

Département du Var <hr/> Arrondissement de Toulon			(Loi du 5 avril 1884, article 56) <hr/> <b>COMMUNE DE LA CRAU</b>
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</b> <hr/> <b>SEANCE DU 29 JUIN 2021</b> <hr/> Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 083-218300473-20210629-20210000061-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 02/07/2021
<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	
<b>DELIBERATION N°2021/043/8</b>			
<b>L'an deux mil vingt et un et le vingt-neuf juin à 19 h 00</b>			
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de <b>Monsieur Christian SIMON.</b>			
<b><u>PRESENTS :</u></b> Christian SIMON, Patricia ARNOULD, Anne-Marie METAL, Alain ROQUEBRUN, Paule MISTRE, Hervé CILIA, Julien DIAMANT, Christian DAMPENON, Michèle PASTOREL, Stéphane POUGET, Catherine DURAND, Michel TRAVO, Martine PROVENCE, Marie-Ange BUTTIGIEG, Fabrice WERBER, Muriel PICHARD, Richard CASSAGNE, Denise BUSCAGLIA-REBOULEAU, Céline CONTANT, Yann DERRIEN, Monique BOURCIER, Christian LESCURE, Carine CORTES, Gérard VIVIER, Maguy FACHE, Jean CODOMIER Jean-Pierre EMERIC donne procuration à Patricia ARNOULD, Marie-Claude GARCIA donne procuration à Marie-Ange BUTTIGIEG, Elodie TESSORE donne procuration à Michel TRAVO, Camille DISDIER donne procuration à Christian DAMPENON, Coralie MICHEL donne procuration à Michèle PASTOREL, Emmanuel BIELECKI donne procuration à Paule MISTRE, Jean-Gérald SOLA donne procuration à Alain ROQUEBRUN			
<b><u>SECRETAIRE :</u></b> Carine CORTES			
NATURE :	Domaines de compétences par thèmes Aménagement du territoire		
OBJET :	INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL SUR UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA CRAU		
RECEPTION EN PREFECTURE :			
AFFICHAGE :			
PUBLICATION :			
NOTIFICATION :			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-22 permettant au Maire d'exercer, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le conseil municipal, le droit de préemption commercial et artisanal

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L214-1 à L214-3 ; R214-1 à 214-19, permettant notamment de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et fixant les modalités d'institution, de publicité et d'exercice du droit de préemption commercial et artisanal

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 permettant l'instauration d'un droit de préemption commercial et artisanal pour les communes

Vu le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Vu la délibération n°21/02/46 du Conseil Métropolitain du mardi 16 février 2021, instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la Commune et dont l'un des objectifs est de redonner de l'attractivité au centre-ville craurois en renforçant notamment le développement des commerces et des services

Vu l'analyse du commerce et de l'artisanat sur la Commune de La Crau réalisée par la Commune

Vu l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var sur cette analyse, en date du 29 avril 2021

Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var sur cette analyse, en date du 31 mai 2021

Considérant les dispositions du droit de préemption commercial et artisanal qui ont pour objectif le maintien et la préservation de la diversité commerciale, ainsi que l'installation de nouveaux commerçants et artisans, notamment dans des secteurs urbains en cours de requalification ;

Considérant la démarche engagée par la Commune, depuis plusieurs années, concernant la préservation de son activité économique et plus particulièrement le maintien du dynamisme de ses deux centres-villes de La Crau et de La Moutonne ;

Considérant la nécessité pour la Commune de se doter d'outils, en complément des actions de revitalisation et de préservation de son activité économique menées ces dernières années ;

Considérant la nécessité de participer à la préservation du commerce et de l'artisanat de proximité et, par conséquent, de préserver le lien social et de veiller à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs ;

Considérant la disparition progressive des établissements de nature commerciale ou artisanale au profit d'activités du secteur tertiaire ;

Considérant qu'il paraît opportun d'instaurer le droit de préemption commercial et artisanal sur l'ensemble des zones où l'activité économique est autorisée, afin de connaître l'ensemble des transactions sur la Commune et ainsi, de garder une vision globale de cette activité ;

Considérant qu'au sein de ce périmètre, une attention particulière sera portée sur les centres-villes de La Crau et de La Moutonne, identifiés comme secteurs stratégiques ;

Considérant que l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal s'inscrit en cohérence avec les actions de soutien, de maintien, d'extension et d'accueil de l'activité économique ;

Considérant que ce droit de préemption commercial et artisanal participe également à la préservation d'espaces publics, de parcs de stationnement, aux projets d'embellissement de l'espace urbain et à l'opération de revitalisation du centre-ville et que ce droit s'inscrit en complément de l'institution du droit de préemption urbain renforcé susmentionné.

**Monsieur le Maire** expose à l'Assemblée que, depuis plusieurs années, la Commune de La Crau doit faire face à une diminution importante du nombre de ses commerçants et artisans sédentaires. Les deux centres-villes (centre de La Crau et centre du quartier de La Moutonne) sont naturellement les plus touchés, mais ce constat s'étend à l'intégralité du territoire communal.

L'un des critères les plus alarmants reste la disparition de commerces dits « moteurs » au profit d'établissements relevant exclusivement du secteur tertiaire (activités de bureaux ou de services).

D'une façon générale, les commerces de proximité souffrent de la conjoncture nationale actuelle. Par ailleurs, les habitudes de consommation des ménages changent au profit de vente par correspondance, « drive », retraits en magasins contre lesquels les « petits » commerces ne peuvent pas rivaliser.

Les métiers de bouche rencontrent également des difficultés à s'installer : en effet, d'une part, les locaux professionnels autorisant ce type d'activité sont peu nombreux et, d'autre part, les entreprises de ces secteurs sont sévèrement impactées par la crise sanitaire actuelle.

La pression foncière conduit, également, les propriétaires à vendre leurs locaux en vue de la réalisation de logements. Cette problématique concerne également les zones d'activités où les logements de fonction initialement rattachés aux activités sont vendus comme des logements indépendants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

0683-218300476-20210629-20210000061-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 02/07/2021

De nombreux outils et actions ont déjà été mis en place et pérennisés, afin de contribuer au développement et au maintien de l'économie locale : accroissement significatif des places de stationnement en centre-ville, mise en place de zones de stationnement de courte durée, développement des marchés hebdomadaires, organisation de festivités en cœur de ville, soutien de l'association des commerçants ou encore accompagnement en vue de la digitalisation des entreprises.

Des éléments de nature plus coercitive ont également été mis en place : interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, dans certaines rues du centre-ville, portée au PLU, charte des terrasses ou encore acquisition de pas de porte ou de fonds de commerces.

Ces outils, bien qu'efficaces, ne sont plus suffisants, alors que l'économie et les manières de consommer évoluent sous l'impulsion de la crise sanitaire inédite que le pays a traversé et dont les conséquences se font encore sentir.

Dans le cadre de la lutte contre la disparition des activités menacées sur l'ensemble de la Commune, l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal apparaît comme étant un outil complémentaire aux mesures évoquées ci-dessus.

Le droit de préemption commercial et artisanal est prévu par les articles L214-1 et suivants du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le conseil municipal peut (...) délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption (...) les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés* ».

Lorsque le droit de préemption commercial et artisanal est instauré, chaque cession de fonds artisanaux, fonds de commerces et bail commercial est subordonnée à une déclaration préalable du cédant à la commune. Cette déclaration précise 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 comporte, le cas échéant, le bail commercial, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

La commune dispose, alors, d'un délai de deux mois pour décider, ou non, de préempter le bien concerné.

En cas de préemption, la ville doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial 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.

Pendant ce délai, la commune peut mettre le fonds en location-gérance, dans l'attente de sa revente : le délai de deux ans sus-indiqué est alors porté à trois ans.

Il est proposé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, ainsi que les cessions de terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés : dans ce dernier cas, ces terrains sont destinés à recevoir, dans un délai de 5 ans, des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux.

Ce périmètre, qui figure dans le plan ci-annexé, recoupera tous les secteurs de la commune où le commerce et/ou l'artisanat sont autorisés : zones urbaines autorisant réglementairement le commerce ou l'artisanat, zones d'activités commerciales ou artisanales.

*En application de l'article R214-1 du code de l'urbanisme, le 22 mars 2021, la chambre de commerce et d'industrie territoriale et la chambre des métiers et de l'artisanat ont été saisies, pour avis, du projet de la présente délibération, du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, ainsi que d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.*

*Les deux chambres consulaires ont approuvé les documents susmentionnés, par courrier du :*

- 29 avril 2021, pour la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var ;
- 31 mai 2021, pour la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var.

**ENTENDU L'EXPOSE,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**DECIDE :**

**Article 1 :** de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur les secteurs suivants de la Commune (et selon les plans annexés à la présente délibération) :

- Centre-ville de la Crau et sa périphérie
- Centre-ville de la Moutonne et sa périphérie
- Zone d'activité des Tourraches
- Zone d'activité Le Chemin Long
- Zone de Gavarry
- Zone de l'Estagnol

**Article 2 :** d'instituer le droit de préemption commercial et artisanal au sein de ce périmètre, au bénéfice de la commune de La Crau, dans les conditions prévues par les articles L214-1 et suivants du code de l'urbanisme, et de dire que ce droit de préemption s'appliquera aux aliénations à titre onéreux visées par l'article R214-3 du code de l'urbanisme :

- a) Les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux ;
- b) Les terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces, dans un délai de cinq ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ayant une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

**Article 3 :** de dire que la présente délibération sera affichée en mairie pendant deux mois. Mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département, conformément aux dispositions de l'article R214-2 du code de l'urbanisme ;

**Article 4** : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes nécessaires à l'institution de ce droit de préemption commercial et artisanal.

**Article 5** : Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou le cas échéant de sa notification, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits, à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Pour : 33  
Contre : 0  
Abstention : 0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20210629-20210000061-DE

Fait à La Crau, les Jours, Mois et An susdits.

Accusé certifié exécutoire

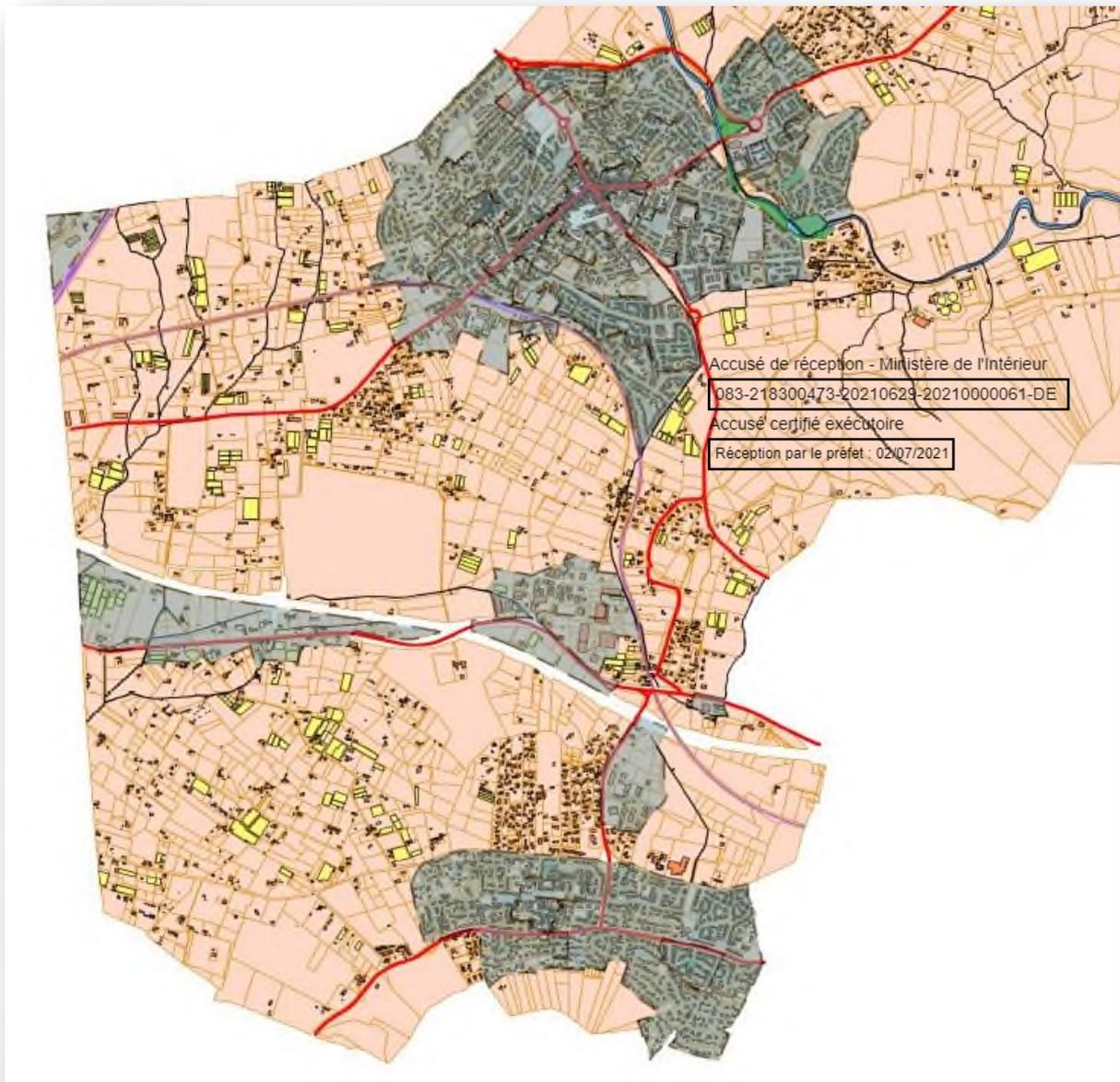
Pour Extrait Conforme, Réception par le préfet : 02/07/2021

