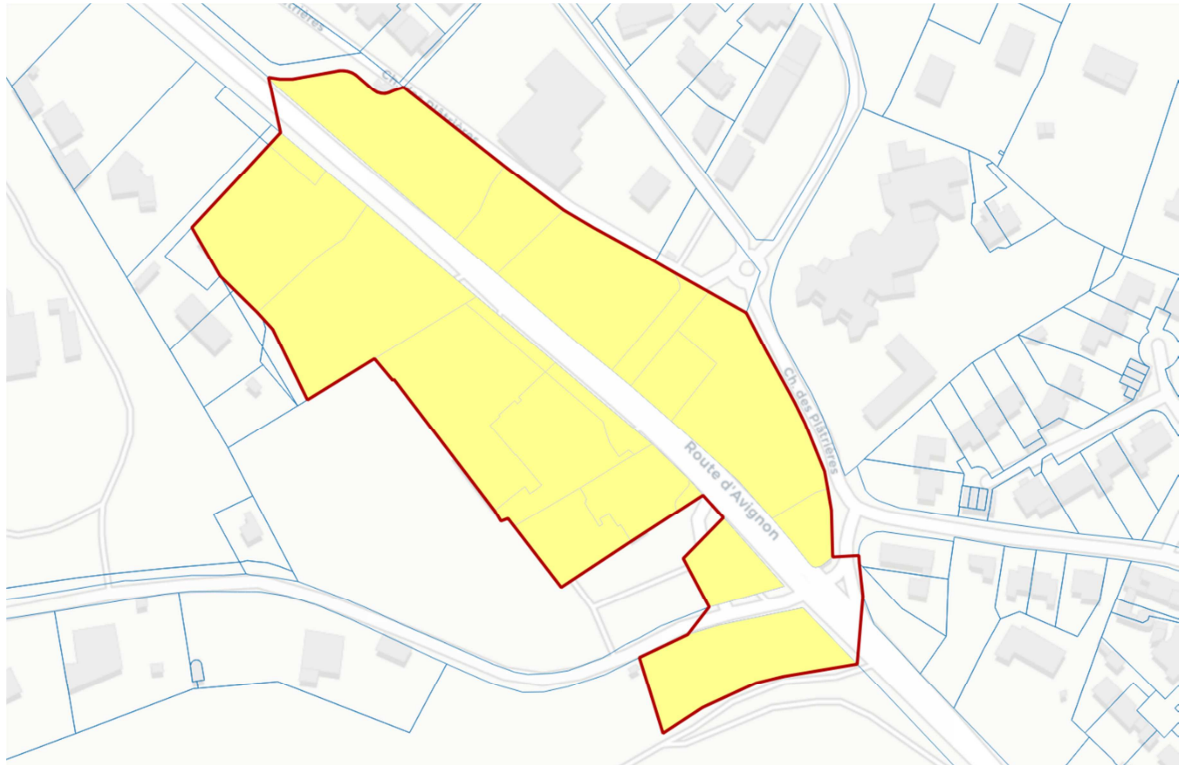
Celui-ci a pour objet de garantir une exploitation conforme aux objectifs de préservation de la diversité de l'activité commerciale et artisanale.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

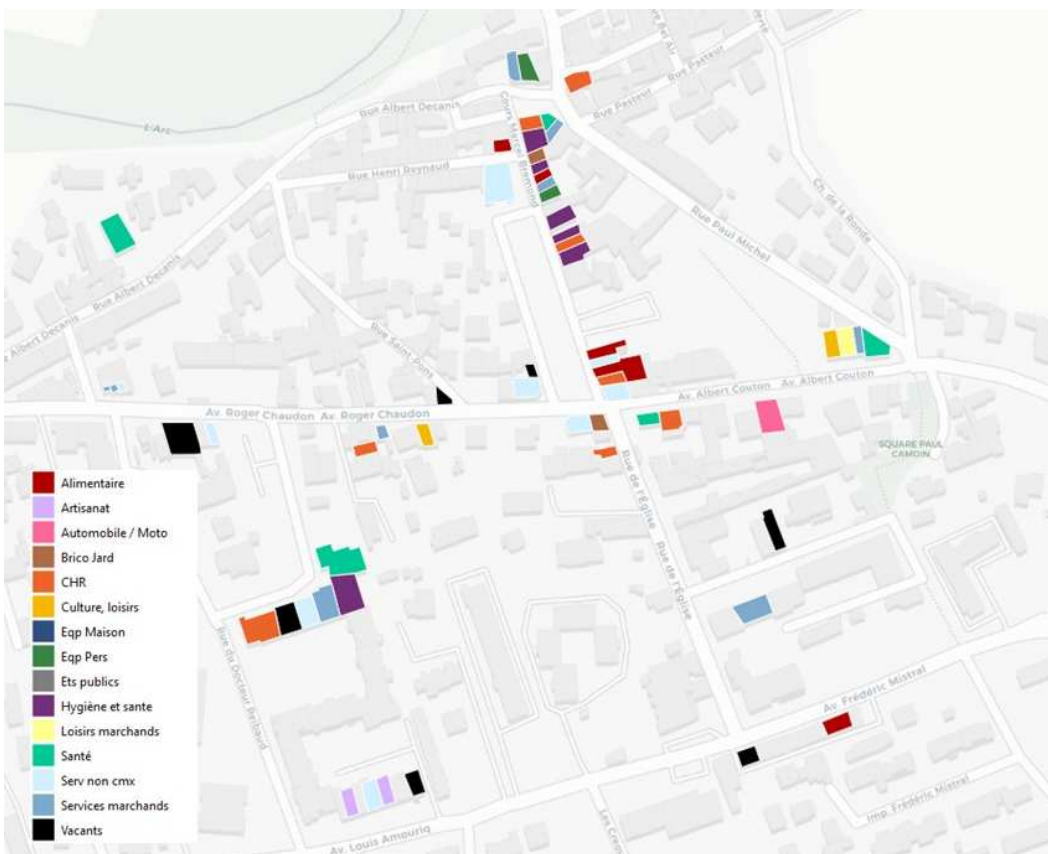
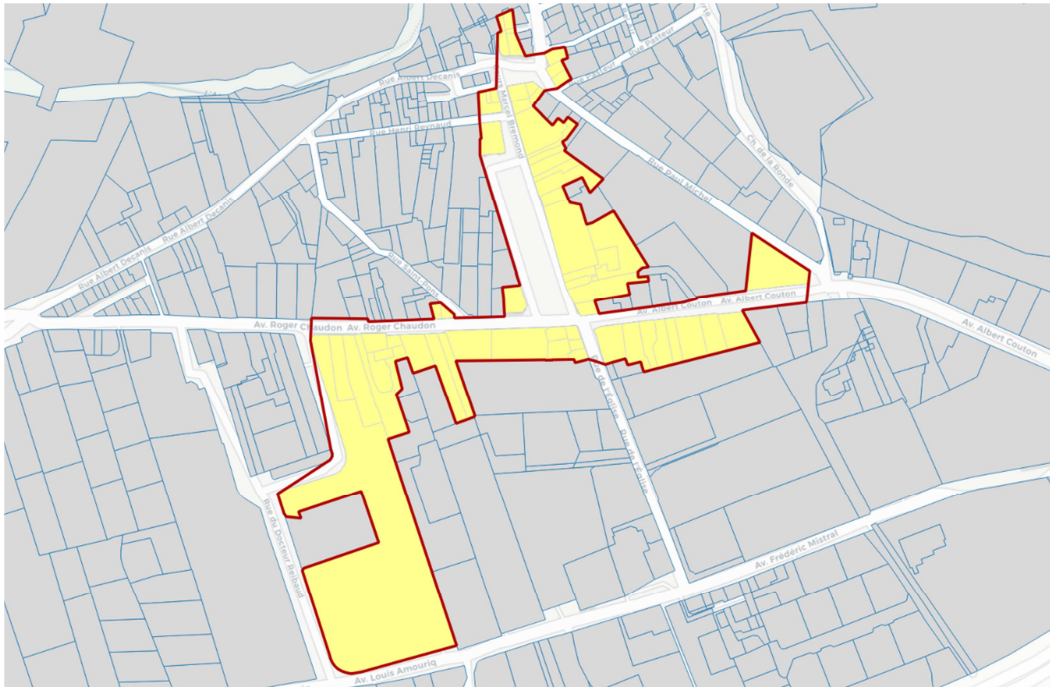
Si la rétrocession n'a pas été faite au bout des 2 années (ou 3 années dans le cas d'une mise en location / gérance), l'acquéreur évincé dispose d'un droit de priorité pour l'acquisition du fonds, du bail ou du terrain.



