




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2024-38**

**Séance publique du**

**9 février 2024**

**Présidence de Eric CHEVALIER  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1257682-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : MISE EN PLACE DE PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE  
L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**

Le 9 février 2024 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 2 février 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, 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 Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, 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:**

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Joëlle CANUET à Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Frédérique DUMICHEL, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Amandine JANER, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Françoise TERME à Madame Brigitte BILLOT.

**Excusés sans pouvoir :**

NEANT

**Secrétaire** : Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Monsieur Eric CHEVALIER donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme  
Foncier  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 9 FÉVRIER 2024

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Amenagement du territoire

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

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

**OBJET** : MISE EN PLACE DE PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ - 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 impacté 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 quartiers en périphérie du centre-ville.

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 DL.2023-283, le conseil municipal a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville de la commune. Quatre autres périmètres, concernant les noyaux villageois de Célony, Luynes, les Milles et Puyricard, ont été instaurés par délibération en date du 13 décembre 2023.

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.

Afin de garantir la bonne utilisation de cet outil, la Ville a également souhaité la création d'un comité de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, instauré également par délibération en date du 13 décembre 2023 DL.2023-495.

Ce comité, composé de 15 membres, dont des représentants des chambres consulaires, a notamment pour but de garantir l'intérêt général dans le cadre d'une procédure de préemption.

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, un rapport dressant un état des lieux du commerce avec une étude sur les périmètres définis a été réalisé (joint en annexe).

Les polarités commerciales dans les quartiers suivants ont été mis en lumière au regard de leurs enjeux en termes de composition commerciale mais également dans un objectif de préservation du tissu commercial existant :

- Encagnane
- Jas de Bouffan
- Pont de Béraud
- Pont de l'Arc
- Pont des Trois Sautets.

Ces polarités commerciales correspondent à des lieux de vie de proximité des quartiers maillant 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 cinq périmètres répondent majoritairement aux besoins immédiats 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 pôles marchands, mais aussi de prévenir d'une dégradation des tissus commerciaux existants. Il a également pour but de prévenir les concurrences trop intenses avec les implantations multipliées « d'effet de mode » et de limiter les effets de la spéculation sur la vente des commerces qui impacteraient la diversité de l'offre proposée.

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.

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.2024-38 - MISE EN PLACE DE PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ -

Présents et représentés : 55  
Présents : 40  
Abstentions : 0  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : 55  
Pour : 55  
Contre : 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

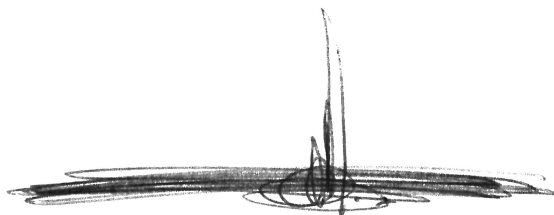
NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.  
Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire  
Président de séance

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



Le secrétaire de séance,  
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

---

1 « 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 délai de recours contentieux ...»



Sous la maîtrise d'ouvrage de :



Pour le compte de :

## LES « CENTRALITES » 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 5 centralité supplémentaires cœurs de quartiers Aixois

Décembre 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, les noyaux villageois des Milles, Luynes et Puyricard, 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 5 centralités supplémentaires (identifiées comme telles par son agence d'urbanisme l'AUPA) : le Jas de Bouffan, Encagnane, Pont de l'Arc, Pont de Béraud et Pont des Trois Sautets.

Une expertise terrain a été réalisée en octobre 2023 afin de qualifier l'ensemble des rez-de-chaussée actifs des 5 centralités, en comprendre le fonctionnement et apprécier la qualité de l'expérience client.

## II – LE PROJET POLITIQUE D’AIX-EN-PROVENCE POUR SES QUARTIERS

### **Les périmètres de sauvegarde pour les centralités d’Aix-en-Provence pour consolider les fondations du fonctionnement de la « ville du quart d’heure ».**

La Ville d’Aix-en-Provence est connue pour le charme de son centre-historique, mais dispose aussi de quartiers dynamiques rythmés par leur propre vie locale.

En effet, étendue sur environ 186 km<sup>2</sup>, la ville se classe en 11<sup>ème</sup> position des communes les plus vastes de France alors qu’elle est la 23<sup>ème</sup> en termes de nombre d’habitants.

La vision politique de la Ville est de renforcer les centralités de quartier en s’assurant qu’ils disposent chacun de l’ensemble des aménités nécessaires au quotidien, et notamment des commerces de proximité, pour éviter que les habitants aient besoin de se déplacer loin et d’avoir recours à la voiture.

Si l’on perçoit bien l’enjeu environnemental de la réduction des déplacements, il faut aussi rappeler les autres vertus d’un fonctionnement urbain concentré autour de quartiers auto suffisants, qui permet une vie sociale plus animée, et un confort de vie et un gain de temps pour les habitants.

Parmi les fonctions qui favorisent l’attractivité d’un quartier, le commerce, les marchés et l’ensemble des commodités occupent une place importante. Ils assurent les réponses aux besoins domestiques des ménages (courses alimentaires, non alimentaires) mais également aux besoins de services ou de santé.

Les pieds d’immeubles qui accueillent ces activités concentrent la vie de quartier et le lien social et forme une articulation entre espace privé et espace public. Le commerçants et les artisans n’y jouent pas seulement un rôle économique, mais surtout un rôle social, d’animation et de médiation qui assurent la vitalité du quartier. Il est bien connu que lorsque les commerces ferment, c’est tout le quartier qui se vide.

Il arrive parfois que la diversité commerciale et artisanale requise pour répondre aux besoins des habitants fasse les frais de mutations peu opportunes.

S’il est bien compréhensible que l’intérêt financier des vendeurs ou des acquéreurs de locaux prime sur l’intérêt général, c’est à la collectivité de se saisir de l’enjeu de maintien du tissu de proximité, tant dans sa diversité pour répondre aux besoins des habitants, que dans sa qualité pour animer et valoriser les quartiers de vie.

Pour limiter les effets de la spéculation sur les ventes de commerce et les effets de mode comme un excès de salons de coiffure, d’agences immobilières ou de snacks par exemple, qui appauvrirait le choix nécessaire, la Ville a souhaité mettre en place un périmètre de sauvegarde dans chaque centralité qui le justifie par une offre marchande significative.

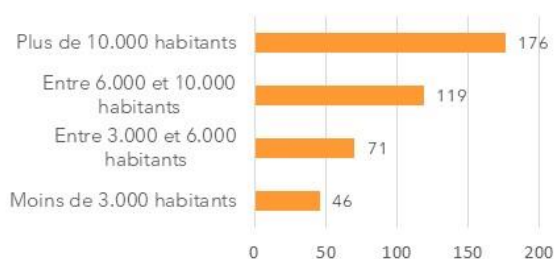
Au-delà de ces périmètres de sauvegarde du commerce et de l’artisanat qui permettront à la collectivité de préempter des actifs si nécessaire, la politique de renforcement des centralités passe également par une volonté d’améliorer le parc de logement, renforcer l’offre de services publics, améliorer les parcours piétons, la voirie et l’espace public et proposer une offre culturelle et sportive de qualité.

### III – 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



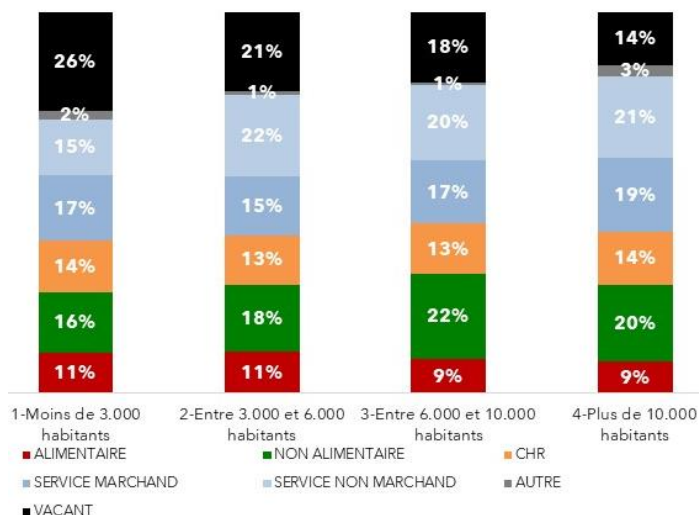
Le nombre de locaux commerciaux moyen dans ces petites centralités françaises est proportionnel à la taille de la centralité. La densité de locaux commerciaux est constante, de l'ordre de 15 locaux pour 1.000 habitants.

#### Un tissu marchand en perte de commercialité

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

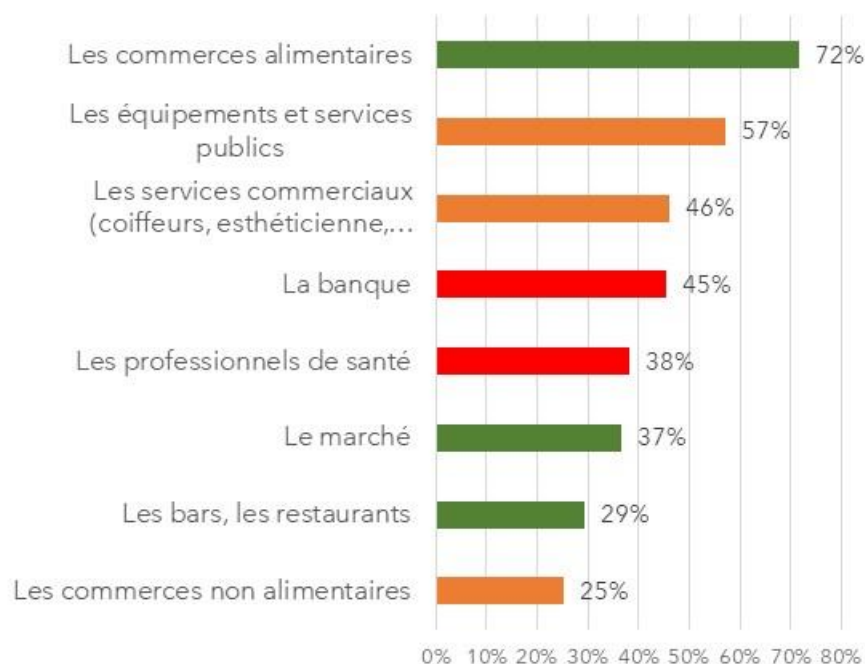
- ✓ forte vacance commerciale, inversement proportionnelle à la taille de la centralité, souvent située dans des rues qui ont perdu depuis longtemps leur commercialité,
- ✓ poids élevé et en progression des activités de services commerciaux et non commerciaux,
- ✓ poids limité de la restauration et des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

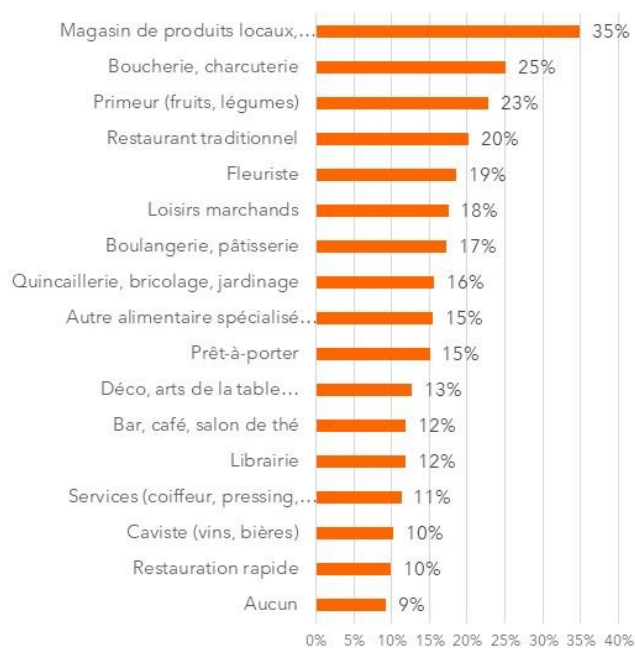


Il est donc nécessaire de préserver un bon équilibre dans l'occupation des rez-de-chaussée actifs des centralités mais également de maintenir des services publics (La Poste) ou des équipements (médiathèques, Cinémas, crèches...) qui soutiennent la fréquentation.

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'activités, artisans de bouche, services et professionnels de santé, complétés par un petit marché hebdomadaire de plein vent.

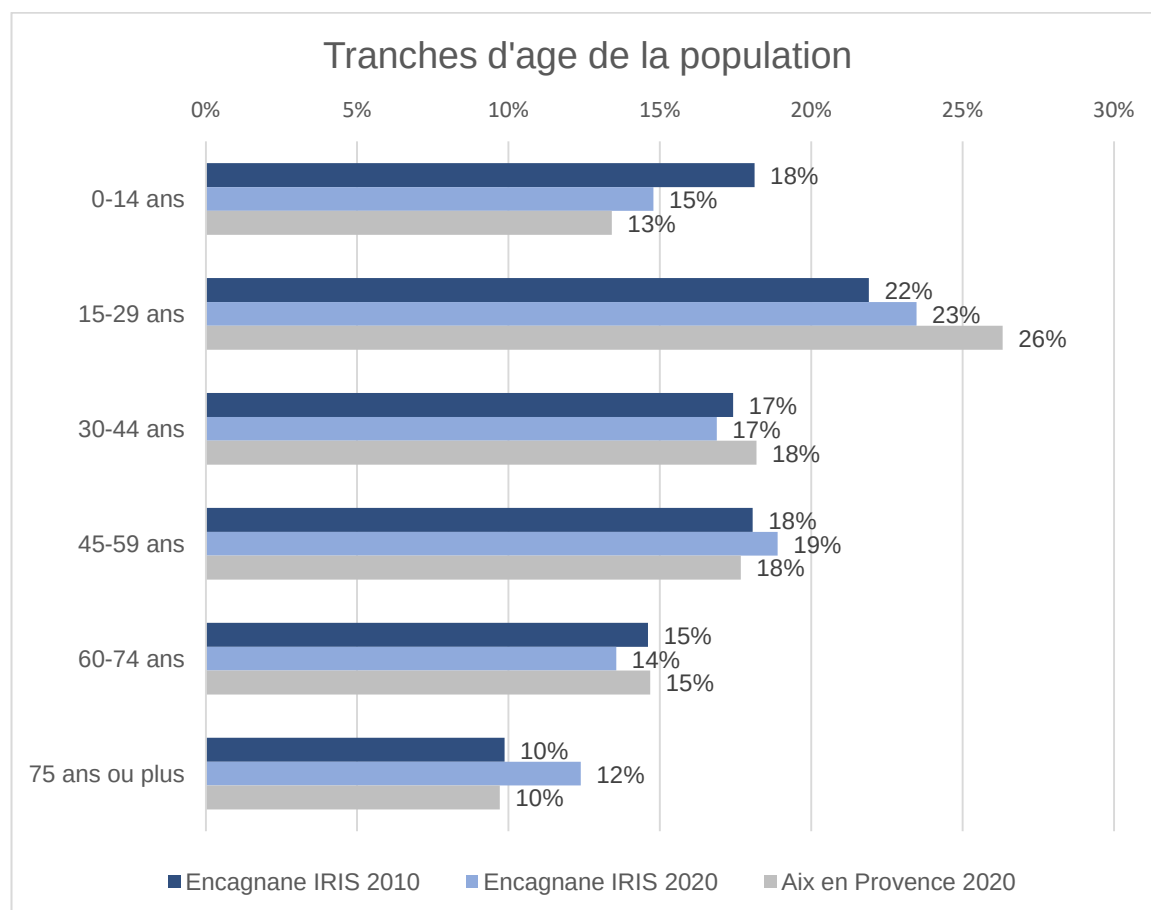
Fréquentation	Quotidienne	Régulière	Ponctuelle
Activités	Boulangerie / Pâtisserie	Bistrot	Laboratoire d'analyse
	Boucherie / Traiteur	Coiffure / Esthétique	Professionnels de santé
	Superette	Banque	
	Tabac / Presse	Restaurant	
	Pharmacie	Marché de plein vent : primeurs, fromager, poissonnier, charcutier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

## IV – LA SITUATION & LA TRAJECTOIRE DU COMMERCE DES 5 CENTRALITES D'ENCAGNANE, JAS DE BOUFFAN, PONTS DE BERAUD, PONT DE L'ARC ET PONT DES TROIS SAUTETS