**Le Maire**

Vice-président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée  
Conseiller Régional Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Président du Centre De Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Var



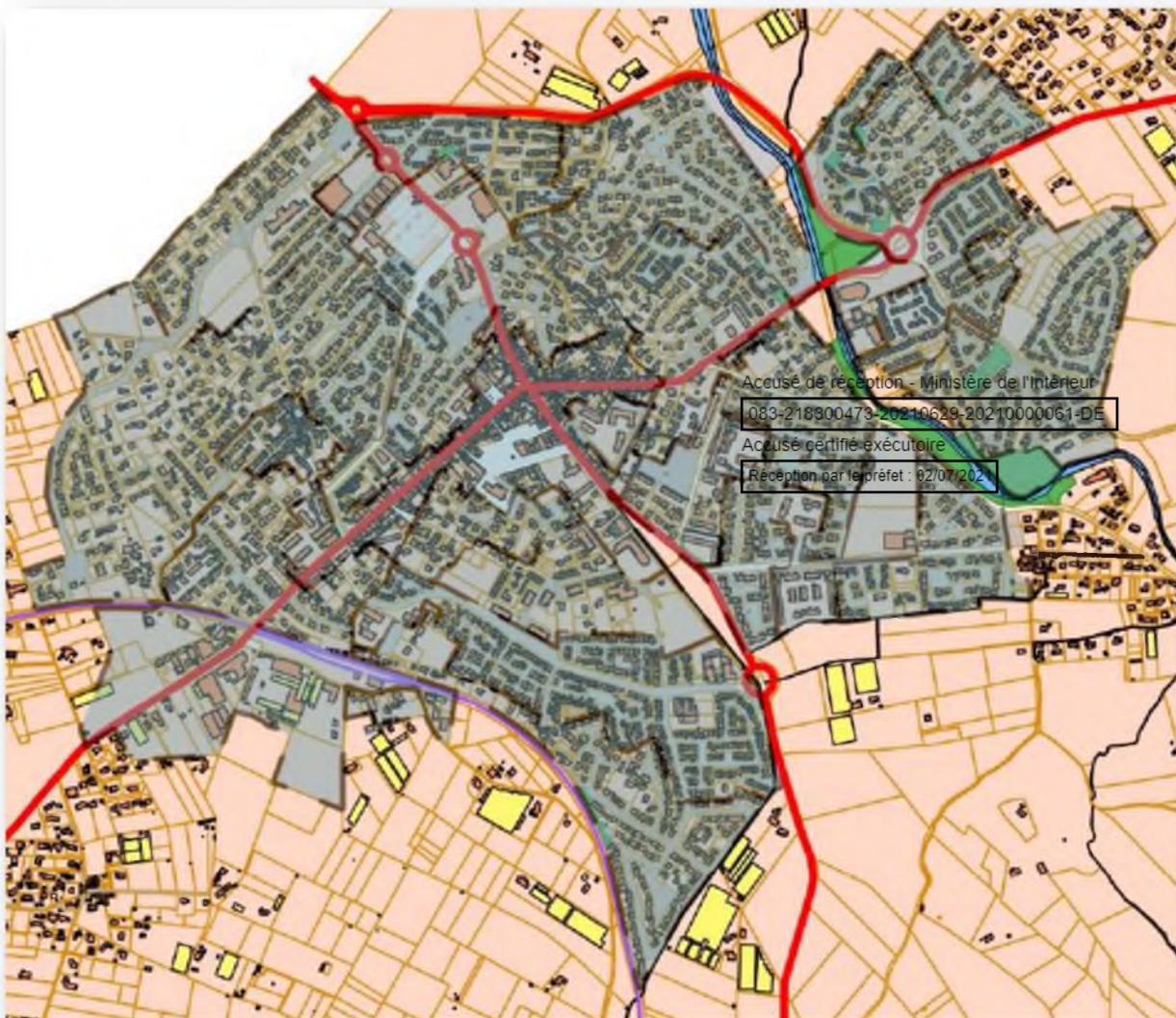
**ANNEXE : Plans des différents secteurs d'institution du droit de préemption commercial et artisanal :**



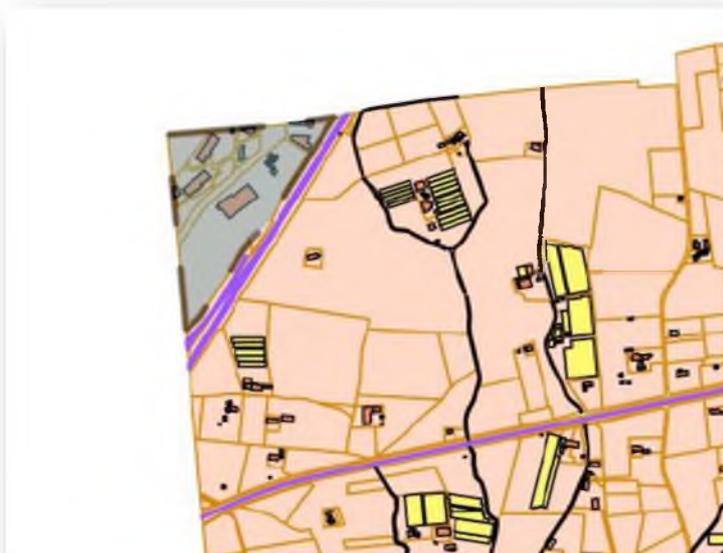
*Périmètres global du droit de préemption commercial et artisanal (zones en bleu foncé)*

Ci-dessous, un zoom des zones sur lesquelles le droit de préemption commercial et artisanal pourra s'exercer :

**Le centre-ville de la Crau et sa périphérie :**



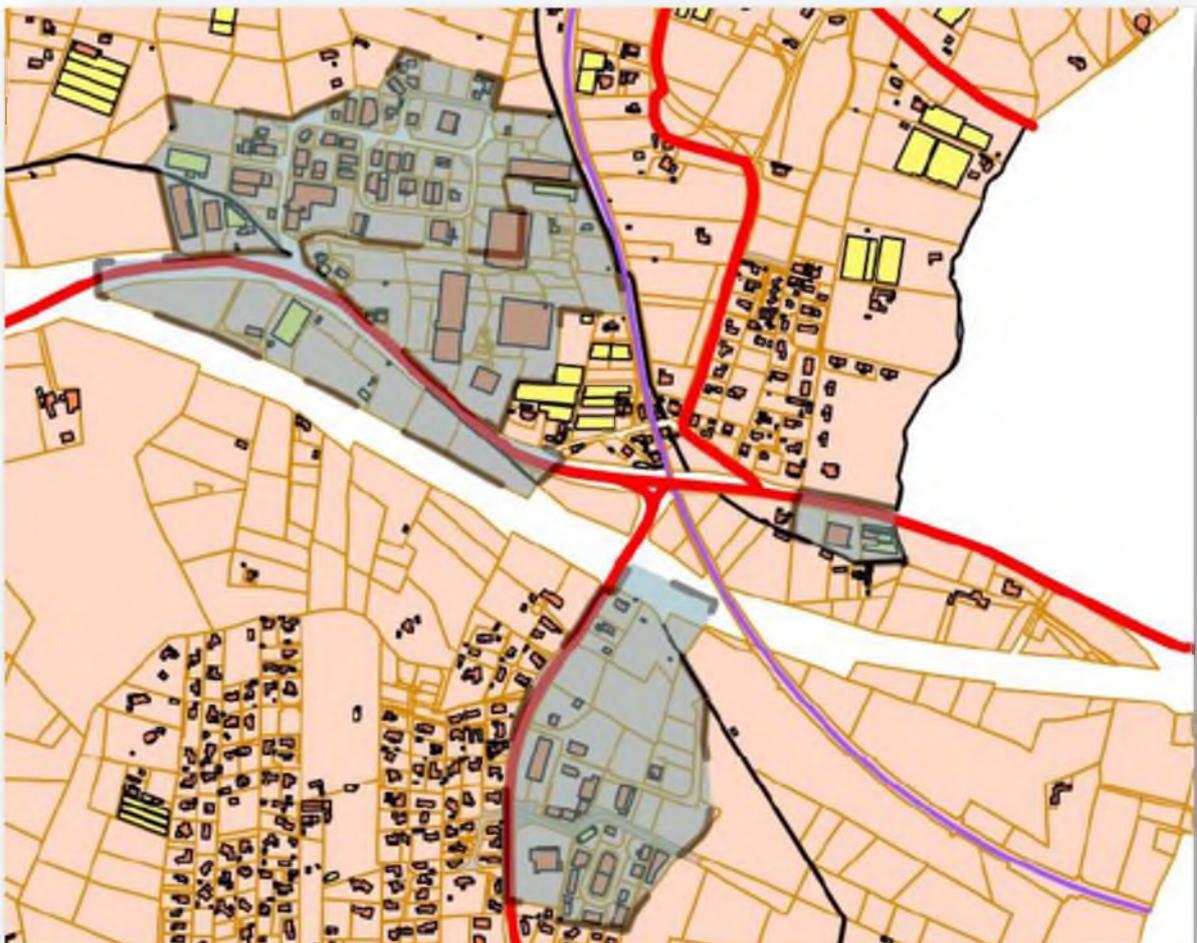
**La zone d'activité des Tourraches :**



Le Chemin Long :



Le secteur Zone de Gavarry / Zone de l'Estagnol :



Le centre-ville et l'agglomération de La Moutonne :





# ANALYSE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE COMMUNE DE LA CRAU

## SOMMAIRE :

### INTRODUCTION

#### **A. ETAT DES LIEUX**

1. Le Contexte
2. Panorama général de l'économie Crauroise
3. Statistiques démographiques
4. L'Opération de Revitalisation du Territoire du centre-ville de La Crau
5. Outils, moyens et actions déjà mises en place par la Commune
  - a. Accroissement significatif des places de stationnement en centre-ville
  - b. Instauration de la zone bleue « de courte durée »
  - c. Développement des marchés hebdomadaires
  - d. Organisation des Festivités en cœur de ville
  - e. Acquisition de pas de portes et de fonds de commerce
  - f. Travaux de requalification des rues
  - g. Dispositions du PLU / Charte des Terrasses
  - h. Soutien de l'association des commerçants
  - i. Création et extension d'un grand parc urbain (Parc du Béal)
  - j. Accompagnement des professionnels craurois en lien avec la CCI sur la digitalisation de leur entreprise

#### **B. PERIMETRE RETENU**

1. Recensement du nombre d'entreprises par domaine d'activité du centre-ville de La Crau
2. Recensement du nombre d'entreprises par domaine d'activité du centre-ville de La Moutonne

#### **C. ANALYSE ET ENJEUX**

1. Disparition de certaines activités
2. Le secteur des métiers de bouche demeure l'un des plus touchés
3. Nouvelles habitudes de consommation
4. Nécessité de répondre aux besoins des administrés et éviter l'évasion commerciale

### CONCLUSION

## **INTRODUCTION :**

La Commune de La Crau doit faire face, depuis plusieurs années à une diminution inquiétante du nombre de ses commerçants et artisans sédentaires. Si les deux centres villes (La Crau et La Moutonne) sont naturellement les plus touchés, il n'en demeure pas moins que ce constat est tout aussi valable pour le territoire communal tout entier.