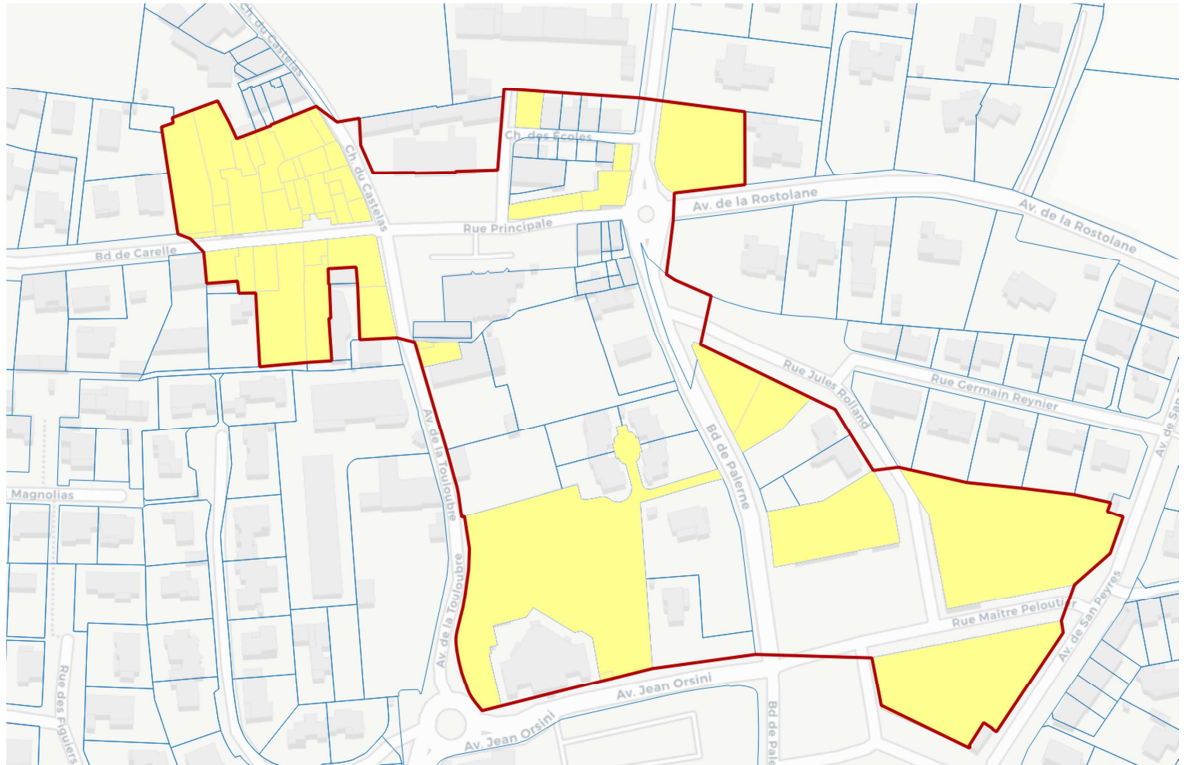
## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LE NOYAU VILLAGEOIS DE CÉLONY



## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LE NOYAU VILLAGEOIS DES MILLES