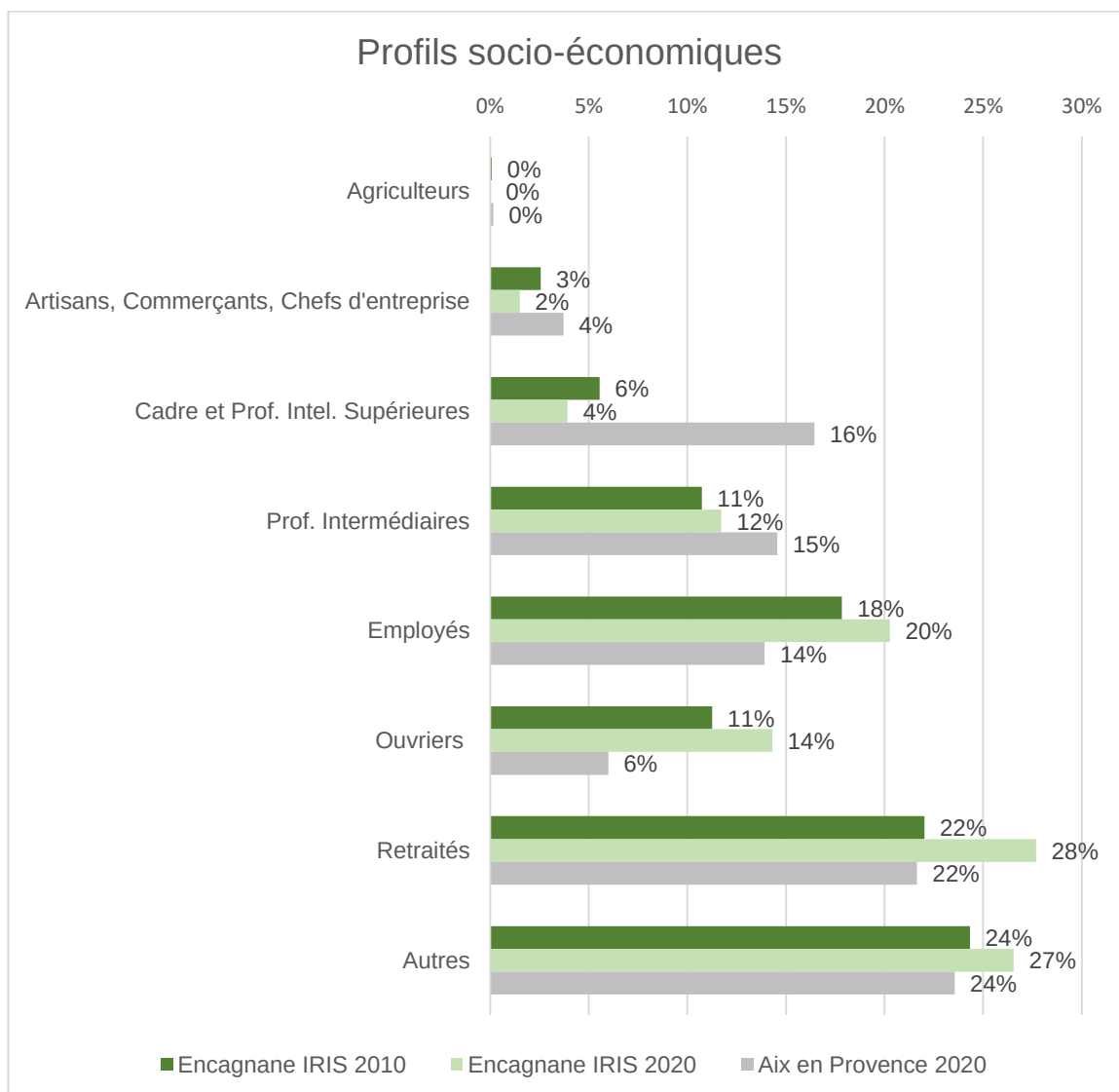
### CENTRALITE D'ENCAGNANE

Encagnane est l'un des quartiers prioritaires Politique de la Ville du Pays d'Aix et il compte près de 8.200 habitants en 2020, en légère baisse depuis 2010.

Concernant la population locale, il est possible d'observer une sensible augmentation du nombre d'enfants depuis 2010 traduisant l'installation de nouvelles familles. Inversement, les jeunes entre 15 et 29 ont diminué d'un point (données Insee par IRIS 2010 et 2020).



Au regard des profils socio-économiques on constate une augmentation des cadres et des artisans/commerçants/chefs d'entreprise depuis 2010. Cependant, le niveau reste en dessous de ce qu'on observe à l'échelle de la commune.



L'offre commerciale appelée à répondre aux besoins des habitants s'organise autour de trois pôles d'activités distincts : l'un principal jouxtant la Place du Marché et deux secondaires. Dans ce cadre, l'axe routier d'Avenue de l'Europe sépare le pôle d'activités desservant la zone résidentielle de construction récente au Nord du quartier.

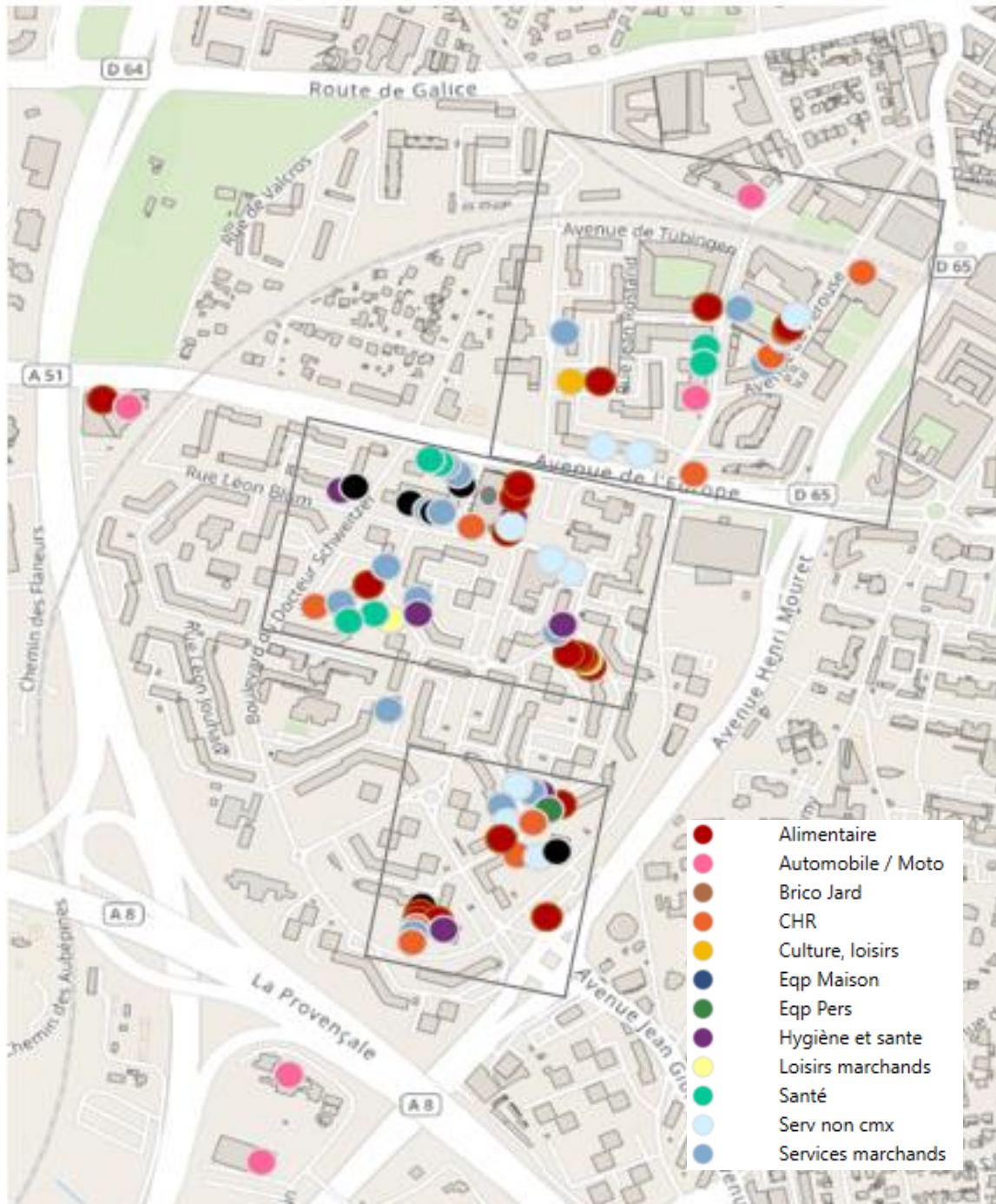
Un marché de plein air anime le quartier quatre jours par semaine et vient compléter l'offre de proximité proposée.

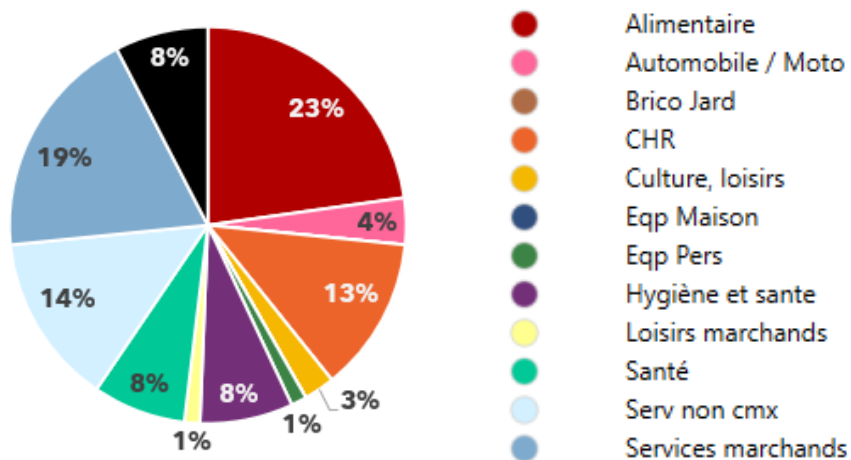
L'offre de commerce, d'artisanat et de services d'Encagnane est relativement complète et capable de répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants. Elle se compose de 79 cellules commerciales dont 23% relevant de l'alimentaire et 13% de la restauration.

6 locaux sont vacants dans l'ensemble de l'armature commerciale. Cette vacance apparaît circonscrite à la Rue Le Corbusier.

L'immobilier commercial apparaît globalement peu valorisant et vieillissant à l'exception du pôle d'activité au Nord d'Avenue de l'Europe.







**92%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **67%**

**8%** des locaux sont vacants (6 cellules)

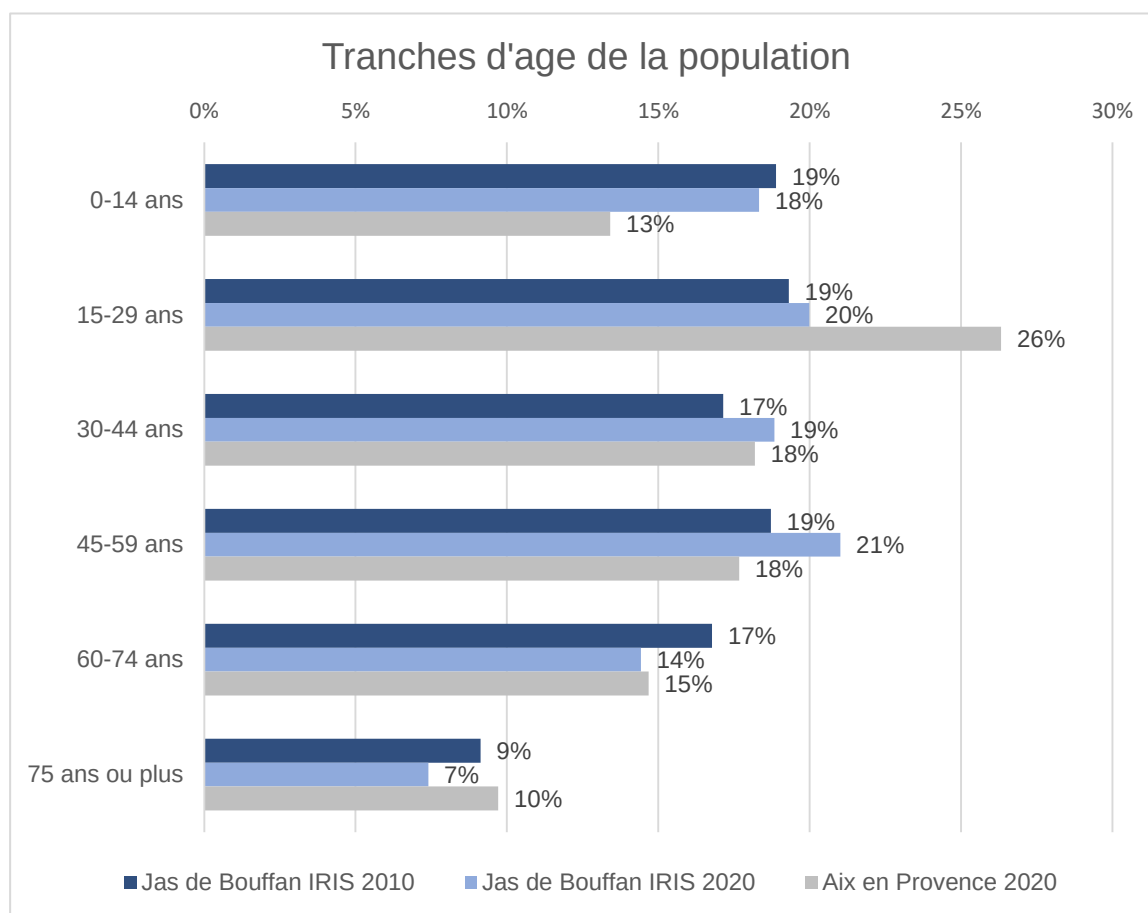
Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées
- ✓ de conforter l'offre de proximité présente en assurant une promesse commerciale qualitative
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses
- ✓ de valoriser la Place du Marché en tant que lieu fédérateur au cœur du quartier pour consolider l'identité d'Encagnane

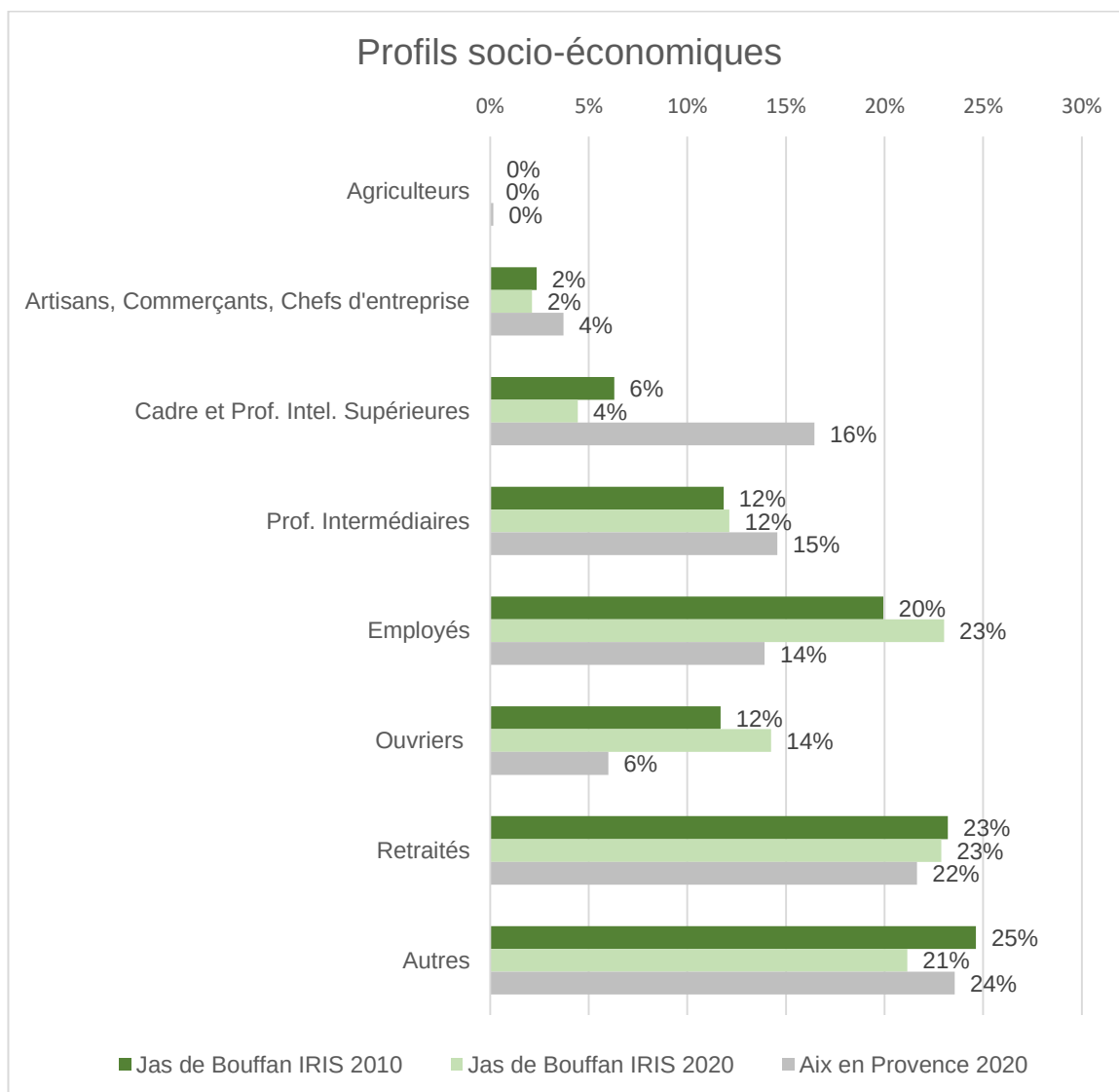
## CENTRALITE DE JAS DE BOUFFAN

Séparée de la centralité d'Encagnane par la D64, Jas de Bouffan est la centralité la plus étalée parmi les cinq ici analysées. En 2020 elle compte près de 12.700 habitants, en baisse comparativement à 2010 (13.800 habitants, données Insee par IRIS 2010 et 2020).