En effet, même si de nombreux outils et actions ont déjà été mis en place et pérennisés afin de contribuer au développement et au maintien de l'économie locale, il s'avère que ces derniers, bien qu'efficaces, ne sont clairement pas suffisants à l'heure actuelle alors que l'économie et les manières de consommer évoluent sous l'impulsion de la crise sanitaire inédite que traverse actuellement le pays.

Ce rapport présentant une analyse du commerce et artisanat de proximité craurois a pour objectif de justifier l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal sur la Commune de La Crau.

## **A. ETAT DES LIEUX**

### **1. Le Contexte**

Les petits commerces et plus généralement, les petites entreprises, « donnent de la vie » à nos centres villes et plus globalement à l'ensemble du territoire d'une commune.

A l'inverse des grandes surfaces, les petits commerces, de par la proximité qu'ils offrent à leurs clients, renforcent le lien social tout en jouant un rôle important au niveau économique.

Les petits commerces, qu'ils soient en centre-ville ou dans les quartiers, sont en effet des lieux d'échanges et de rencontres, qui répondent à des nécessités économiques mais aussi sociales.

Pour autant, faute de temps ou quelquefois par facilité, ces mêmes clients délaissent les secteurs d'implantation de ces petites entreprises pour aller s'approvisionner dans les grandes surfaces, généralement installées en périphérie du centre-ville.

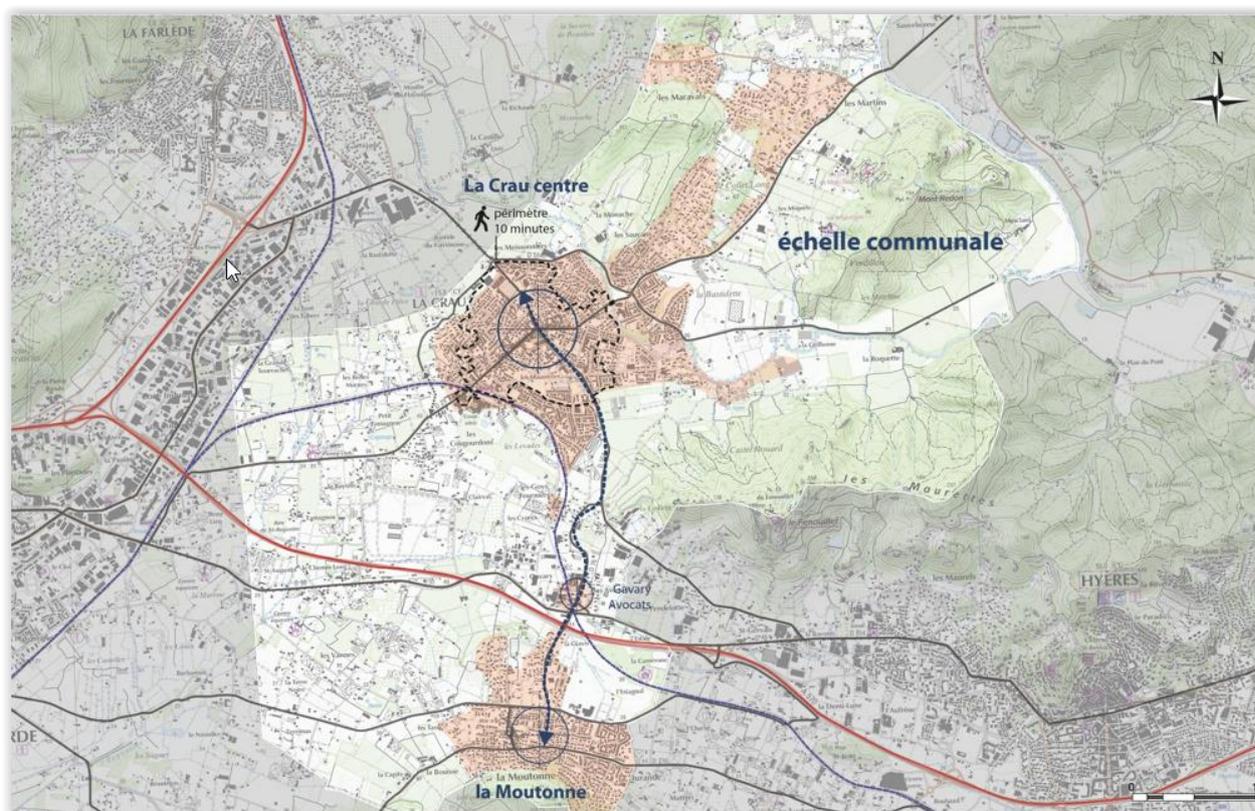
Ces structures, de taille moyenne à grande, proposent en effet un stationnement souvent aisé et donnent également la possibilité de trouver en un seul et même endroit la quasi-totalité des produits et articles nécessaires au quotidien des ménages.

Comme cela se vérifie sur tout le territoire national, cette situation tend, à terme, à un appauvrissement global et inéluctable de l'offre en centre-ville ainsi que dans les quartiers en matière de petits commerces au profit des grandes enseignes.

Conséquence directe de cette situation, ces petites entreprises commerciales et artisanales sont la plupart du temps remplacées par des métiers du secteur tertiaire ou des professions libérales (banques, assurances, agences immobilière, entreprises de services à la personne, etc...) qui, même s'ils sont également essentiels à la vie d'une cité et générateurs d'emplois, participent de façon moindre au dynamisme d'une commune par leur impact souvent moins important en matière d'animation ou de lien social.

La Commune de La Crau, située à proximité de la mer, calme mais proche des grandes agglomérations, propose un cadre de vie recherché par les personnes extérieures et apprécié par ses habitants. La préservation des petits commerces et de tous ces métiers « en voie de disparition » apparaît depuis plusieurs années comme une nécessité et un objectif prioritaire pour l'avenir.

Au niveau de sa situation géographique, on notera que le centre-ville de la commune de La Crau est bicéphale, avec un centre-urbain en cœur de ville et un second centre au quartier de la Moutonne.



Source : Audat

## 2. Panorama général de l'économie Crauroise

Au 31 décembre 2015, 1730 établissements actifs sont recensés sur la commune.

6,8% de ces établissements appartiennent au secteur de l'agriculture, ce qui est largement au-dessus de la moyenne enregistrée sur TPM (1,4%) ou le département (3,2%) et témoigne de la prégnance de l'héritage agricole de la commune et de la vitalité du secteur, notamment viticole.

Le secteur de la construction est également assez bien représenté en nombre d'établissements (15,3%), alors que le secteur du commerce, transports et services divers est moins bien représenté (57,6%) que dans les territoires de comparaison, notamment TPM et le département (65%). Enfin, la part du secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (14,6%) demeure inférieure à celle observée à l'échelle de TPM (17,1%), mais reste supérieure à celle recensée sur le département (13,1%).

L'activité agricole est également importante, la commune compte une cave coopérative - "Cellier de La Crau" - et de grands domaines viticoles y sont implantés, notamment au Nord et à l'Est (La Tour Saint-Anne, La Monache, Les Mesclances, La Roquette, ...). Le tissu commercial et de services, notamment du centre-ville et dans ses prolongements immédiats (entrées de ville), complète la structure d'une économie crauroise également caractérisée par la présence de quatre zones d'activités.

La part de la sphère présentielle (activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes) n'atteint pas les proportions observées dans les territoires de comparaison. Elle représente,

au 31 décembre 2015, 64,2% des établissements craurois, soit une part moins importante que sur la Métropole TPM (69,3%) ou le département (66,3%).

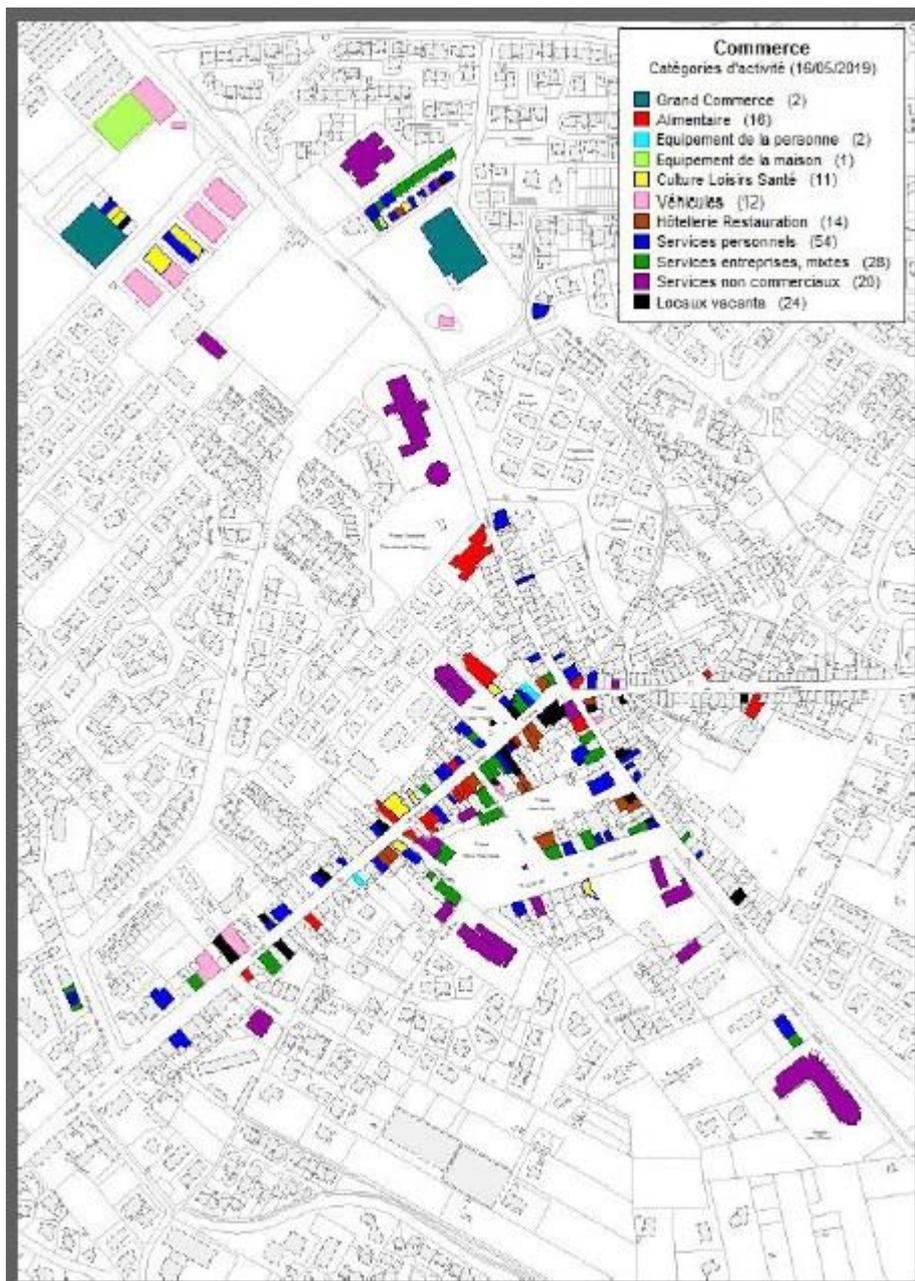
Cela peut s'expliquer par deux facteurs : d'une part, La Crau n'a pas encore complètement tiré profit de son dynamisme démographique et garde une marge de rattrapage en termes de développement de son économie résidentielle, d'autre part, la présence d'un tissu significatif générant des activités tournées vers le domaine productif plutôt que vers la sphère présenteielle.

Concernant le tissu commercial, la situation de La Crau à l'Est de l'agglomération toulonnaise a une grande incidence sur la caractérisation du commerce et des équipements commerciaux communaux.

En effet, de par sa proximité avec le pôle commercial de La Valette / La Garde, La Crau subit directement son « leadership ». Ce pôle compte une quantité d'établissements sans comparaison à l'échelle du département qui lui confère une position hégémonique, notamment dans certains domaines (cuisine, électroménager, sports, etc.). Il bénéficie également d'une grande diversité d'enseignes nationales ou internationales et a bâti sa force sur des exclusivités stratégiques (IKEA, Printemps, H&M, Nature et Découvertes, etc).

Ce pôle a encore plus renforcé son attractivité depuis l'ouverture en avril 2016 de l'importante opération de renouvellement urbain sur l'ancien secteur de Barneoud, correspondant à la nouvelle offre commerciale de l'Avenue 83.

La Crau ne possède pas d'équipement commercial de la gamme supérieure de type hypermarché, mais accueille des équipements de la gamme intermédiaire, avec trois supermarchés (de type moyenne surface), dont deux localisés en entrée de ville Nord, dans le quartier du Patrimoine et un implanté à La Moutonne.