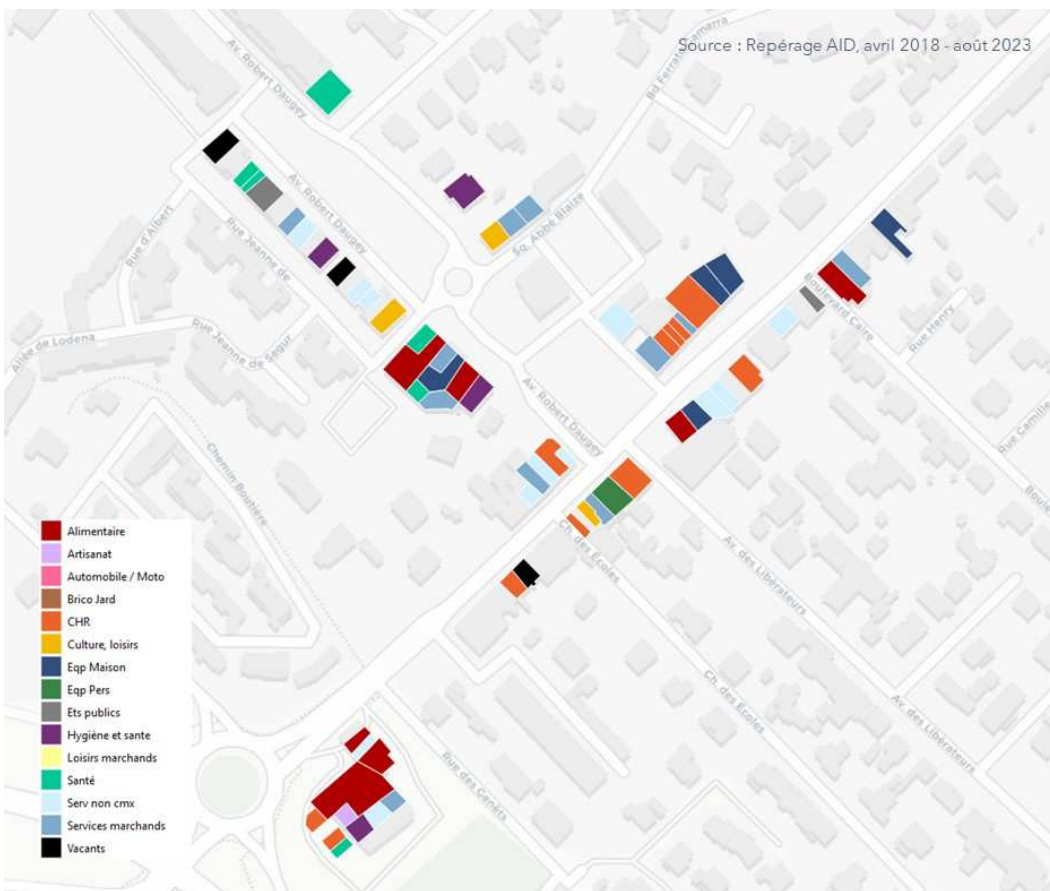
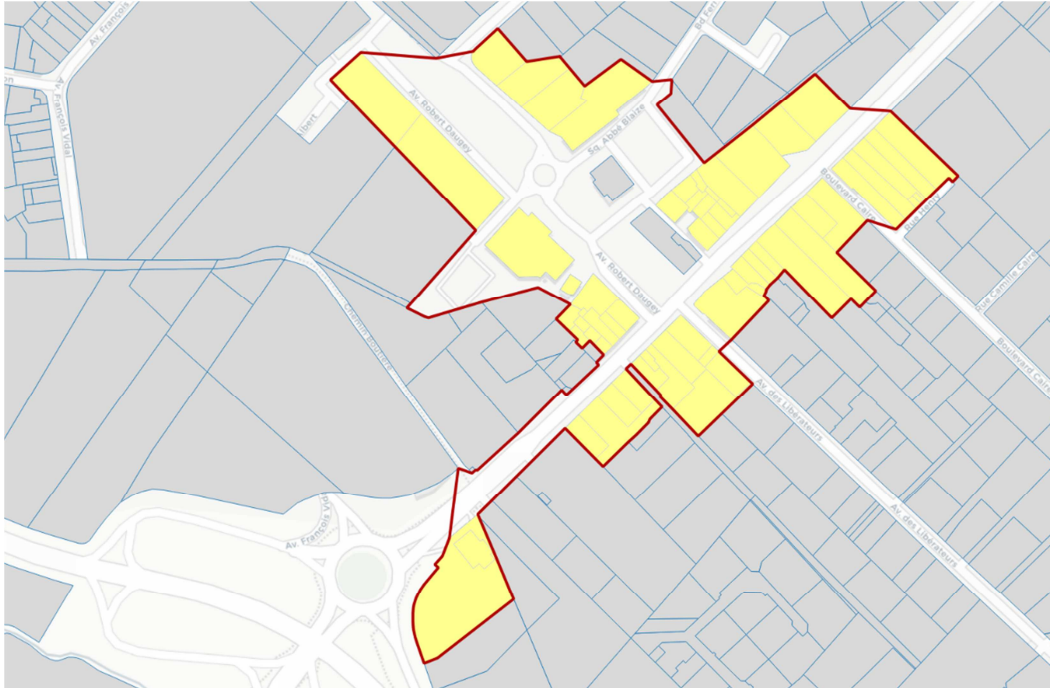


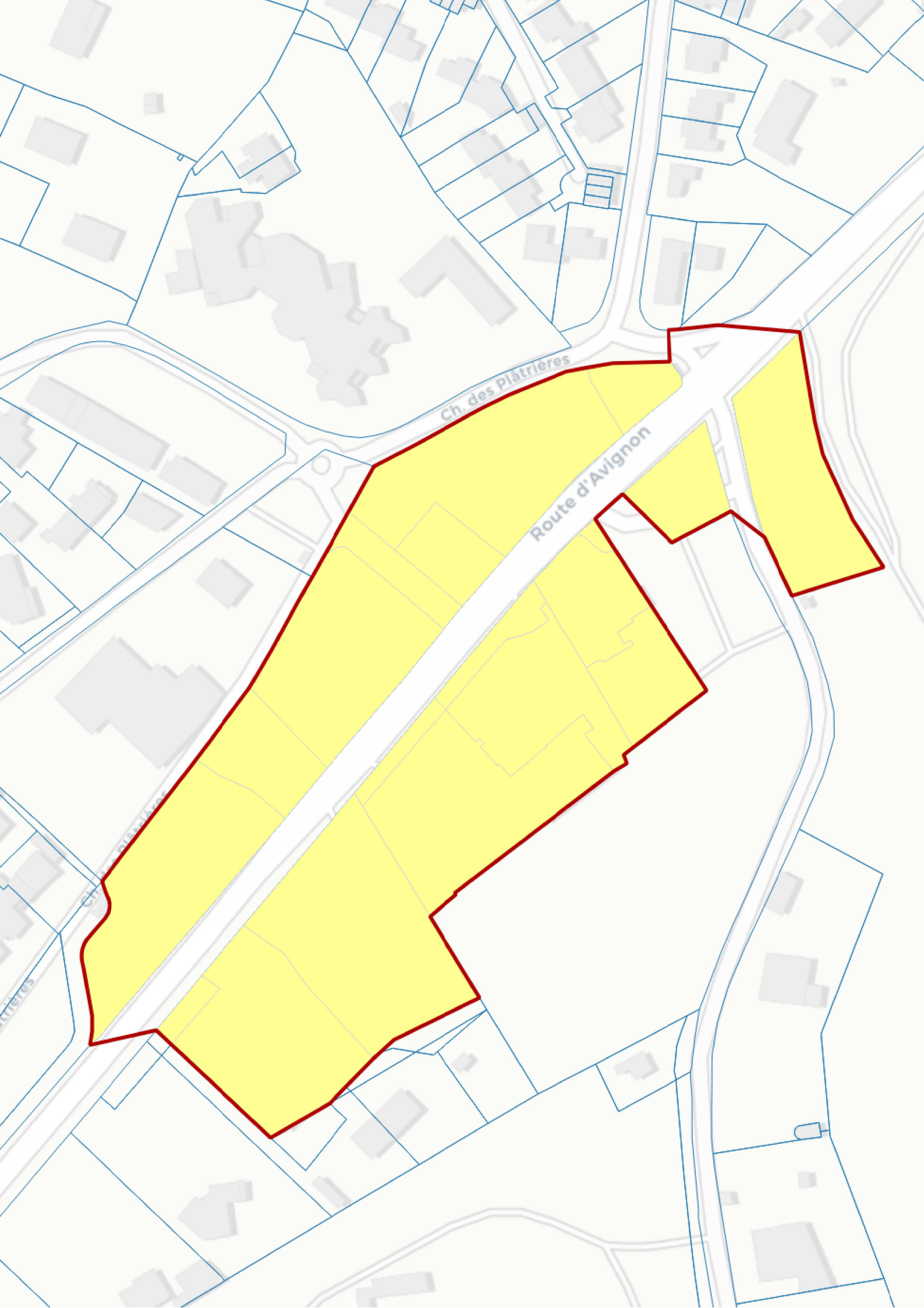
## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LE NOYAU VILLAGEOIS DE LUYNES