La population locale est tendanciellement vieillissante et toutes les tranches d'âge en dessous de 59 ans ont diminué depuis 2010 à l'exception des enfants et de la population plus âgée.



Au regard des profils socio-économiques on constate une augmentation des artisans/commerçants/chefs d'entreprise et des cadres.



L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise principalement autour de quatre pôles d'activités : un majeur longeant la D10 et trois pôles secondaires au cœur du tissu pavillonnaire.

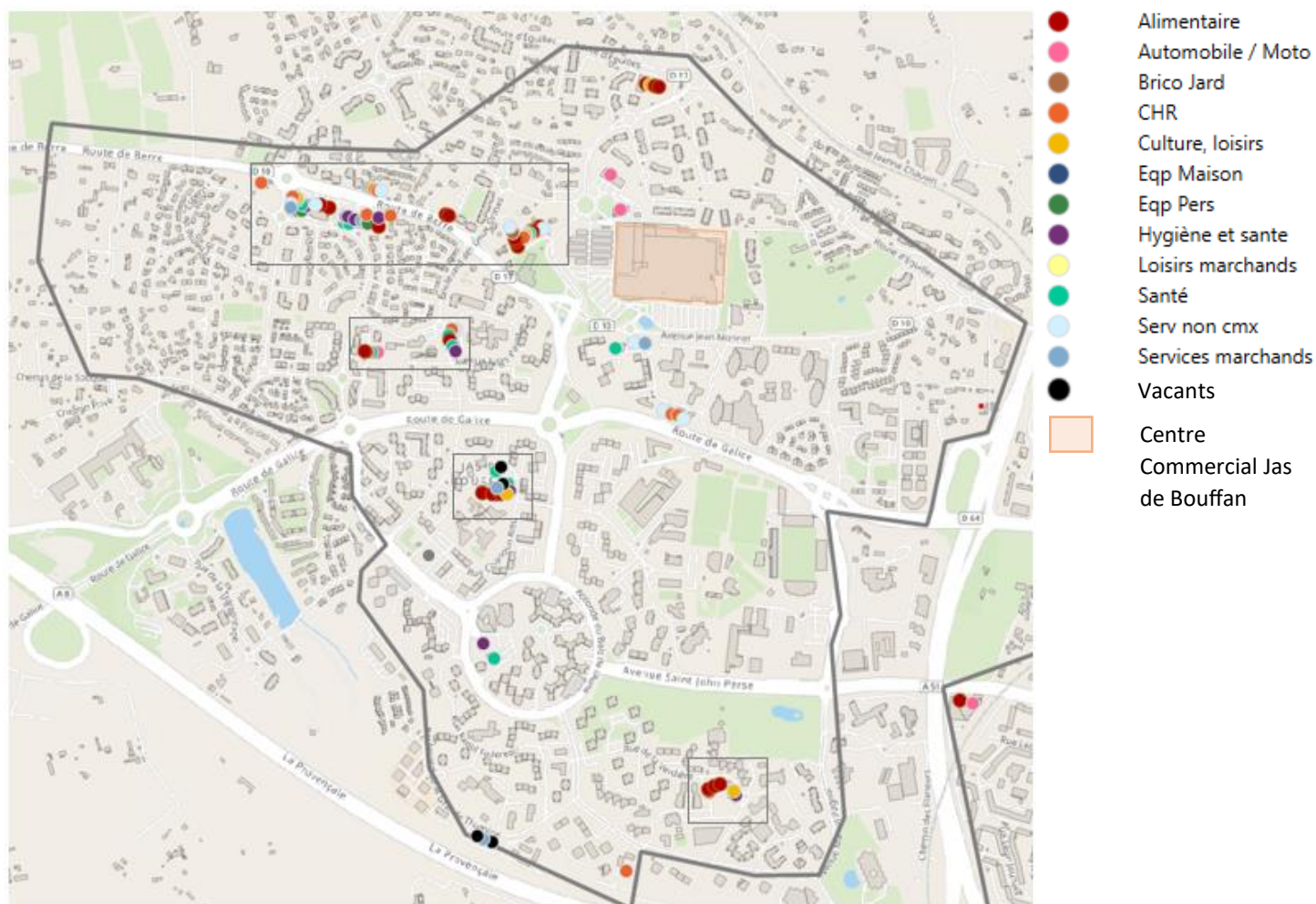
Les axes routiers traversant le quartier d'Est à Ouest desservent les différents pôles d'activités en permettant aux commerces locaux de bénéficier à la fois d'une clientèle résidente et de passage.

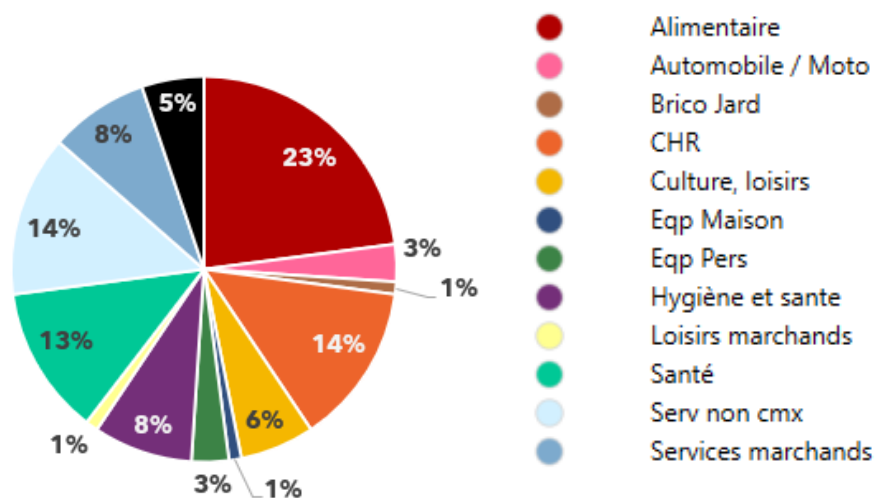
Chacun des pôles d'activités se compose à minima du « triptyque de proximité » pharmacie, tabac-presse et commerces alimentaires superette, boucherie, boulangerie....

Près d'une centaine de cellules commerciales se situent dans le périmètre du quartier dont la moitié au sein du pôle d'activités majeur. L'offre de Jas de Bouffan apparaît donc complète et capable de répondre aux principaux besoins des clients qui la fréquentent.

L'offre alimentaire est complétée par un marché de plein vent animant le quartier tous les samedis matin.

5 locaux vacants au total dont 3 se situent au sein du pôle Défend au cœur du quartier. Ce dernier pôle ainsi que celui en proximité du Parc Gilbert Vilers sont fragilisés par un immobilier commercial hétérogène et peu valorisant.





**95%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **66%**

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

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées dans chacun des pôles de proximité
- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale du pôle commercial majeur et d'éviter l'implantation de services sur cette linéarité privilégiée et visible



## CENTRALITE DE PONT DE BERAUD

Le quartier de Pont de Béraud connecte l'Ouest d'Aix-en-Provence à la première couronne urbaine de la ville. Le quartier est traversé par la D10 et il se caractérise par des poles générateurs de flux principalement relevant du domaine médical.

Au vu du périmètre restreint de la centralité, il n'est pas possible d'analyser des données socio-économiques. Plus précisément, la surfaces prise en compte par les IRIS est sensiblement plus importante que le périmètre ici analysé.

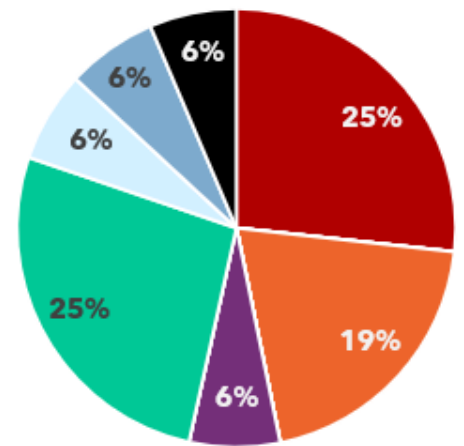
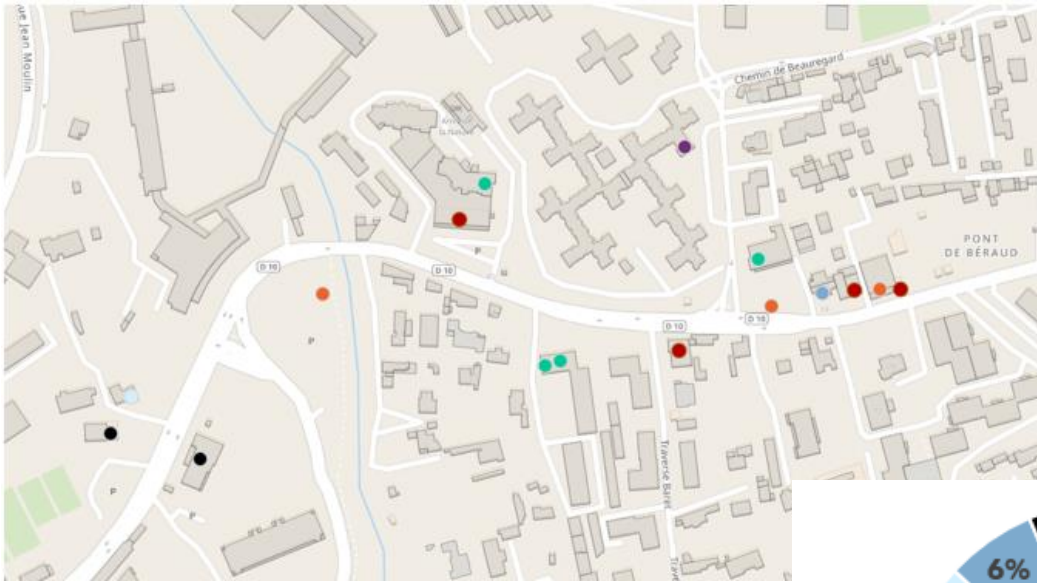


L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise principalement autour de la D10 et elle est représentée par 16 cellules commerciales.

En particulier, l'offre se compose de :

- ✓ 4 commerces alimentaires dont une boulangerie, une boucherie, une supérette et un supermarché de l'enseigne Intermarché Express
- ✓ 3 offres de restauration dont 2 food-truks et un bar-PMU
- ✓ 1e pharmacie
- ✓ 6 activités de services dont 4 cabinets médicaux
- ✓ 1 marché de plein vent vient compléter l'offre plusieurs fois par semaine

Un seul local vacant est présent dans la centralité. Le bâtiment en face de ce dernier est actuellement en travaux et il sera rattaché à la Maison de retraite St Thomas de Villeneuve à proximité.



**94%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **56%**

**1 cellule** vacante

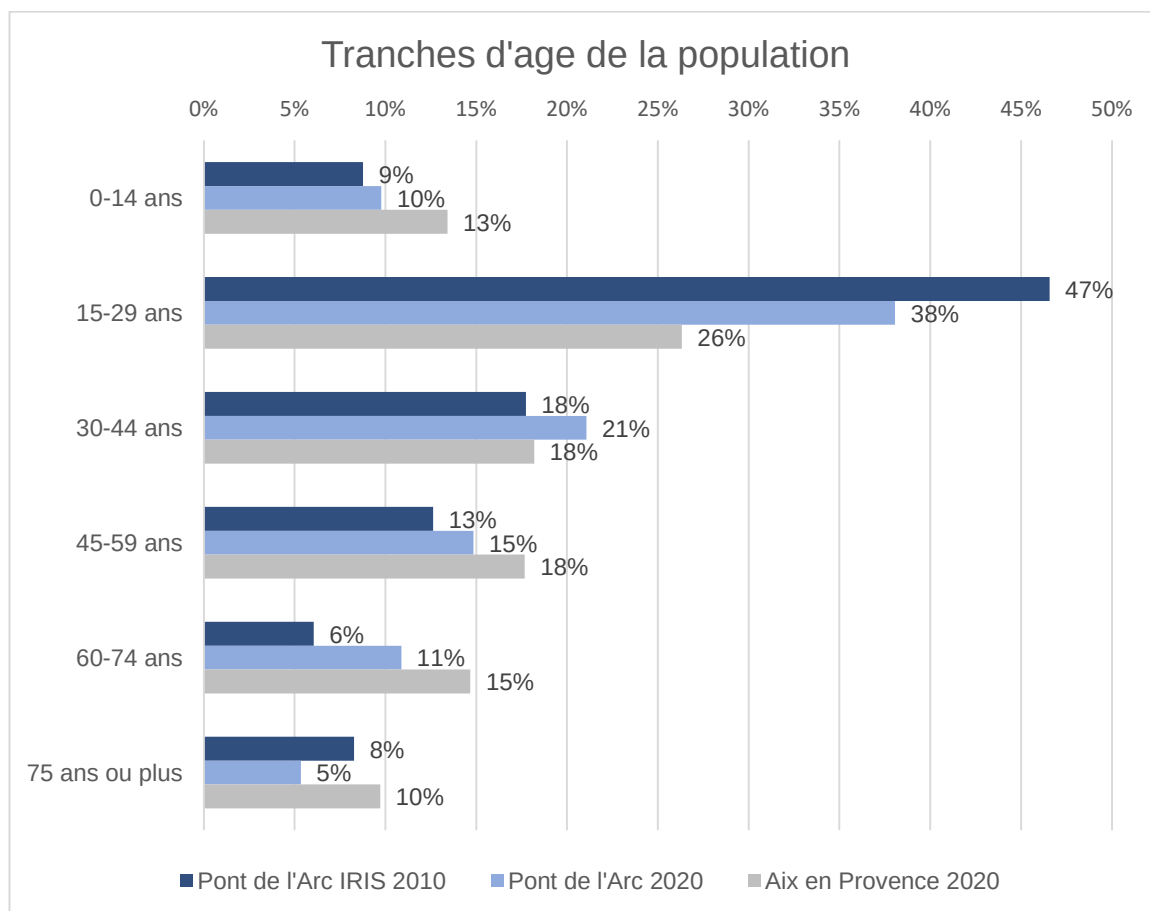
- Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :
- ✓ de maintenir la diversité et les équilibres des activités implantées
  - ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses
  - ✓ de maîtriser les implantations de services non commerciaux sur la D10
  - ✓ de créer des espaces publics fédérateurs contribuant à l'animation de la centralité ainsi qu'à fixer la clientèle