Source : CCIV

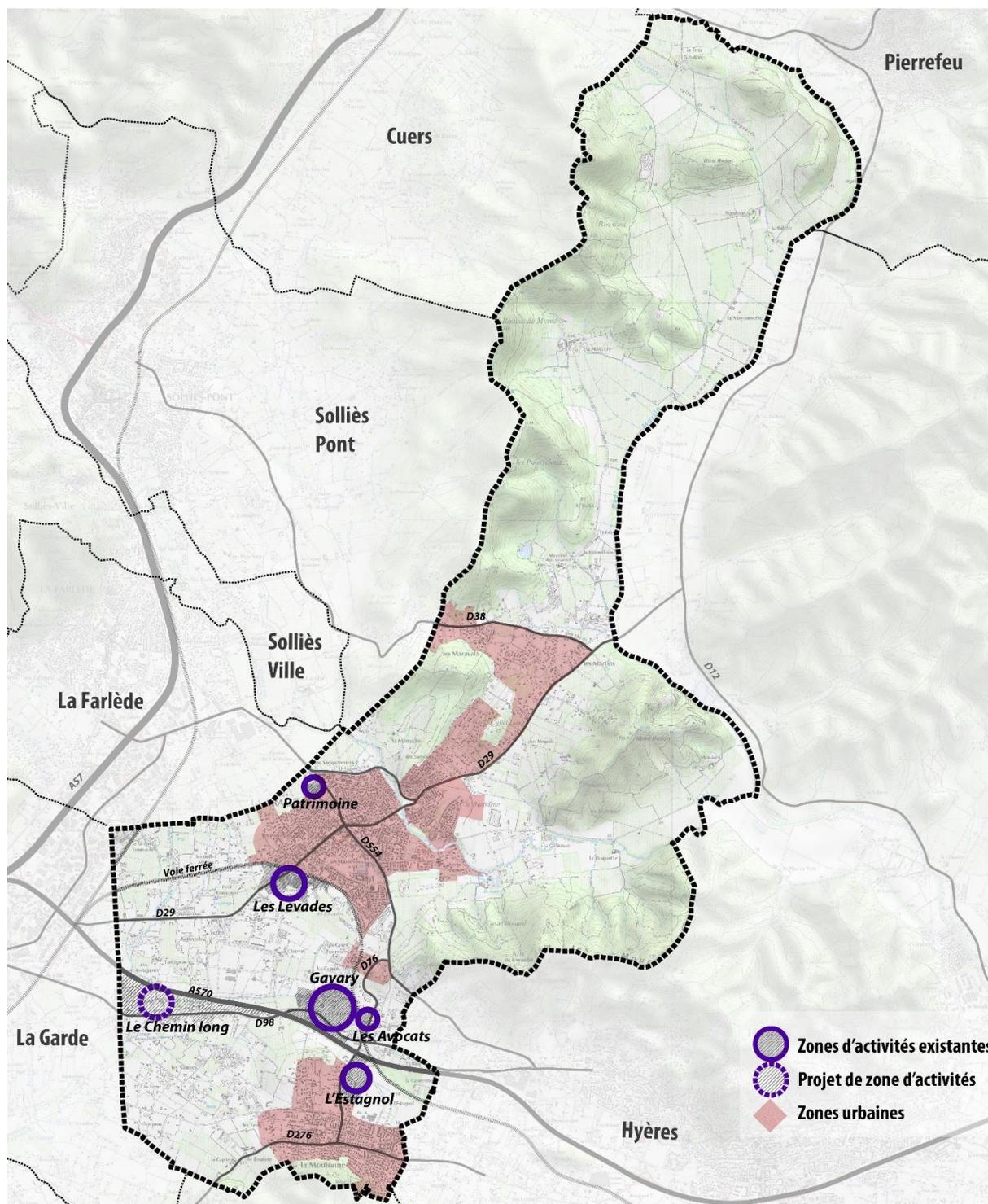
### **Zones d'activité**

Eléments majeurs de la dynamique économique communale et de son attractivité, quatre zones d'activités sont implantées à La Crau, sur les sites des Levades, de Gavary, du Patrimoine, et plus récemment à L'Estagnol, dans le quartier de La Moutonne.

La zone de Gavary bénéficie d'une situation éminemment privilégiée. Accessible par l'A570 et la RD 98, son positionnement stratégique lui permet un accès facile, notamment pour les transporteurs. Cette zone concentre la majeure partie des activités commerciales et industrielles présentes sur la commune. Elle a été urbanisée en totalité et ne dispose donc plus de foncier pour accueillir de nouvelles entreprises. Son extension maîtrisée, sur ses pourtours immédiats, doit être envisagée, notamment au titre du développement de cette attractivité majeure.

A La Moutonne, la zone d'activités de L'Estagnol s'est rapidement développée, notamment au cours de la dernière décennie, et a grandement participé au développement du quartier, ainsi qu'à son autonomie manifeste vis-à-vis du centre-ville. Comme pour Gavary, il ne reste plus que de rares opportunités foncières pour recevoir de nouvelles activités économiques dans ce secteur.

Les zones d'activités des Levades et du Patrimoine (cette dernière ayant une vocation majoritairement commerciale de services et de bureaux), sont également très largement occupées et ne permettent pas de répondre à l'accueil d'une nouvelle offre économique. Les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations sont donc limités.

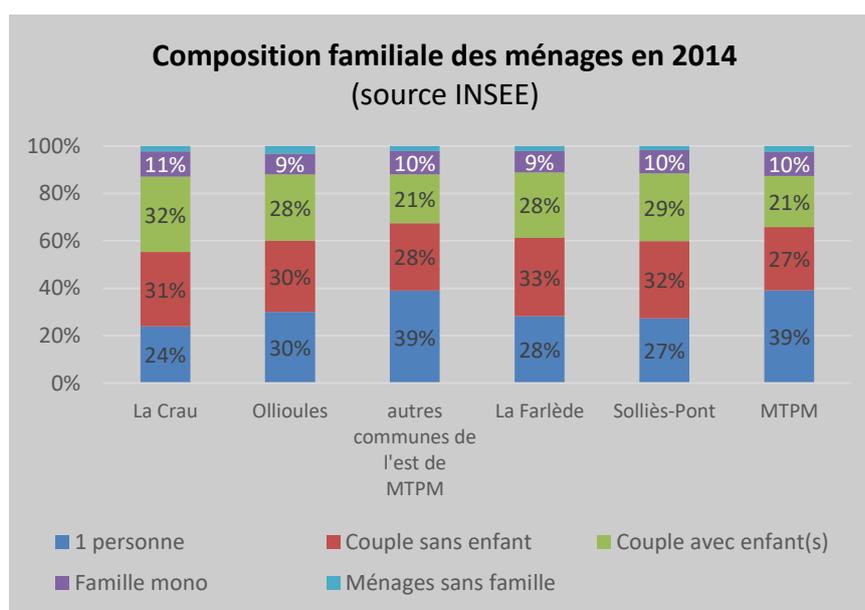


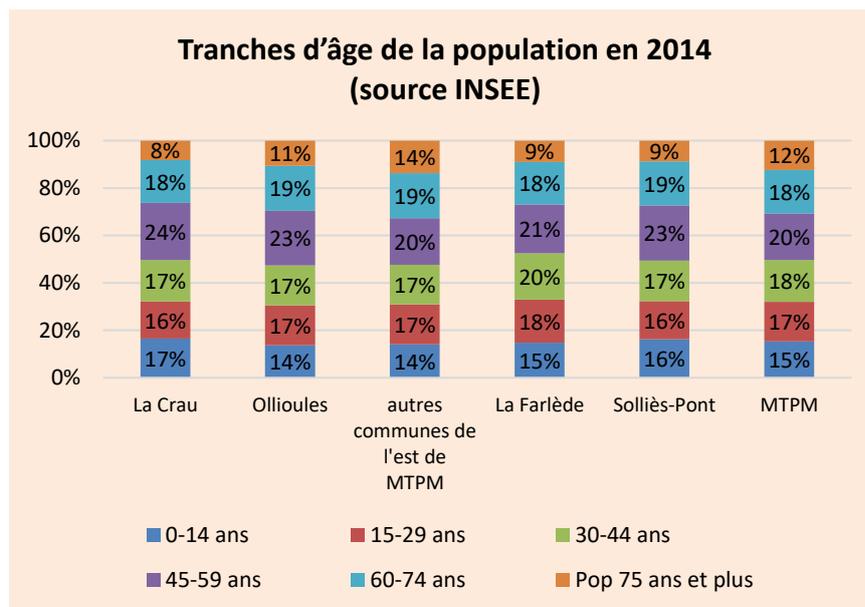
Localisation des principales zones d'activités économiques (Source : Cabinet Luyton)

### 3. Statistiques démographiques

Quelques données démographiques sur la Commune de La Crau :

- La population légale de la Commune au 1<sup>er</sup> janvier 2021 est de 18 506 habitants (année de recensement 2018) pour 8627 logements,
- La Commune compte, à cette même date, 1914 habitants de plus par rapport à l'année 2012, soit un taux de variation de 11,53%.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Commune de la Crau compte 3 979 habitants de moins de 18 ans (contre 3845 en 2007). Les « moins de 18 ans » représentent donc 21,75% de la population crauroise totale.
- Pour les logements, le taux de vacance de La Crau au 1<sup>er</sup> janvier 2020, est de 4% (contre 6% pour MTPM et le Var et 8% pour la France métropolitaine)
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il y a 3687 emplois présents à La Crau pour 8620 actifs (soit environ 0,5 emploi par actif)
- En 2014, 57% des habitants de La Crau sont âgés de 15 à 60 ans (population en âge de travailler). (Poids parmi les plus importants de MTPM après La Garde).
- En 2014, 43% des ménages ont des enfants (poids le plus important de MTPM et supérieur aux communes proches de la Vallée du Gapeau)
- En 2014, **un habitant sur 4 a plus de 60 ans** (26%) ce qui représente le poids le plus faible de la métropole et par ailleurs proche de celui des communes de La Vallée du Gapeau.
- En 2014, **1 ménage sur 4 est composé d'une personne** (24%) ce qui représente le poids le moins important de la métropole après le Revest, et inférieur à Solliès-Pont et La Farlède.





Source : INSEE

Ces quelques données chiffrées ci-avant exposées permettent d'extraire quelques éléments d'analyses concernant la population crauroise :

- ➔ Concernant le « potentiel commercial » de la Commune notamment : Avec 18 506 habitants, les centres villes de la Crau et La Moutonne devraient légitimement pouvoir espérer bénéficier d'un afflux de personnes conséquent si tant est que la ville parvienne à maintenir ses commerces dits « moteurs » (ceux qui incitent les gens à se déplacer pour s'approvisionner).
- ➔ Etant donné le faible taux de vacance en termes de logements à La Crau, il peut être admis de considérer que la quasi totalité de la population crauroise réside à La Crau à l'année. Les besoins de ladite population en termes d'approvisionnement et de consommation au sens large peuvent donc être considérés comme réguliers du mois de janvier au mois de décembre.
- ➔ La population de la commune augmente, tout comme la part des jeunes de moins de 18 ans : cela s'explique en partie par les nombreux programmes immobiliers ayant vu le jour ces 10 dernières années. Cet accroissement de la population entraîne inéluctablement de nouveaux besoins et peut contribuer au dynamisme économique de la Commune s'il est donné à ces nouveaux arrivants, la possibilité de consommer et de s'approvisionner dans leur ville de résidence.
- ➔ Le faible nombre d'emplois présents à La Crau peut représenter une menace pour l'économie locale : les actifs concernés (ceux travaillant hors de la commune), en cas de pénurie d'offre en matière commerciale dans la Commune de La Crau, seront tentés de s'approvisionner autour de leur lieu de travail par simple commodité. Le fait que le centre-ville puisse continuer à proposer un large choix de produits et services pourraient, à terme, enrayer ce phénomène.

#### 4. L'Opération de Revitalisation du Territoire du centre-ville de La Crau

Depuis l'été 2020, la Commune de La Crau pilote, avec plusieurs partenaires institutionnels tels que la Métropole, l'EPF PACA, l'AUDAT et le CAUE, une opération de revitalisation de son territoire.

Cette opération porte sur la requalification d'un secteur stratégique en centre ancien, situé entre l'avenue de la Libération et l'avenue du Général De Gaulle. Le périmètre global de ce projet d'ensemble est en cours de finalisation.

L'opération prévoit notamment de créer du logement, de l'activité commerciale et artisanale, d'élargir les voies de circulation tout en poursuivant le but d'améliorer la qualité de vie sur le secteur dans sa globalité.