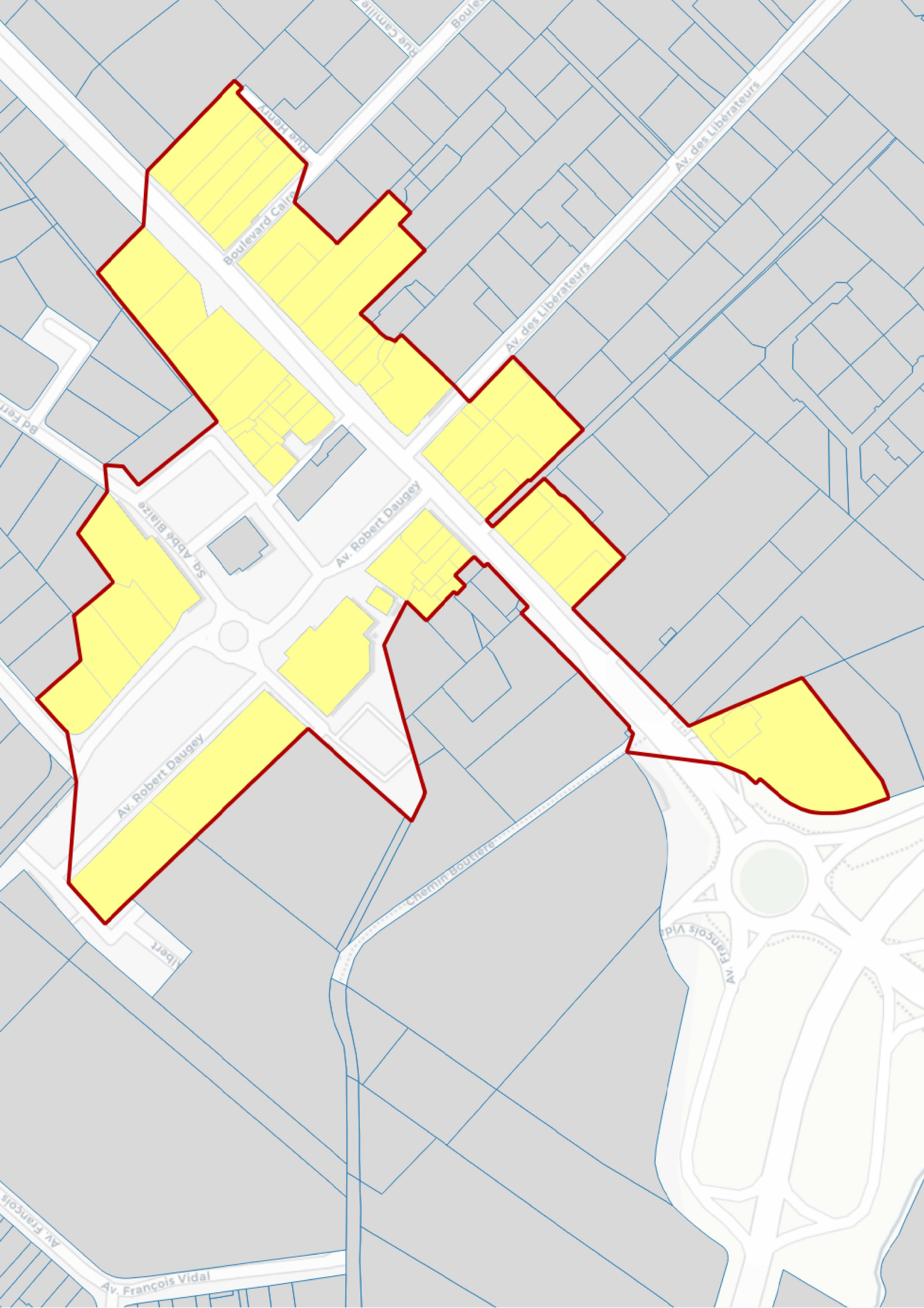


## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LE NOYAU VILLAGEOIS DE PUYRICARD