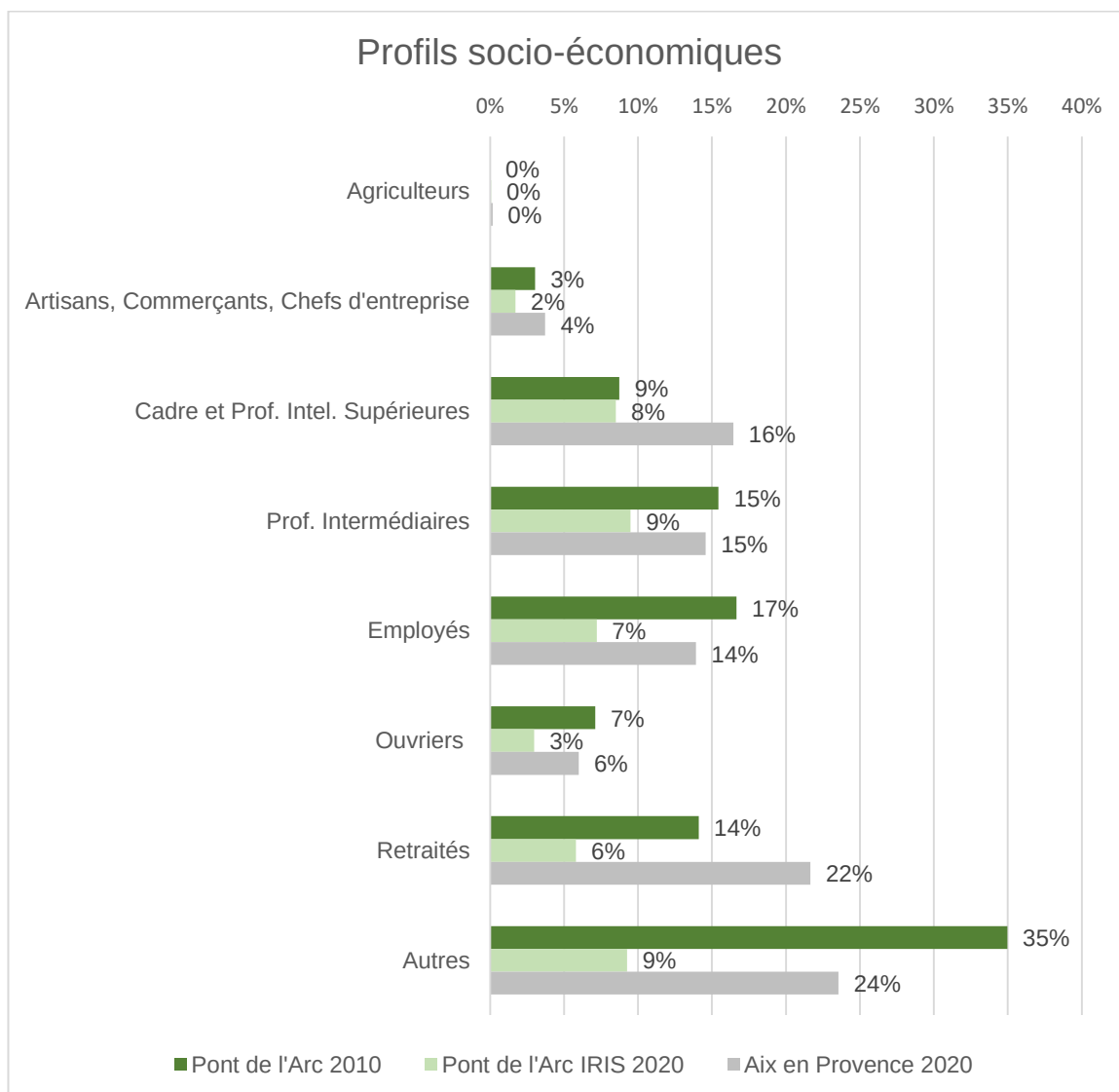
## CENTRALITE DE PONT DE L'ARC

Pont de l'Arc est un quartier au Sud d'Aix-en-Provence qui compte près de 5.600 habitants en 2020. La population est en forte augmentation depuis 2010 (+70%) grace à l'installation de jeunes actifs.

En revanche, la tranche d'âge 30-59 ans a diminué progressivement.



L'augmentation de la population se traduit par une hausse générale de tous les profils socio-économiques et particulièrement de la classe moyenne et des retraités (données Insee par IRIS 2010 et 2020).

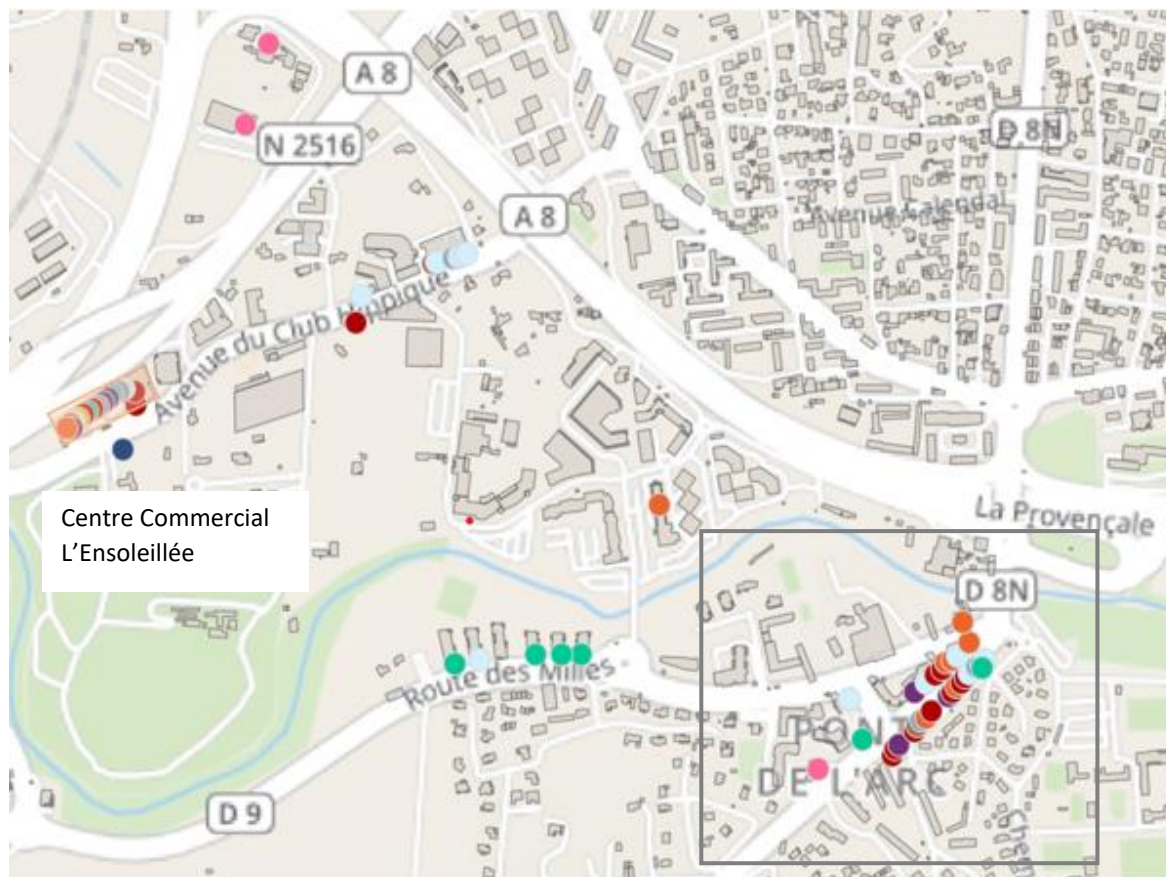


L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise en 2 polarités complémentaires et aux ambiances très différentes : le centre commercial L'Ensoleillée et le linéaire à proximité du Pont de l'Arc caractérisée par une ambiance « village ».

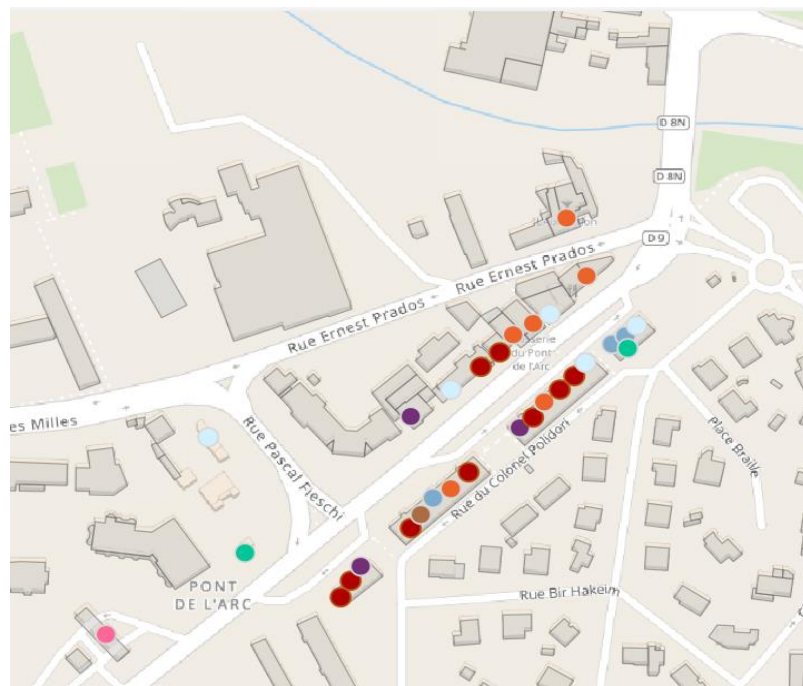
L'offre de proximité proposée par cette dernière compte 30 boutiques de taille modeste :

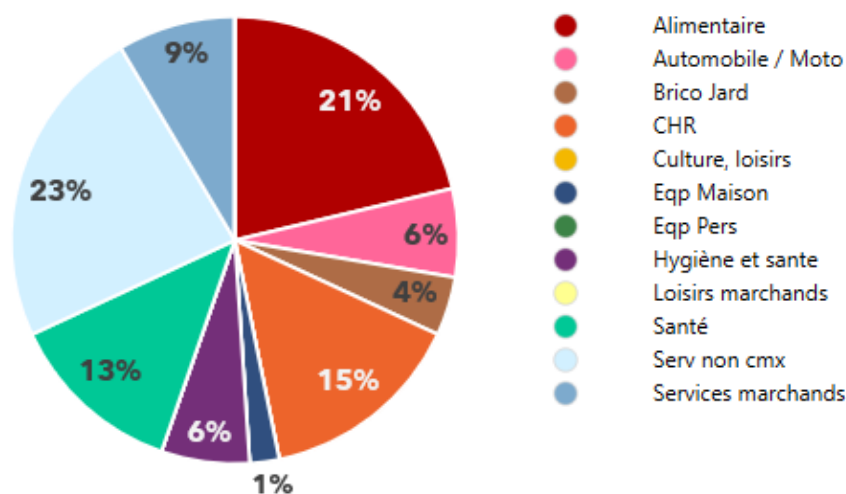
- ✓ 10 commerces alimentaires dont 2 boulangeries, 2 boucheries, 1 fromagerie, 3 primeurs, 1 supérette et un caviste
- ✓ 6 restaurants dont la moitié sont des restaurants traditionnels
- ✓ 1 pharmacie
- ✓ 1 opticien
- ✓ 1 fleuriste
- ✓ 10 activités de services
- ✓ Pas de locaux vacants

Le linéaire commercial longeant la D8 est facilement lisible et visible. Caractérisée par un immobilier commercial en état satisfaisant, la linéarité a une identité forte et elle répond aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants du quartier.



- Alimentaire
- Automobile / Moto
- Brico Jard
- CHR
- Culture, loisirs
- Eqp Maison
- Eqp Pers
- Hygiène et sante
- Loisirs marchands
- Santé
- Serv non cmx
- Services marchands
- Vacants





**100%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **57%**

**0** locaux sont vacants

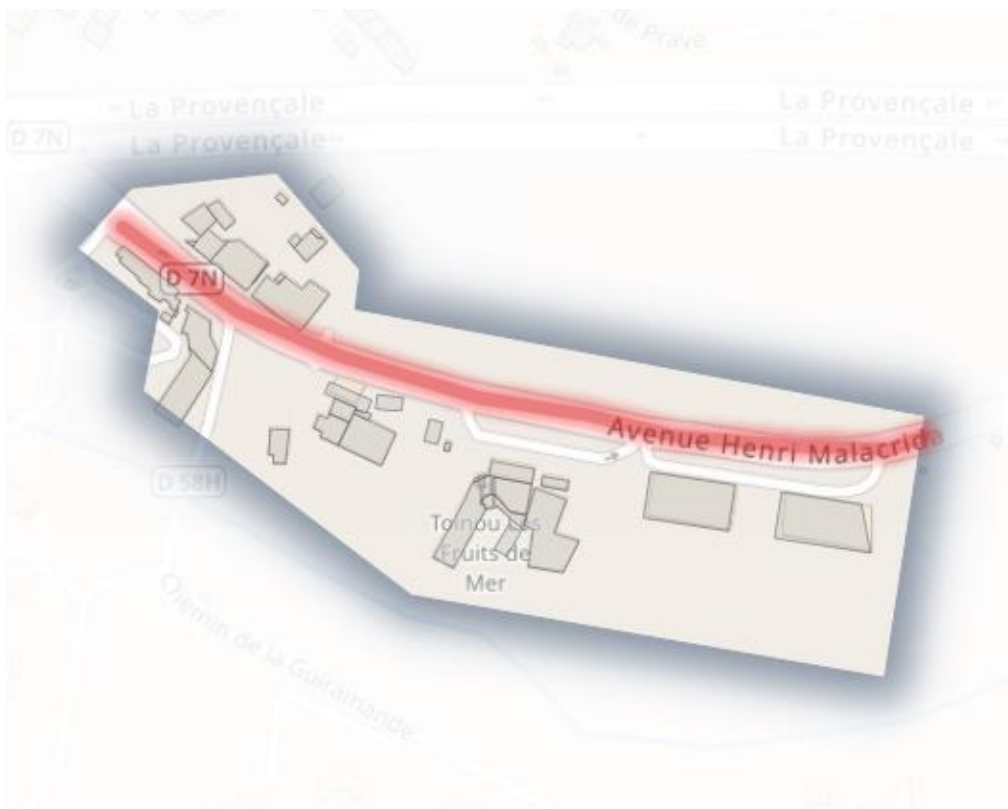
Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ 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 la linéarité longeant la D8
- ✓ de consolider l'attractivité de l'offre de proximité en lien avec les pôles générateurs de flux présent dans le quartier

## CENTRALITE DE PONT DES TROIS SAUTETS

Pont des Trois Sautets connecte les quartiers au Sud de l'A8 à la couronne urbaine aixoise. La centralité est traversée par l'axe routier D7.

Au vu du périmètre restreint de la centralité, il n'est pas possible d'analyser des données socio-économiques. Plus précisément, la surfaces prise en compte par les IRIS est sensiblement plus importante que le périmètre ici analysé.



L'offre de commerce, d'artisanat et de service s'organise le long de la D7 et elle bénéficie des flux de passage empruntant tel axe routier.

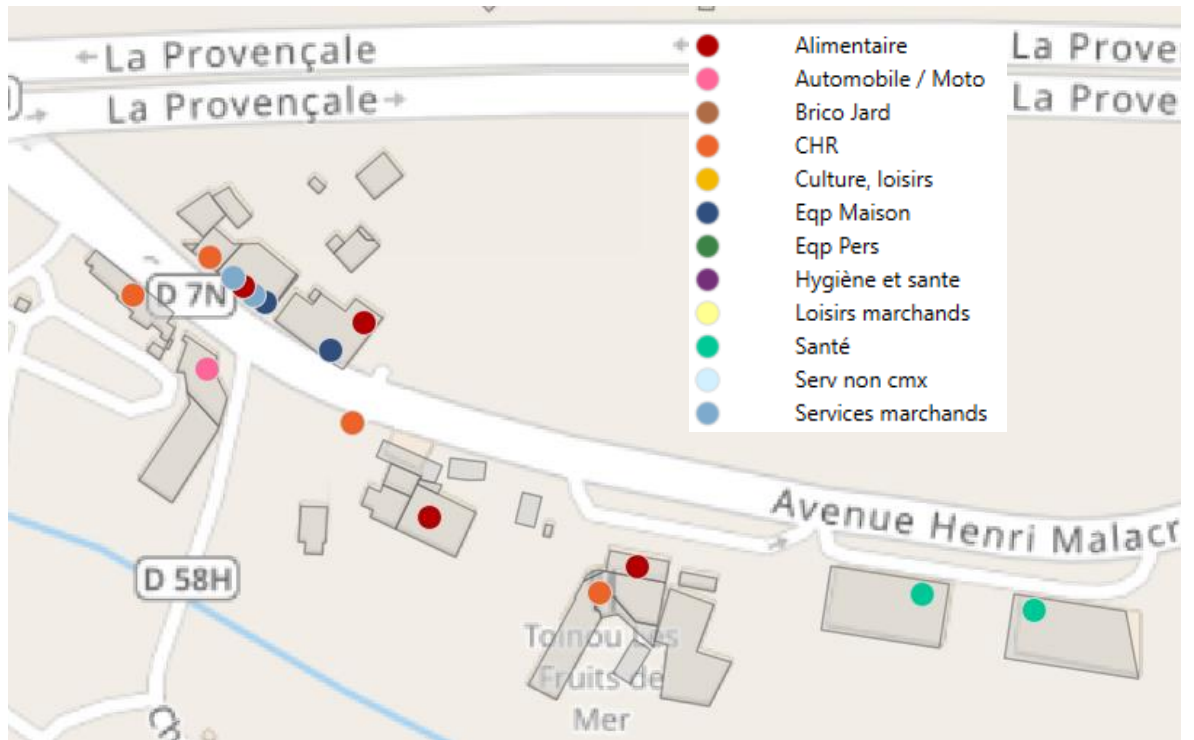
Les parkings situés à l'intersection entre la D7 et la D58 favorisent et facilitent la fréquentation des commerces au sein de la centralité.