Le commerce et l'artisanat occupent une place importante dans la réflexion sur la requalification envisagée. Le droit de préemption commercial et artisanal figure, dans ce contexte, comme un outil primordial dans la mise en application de la stratégie définie en matière d'activité économique sur le secteur en question.

### **5. Outils, moyens et actions déjà mises en place par la Commune :**

Ces dernières années, à travers une politique de dynamisation et de valorisation de ses deux centres villes, la ville de La Crau a axé ses efforts sur différents axes stratégiques en matière de développement économique.

Les voici en détail :

#### **a. Accroissement significatif des places de stationnement (gratuit) en centre-ville :**

Le but a été d'accroître le nombre de places de parking de manière à permettre aux clients potentiels de pouvoir se garer facilement à proximité des secteurs commerciaux. Il est avéré que le fait d'avoir des places de stationnement et plus précisément la possibilité de se garer facilement à proximité, joue un rôle majeur dans la réussite et la pérennisation de toute activité professionnelle.

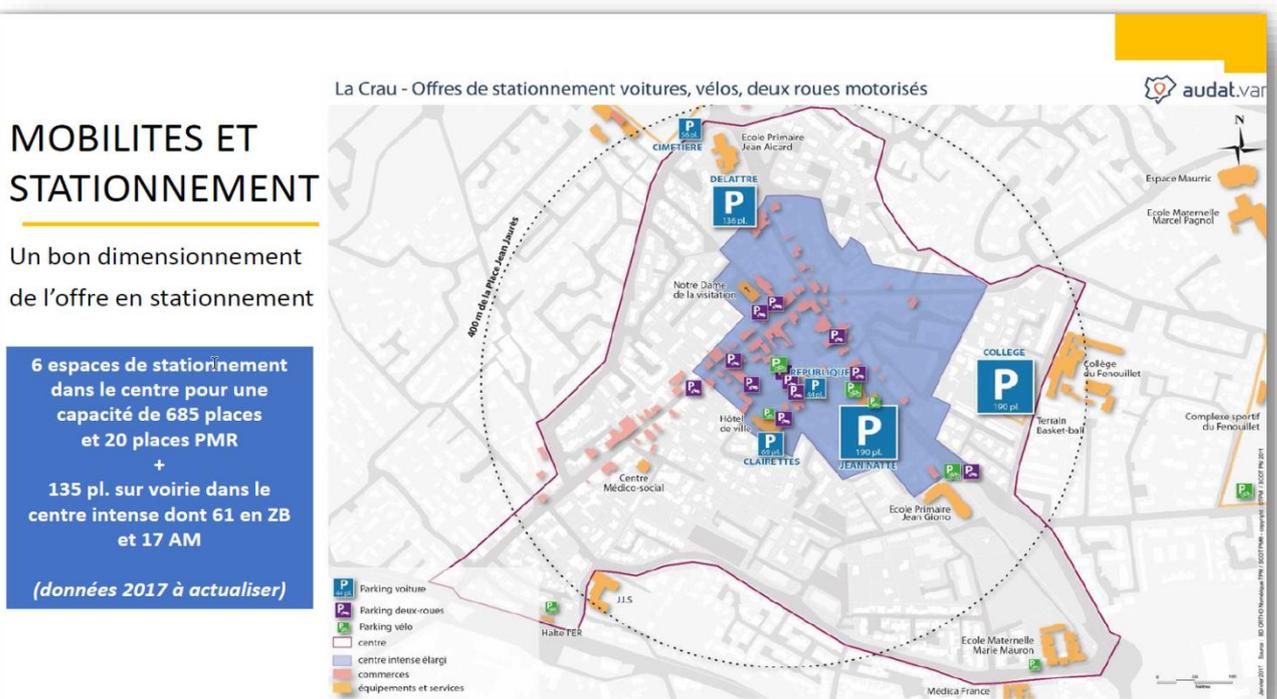
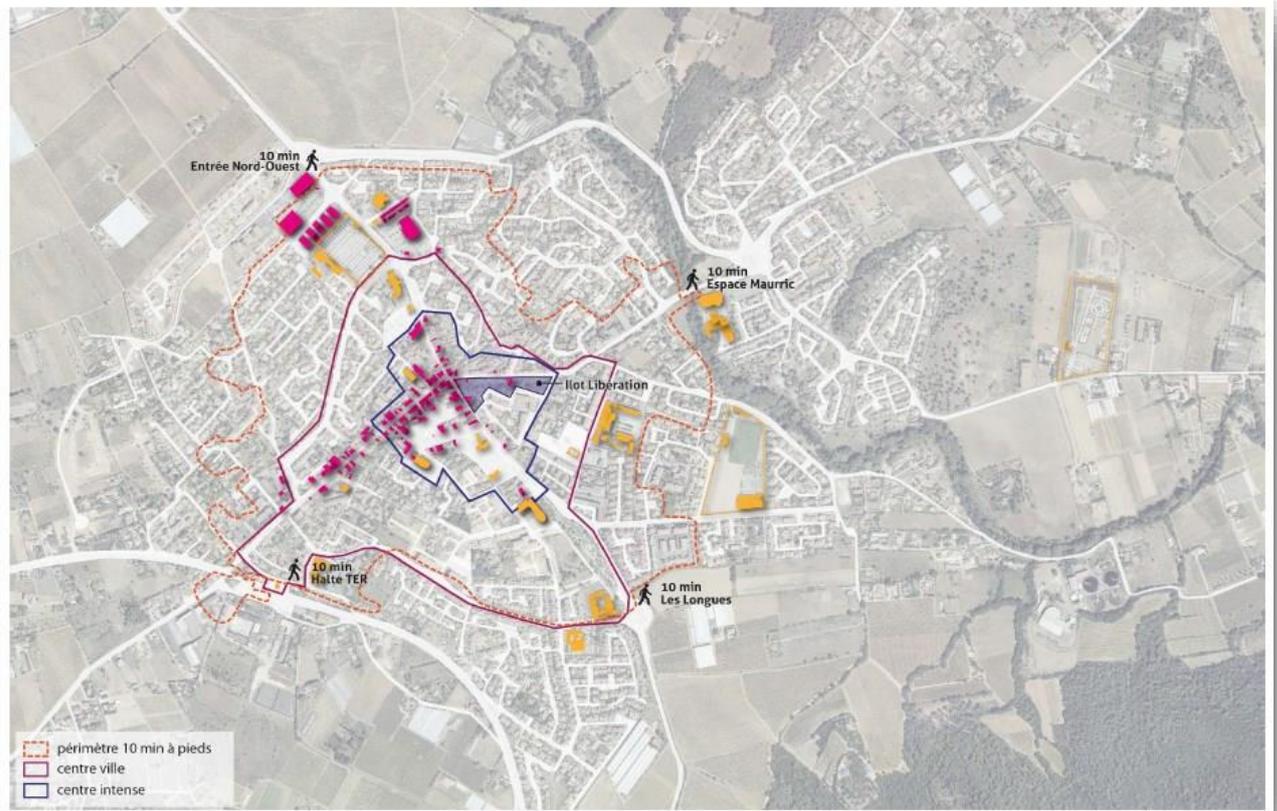
Avec actuellement près de 1100 stationnements gratuits répartis au sein et en périphérie des deux centres villes (La Crau / La Moutonne), la municipalité a permis de combler totalement la demande en places de parkings autour des lieux d'implantation des commerces et des entreprises artisanales.

Une étude de l'AUDAT de 2017 avait permis d'observer, qu'en semaine, hors jour de marché :

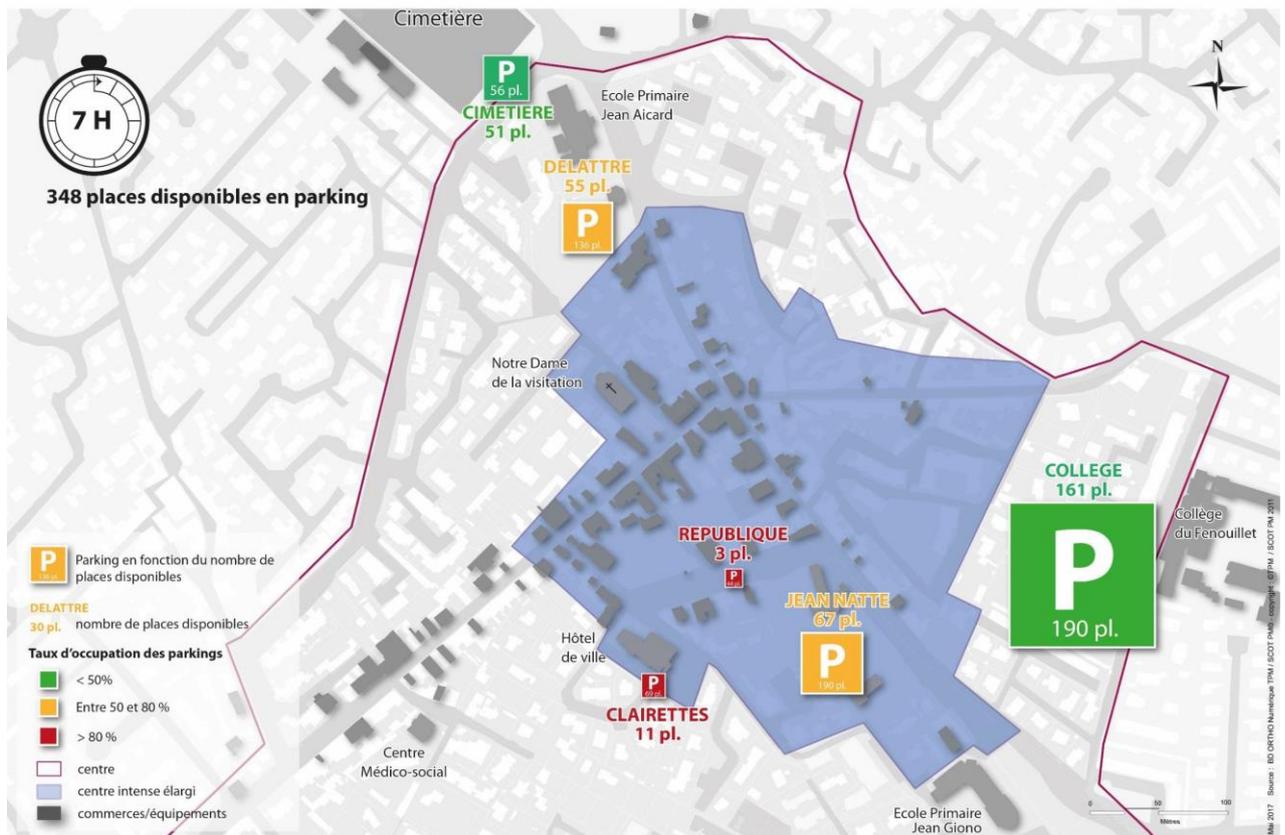
- à 7h00 du matin, environ 348 places disponibles (dont 161 parking du collège, 67 Jean Natte, 55 place Delattre de Tassigny.)
- à 10h00 du matin, le stationnement est plus réduit dans le centre, mais les parcs périphériques ne sont qu'à moitié occupés (197 places disponibles, dont 142 parking du collège)
- à 13h00, le stationnement devient plus fluide, avec 323 places disponibles dont 57 parking Jean Natte et 66 place Delattre de Tassigny.
- à 16h00, il ne reste que 168 places de stationnement dans les parkings périphériques (110 collège, 30 place Delattre de Tassigny)

Il était donc, au moment de l'étude, toujours possible de stationner à moins de 10 minutes de marche du centre-ville.