Boulevard Calixte

Av. Robert Daugey

Av. des Libérateurs

Av. Robert Daugey

Chemin Bouctot

Av. François Vidal

Av. François Vidal

libert

Sr. Abbe Blaise

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

Boulevard

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

libert

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

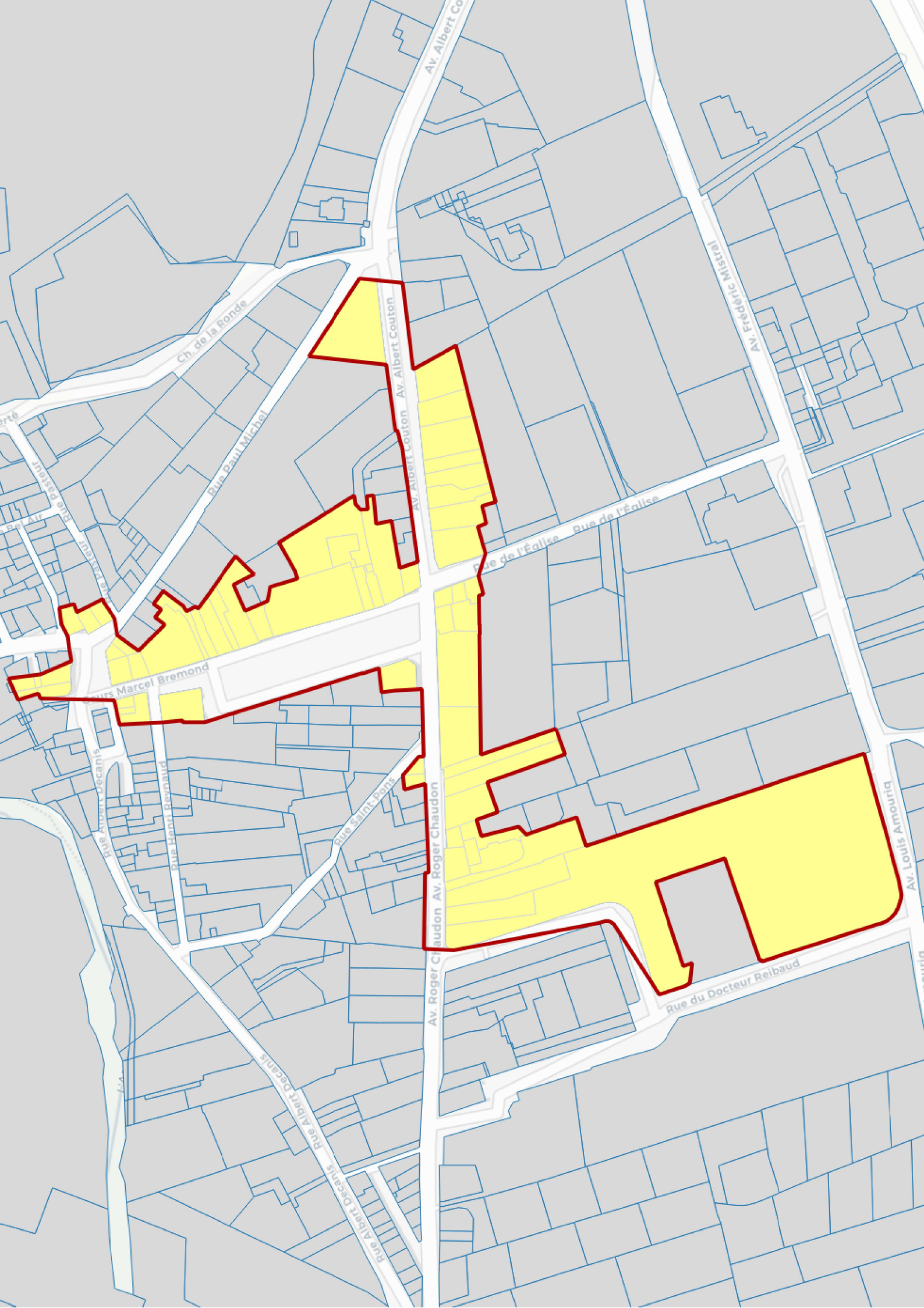
Av. des Libérateurs

Av. des Libérateurs

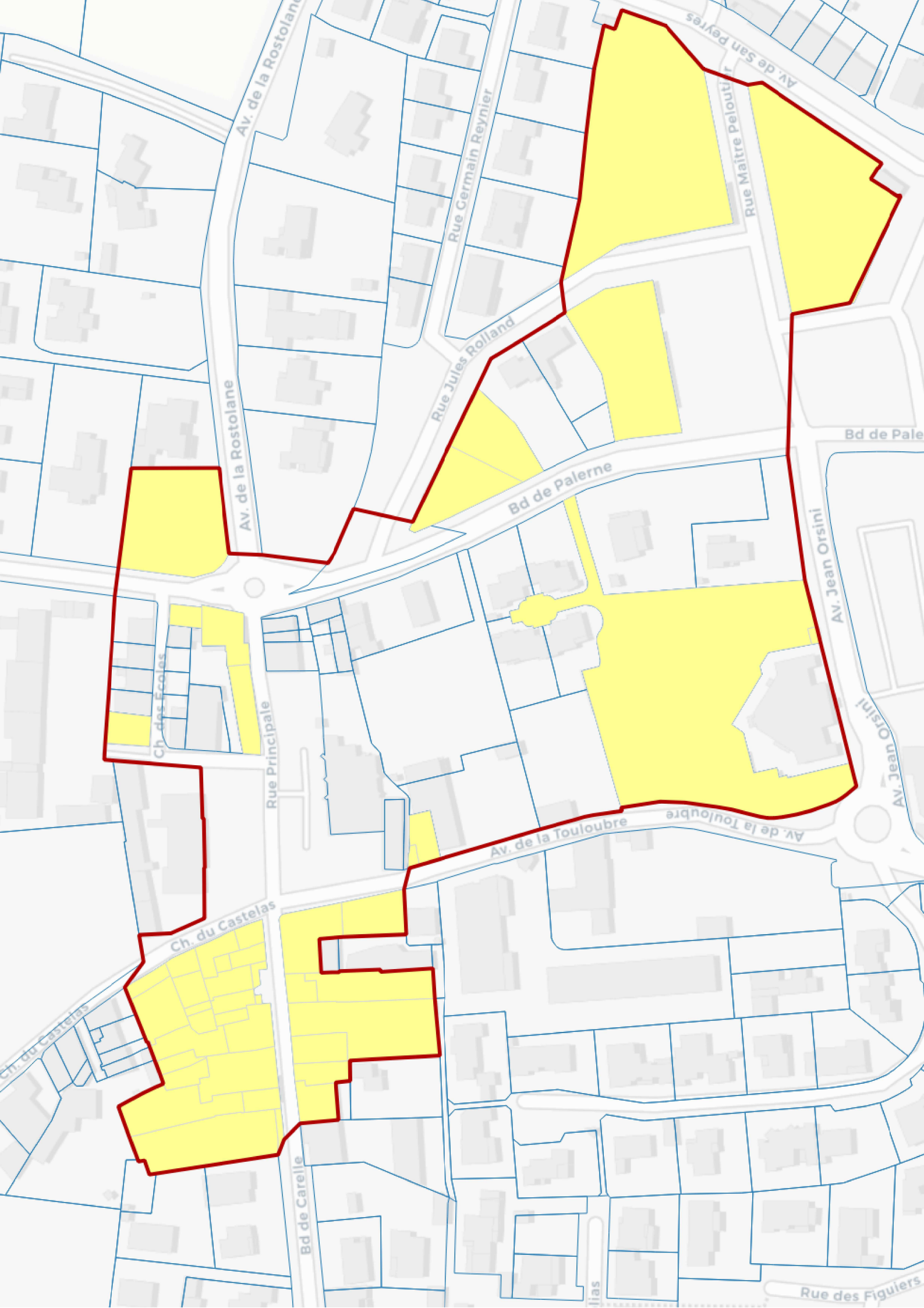
Av. des Libérateurs

bd Fern

Av. François Vidal







Av. de la Rostolane

Rue Germain Reynier

Av. de San Peyres

Rue Maître Peloutier

Rue Jules Rolland

Av. de la Rostolane

Bd de Pale

Bd de Palerne

Av. Jean Orsini

Ch. des Ecoles

Rue Principale

Av. Jean Orsini

Av. de la Touloubre

Ch. du Castelas

Bd de Carelle

Rue des Figuiers



Feuille1

id,C,254	commur	prefix	secti	nume	contenar	pcreated,D	updated,D	id_	Perimetre,C,250
13001000MB0021	13001	000	MB	21	1880	0	08/02/00	29/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0701	13001	000	MO	701	1498	1	11/12/19	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0704	13001	000	MO	704	2337	1	11/12/19	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0535	13001	000	MO	535	807	1	03/04/07	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0713	13001	000	MO	713	53	1	26/10/20	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0712	13001	000	MO	712	843	0	26/10/20	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0214	13001	000	MO	214	2270	0	10/02/00	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0212	13001	000	MO	212	139	0	10/02/00	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0703	13001	000	MO	703	205	1	11/12/19	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0161	13001	000	SN	161	2184	0	01/09/20	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0162	13001	000	SN	162	408	1	01/09/20	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0066	13001	000	SN	66	555	1	04/12/18	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0065	13001	000	SN	65	2573	1	04/12/18	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0064	13001	000	SN	64	408	0	04/12/18	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0215	13001	000	MO	215	2837	0	10/02/00	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0032	13001	000	MO	32	673	0	10/02/00	30/04/22	2 C  ®lony
13001000MO0702	13001	000	MO	702	293	1	11/12/19	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0069	13001	000	SN	69	2331	0	04/12/18	30/04/22	2 C  ®lony
13001000SN0068	13001	000	SN	68	803	0	04/12/18	30/04/22	2 C  ®lony
13001000HE0001	13001	000	HE	1	700	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0120	13001	000	HE	120	125	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0021	13001	000	HE	21	274	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0035	13001	000	HE	35	386	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0036	13001	000	HE	36	354	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0134	13001	000	HE	134	350	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0038	13001	000	HE	38	373	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0022	13001	000	HE	22	533	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0003	13001	000	HE	3	148	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0002	13001	000	HE	2	133	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0231	13001	000	HE	231	643	0	05/02/03	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0276	13001	000	HE	276	130	1	08/10/07	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0132	13001	000	HE	132	19	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0133	13001	000	HE	133	26	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HE0174	13001	000	HE	174	827	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0287	13001	000	HD	287	256	1	11/12/13	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0003	13001	000	HD	3	53	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0004	13001	000	HD	4	153	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0006	13001	000	HD	6	660	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0147	13001	000	HD	147	283	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0002	13001	000	HD	2	342	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0005	13001	000	HD	5	333	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0024	13001	000	HD	24	255	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0025	13001	000	HD	25	247	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0143	13001	000	HD	143	607	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0027	13001	000	HD	27	243	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0207	13001	000	HD	207	58	0	28/07/03	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0206	13001	000	HD	206	276	0	28/07/03	29/04/22	3 Lyunes