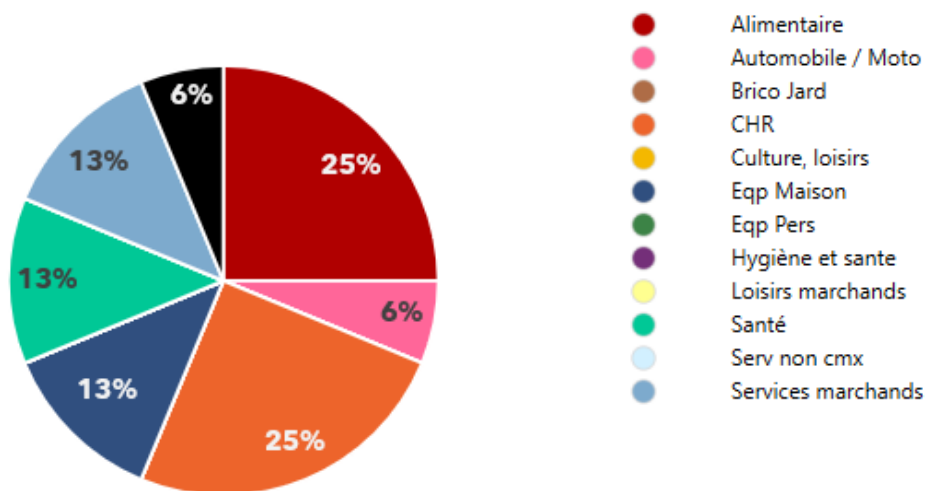
L'offre de proximité se compose de quinze activités :

- ✓ 4 commerces alimentaires dont un primeur, un poissonnier, une supérette d'appoint et un caviste
- ✓ 3 restaurants dont 1 restaurant traditionnel, 1 bar-PMU et 1 food-truck rôtisseur
- ✓ 1 camping
- ✓ 1 commerce de décoration d'intérieur et 1 de produits informatiques
- ✓ 4 activités de services dont deux cabinets médicaux
- ✓ 1 garage automobile
- ✓ 1 local vacant dans le périmètre de l'opération récente du promoteur Icade

Les surfaces de vente sont hétérogènes, compte tenu de la taille modeste des cellules commerciales en pied d'immeuble en proximité de l'A8 et des surfaces importantes du commerce de décoration d'intérieur, du primeur et du poissonnier.

L'immobilier commercial est globalement vieillissant et peu valorisant à l'exception des devantures des immeubles de l'opération Icade.





**100%** des locaux sont occupés

Taux de vitalité **73%**

**1** local vacant

Les principaux enjeux identifiés pour cette centralité de quartier sont :

- ✓ d'encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses,
- ✓ de maintenir la dynamique commerciale et artisanale de la centralité
- ✓ de conforter l'offre de proximité en vue de l'arrivée des nouveaux habitants résidents dans le périmètre de l'opération Icade

#### IV – LES ENJEUX DES 5 NOYAUX VILLAGEOIS DE ENCAGNANE, JAS DE BOUFFAN, PONT DE BERAUD, PONT DE L'ARC ET PONT DES TROIS SAUTETS

Les 5 noyaux villageois expertisés présentent des configurations urbaines, des tailles, des enjeux et des différentes. Mais les 5 centralités de quartier sont attractives, présentent des taux de vacance très réduits et des taux de vitalités soutenus.

	<u>Jas de Bouffan</u>	<u>Encagnane</u>	<u>Pont de Béraud</u>	<u>Pont-de-l'Arc</u>	<u>Ponts des Trois Sautets</u>
Nombre de RDC actifs 2023 (hors galeries marchandes)	96	79	16	47	15
Taux de vacance 2023	5%	<b>8%</b>	6%	/	6%
Taux de vitalité 2023	66%	67%	<b>56%</b>	<b>57%</b>	<b>73%</b>
% de cafés restaurants 2023	14%	13%	19%	15%	<b>27%</b>
% de commerces alimentaires 2023	23%	23%	25%	<b>21%</b>	27%
Marché de plein air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alimentaire</li> <li>• Les samedis</li> <li>• Environ 10 étals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alimentaire</li> <li>• Les lundis, mercredis, vendredis et dimanches</li> <li>• Environ 10 étals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alimentaire et non-alimentaire</li> <li>• Les mardis et samedis</li> <li>• Environ 10 étals</li> </ul>		

Avec 50 à plus de 90 locaux commerciaux, l'offre d'Encagnane, de Jas de Bouffan et de Pont de l'Arc 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 sont représentées dans le périmètre de chacun de leurs pôles d'activités.

Ainsi, encadrer les implantations pour limiter les effets d'aubaine et les concurrences trop intenses, et maintenir 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 création d'opportunités immobilières pour compléter l'offre du pôle d'activité au Nord du quartier Encagnane
- ✓ le maintien de la dynamique commerciale et artisanale de la D8 au sein de la centralité de Pont de l'Arc et de la D10 dans le périmètre de Jas de Bouffan afin d'éviter l'implantation de services sur ces emplacements privilégiés et visibles
- ✓ le confortement de l'offre de proximité en vue de l'arrivée des nouveaux habitants attendus dans le périmètre de la centralité du Ponts des Trois Sautets
- ✓ la limitation de l'implantation de services non commerciaux le long de la D10 au sein de la centralité de Pont de Béraud
- ✓ la valorisation des espaces publics de la place du Marché d'Encagnane afin de créer des lieux fédérateurs favorisant la fréquentation des commerces ainsi que l'animation de la centralité



Alors il apparait opportun et justifié aujourd'hui de profiter d'un contexte relativement favorable de ces 5 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 5 cœurs marchands.

## V – LES PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DES 5 NOYAUX VILLAGEOIS D'ENCAGNANE, JAS DE BOUFFAN, PONT DE BERAUD, PONT DE L'ARC ET PONT DES TROIS SAUTETS

### **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.

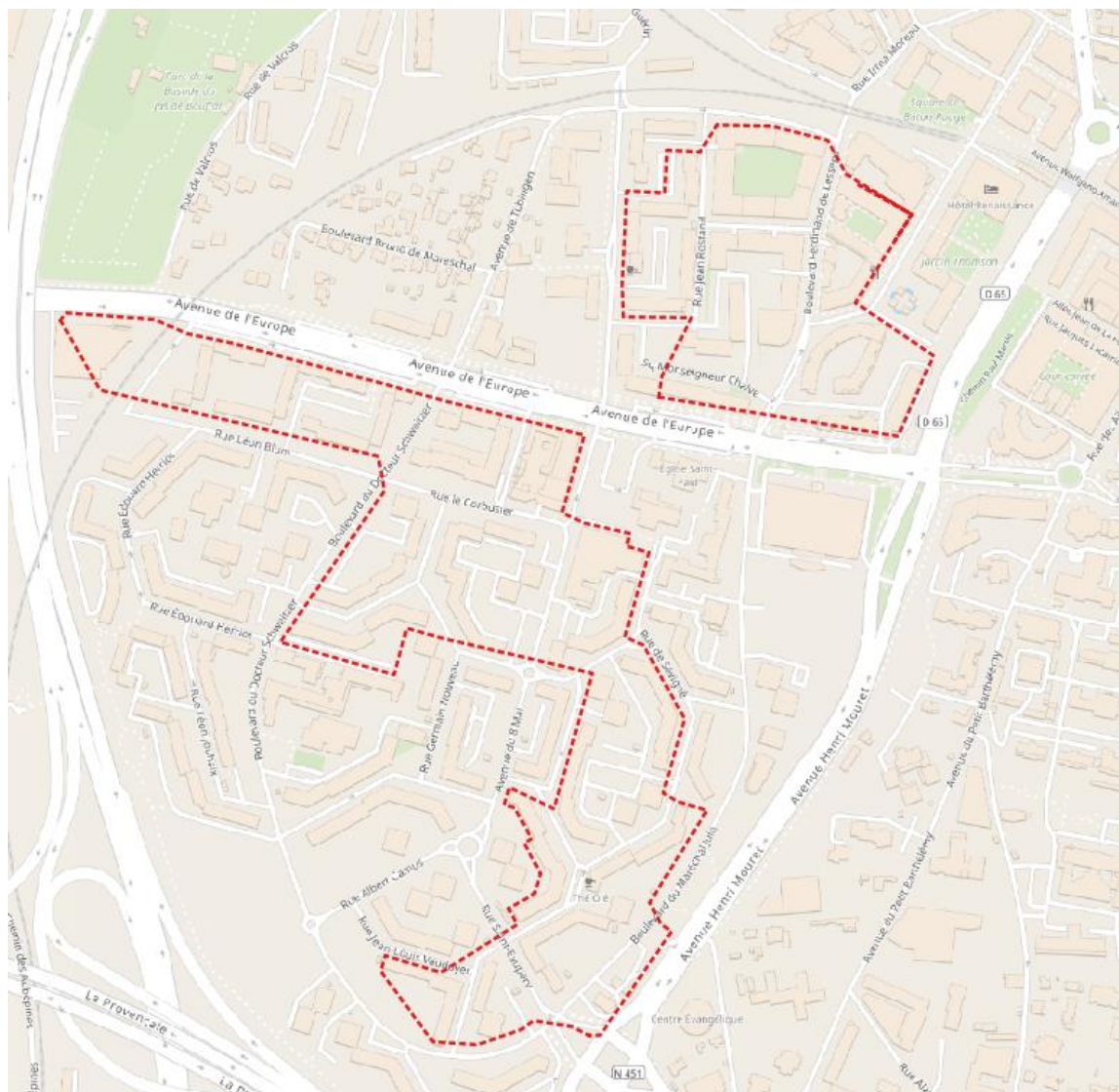
La rétrocession s'effectue selon un cahier des charges de rétrocession approuvées par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI ayant reçu délégation, précisant les conditions dans lesquelles elle peut être résiliée en cas d'inexécution du présent cahier des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

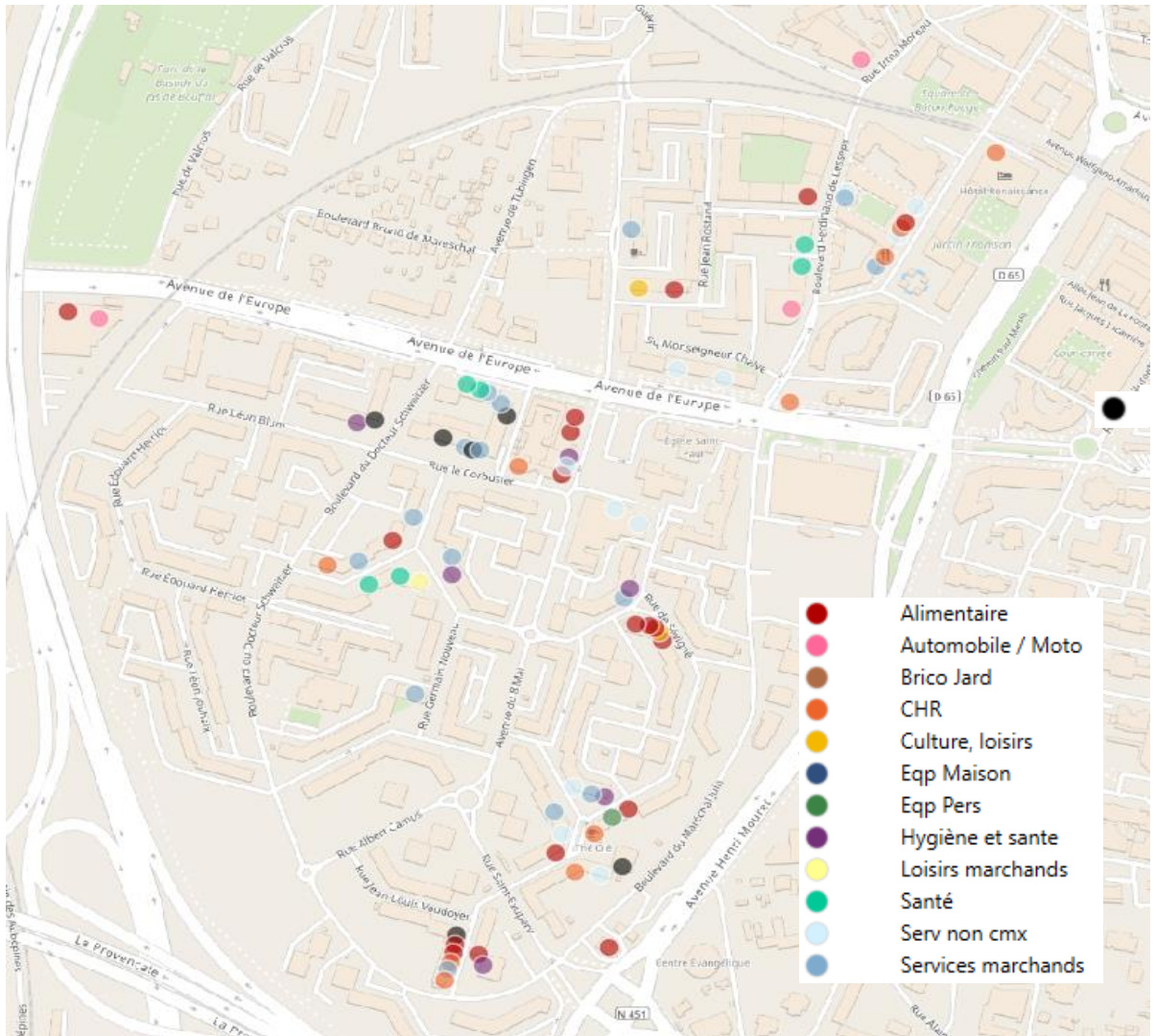
Celui-ci a pour objet de garantir une exploitation conforme aux objectifs de préservation de la diversité de l'activité commerciale et artisanale.