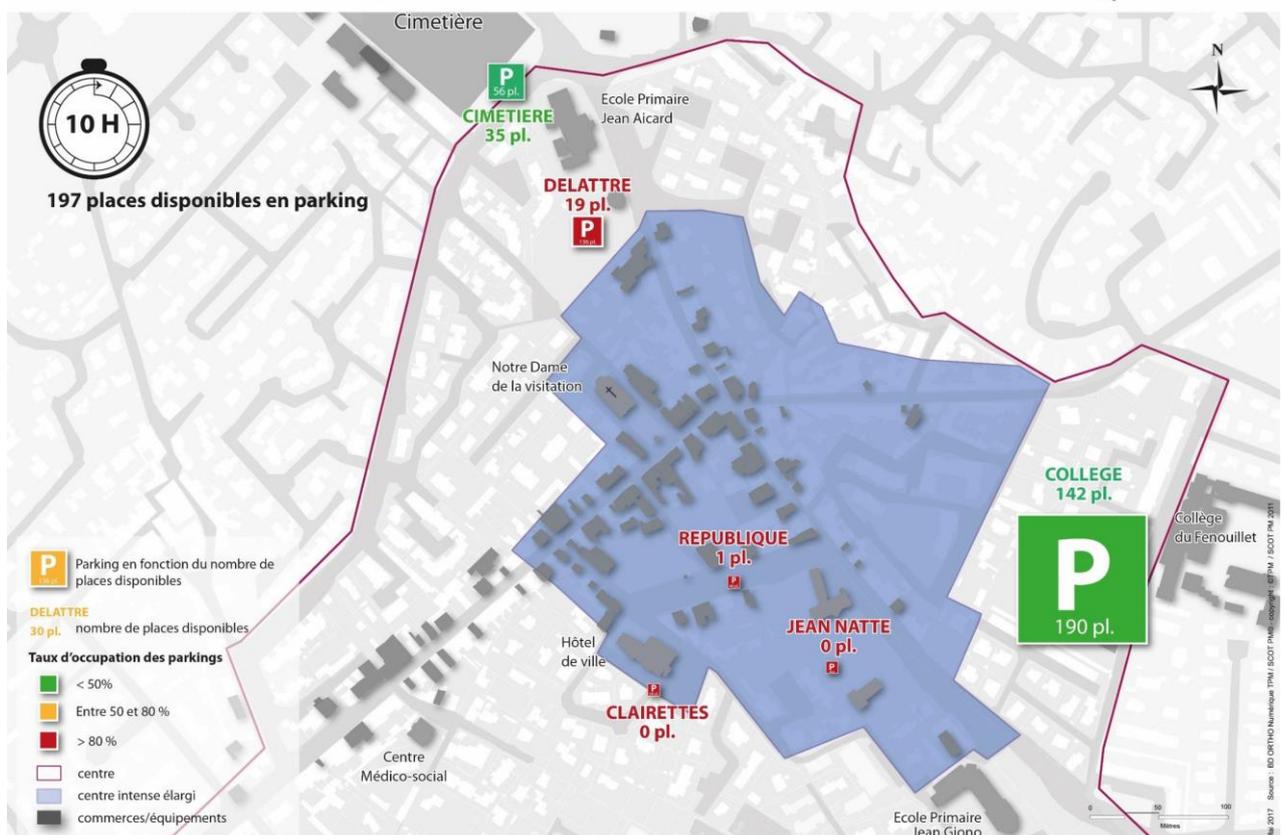
Ci-après, plusieurs schémas de l'audat permettant d'illustrer les données exposées :



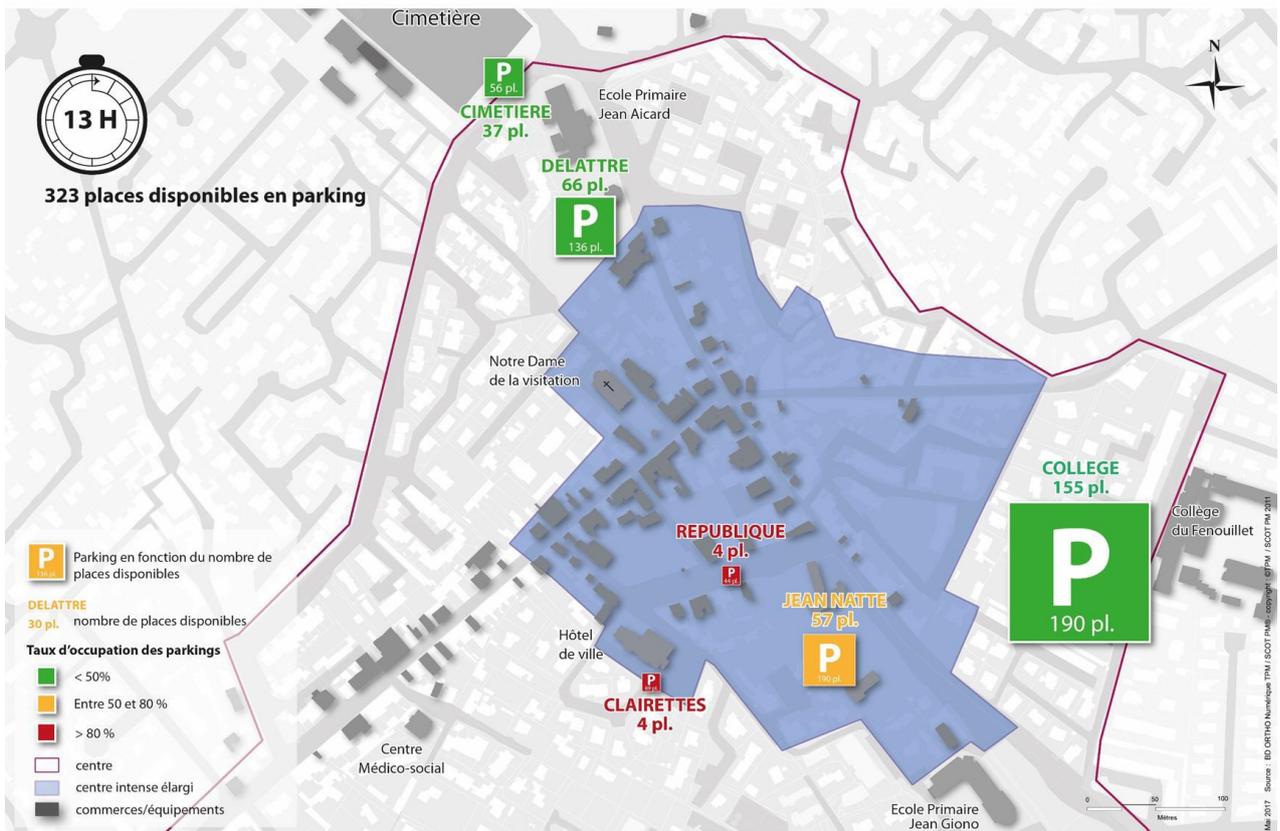
La Crau - Taux d'occupation des parkings un jour de semaine (Mardi)



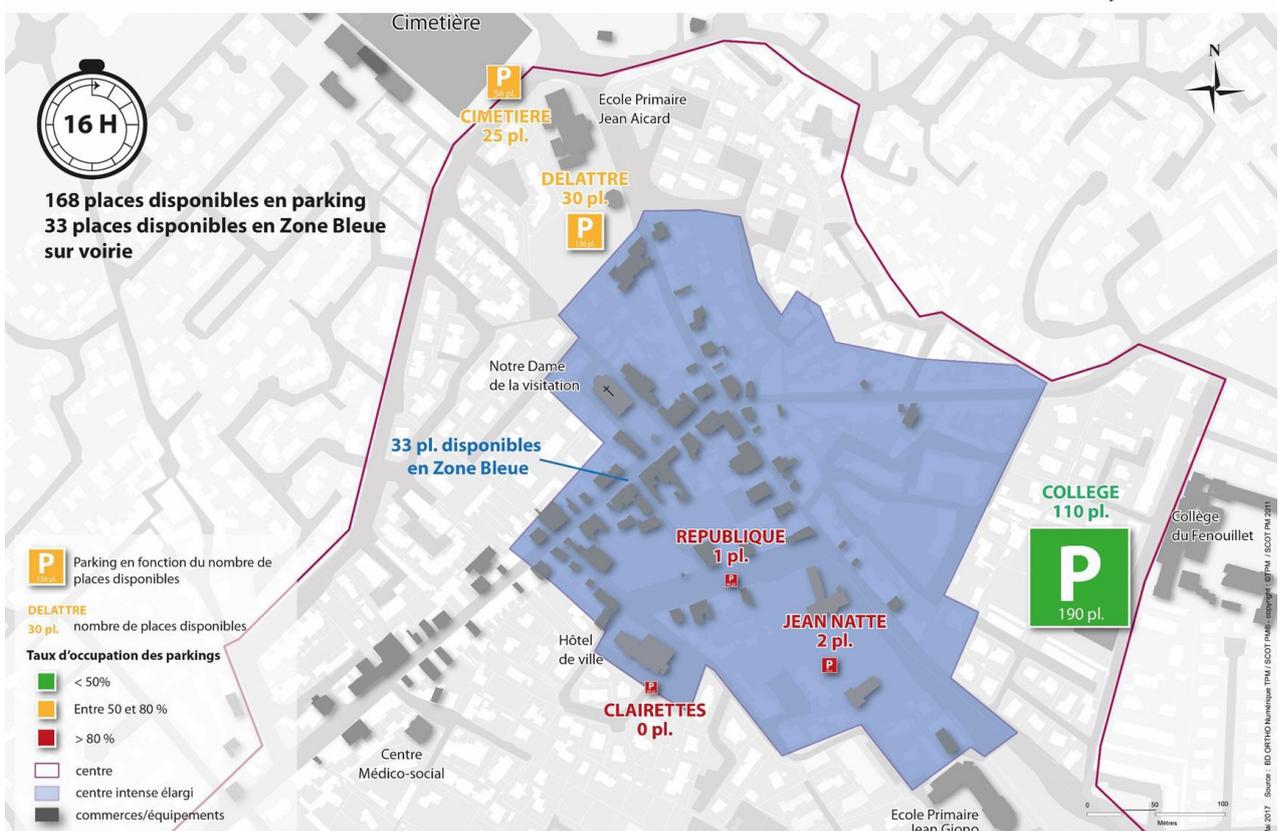
La Crau - Taux d'occupation des parkings un jour de semaine (Mardi)



La Crau - Taux d'occupation des parkings un jour de semaine (Mardi)



La Crau - Taux d'occupation des parkings un jour de semaine (Mardi)



Source : Audat

A noter que depuis cette étude de 2017, les efforts en matière de stationnement ont été poursuivis : deux nouveaux parkings en hyper centre ont ainsi été créés (Le parking Gressler et le parking Toucas), tous deux situés sur l'Avenue du Lieutenant Jean Toucas (Avenue principale du centre-ville), pour une quarantaine de places de stationnement supplémentaires.

Enfin, il faut également souligner que de nouveaux parkings en hyper centre sont en projet (avenue de la Libération notamment) dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville.

b. Instauration de la zone bleue « de courte durée » :

En plein cœur du centre-ville, les places de stationnement sont passées, par arrêté n° 2018-0936 du 12 novembre 2018 (joint en annexe), en zone bleue de courte durée.

Avec des stationnements limités à 30 minutes sur l'avenue du Lieutenant Jean Toucas notamment (artère commerciale principale de la Crau), la rotation régulière des véhicules permet de trouver une place relativement aisément lorsqu'on veut se rendre dans les établissements professionnels implantés dans le secteur.



Extrait du mensuel municipal des mois de juillet-août 2018 avec les stationnements et les différents types de zones bleues pour fluidifier la rotation des véhicules.

c. Développement des marchés hebdomadaires :

Afin de favoriser le dynamisme commercial et accroître la venue des craurois et des habitants des villes alentours en centre-ville, la Commune a eu la volonté d'organiser un deuxième marché hebdomadaire en centre-ville, en plus de son traditionnel marché du mercredi.

C'est ainsi que le marché du dimanche a vu le jour en 2008 en plein centre-ville de la Crau sur le même périmètre que le marché du mercredi.

Ces deux rendez-vous hebdomadaires permettent un afflux significatif de clients potentiels et tendent à dynamiser l'activité économique sur le secteur en question.

A noter que lors des travaux de requalification de l'avenue du Lieutenant Jean Toucas (artère principale du marché) en 2018, le marché avait été déplacé provisoirement.

A l'issue des travaux, la Municipalité, par la voix de son Maire, a laissé aux commerçants sédentaires la liberté de choisir le retour sur la rue susnommée ou le déplacement définitif du marché sur le Boulevard de la République : avec plus de 95% d'avis favorables (vote à main levée) sur les commerçants interrogés, le marché a donc retrouvé son périmètre initial une fois les travaux terminés.

Ce choix des commerçants sédentaires démontre encore plus, si nécessaire, l'importance des marchés hebdomadaires dans le développement économique et la vie du centre-ville.

Concernant La Moutonne, la Commune a également mis en place, lors du précédent mandat, un petit marché traditionnel sur le parking Maréchal Foch. Ce marché, bien que limité en nombre de stands (de par la superficie de ladite place) n'en demeure pas moins un rendez-vous prisé des Moutonnais et des commerçants sédentaires établis à proximité.

d. Organisation des Festivités en cœur de ville :

Malgré de nombreux parkings et autres espaces permettant d'organiser d'importants rassemblements de personnes, la Commune a fait le choix d'organiser la quasi-totalité de ses festivités de plein air en cœur de ville, sur les places Félix Reynaud, Jean Jaurès et Victor Hugo afin de dynamiser l'activité économique des commerces alentours (métiers de bouche notamment).