13001000HD0286	13001	000	HD	286	2198	1	11/12/13	29/04/22	3 Lyunes
13001000HI0070	13001	000	HI	70	50	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HI0091	13001	000	HI	91	133	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HI0090	13001	000	HI	90	304	0	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes
13001000HI0324	13001	000	HI	324	1118	1	10/01/00	29/04/22	3 Lyunes

Feuille1

13001000HI0065	13001	000	HI	65	158	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0092	13001	000	HI	92	83	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0434	13001	000	HI	434	47	0	19/08/04	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0431	13001	000	HI	431	64	1	18/10/04	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0435	13001	000	HI	435	100	1	18/10/04	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0328	13001	000	HI	328	1516	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0016	13001	000	HI	16	495	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0302	13001	000	HI	302	43	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0304	13001	000	HI	304	36	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0058	13001	000	HI	58	77	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0303	13001	000	HI	303	80	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0309	13001	000	HI	309	180	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0308	13001	000	HI	308	110	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0307	13001	000	HI	307	55	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0080	13001	000	HI	80	80	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0067	13001	000	HI	67	11	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0068	13001	000	HI	68	41	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0306	13001	000	HI	306	66	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0305	13001	000	HI	305	83	1	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0059	13001	000	HI	59	150	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0019	13001	000	HI	19	1080	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0122	13001	000	HI	122	503	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0121	13001	000	HI	121	825	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0113	13001	000	HI	113	513	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0112	13001	000	HI	112	729	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0018	13001	000	HI	18	610	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0017	13001	000	HI	17	552	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000HI0300	13001	000	HI	300	1081	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000KE0650	13001	000	KE	650	288	1	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0371	13001	000	KE	371	8137	0	18/09/09	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0680	13001	000	KE	680	247	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0689	13001	000	KE	689	221	1	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0681	13001	000	KE	681	203	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0321	13001	000	KE	321	316	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0320	13001	000	KE	320	399	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0319	13001	000	KE	319	265	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0327	13001	000	KE	327	564	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0362	13001	000	KE	362	375	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0690	13001	000	KE	690	158	1	08/11/13	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0515	13001	000	KE	515	510	0	18/09/09	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0137	13001	000	KE	137	45	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0029	13001	000	KE	29	93	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0551	13001	000	KE	551	72	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0173	13001	000	KE	173	65	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0172	13001	000	KE	172	67	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0035	13001	000	KE	35	36	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0432	13001	000	KE	432	111	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0431	13001	000	KE	431	24	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0114	13001	000	KE	114	244	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0131	13001	000	KE	131	115	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0524	13001	000	KE	524	70	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0314	13001	000	KE	314	48	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0315	13001	000	KE	315	63	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles