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 LA CENTRALITE DU QUARTIER D'ENCAGNANE

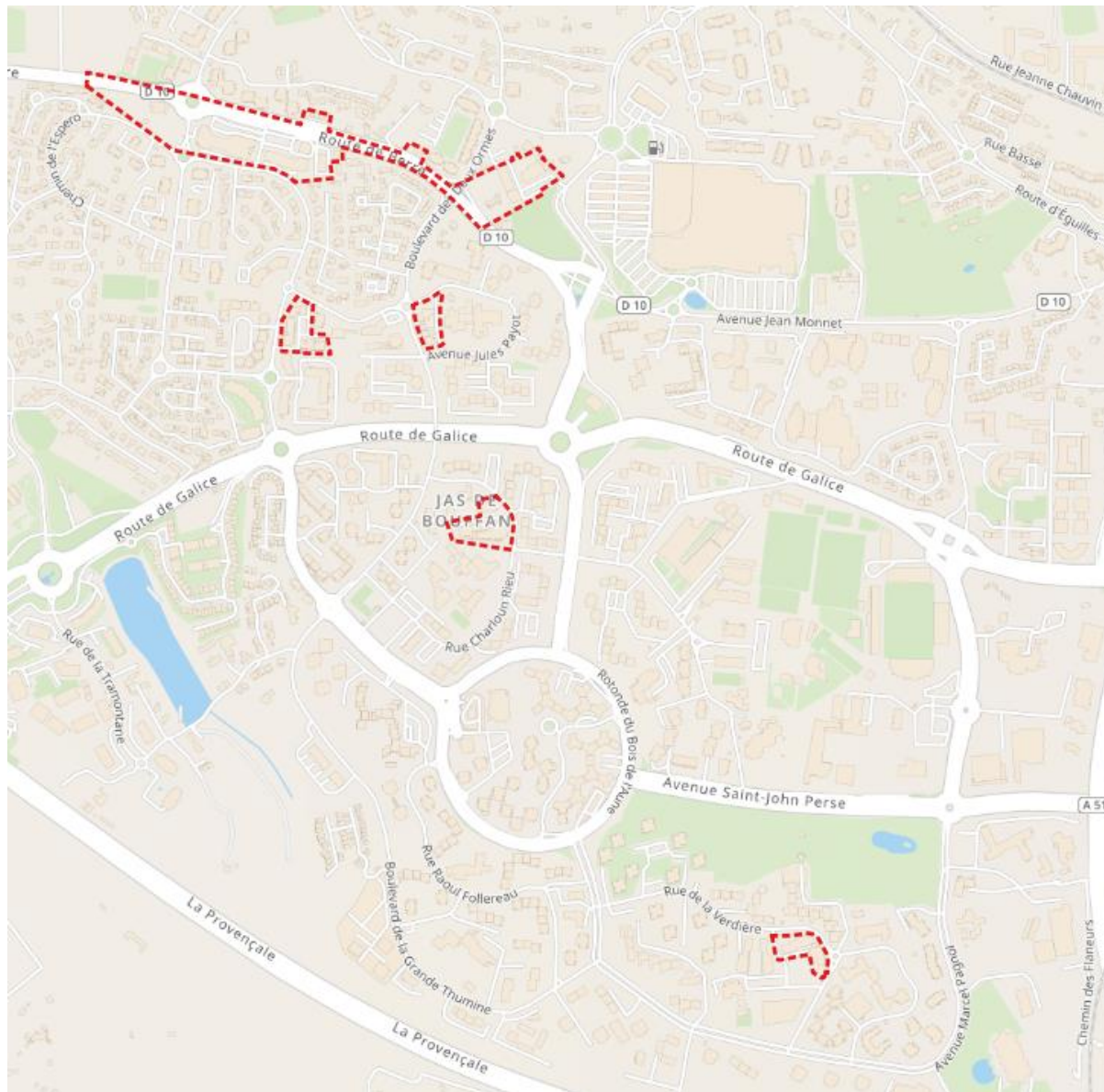


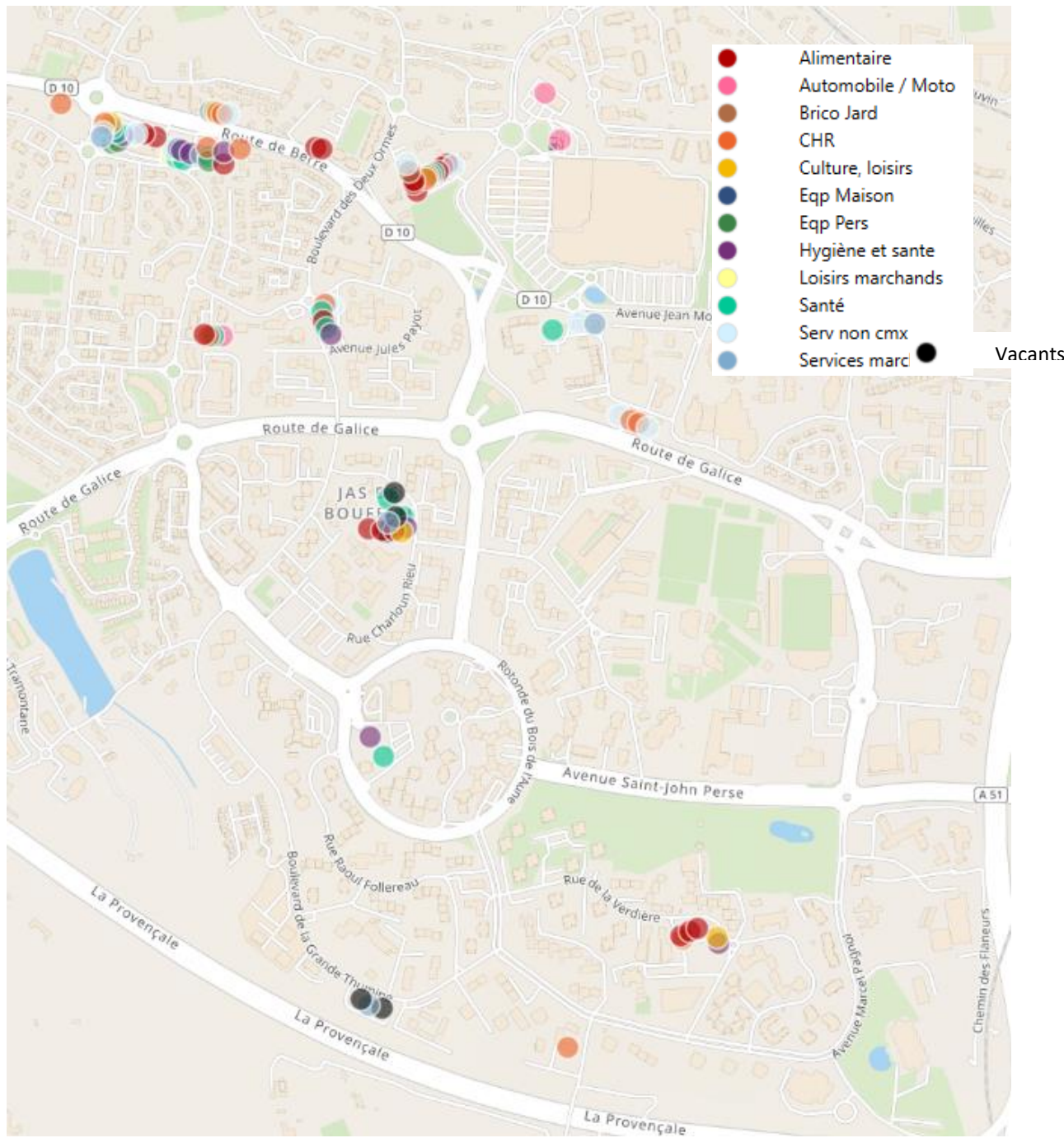


Vaca



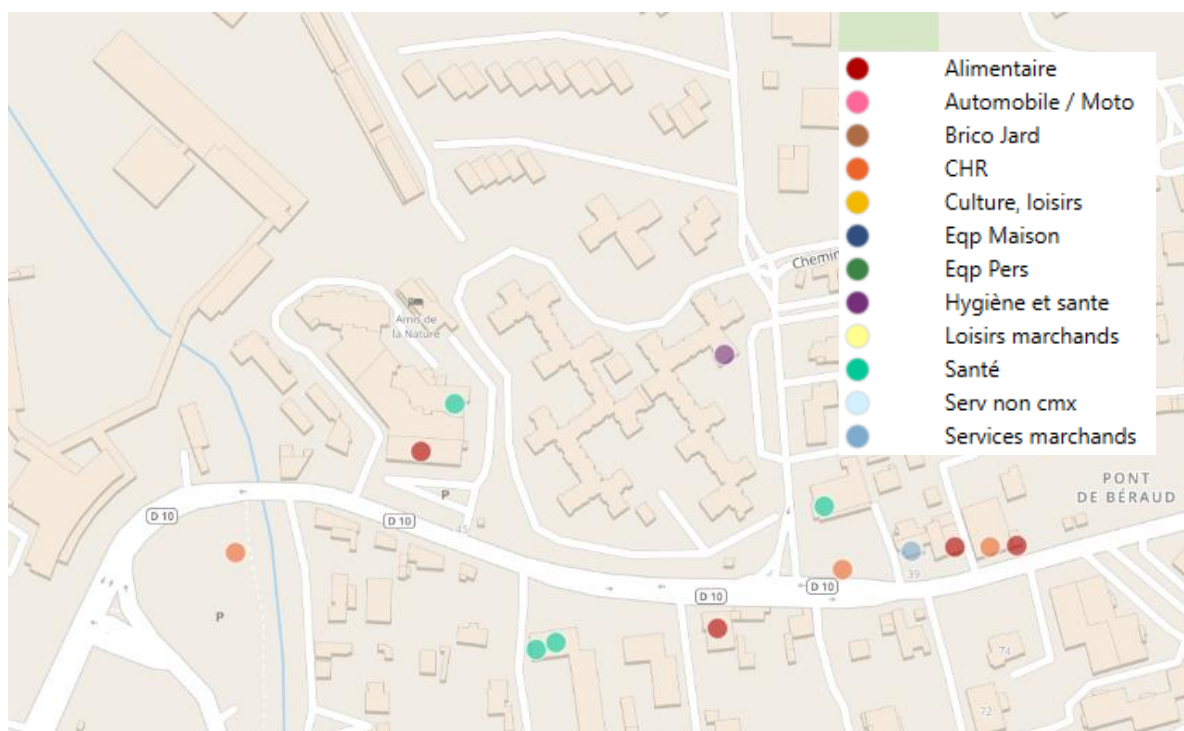
## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LA CENTRALITÉ DU QUARTIER DU JAS DE BOUFFAN



