

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE	VILLE DE BERRE L'ETANG  <b>BERRE L'ETANG</b> <small>L'AVENIR A COEUR</small>	ARRONDISSEMENT D'ISTRES
--	--	-------------------------

Séance du jeudi 31 MARS 2022  
 Convocation du 23 MARS 2022  
 Secrétaire de Séance : Mme Martine LOFORTE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt deux et le trente et un du mois de mars à 17 heures 30.

Le Conseil Municipal de la COMMUNE de BERRE L'ETANG, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation qui lui a été régulièrement adressée par le Maire, conformément à la Loi, sous la **Présidence de Monsieur Mario MARTINET, Maire de Berre l'Etang.**

Etaient présents à cette Assemblée, tous les Conseillers Municipaux à l'exception de :

M. François MARY (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Mario MARTINET, Mme Patricia SMARAGDACHI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Simone PORTOGHESE, Mme Marie-Ange ARNAUD (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Edmond SOLARI, Mme Marion RIETHER (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Patrick SCIURCA, Mme Louisa BRAHMI (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Jean-Pierre CESARO, Mme Catherine BOUCARD (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Christel WEYAND, Mme Magali FLAMENT (Conseillère Municipale) donne pouvoir à Mme Jacqueline THENOUX

M. Fabien GIRANDOLA (Conseiller Municipal), M. Elso DIAS (Conseiller Municipal), M. Philippe THERON (Conseiller Municipal)

Nombre de membres du Conseil Municipal :	33
En Exercice :	33
Ayant pris part à la délibération :	23 + 7

### Délibération N° 2022.00063

**Mise en place du Droit de Préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>**

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que malgré sa situation au cœur de l'aire métropolitaine, la commune souffre de son enclavement. Ceci engendre une absence de flux de visiteurs et la ville subit ainsi la concurrence de grands centres commerciaux périphériques (Vitrolles, Salon, Plan de Campagne...). De ce fait, même si la commune dispose encore d'un tissu commercial et artisanal relativement dense, son cœur de ville est menacé à terme car beaucoup de commerçants, artisans et prestataires de services qui y sont installés, sont dans des situations difficiles faute d'une clientèle suffisante.

Délibération N°2022.00063 - Mise en place du Droit de Prémption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²

Monsieur le Maire rappelle également à l'Assemblée que l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'exercer un droit de prémption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.

L'article L214-1 du code de l'Urbanisme dispose que « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux ou de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² sont soumises au droit de prémption.

Le droit de prémption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens. Ce droit de prémption commercial vient compléter le droit de prémption urbain qui vise les seuls biens immobiliers (les murs).

L'objectif du droit de prémption est double :

- Permettre la sauvegarde des activités économiques de proximité
- Maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis

Sont exclus du champ de la prémption, les transmissions à titre gratuit (succession, legs, donation), les contrats dépourvus de tout effet translatif de propriété (contrat de location-gérance, contrat de crédit-bail, etc.). Des dispositifs spécifiques sont prévus en matière de liquidations et de redressements judiciaires.

Dans l'hypothèse d'une aliénation à titre onéreux d'un commerce ou d'un droit au bail, la commune peut se substituer à son acquéreur pressenti. Le cessionnaire doit déposer une déclaration au préalable sous peine de voir la vente annulée.

A réception du projet de cession (déclaration préalable du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de prémption. Elle peut le faire aux conditions fixées par les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix. La commune dispose d'un délai de deux ans pour trouver un repreneur conformément à la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 portant simplification du droit. En absence de repreneur à échéance, l'acquéreur pressenti avant la prémption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Ce droit de prémption constitue un des leviers d'actions que la commune souhaite mettre en œuvre afin de dynamiser le commerce de proximité et plus largement les noyaux villageois. Il vient compléter l'ensemble des actions menées avec les partenaires que sont les chambres consulaires, l'association des commerçants et la Métropole Aix Marseille Provence principalement dans cet objectif de dynamisation.

Le rapport d'analyse joint à la présente délibération permet de faire émerger un portrait de l'appareil commercial de la commune ainsi que des opportunités à saisir et des menaces à éviter.

Ainsi, le diagnostic commercial de la commune de Berre-l'Étang met en lumière plusieurs menaces pesant sur le développement du commerce de la ville :

- Une zone de chalandise restreinte,
- Une évasion des dépenses forte, du fait de la proximité de pôles concurrents très attractifs,
- Un pôle de centre-ville au rayonnement limité et à une diversité fragile.

La commune doit donc faire face à différents enjeux concernant le développement de son tissu commercial, à savoir :

- Renforcer la polarité du centre-ville pour lui offrir un rayonnement plus large,
- Conforter son attractivité en alimentaire en accueillant de nouvelles activités,
- Conforter son attractivité en non-alimentaire en diversifiant les activités,
- Conforter la présence des marchés forains et de l'offre commerciale non-sédentaire.

Egalement, l'enquête réalisée en 2020 auprès de la population berroise a mis en lumière plusieurs enjeux :

- Un besoin en commerces qualitatifs notamment sur l'alimentaire (poissonnerie, primeur, produits du terroir et bio, boulangerie, etc...)
- Une recherche de commerces dits « conviviaux » qui permettraient aux consommateurs de fréquenter le centre-ville pour d'autres motifs que l'achat (concepts de restauration différenciant, offre à destination des enfants, café à thème, etc...)

Ces opportunités et menaces constituent le cadre de l'intervention nécessaire de la commune. La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat permet de répondre de manière efficace à cet objectif. En permettant la mise en œuvre du droit de prémption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², inclus dans le périmètre de sauvegarde, cet outil offre à la commune le moyen non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

La proposition est de délimiter un périmètre de sauvegarde sur le centre-ville élargi à une partie des avenues Paul Langevin et Ambroise Croizat conformément au plan joint à la présente délibération.

Compte tenu de ce qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

- D'approuver la mise en place du droit de prémption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²
- D'approuver le périmètre de sauvegarde sur le centre-ville élargi à une partie des avenues Paul Langevin et Ambroise Croizat
- De préciser que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et d'une publication dans deux journaux diffusés localement
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents y afférents.

VU

- le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 214-1,
- le rapport d'analyse pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Berre-l'Etang,
- Vu le plan du périmètre,
- Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence et l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA,

Délibération N°2022.00063 - Mise en place du Droit de Prémption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²

Le Conseil Municipal,  
Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire et en avoir débattu,

**A l'unanimité des 30 suffrages exprimés,**

**Votes de l'Assemblée :**

Groupe Majoritaire « BERRE AVENIR » (25 élus) : POUR

**Groupes d'Opposition :**

« BERRE NOTRE PASSION » (4 élus) : POUR

« BERRE VILLE FRANCAISE, SÛRE ET PROSPERE » (1 élu) : POUR

**APPROUVE** la mise en place du droit de prémption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²

**APPROUVE** le périmètre de sauvegarde sur le centre-ville élargi à une partie des avenues Paul Langevin et Ambroise Croizat

**PRECISE** que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et d'une publication dans deux journaux diffusés localement

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents y afférents.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

CERTIFIE CONFORME

Reçu en Sous-Préfecture d'Istres le 8/04/22  
Publié au Recueil des Actes Administratifs n° 2022-042  
du 8/04/22  
Affiché en mairie le 11/04/22  
Affiché aux journaux officiels le 27/04/22  
Certifié exécutoire à compter du 27/04/22

Mario MARTINET

Maire de Berre-l'Étang