Feuille1

13001000KE0491	13001	000	KE	491	95	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0121	13001	000	KE	121	92	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0096	13001	000	KE	96	44	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0095	13001	000	KE	95	69	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0120	13001	000	KE	120	194	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0252	13001	000	KE	252	158	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0251	13001	000	KE	251	378	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0254	13001	000	KE	254	325	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0656	13001	000	KE	656	363	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0133	13001	000	KE	133	169	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0130	13001	000	KE	130	900	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0146	13001	000	KE	146	772	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0249	13001	000	KE	249	365	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0250	13001	000	KE	250	270	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0318	13001	000	KE	318	448	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0317	13001	000	KE	317	610	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0604	13001	000	KE	604	65	0	18/09/09	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0719	13001	000	KE	719	78	1	05/11/01	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0718	13001	000	KE	718	102	1	05/11/01	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0691	13001	000	KE	691	69	1	08/11/13	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0767	13001	000	KE	767	687	0	24/08/07	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0766	13001	000	KE	766	11	1	24/08/07	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0326	13001	000	KE	326	145	0	18/09/09	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0784	13001	000	KE	784	157	0	29/05/13	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0138	13001	000	KE	138	47	0	30/11/18	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0135	13001	000	KE	135	511	0	30/11/18	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0429	13001	000	KE	429	96	0	30/11/18	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0126	13001	000	KE	126	470	0	30/11/18	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0844	13001	000	KE	844	97	0	10/05/19	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0492	13001	000	KE	492	140	0	30/11/18	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0843	13001	000	KE	843	80	0	10/05/19	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0550	13001	000	KE	550	28	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0027	13001	000	KE	27	14	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0026	13001	000	KE	26	58	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000RO0039	13001	000	RO	39	297	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0036	13001	000	RO	36	375	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0034	13001	000	RO	34	428	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0030	13001	000	RO	30	180	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0035	13001	000	RO	35	100	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0033	13001	000	RO	33	842	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0031	13001	000	RO	31	138	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RO0032	13001	000	RO	32	188	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0185	13001	000	RR	185	3318	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0233	13001	000	RR	233	23	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0205	13001	000	RR	205	138	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0196	13001	000	RR	196	500	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0195	13001	000	RR	195	510	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0104	13001	000	RH	104	758	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0273	13001	000	RH	273	27	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0102	13001	000	RH	102	91	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0101	13001	000	RH	101	360	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0099	13001	000	RH	99	74	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0277	13001	000	RH	277	28	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard

Feuille1

13001000RH0072	13001	000	RH	72	73	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0078	13001	000	RH	78	220	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0079	13001	000	RH	79	62	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0279	13001	000	RH	279	32	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0081	13001	000	RH	81	110	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0082	13001	000	RH	82	75	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0070	13001	000	RH	70	122	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0076	13001	000	RH	76	58	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0071	13001	000	RH	71	72	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0278	13001	000	RH	278	124	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0083	13001	000	RH	83	75	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0080	13001	000	RH	80	26	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0074	13001	000	RH	74	85	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0084	13001	000	RH	84	271	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0103	13001	000	RH	103	450	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0100	13001	000	RH	100	99	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0077	13001	000	RH	77	210	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0075	13001	000	RH	75	7	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0060	13001	000	RH	60	237	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0061	13001	000	RH	61	216	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0059	13001	000	RH	59	83	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RH0054	13001	000	RH	54	162	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RK0028	13001	000	RK	28	1240	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0215	13001	000	RR	215	5143	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0239	13001	000	RR	239	17	0	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0191	13001	000	RR	191	1333	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000RR0184	13001	000	RR	184	2391	1	04/12/18	30/04/22	4	Puyricard
13001000HE0186	13001	000	HE	186	812	0	10/01/00	29/04/22	3	Lyunes
13001000KE0657	13001	000	KE	657	100	0	13/01/00	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0134	13001	000	KE	134	88	0	25/03/02	29/04/22	1	Les Miles
13001000KE0142	13001	000	KE	142	118	0	26/12/12	29/04/22	1	Les Miles

Le Président,  
De niveau départemental

**Madame Sophie JOISSAINS**  
**Maire de la commune d'AIX-EN-PROVENCE**  
**Hôtel de Ville**  
**13616 AIX EN PROVENCE Cedex 1**

**Marseille, le 20 Novembre 2023**

**Objet : Avis de la CMA Provence-Alpes-Côte d'Azur sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune d'Aix-en-Provence – Noyaux villageois de Célony, Les Milles, Luynes, Puyricard.**

Notre réf. : Pôle Développement Economique et territorial- JVC/CV/MG – 2023-C15  
Suivi : Marine PIZETTE – m.pizette@cmar-paca.fr - 04 92 53 05 36

Madame le Maire,

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 a donné la possibilité aux communes **de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux dans l'objectif de maintenir la diversité du tissu d'entreprises de proximité.**

Par courrier en date du 13 octobre 2023, vous nous avez soumis votre projet de délibération ainsi que le rapport d'analyse pour l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur 4 noyaux villageois de la commune d'Aix-en-Provence : Célony, Les Milles, Luynes et Puyricard.

Le rapport contient une analyse détaillée de l'appareil artisanal et commercial des territoires concernés, le projet de délibération et la cartographie des périmètres envisagés pour la mise en place du droit de préemption des fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux. Le rapport permet de mettre en exergue les forces, faiblesses et enjeux du territoire en ce qui concerne les dynamiques commerciales des différents périmètres.