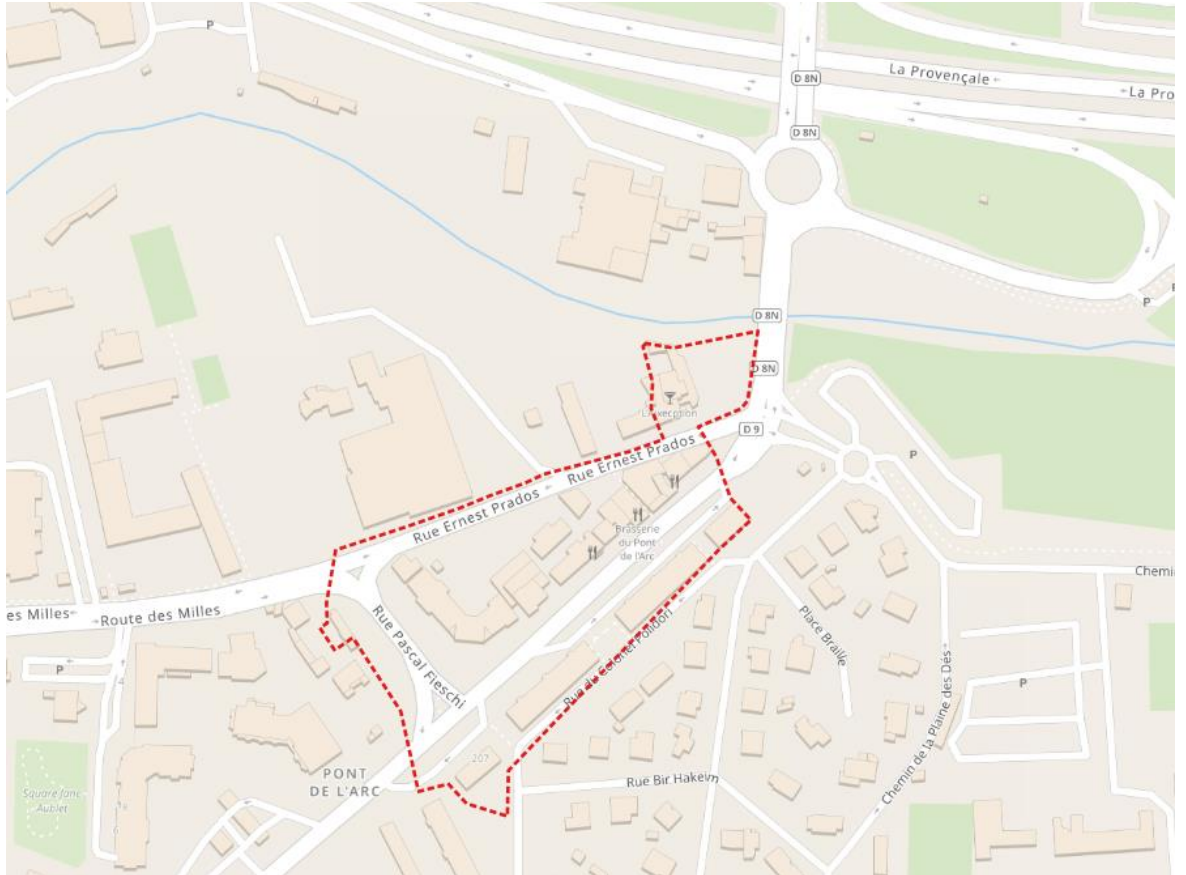


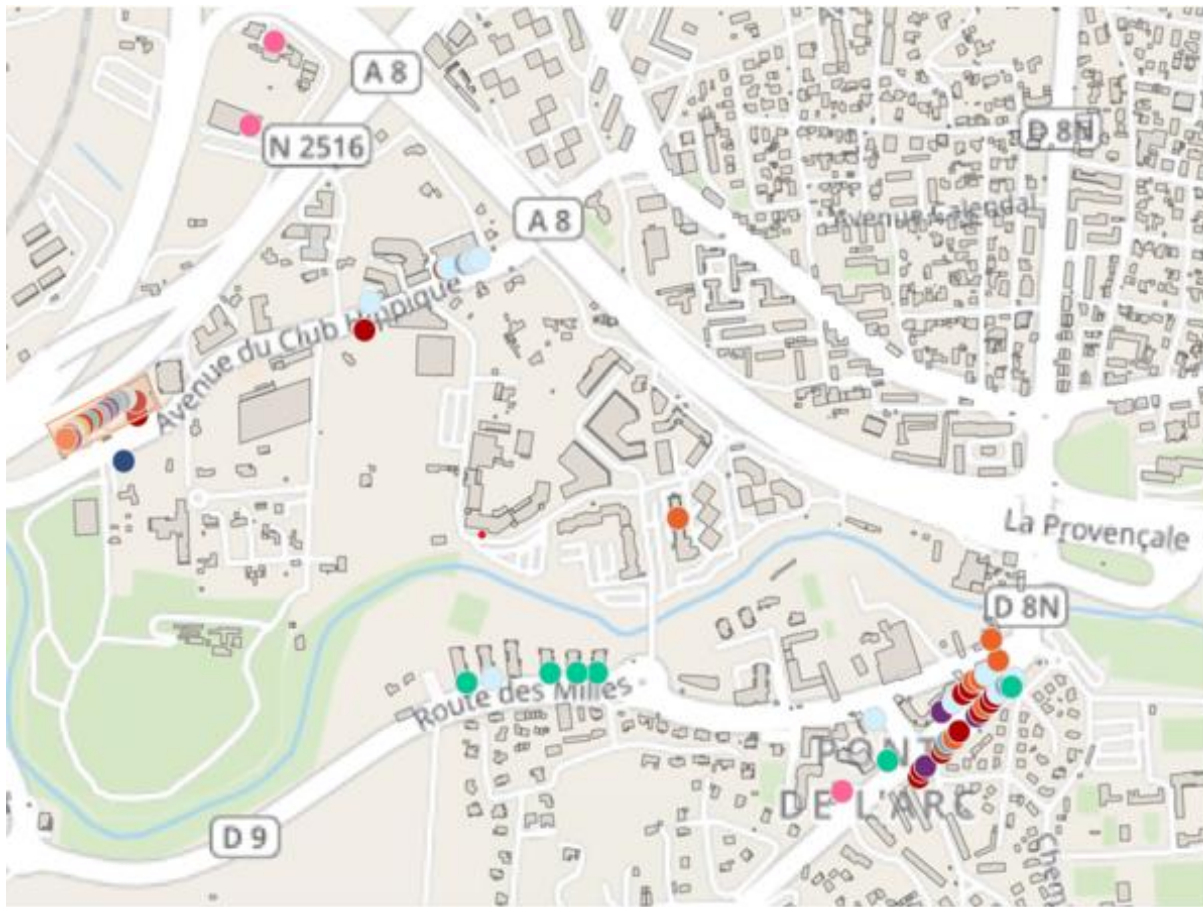


## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LA CENTRALITE DU QUARTIER DU PONT DE BÉRAUD

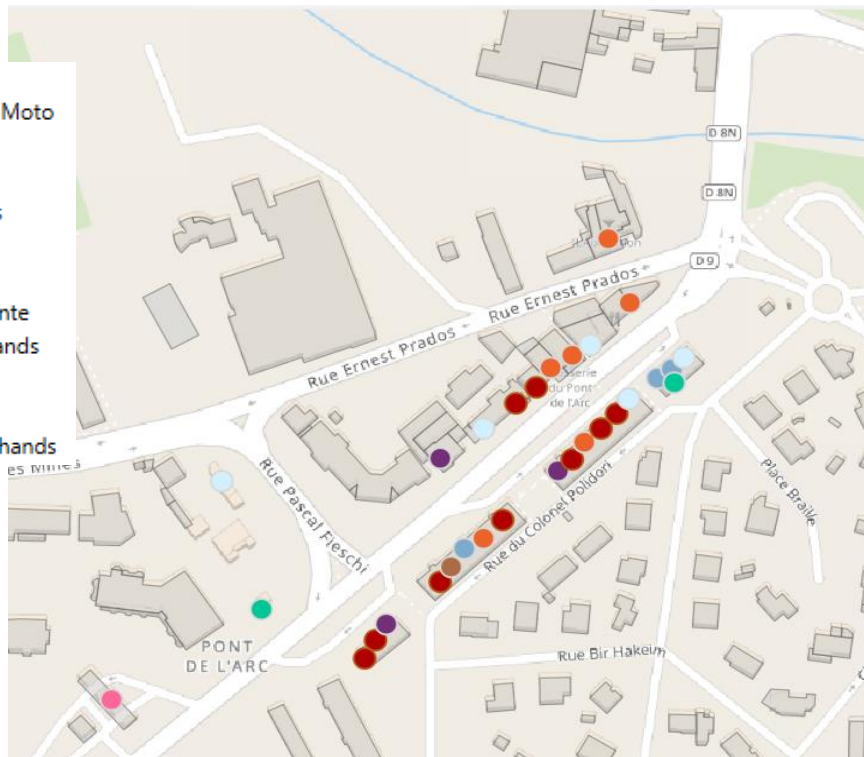


**LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LA CENTRALITÉ DU QUARTIER DU PONT DE L'ARC**



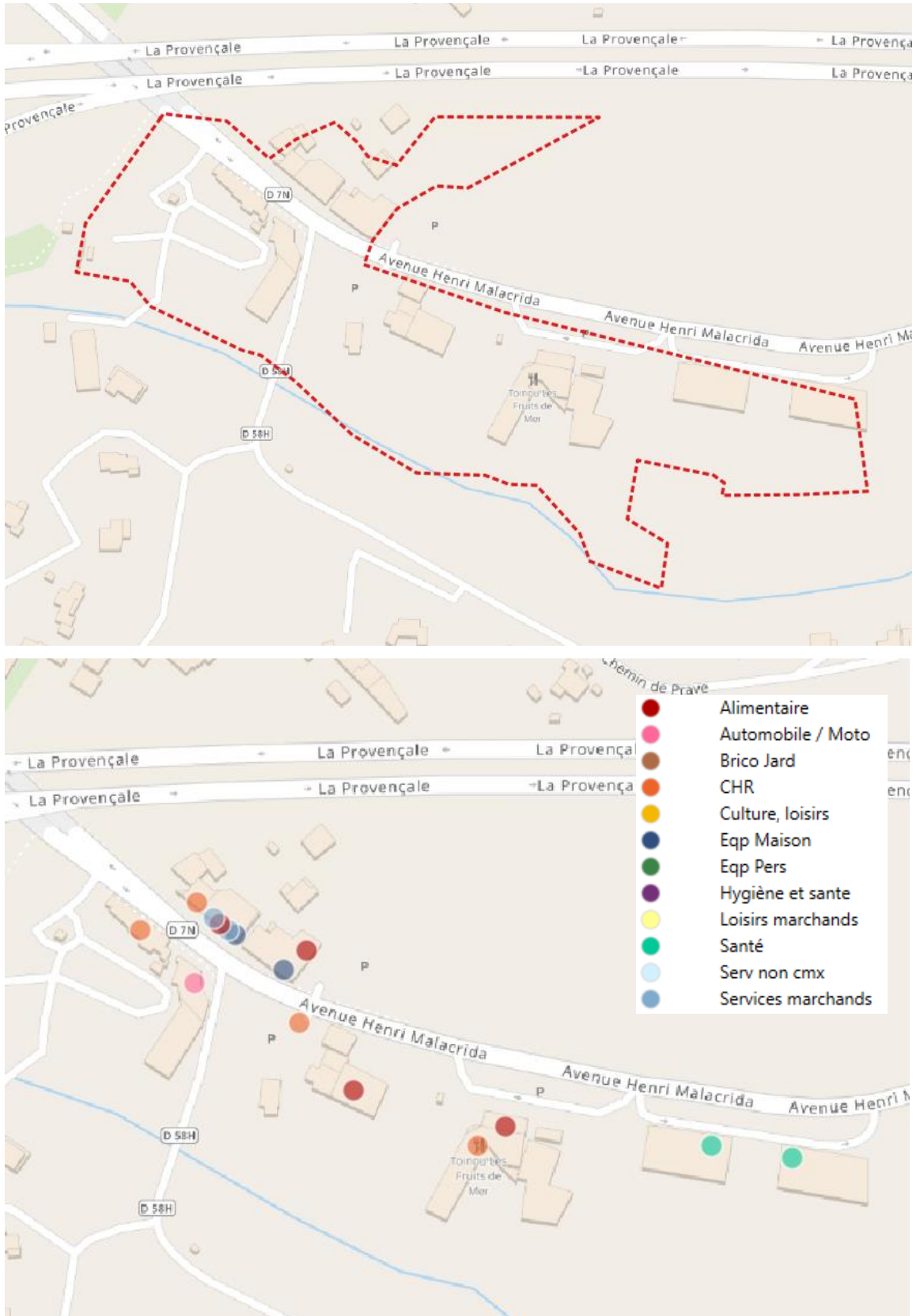


- Alimentaire
- Automobile / Moto
- Brico Jard
- CHR
- Culture, loisirs
- Eqp Maison
- Eqp Pers
- Hygiène et santé
- Loisirs marchands
- Santé
- Serv non cmx
- Services marchands





**LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT PROPOSÉ POUR LA CENTRALITE DU QUARTIER DU PONT DES TROIS SAUTETS**



id	commune	section	numero	nom_perime
13001000BC0033	13001	BC	33	Pont de Béraud
13001000BC0033	13001	BC	33	Pont de Béraud
13001000BC0070	13001	BC	70	Pont de Béraud
13001000BC0070	13001	BC	70	Pont de Béraud
13001000BC0117	13001	BC	117	Pont de Béraud
13001000BC0117	13001	BC	117	Pont de Béraud
13001000BD0070	13001	BD	70	Pont de Béraud
13001000BD0070	13001	BD	70	Pont de Béraud
13001000BD0077	13001	BD	77	Pont de Béraud
13001000BD0077	13001	BD	77	Pont de Béraud
13001000BD0083	13001	BD	83	Pont de Béraud
13001000BD0083	13001	BD	83	Pont de Béraud
13001000BD0087	13001	BD	87	Pont de Béraud
13001000BD0087	13001	BD	87	Pont de Béraud
13001000BD0184	13001	BD	184	Pont de Béraud
13001000BD0184	13001	BD	184	Pont de Béraud
13001000BD0186	13001	BD	186	Pont de Béraud
13001000BD0186	13001	BD	186	Pont de Béraud
13001000BD0187	13001	BD	187	Pont de Béraud
13001000BD0187	13001	BD	187	Pont de Béraud
13001000BD0188	13001	BD	188	Pont de Béraud
13001000BD0188	13001	BD	188	Pont de Béraud
13001000BD0217	13001	BD	217	Pont de Béraud
13001000BD0217	13001	BD	217	Pont de Béraud
13001000BD0218	13001	BD	218	Pont de Béraud
13001000BD0218	13001	BD	218	Pont de Béraud
13001000BE0300	13001	BE	300	Pont de Béraud
13001000BE0300	13001	BE	300	Pont de Béraud
13001000BP0069	13001	BP	69	Pont Trois Sautets
13001000BP0069	13001	BP	69	Pont Trois Sautets
13001000BP0070	13001	BP	70	Pont Trois Sautets
13001000BP0070	13001	BP	70	Pont Trois Sautets
13001000CL0026	13001	CL	26	Encagnane
13001000CL0026	13001	CL	26	Encagnane
13001000CL0027	13001	CL	27	Encagnane
13001000CL0027	13001	CL	27	Encagnane
13001000CL0032	13001	CL	32	Encagnane
13001000CL0032	13001	CL	32	Encagnane
13001000CL0033	13001	CL	33	Encagnane
13001000CL0033	13001	CL	33	Encagnane
13001000CL0034	13001	CL	34	Encagnane
13001000CL0034	13001	CL	34	Encagnane
13001000CL0036	13001	CL	36	Encagnane
13001000CL0036	13001	CL	36	Encagnane
13001000CL0038	13001	CL	38	Encagnane
13001000CL0038	13001	CL	38	Encagnane
13001000CL0040	13001	CL	40	Encagnane
13001000CL0040	13001	CL	40	Encagnane
13001000CL0041	13001	CL	41	Encagnane
13001000CL0041	13001	CL	41	Encagnane

id	commune	section	numero	nom_perime
13001000CL0050	13001	CL	50	Encagnane
13001000CL0050	13001	CL	50	Encagnane
13001000CL0077	13001	CL	77	Encagnane
13001000CL0077	13001	CL	77	Encagnane
13001000CN0049	13001	CN	49	Encagnane
13001000CN0049	13001	CN	49	Encagnane
13001000CN0095	13001	CN	95	Encagnane
13001000CN0095	13001	CN	95	Encagnane
13001000CN0097	13001	CN	97	Encagnane
13001000CN0097	13001	CN	97	Encagnane
13001000CN0099	13001	CN	99	Encagnane
13001000CN0099	13001	CN	99	Encagnane
13001000CN0100	13001	CN	100	Encagnane
13001000CN0100	13001	CN	100	Encagnane
13001000CN0102	13001	CN	102	Encagnane
13001000CN0102	13001	CN	102	Encagnane
13001000CN0103	13001	CN	103	Encagnane
13001000CN0103	13001	CN	103	Encagnane
13001000CN0104	13001	CN	104	Encagnane
13001000CN0104	13001	CN	104	Encagnane
13001000CN0105	13001	CN	105	Encagnane
13001000CN0105	13001	CN	105	Encagnane
13001000CN0119	13001	CN	119	Encagnane
13001000CN0119	13001	CN	119	Encagnane
13001000CN0124	13001	CN	124	Encagnane
13001000CN0124	13001	CN	124	Encagnane
13001000CN0126	13001	CN	126	Encagnane
13001000CN0126	13001	CN	126	Encagnane
13001000CN0127	13001	CN	127	Encagnane
13001000CN0127	13001	CN	127	Encagnane
13001000CN0136	13001	CN	136	Encagnane
13001000CN0136	13001	CN	136	Encagnane
13001000CN0167	13001	CN	167	Encagnane
13001000CN0167	13001	CN	167	Encagnane
13001000CN0171	13001	CN	171	Encagnane
13001000CN0171	13001	CN	171	Encagnane
13001000CN0172	13001	CN	172	Encagnane
13001000CN0172	13001	CN	172	Encagnane
13001000CN0189	13001	CN	189	Encagnane
13001000CN0189	13001	CN	189	Encagnane
13001000CN0200	13001	CN	200	Encagnane
13001000CN0200	13001	CN	200	Encagnane
13001000CN0201	13001	CN	201	Encagnane
13001000CN0201	13001	CN	201	Encagnane
13001000CN0203	13001	CN	203	Encagnane
13001000CN0203	13001	CN	203	Encagnane
13001000CN0204	13001	CN	204	Encagnane
13001000CN0204	13001	CN	204	Encagnane
13001000CO0004	13001	CO	4	Encagnane

id	commune	section	numero	nom_perime
13001000CO0004	13001	CO	4	Encagnane
13001000CO0005	13001	CO	5	Encagnane
13001000CO0005	13001	CO	5	Encagnane
13001000CO0017	13001	CO	17	Encagnane
13001000CO0017	13001	CO	17	Encagnane
13001000CO0018	13001	CO	18	Encagnane
13001000CO0018	13001	CO	18	Encagnane
13001000CO0032	13001	CO	32	Encagnane
13001000CO0032	13001	CO	32	Encagnane
13001000CO0033	13001	CO	33	Encagnane
13001000CO0033	13001	CO	33	Encagnane
13001000CO0036	13001	CO	36	Encagnane
13001000CO0036	13001	CO	36	Encagnane
13001000CO0055	13001	CO	55	Encagnane
13001000CO0055	13001	CO	55	Encagnane
13001000CO0056	13001	CO	56	Encagnane
13001000CO0056	13001	CO	56	Encagnane
13001000CO0057	13001	CO	57	Encagnane
13001000CO0057	13001	CO	57	Encagnane
13001000CO0058	13001	CO	58	Encagnane
13001000CO0058	13001	CO	58	Encagnane
13001000CO0072	13001	CO	72	Encagnane
13001000CO0072	13001	CO	72	Encagnane
13001000CO0073	13001	CO	73	Encagnane
13001000CO0073	13001	CO	73	Encagnane
13001000CO0077	13001	CO	77	Encagnane
13001000CO0077	13001	CO	77	Encagnane
13001000CO0078	13001	CO	78	Encagnane
13001000CO0078	13001	CO	78	Encagnane
13001000CO0079	13001	CO	79	Encagnane
13001000CO0079	13001	CO	79	Encagnane
13001000CO0091	13001	CO	91	Encagnane
13001000CO0091	13001	CO	91	Encagnane
13001000CO0092	13001	CO	92	Encagnane
13001000CO0092	13001	CO	92	Encagnane
13001000CO0093	13001	CO	93	Encagnane
13001000CO0093	13001	CO	93	Encagnane
13001000CO0094	13001	CO	94	Encagnane
13001000CO0094	13001	CO	94	Encagnane
13001000CO0095	13001	CO	95	Encagnane
13001000CO0095	13001	CO	95	Encagnane
13001000CO0096	13001	CO	96	Encagnane
13001000CO0096	13001	CO	96	Encagnane
13001000CO0097	13001	CO	97	Encagnane
13001000CO0097	13001	CO	97	Encagnane
13001000CO0098	13001	CO	98	Encagnane
13001000CO0098	13001	CO	98	Encagnane
13001000CO0099	13001	CO	99	Encagnane
13001000CO0099	13001	CO	99	Encagnane

id	commune	section	numero	nom_perime
13001000CO0100	13001	CO	100	Encagnane
13001000CO0100	13001	CO	100	Encagnane
13001000CO0101	13001	CO	101	Encagnane
13001000CO0101	13001	CO	101	Encagnane
13001000CO0102	13001	CO	102	Encagnane
13001000CO0102	13001	CO	102	Encagnane
13001000CO0103	13001	CO	103	Encagnane
13001000CO0103	13001	CO	103	Encagnane
13001000CO0104	13001	CO	104	Encagnane
13001000CO0104	13001	CO	104	Encagnane
13001000CO0105	13001	CO	105	Encagnane
13001000CO0105	13001	CO	105	Encagnane
13001000CO0109	13001	CO	109	Encagnane
13001000CO0109	13001	CO	109	Encagnane
13001000CO0110	13001	CO	110	Encagnane
13001000CO0110	13001	CO	110	Encagnane
13001000CO0111	13001	CO	111	Encagnane
13001000CO0111	13001	CO	111	Encagnane
13001000CO0112	13001	CO	112	Encagnane
13001000CO0112	13001	CO	112	Encagnane
13001000CO0113	13001	CO	113	Encagnane
13001000CO0113	13001	CO	113	Encagnane
13001000CO0114	13001	CO	114	Encagnane
13001000CO0114	13001	CO	114	Encagnane
13001000CO0115	13001	CO	115	Encagnane
13001000CO0115	13001	CO	115	Encagnane
13001000CO0116	13001	CO	116	Encagnane
13001000CO0116	13001	CO	116	Encagnane
13001000CO0117	13001	CO	117	Encagnane
13001000CO0117	13001	CO	117	Encagnane
13001000CO0118	13001	CO	118	Encagnane
13001000CO0118	13001	CO	118	Encagnane
13001000CO0119	13001	CO	119	Encagnane
13001000CO0119	13001	CO	119	Encagnane
13001000CO0121	13001	CO	121	Encagnane
13001000CO0121	13001	CO	121	Encagnane
13001000CO0122	13001	CO	122	Encagnane
13001000CO0122	13001	CO	122	Encagnane
13001000CO0123	13001	CO	123	Encagnane
13001000CO0123	13001	CO	123	Encagnane
13001000CO0124	13001	CO	124	Encagnane
13001000CO0124	13001	CO	124	Encagnane
13001000CO0125	13001	CO	125	Encagnane
13001000CO0125	13001	CO	125	Encagnane
13001000CO0126	13001	CO	126	Encagnane
13001000CO0126	13001	CO	126	Encagnane
13001000CO0127	13001	CO	127	Encagnane
13001000CO0127	13001	CO	127	Encagnane
13001000CO0128	13001	CO	128	Encagnane