A noter également que ces manifestations engendrent un coût significatif en matière de sécurité (filtrage, et barriérage notamment) et que ledit coût pourrait largement être minoré si ces rassemblements se tenaient dans des enceintes fermées avec des points d'entrées limités (Parking du Parc des Sports par exemple).

e. Acquisition de pas de portes et de fonds de commerce

Depuis l'année 2019, et dans l'attente de l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal, la Commune s'est déjà montrée proactive dans le domaine de l'achat de fonds de commerce et également de l'acquisition de pas de porte.

C'est ainsi qu'un pas de porte a été négocié au 5 de l'avenue du Lieutenant Jean Toucas après que la Commune ait été informée par le propriétaire que ce dernier était en vente.

Aussi, en décembre 2020, la Commune a également voté en conseil municipal l'acquisition d'un fonds de commerce de bar / restaurant au 7 de la même rue (local mitoyen au premier cité).

Ces acquisitions, réalisées grâce à la connaissance du marché et aux différents liens tissés avec les acteurs économiques qui le composent, permettent déjà d'envisager le maintien de la destination d'origine de ces locaux commerciaux, à savoir les commerces de bouche (restauration).

f. Travaux de requalification des rues

Depuis plusieurs années la commune s'est engagée dans plusieurs projets de requalification de son centre-ville : Boulevard de la République, Avenue du Lieutenant Jean Toucas, Avenue du Général de Gaulle et prochainement Avenue de la Libération.

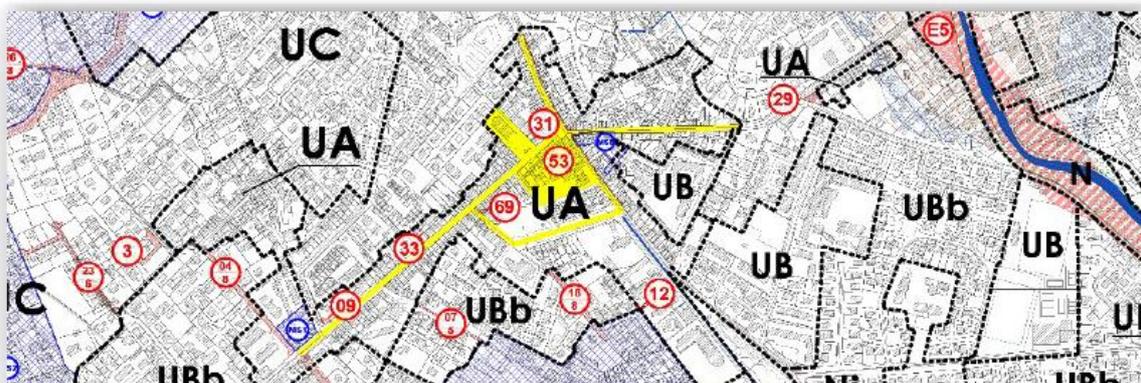
Ces différents projets ont eu pour but d'élargir la bande roulante, embellir le centre-ville tout en conservant son cachet et son authenticité (mobilier urbain uniforme, candélabres, jardinières suspendues), de préserver les grands espaces publics, de faciliter le stationnement des véhicules mais aussi favoriser le commerce local en permettant aux piétons de cheminer sur des trottoirs confortables, esthétiques et suffisamment larges pour être sécurisés et réglementaires.

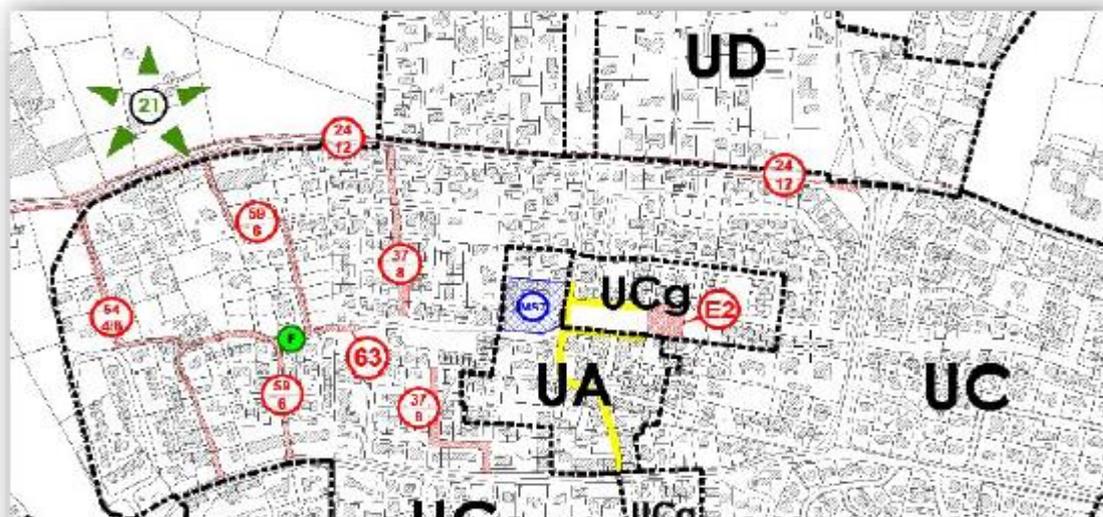
g. Dispositions du PLU / Charte des Terrasses

Le plan local d'urbanisme approuvé le 21/12/2012 comporte un périmètre d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants. En effet, l'article UA 1 du PLU prévoit la disposition suivante :

*« le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit sur les voies de protection du commerce et de l'artisanat repérées aux documents graphiques. »*

Les locaux commerciaux ou artisanaux situés en rez-de-chaussée doivent donc être maintenus en l'état par leur propriétaire. Ils ne pourront devenir des logements.





Source : PLU de La Crau

Une charte des terrasses a également été instaurée il y a quelques années afin de favoriser une uniformisation des enseignes et des terrasses, la volonté étant de préserver une certaine qualité visuelle concernant les entreprises et commerces implantés dans la Commune.

Un règlement local de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes approuvé par délibération du conseil municipal du 30/05/2006 et par arrêté municipal du 13/06/2006 crée sur le territoire de La Crau trois zones de publicité restreinte (ZPR) et une zone de publicité autorisée (ZPA). Ce document a été mis en révision générale le 09/11/2017.

#### h. Soutien de l'association des commerçants

Plusieurs associations de commerçants ont été créées ces 15 dernières années sur la Commune de La Crau. Malheureusement, toutes ont été amenées à disparaître au fil des années, souvent quelques mois après leur création, que ce soit par manque de temps des personnes composant leur bureau ou bien à cause des situations de conflits entre professionnels que ces types de structures peuvent malheureusement générer.

Or, depuis cinq ans, l'association des commerçants « Les Vitrites de La Crau » s'étoffe et se développe grâce à l'action des nombreux professionnels qui composent son équipe, par ailleurs renouvelée annuellement. Cette association regroupe à ce jour, environ une centaine de membres de divers domaines d'activités. Elle organise diverses actions de promotion du centre-ville, de communication ou encore de développement de l'activité économique locale.

La Commune de La Crau qui a largement encouragé la création de cette association y a par ailleurs affecté un agent communal. Une partie de ses missions consiste en l'accompagnement de cette structure dans ses démarches, qu'elles soient événementielles ou administratives.

Aussi, depuis sa création, la Commune alloue annuellement à cette structure, une subvention significative afin de lui permettre de pérenniser son action.

i. Création et extension d'un grand parc urbain (Parc du Béal)

Ce parc, directement implanté en périphérie du centre-ville, réhabilité lors du premier mandat du Maire actuel, puis étendu lors de son deuxième mandat, attire la population crauroise ainsi que la population des villes environnantes.

A noter qu'un projet d'installation d'un espace restauration à l'intérieur de cette extension devrait voir le jour dans le courant de l'année 2021.

j. Accompagnement des professionnels craurois en lien avec la CCI sur la digitalisation de leur entreprise

La période inédite de crise sanitaire traversée actuellement par le pays a mis en évidence la nécessité pour les commerçants et artisans, de s'adapter à de nouvelles manières de consommer de la part des clients (livraisons, Click & Collect, etc...).

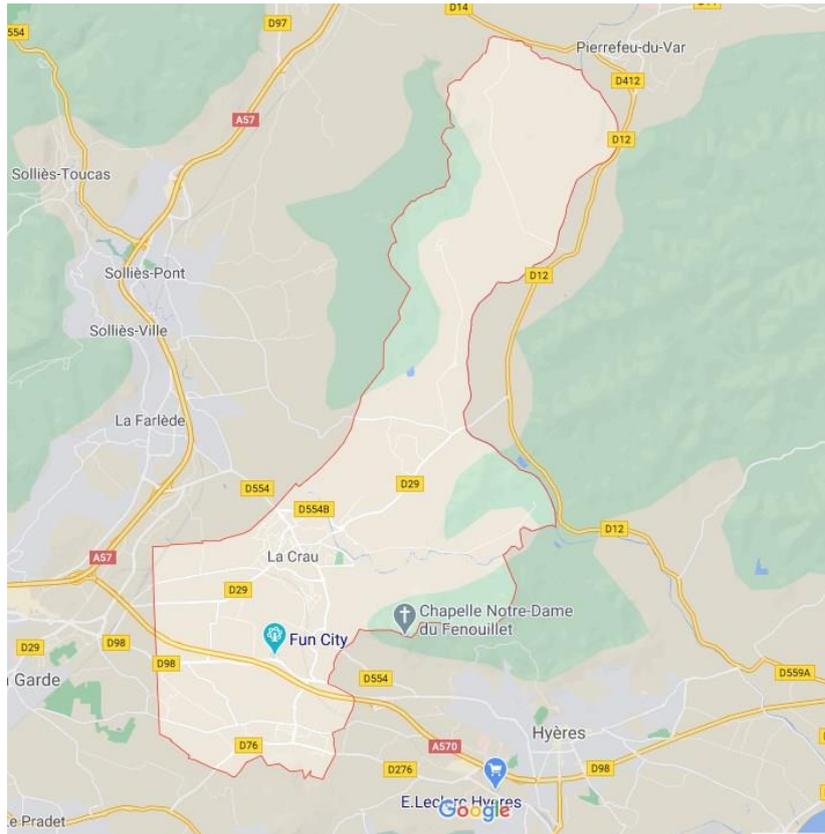
Vendre en ligne est notamment apparu non plus comme un bonus mais bel et bien comme une obligation.

La Commune a de ce fait souhaité impulser, en lien avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var et ses associations de professionnels, une vaste action de digitalisation des entreprises à destination des professionnels du territoire.

Le but de cette action ponctuée d'ateliers pratiques et de formations ciblées a été d'inciter les entrepreneurs à travailler sur la digitalisation de leur activité et surtout à prendre conscience de la nécessité d'être présents en ligne.

## **B. PERIMETRE RETENU**

Vu les différents points évoqués ci-dessus, et par souci pratique, la Commune souhaite instaurer le droit de préemption commercial sur l'ensemble de son territoire (périmètre limité par le trait rouge sur la carte).