En complément, la CMA relève de son côté sur la base de données issues de l'observatoire régional de l'artisanat au 01 01 2023:

- **Concernant le périmètre envisagé sur le noyau villageois de Célony** : 41 établissements artisanaux y sont installés dont 9 exercent une activité de proximité répondant aux besoins de premières nécessités des habitants. Un tiers des établissements (soit 14 établissements) pourraient être concernés par un enjeu de transmission à court terme. **La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permettra ainsi de compléter l'offre de proximité et de rester en veille sur les transmissions.**
- **Concernant le périmètre envisagé sur le noyau villageois des Milles**, 14 établissements artisanaux y sont installés dont 12 exercent une activité de proximité. 1 établissement est concerné par un enjeu de transmission dans les 5 ans. **L'instauration du droit de préemption sur cette zone pourra favoriser le resserrement du linéaire commercial tout en maintenant la diversité et l'équilibre des activités implantées.**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

5 boulevard Pèbre - CS 40011 - 13295 Marseille Cedex 8 • 04 91 32 24 24 • contact13@cmar-paca.fr

 [www.cmar-paca.fr](http://www.cmar-paca.fr)

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

- **Concernant le périmètre envisagé sur le noyau villageois de Luynes** : la CMA recense 32 établissements artisanaux présents sur le périmètre dont 28 artisans de proximité. 10 de ces établissements pourraient être concernés par un enjeu de transmission dans les 5 ans. **L'outil permettra sur ce secteur de soutenir la dynamique commerciale et artisanale du périmètre et de favoriser la complémentarité des implantations.**
- Enfin, **concernant le périmètre identifié sur le noyau villageois de Puycard**, 16 établissements artisanaux y sont installés, dont 12 artisans de proximité et 5 dirigeants ont 55 ans et plus et sont donc potentiellement concernés par un enjeu de transmission. Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat **permettra de conforter le très bon taux de vitalité observé sur ce secteur ainsi que la diversité des activités implantées.**

Ainsi après analyse des documents transmis, la CMA formule quelques remarques et suggestions :

- **Concernant les périmètres de sauvegarde proposés**, la CMA souscrit à vos propositions sur les secteurs ciblés. L'outil permettra d'assurer un suivi des transactions afin de préserver l'équilibre et la diversité de l'appareil artisanal et commercial au sein de ceux-ci.
- **Concernant la stratégie de redynamisation à impulser au sein de ces périmètres de sauvegarde**, celle-ci devra privilégier l'implantation d'activités urbano-compatibles (artisanat de proximité relevant de l'alimentaire et des services notamment) au sein de chaque périmètre.
- **La CMA attire votre attention sur la nécessaire réactivité de la collectivité dans le traitement des déclarations de cessions afin de ne pas porter préjudice à d'éventuelles transmissions d'entreprises** qui pourraient être mises en suspens dans l'attente de la décision de la ville. La mise en place d'un observatoire compilant les données sur les différents périmètres instaurés faciliterait le suivi et la gestion réactive des préemptions.

La mise en place de ces périmètres viendra compléter la palette d'outils à la disposition de la collectivité. **Sa mise en œuvre pourra être appréhendée en complémentarité avec les actions que la CMA mène déjà en matière :**

- D'anticipation de la vacance commerciale par un accompagnement des transmissions-reprises d'entreprises,
- De soutien à l'implantation des porteurs de projets, notamment en cas de préemption.
- D'appui en ingénierie à l'élaboration de la stratégie d'intervention en matière de redynamisation des centres-villes.

La CMA Provence-Alpes-Côte d'Azur émet donc **un avis favorable à vos projets de périmètres**. Nous vous remercions par avance de **nous transmettre la délibération définitive du conseil municipal**.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de mes sentiments distingués.

**Daniel SALENC**  
**Président de niveau Départemental des Bouches-du-Rhône**  
**de la CMA Provence-Alpes-Côte d'Azur**



N° 2341

Marseille, le .....1.1 DEC. 2023

**Le Président**

Madame Sophie JOISSAINS  
Maire d'Aix-en-Provence  
Place de l'Hôtel de Ville  
CS30715  
13616 Aix-en-Provence Cedex 1

Madame la Maire, *ma chère Sophie,*

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence sur l'instauration du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> dans les noyaux villageois de Luynes, des Milles, de Célongy et de Puyricard.

Sensible à l'attractivité des centres-villes et des noyaux villageois, la CCIAMP soutient votre projet de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel vous bénéficiez d'une priorité sur l'acquisition de certains biens. La CCIAMP partage vos principales motivations sur ce projet : maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins courants de la population, préserver la diversité commerciale et veiller à l'équilibre commercial en évitant la dominance de certaines familles d'activités.

Instaurer ce droit de préemption commercial vous permettra aussi de bénéficier d'un outil d'observation pour suivre les transactions dans les périmètres des noyaux villageois de Luynes, de Célongy, des Milles et de Puyricard.

Après étude attentive de l'ensemble des éléments fournis, la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence a donné un avis favorable à votre projet assorti de recommandations et d'observations :

- Pour éviter tout contentieux et pour justifier du maintien de la diversité commerciale et artisanale, il conviendrait de préciser, dans le rapport d'analyse, les éléments concernant les habitants du territoire (données socio-démographiques), les éléments sur l'environnement commercial (la présence d'activités commerciales au sein du pôle des Milles à proximité du noyau villageois peut être une menace pour la sauvegarde de ce dernier), sur la demande commerciale et sur les projets de la municipalité : aménagements urbains à venir, outils déjà mis en place pour la préservation du commerce et de l'artisanat de proximité, etc.
- Afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'argumentaire nous vous préconisons de détailler, dans le projet de délibération municipale, la synthèse du rapport d'analyse, en y ajoutant les principales menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale dans les périmètres concernés.

- Lorsque la municipalité ne souhaite pas mobiliser son droit de préemption commercial, elle doit en informer au plus tôt les cédants concernés, notamment par l'envoi de courriers, pour éviter de ralentir les transactions.
- Afin de lutter efficacement contre la vacance commerciale structurelle, et dans le cadre d'une stratégie globale de dynamisation des noyaux villageois, nous vous suggérons d'associer l'utilisation de cet outil avec l'application du droit de préemption urbain.
- Enfin, et pour faciliter la mise en place de cet outil, nous vous préconisons d'informer les professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières) et les commerçants et artisans installés dans les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité une fois la délibération votée par le Conseil Municipal.

Au-delà de nos recommandations, il serait souhaitable de ne pas multiplier les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein de la commune afin de concentrer ses actions liées à la stratégie de revitalisation commerciale et artisanale dans certains périmètres prioritaires (centres-villes et noyaux villageois), et de limiter les moyens financiers et techniques à mettre en œuvre pour assurer le bon suivi du dispositif.

Au-delà de cet avis, sachez que la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la stratégie de dynamisation commerciale de votre centre-ville et de vos noyaux villageois, notamment pour relayer les appels à projets liés à la préemption commerciale auprès des porteurs de projets, mais également conseiller les créateurs dans leurs premières années d'installation.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, nous vous prions de croire, Madame la Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Bien à toi  
Annie

Jean-Luc Chauvin  
Jean-Luc Chauvin