id	commune	section	numero	nom_perime
13001000CO0128	13001	CO	128	Encagnane
13001000CO0129	13001	CO	129	Encagnane
13001000CO0129	13001	CO	129	Encagnane
13001000CP0050	13001	CP	50	Encagnane
13001000CP0050	13001	CP	50	Encagnane
13001000CP0051	13001	CP	51	Encagnane
13001000CP0051	13001	CP	51	Encagnane
13001000CP0052	13001	CP	52	Encagnane
13001000CP0052	13001	CP	52	Encagnane
13001000CP0085	13001	CP	85	Encagnane
13001000CP0085	13001	CP	85	Encagnane
13001000CP0093	13001	CP	93	Encagnane
13001000CP0093	13001	CP	93	Encagnane
13001000EK0035	13001	EK	35	Pont Trois Sautets
13001000EK0035	13001	EK	35	Pont Trois Sautets
13001000EK0094	13001	EK	94	Pont Trois Sautets
13001000EK0094	13001	EK	94	Pont Trois Sautets
13001000EK0095	13001	EK	95	Pont Trois Sautets
13001000EK0095	13001	EK	95	Pont Trois Sautets
13001000EK0117	13001	EK	117	Pont Trois Sautets
13001000EK0117	13001	EK	117	Pont Trois Sautets
13001000EK0124	13001	EK	124	Pont Trois Sautets
13001000EK0124	13001	EK	124	Pont Trois Sautets
13001000EK0138	13001	EK	138	Pont Trois Sautets
13001000EK0138	13001	EK	138	Pont Trois Sautets
13001000EK0147	13001	EK	147	Pont Trois Sautets
13001000EK0147	13001	EK	147	Pont Trois Sautets
13001000EK0148	13001	EK	148	Pont Trois Sautets
13001000EK0148	13001	EK	148	Pont Trois Sautets
13001000EK0185	13001	EK	185	Pont Trois Sautets
13001000EK0185	13001	EK	185	Pont Trois Sautets
13001000EK0186	13001	EK	186	Pont Trois Sautets
13001000EK0186	13001	EK	186	Pont Trois Sautets
13001000EK0188	13001	EK	188	Pont Trois Sautets
13001000EK0188	13001	EK	188	Pont Trois Sautets
13001000EK0233	13001	EK	233	Pont Trois Sautets
13001000EK0233	13001	EK	233	Pont Trois Sautets
13001000EK0246	13001	EK	246	Pont Trois Sautets
13001000EK0246	13001	EK	246	Pont Trois Sautets
13001000EK0260	13001	EK	260	Pont Trois Sautets
13001000EK0260	13001	EK	260	Pont Trois Sautets
13001000EK0262	13001	EK	262	Pont Trois Sautets
13001000EK0262	13001	EK	262	Pont Trois Sautets
13001000EK0263	13001	EK	263	Pont Trois Sautets
13001000EK0263	13001	EK	263	Pont Trois Sautets
13001000EK0264	13001	EK	264	Pont Trois Sautets
13001000EK0264	13001	EK	264	Pont Trois Sautets
13001000EK0265	13001	EK	265	Pont Trois Sautets
13001000EK0265	13001	EK	265	Pont Trois Sautets

id	commune	section	numero	nom_perime
13001000EK0266	13001	EK	266	Pont Trois Sautets
13001000EK0266	13001	EK	266	Pont Trois Sautets
13001000EK0267	13001	EK	267	Pont Trois Sautets
13001000EK0267	13001	EK	267	Pont Trois Sautets
13001000EK0268	13001	EK	268	Pont Trois Sautets
13001000EK0268	13001	EK	268	Pont Trois Sautets
13001000EK0269	13001	EK	269	Pont Trois Sautets
13001000EK0269	13001	EK	269	Pont Trois Sautets
13001000EK0270	13001	EK	270	Pont Trois Sautets
13001000EK0270	13001	EK	270	Pont Trois Sautets
13001000EK0271	13001	EK	271	Pont Trois Sautets
13001000EK0271	13001	EK	271	Pont Trois Sautets
13001000EK0272	13001	EK	272	Pont Trois Sautets
13001000EK0272	13001	EK	272	Pont Trois Sautets
13001000EX0012	13001	EX	12	Pont de l'Arc
13001000EX0012	13001	EX	12	Pont de l'Arc
13001000EX0013	13001	EX	13	Pont de l'Arc
13001000EX0013	13001	EX	13	Pont de l'Arc
13001000EX0014	13001	EX	14	Pont de l'Arc
13001000EX0014	13001	EX	14	Pont de l'Arc
13001000EX0117	13001	EX	117	Pont de l'Arc
13001000EX0117	13001	EX	117	Pont de l'Arc
13001000HX0006	13001	HX	6	Pont de l'Arc
13001000HX0006	13001	HX	6	Pont de l'Arc
13001000HX0007	13001	HX	7	Pont de l'Arc
13001000HX0007	13001	HX	7	Pont de l'Arc
13001000HX0008	13001	HX	8	Pont de l'Arc
13001000HX0008	13001	HX	8	Pont de l'Arc
13001000HX0010	13001	HX	10	Pont de l'Arc
13001000HX0010	13001	HX	10	Pont de l'Arc
13001000HX0011	13001	HX	11	Pont de l'Arc
13001000HX0011	13001	HX	11	Pont de l'Arc
13001000HX0012	13001	HX	12	Pont de l'Arc
13001000HX0012	13001	HX	12	Pont de l'Arc
13001000HX0099	13001	HX	99	Pont de l'Arc
13001000HX0099	13001	HX	99	Pont de l'Arc
13001000HX0100	13001	HX	100	Pont de l'Arc
13001000HX0100	13001	HX	100	Pont de l'Arc
13001000HX0101	13001	HX	101	Pont de l'Arc
13001000HX0101	13001	HX	101	Pont de l'Arc
13001000HX0102	13001	HX	102	Pont de l'Arc
13001000HX0102	13001	HX	102	Pont de l'Arc
13001000HX0103	13001	HX	103	Pont de l'Arc
13001000HX0103	13001	HX	103	Pont de l'Arc
13001000HX0114	13001	HX	114	Pont de l'Arc
13001000HX0114	13001	HX	114	Pont de l'Arc
13001000HX0123	13001	HX	123	Pont de l'Arc
13001000HX0123	13001	HX	123	Pont de l'Arc
13001000HX0124	13001	HX	124	Pont de l'Arc

<b>id</b>	<b>commune</b>	<b>section</b>	<b>numero</b>	<b>nom_perime</b>
13001000HX0124	13001	HX	124	Pont de l'Arc
13001000HX0130	13001	HX	130	Pont de l'Arc
13001000HX0130	13001	HX	130	Pont de l'Arc
13001000LY0290	13001	LY	290	Jas de Bouffan
13001000LY0290	13001	LY	290	Jas de Bouffan
13001000LY0686	13001	LY	686	Jas de Bouffan
13001000LY0686	13001	LY	686	Jas de Bouffan
13001000LY0751	13001	LY	751	Jas de Bouffan
13001000LY0751	13001	LY	751	Jas de Bouffan
13001000LY0752	13001	LY	752	Jas de Bouffan
13001000LY0752	13001	LY	752	Jas de Bouffan
13001000LY0783	13001	LY	783	Jas de Bouffan
13001000LY0783	13001	LY	783	Jas de Bouffan
13001000MD0411	13001	MD	411	Jas de Bouffan
13001000MD0411	13001	MD	411	Jas de Bouffan
13001000PL0015	13001	PL	15	Jas de Bouffan
13001000PL0015	13001	PL	15	Jas de Bouffan
13001000PL0016	13001	PL	16	Jas de Bouffan
13001000PL0016	13001	PL	16	Jas de Bouffan
13001000PL0017	13001	PL	17	Jas de Bouffan
13001000PL0017	13001	PL	17	Jas de Bouffan
13001000PL0018	13001	PL	18	Jas de Bouffan
13001000PL0018	13001	PL	18	Jas de Bouffan
13001000PL0036	13001	PL	36	Jas de Bouffan
13001000PL0036	13001	PL	36	Jas de Bouffan
13001000PL0039	13001	PL	39	Jas de Bouffan
13001000PL0039	13001	PL	39	Jas de Bouffan
13001000PL0057	13001	PL	57	Jas de Bouffan
13001000PL0057	13001	PL	57	Jas de Bouffan
13001000PM0044	13001	PM	44	Jas de Bouffan
13001000PM0044	13001	PM	44	Jas de Bouffan
13001000PM0056	13001	PM	56	Jas de Bouffan
13001000PM0056	13001	PM	56	Jas de Bouffan
13001000PM0057	13001	PM	57	Jas de Bouffan
13001000PM0057	13001	PM	57	Jas de Bouffan
13001000PR0089	13001	PR	89	Jas de Bouffan
13001000PR0089	13001	PR	89	Jas de Bouffan
13001000PT0015	13001	PT	15	Jas de Bouffan
13001000PT0015	13001	PT	15	Jas de Bouffan
13001000PT0020	13001	PT	20	Jas de Bouffan
13001000PT0020	13001	PT	20	Jas de Bouffan
13001000PT0021	13001	PT	21	Jas de Bouffan
13001000PT0021	13001	PT	21	Jas de Bouffan
13001000PT0022	13001	PT	22	Jas de Bouffan
13001000PT0022	13001	PT	22	Jas de Bouffan
13001000PT0023	13001	PT	23	Jas de Bouffan
13001000PT0023	13001	PT	23	Jas de Bouffan
13001000PT0024	13001	PT	24	Jas de Bouffan
13001000PT0024	13001	PT	24	Jas de Bouffan

<b>id</b>	<b>commune</b>	<b>section</b>	<b>numero</b>	<b>nom_perime</b>
13001000PT0052	13001	PT	52	Jas de Bouffan
13001000PT0052	13001	PT	52	Jas de Bouffan
13001000PT0054	13001	PT	54	Jas de Bouffan
13001000PT0054	13001	PT	54	Jas de Bouffan
13001000PT0056	13001	PT	56	Jas de Bouffan
13001000PT0056	13001	PT	56	Jas de Bouffan
13001000PT0418	13001	PT	418	Jas de Bouffan
13001000PT0418	13001	PT	418	Jas de Bouffan
13001000PT0419	13001	PT	419	Jas de Bouffan
13001000PT0419	13001	PT	419	Jas de Bouffan
13001000PT0420	13001	PT	420	Jas de Bouffan
13001000PT0420	13001	PT	420	Jas de Bouffan

N° 2375

Marseille, le ..... 30 JAN. 2024

**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 quartiers d'Encagnane, du Jas de Bouffan, du Pont de l'Arc, du Pont des 3 sautets et du Pont de Béraud.

Sensible à l'attractivité des centres-villes et des noyaux villageois, la CCIAMP soutient votre projet de délimiter ces périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur desquels vous bénéficierez 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.

Après étude attentive de l'ensemble des éléments fournis, la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence donne un avis favorable à votre projet assorti de deux réserves que nous vous proposons de prendre en compte :

- Pour éviter tout contentieux et recours juridiques, et au regard de la jurisprudence du conseil d'Etat du 15 décembre 2023, nous vous suggérons d'étayer la justification des périmètres proposés en précisant les projets de développement économique prévus, et ce pour chacun des périmètres proposés.
- Les périmètres proposés dans le quartier du Jas de Bouffan nous semblent nombreux et ne pas assez correspondre à l'activité commerciale existante. Nous vous préconisons de réduire le nombre de périmètres, voire de supprimer certains d'entre eux en cœur de quartiers résidentiels (notamment le pôle Défend et celui à proximité du parc Gilbert Vilers). Il nous paraît préférable de concentrer vos actions de préemption dans les périmètres prioritaires (centre-ville et noyaux villageois).

En complément, pour assurer une bonne utilisation de cet outil et pour faciliter sa mise en œuvre, nous vous recommandons :

- D'informer au plus tôt les cédants concernés lorsque la municipalité ne souhaite pas mobiliser son droit de préemption commercial (notamment par l'envoi de courrier), afin de réduire les délais de réponse et éviter de ralentir les transactions.

- 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.
- D'associer l'utilisation de cet outil avec l'application du droit de préemption urbain afin de lutter efficacement contre la vacance commerciale structurelle, dans le cadre d'une stratégie globale de dynamisation de la commune.

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.

*so plus la CCIAMP se tient à ta disposition accompagner ta belle ville*

*Bien à toi*

*Anické*

*Jean-Luc Chauvin*  
Jean-Luc CHAUVIN

**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 22 Janvier 2024**

**Objet : Avis de la CMA PACA sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune d'Aix-en-Provence – Quartiers d'Encagnane, du Jas de Bouffan, du Pont de l'Arc, du Pont des Trois Sautets et du Pont de Béraud.**

Notre réf. : *Pôle Développement Economique et territorial- JVC/CV/MG – 2024- C5*  
Suivi : *Marine PIZETTE – [m.pizette@cmar-paca.fr](mailto: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 décembre 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 5 nouvelles polarités commerciales de proximité de la commune d'Aix-en-Provence sur les quartiers d'Encagnane, du Jas de Bouffan, du Pont de l'Arc, du Pont des Trois Sautets et du Pont de Béraud.

Le rapport contient une analyse de l'appareil artisanal et commercial des secteurs 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 relatifs aux dynamiques commerciales des différents périmètres.

L'analyse des données issues de l'Observatoire Régional de l'Artisanat au 01 01 2023 font apparaître les compléments ci-dessous :

- **Concernant le périmètre envisagé sur le quartier d'Encagnane**, 108 établissements artisanaux y sont installés dont 50 exerçant une activité de proximité répondant aux besoins de premières nécessités des habitants. Un quart des établissements pourraient être concernés par un enjeu de transmission à court terme. La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permettra d'assurer une veille sur les transmissions et d'accompagner en parallèle la modernisation des cellules commerciales du quartier.
- **Concernant le périmètre envisagé sur le quartier du Jas de Bouffan**, 6 établissements artisanaux y sont installés dont 4 exerçant une activité de proximité. Le maintien d'activités de premières nécessités doit permettre de répondre aux besoins de la population vieillissante du secteur tout en maîtrisant l'équilibre commercial proche du centre-commercial.

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](mailto: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 quartier du Pont de Béraud**, la CMA PACA compte 8 établissements artisanaux présents sur le périmètre dont 6 artisans de proximité. 4 de ces établissements pourraient être concernés par un enjeu de transmission dans les 5 ans. Le long de la D10, une attention doit en effet être portée sur la maîtrise du développement d'activités servicielles/non commerciales.
- **Concernant le périmètre envisagé sur le quartier du Pont de l'Arc**, la CMA PACA recense 14 établissements artisanaux présents sur le périmètre dont 7 artisans de proximité. 3 de ces établissements pourraient être concernés par un enjeu de transmission dans les 5 ans.
- Enfin, **concernant le périmètre identifié sur le quartier du Pont des Trois Sautet**, 5 établissements artisanaux y sont installés, dont 4 artisans de proximité.

Ainsi après analyse des documents transmis, la CMA PACA 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, d'engager une dynamique de modernisation sur certains secteurs et de conforter les centralités existantes (Place du marché d'Encagnane).
- **La CMA PACA attire votre attention sur la nécessité, lorsque la commune souhaitera préempter un fond, de proposer en parallèle un projet qui réponde à l'intérêt général** (cf. jurisprudence du 15/12/2023). Le comité consultatif mis en place par la commune suite à la délibération du 13 décembre 2023 devra ainsi rester particulièrement vigilant sur ce point.
- **Concernant la stratégie de redynamisation à impulser au sein de ces périmètres**, 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 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 PACA 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 PACA 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

