





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-530**

Séance publique du

6 décembre 2024

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20241206-274759-DE-1-1
Date de signature : 11/12/2024
Date de réception : lundi 9 décembre 2024
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 30-32 RUE DES CORDELIERS.

Le 6 décembre 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 29 novembre 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Emmanuel HENRY, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Ravi ANDRE à Madame Brigitte BILLOT, Madame Kayané BIANCO à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Madame Françoise COURANJOU à Madame Amandine JANER, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Madame Elisabeth HUARD à Madame Laurence ANGELETTI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Arlette OLLIVIER à Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Madame Françoise TERME à Madame Fabienne VINCENTI, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Sylvain DIJON.

Secrétaire : Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Urbanisme, Infrastructures
et Déplacements
Département Aménagement et
Urbanisme

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 DÉCEMBRE 2024

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 : DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 30-32 RUE DES CORDELIERS.- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par déclaration de cession, réceptionnée en mairie le 3 mai 2024, la Ville d'Aix-en-Provence a été informée de l'intention de l'Épicerie aux Huiles (représentée par Madame FLAVIGNY Blandine), de céder le bail commercial d'exploitation d'une épicerie fine, sis 30-32 rue des Cordeliers pour un prix de 32 500 euros + 3000 € de frais d'agence immobilière, soit un total de 35 500€ (trente-cinq mille cinq cent euros) d'une superficie de 37 m² environ.

Ce local commercial, auquel est attaché le bail commercial cédé, est situé au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité adopté par délibération n°DL.2023-283 du conseil municipal du 21 juillet 2023, instaurant un premier périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux.

Le bail commercial cédé concernait l'exercice d'une activité « d'épicerie fine ». La déclaration de cession déposée en mairie indique que l'activité de l'acquéreur pressenti correspondra à de la vente et réparation de smartphones et accessoires.

La rue des Cordeliers est une artère clé permettant l'accès au centre-ville depuis le cours Sextius, générant ainsi un flux piéton important. Historiquement, elle abrite de nombreux commerces de proximité tels que des traiteurs, une boucherie, une pharmacie, des cavistes, des épiceries fines et une supérette. Cette rue dynamique a vu s'installer plusieurs nouveaux commerces ces dernières années, notamment des cafés, des établissements de restauration

rapide et des librairies. Un commerce de vente et de réparation de smartphones a également ouvert ses portes au 80 rue des Cordeliers.

Implanter un nouveau commerce de vente de téléphones mobiles, d'accessoires et de réparation de smartphones dans ce secteur serait préjudiciable pour l'offre commerciale existante, compte tenu de la présence d'un établissement similaire à proximité. Une telle redondance pourrait déséquilibrer la diversité commerciale de la rue, affectant ainsi son attractivité et son dynamisme.

Cette installation irait également à l'encontre de l'objectif de maintien d'un maillage de commerces et de services de proximité au plus près des habitants, dans le sillon de la ville du quart d'heure.

Aussi, afin de renforcer la diversité commerciale du centre-ville, il est nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales ou artisanales permettant de générer une dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire et qui puissent répondre aux attentes et aux besoins des habitants.

Ainsi, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé de préempter le bail commercial du 30-32 rue des Cordeliers au prix proposé dans la déclaration de cession, soit 32 500 euros (trente-deux mille cinq cent euros), outre 3.000 € de commission d'agence, soit un total de 35 500 € (trente-cinq mille cinq cent euros).

Conformément à l'article R.214-5 du Code de l'urbanisme, cette décision de préemption n°D.2024-372 du 26 juin 2024 a été régulièrement transmise au contrôle de légalité et signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au repreneur, au cédant, à son avocat, au bailleur et à l'agence immobilière chargée de la négociation. La décision a été affichée en mairie du 1^{er} juillet 2024 au 1^{er} septembre 2024 inclus.

En application de l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme, le cédant du bail commercial et la Ville d'Aix-en-Provence se sont rapprochés en vue de conclure l'acte de cession du bail commercial, le 3 septembre 2024, afin de matérialiser la préemption de la Ville d'Aix-en-Provence.

C'est dans ces conditions que se poursuit l'exécution de l'opération de préemption par la mise en place de la phase de rétrocession.

Le cahier des charges ci-annexé a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale.

Compte tenu de l'objectif poursuivi, il est proposé de fixer le prix de rétrocession au même prix que celui de la préemption frais d'agence exposés inclus, soit la somme de 35 500 euros (trente-cinq mille cinq cent euros).

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

- **APPROUVER** le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial du local sis 30-32 rue des Cordeliers ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élú délégué à lancer la procédure d'appel à candidatures.

DL.2024-530 - DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 30-32 RUE DES CORDELIERS.-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 41
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

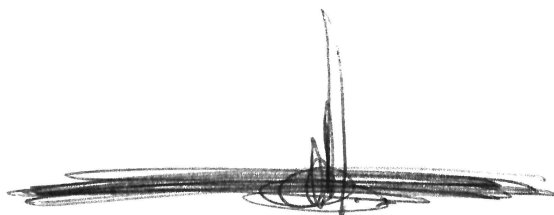
NEANT

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 Sophie JOISSAINS



Le secrétaire de séance,
Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 11 décembre 2024
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

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