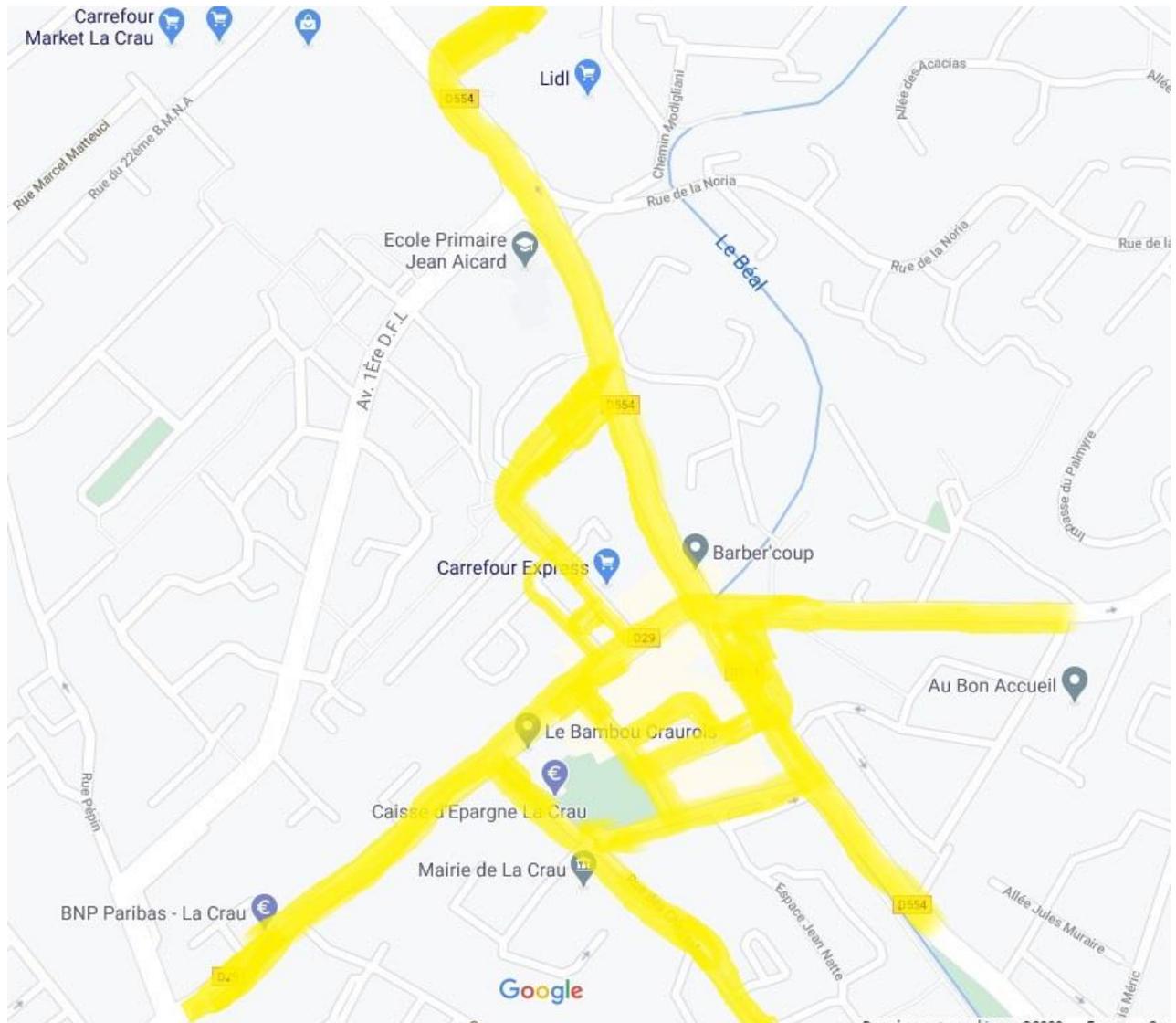
Si la majeure partie des efforts seront axés sur les centres villes de La Crau et de La Moutonne (secteurs les plus sensibles et où la pression économique est la plus forte), le fait d'élargir ce droit de préemption à la totalité de la Commune présente trois avantages :

- Connaître l'ensemble des transactions sur l'ensemble du territoire et donc de parfaire notre connaissance générale de la Commune en matière de cession de fonds de commerce ou de baux commerciaux et artisanaux,
- Gagner potentiellement du temps à l'avenir puisque le fait d'englober tout le territoire permettra de ne pas avoir à revenir, dans le futur, via une nouvelle délibération, sur le périmètre initialement retenu,
- Permettre à la Commune de garder la maîtrise ainsi qu'une vision globale de l'activité économique sur l'ensemble de son territoire,

Bien qu'ayant opté pour le périmètre maximal sur lequel ce droit pourra s'exercer, il est tout de même nécessaire de préciser qu'une attention particulière sera portée sur les deux centres villes anciens (La Crau / La Moutonne) de manière à préserver leur économie et maintenir au maximum leur dynamisme commercial à l'avenir.

## 1. Recensement du nombre d'entreprises par domaine d'activité du centre-ville de La Crau

Périmètre retenu (Rues principales et rues adjacentes – zone en surbrillance jaune) : Avenue du Lieutenant Jean Toucas, Avenue de la Libération, Avenue du Général de Gaulle et Avenue du 8 mai 1945.



Sur ce périmètre, nous avons, au jour de l'élaboration de ce rapport :

**ALIMENTAIRE / RESTAURATION : 27**

Commerces alimentaires d'approvisionnement : 3

Artisans boulangers-pâtisseries : 3

Bars / Débits de boissons : 3

Snacks / Vente à emporter / Pizzerias : 8

Restaurants et Bars-Restaurants : 7

Boucheries / Charcuteries : 2

Autres commerces alimentaires : 1 (vente de confiserie au détail)

**COMMERCES D'APPROVISIONNEMENT NON ALIMENTAIRES : 7**

Fleuriste : 1

Grande surface : 1

Boutiques de Prêt-à-porter : 2

Pompes funèbres : 1

Jouets : 1 (boutique Harry Potter)

Cigarettes électroniques : 1

**SERVICES / BUREAUX : 33**

Banques : 8

Assurances : 2

Agences immobilières : 6

Services à la personne : 1

Notaire : 1

Entreprise de construction : 3

Auto-écoles : 4

Comptable : 2

Avocat : 2

Courtier en assurances : 1

Agence de voyages : 1

Autres services / bureaux : 4 (syndic, laverie automatique, consultant, imprimeur)

**PROFESSIONS MEDICALES : 33**

Cabinet d'infirmiers : 2

Laboratoires d'analyses : 2

Pharmacies : 3

Dentiste / Cabinet dentaire : 3

Médecins généralistes : 3

Médecins spécialistes : 11 (ex : kiné, ostéopathe, podologue, etc...)

Cabinets médicaux pluridisciplinaires : 3

Sage-femme : 4

Vétérinaire : 1

Vente matériel médical : 1

**BEAUTE / BIEN-ÊTRE / SANTE : 28**

Artisans coiffeurs / Barbiers : 12

Instituts de beauté / Sophrologie : 9

Autres établissements : 8 (une entreprise de sevrage tabagique, un établissement de la franchise « Natur'House », deux centres de remise en forme, un naturopathe, un énergéticien, un psychologue, un commerce sur le thème du bien-être)

#### **AUTRES ETABLISSEMENTS : 7**

Réparation / Maintenance automobile : 2

Toilettage canin : 1

Artisan cordonnier : 1

Salle de séminaire : 1

Artisan tatoueur : 2

Sur un total de 135 entreprises sur le secteur, cela nous donne notamment :

- 20% de commerces alimentaires
- 24,5% de bureaux et services
- 24,5% de professions médicales
- 21% d'établissements consacrés au bien-être, à la beauté et à la santé.
- 10% restant en commerces d'approvisionnement non alimentaires et en « autres établissements ».

De la même manière en reprenant les données de ce recensement et en les analysant différemment, cela pourrait également laisser apparaître que :

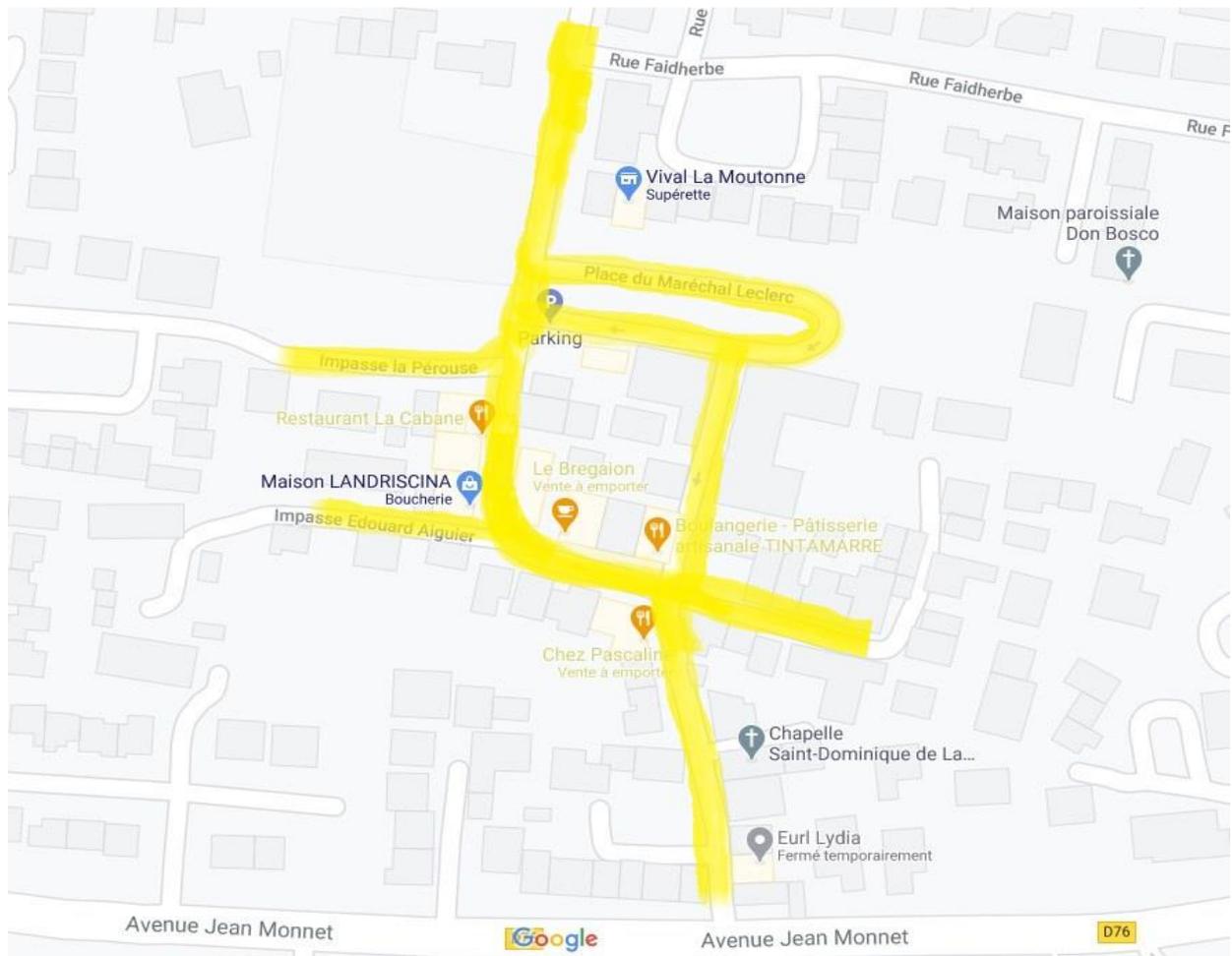
- Environ 34% (46 sur 135) des entreprises installées dans le secteur sont des entreprises artisanales,
- Environ 10% (14 sur 135) des entreprises installées dans le secteur sont des commerces (achat - revente),
- Environ 56% (75 sur 135) des entreprises installées dans le secteur sont des bureaux ou des professions libérales

Exemples d'activités non représentées à ce jour sur ce périmètre :

Librairie/marchand de journaux, poissonnerie, salon de thé, etc...

## **2. Recensement du nombre d'entreprises par domaine d'activité du centre-ville de La Moutonne :**

Périmètre retenu (Rues principales et rues adjacentes – zone en surbrillance jaune) : Avenue Edouard Aiguier, Place Maréchal Leclerc, Impasse du Lavoir.



Sur ce périmètre, nous avons, au jour de l'élaboration de ce rapport :

**ALIMENTAIRE / RESTAURATION : 7**

Commerces alimentaires d'approvisionnement : 1

Artisans boulangers-pâtisseries-biscuitier : 2 (1 boulanger et 1 biscuitier/chocolatier/glacier)

Bars-tabac / Débits de boissons : 1

Restaurants et Bars-Restaurants : 2

Boucheries / Charcuteries : 1

**COMMERCES D'APPROVISIONNEMENT NON ALIMENTAIRES : 1**

Dépôt/vente de Prêt-à-porter : 1

**SERVICES / BUREAUX : 0**

**PROFESSIONS MEDICALES : 8**

Cabinet d'infirmiers : 1

Dentiste / Cabinet dentaire : 1

Médecins généralistes : 2

Médecins spécialistes : 3

Cabinets médicaux pluridisciplinaires : 1

**BEAUTE / BIEN-ÊTRE / SANTE : 4**

Artisans coiffeurs / Barbiers : 2

Instituts de beauté / Sophrologie : 1

Autres établissements : 1 (un psycho-somatothérapeute)

**AUTRES ETABLISSEMENTS : 0**

Sur un total de 20 entreprises sur le secteur, cela nous donne notamment :

- 35% de commerces alimentaires
- 0% de bureaux et services
- 40% de professions médicales
- 20% d'établissements consacrés au bien-être, à la beauté et à la santé.
- Le reste en commerces d'approvisionnement non alimentaires et en « autres établissements ».

De la même manière en reprenant les données de ce recensement et en les analysant différemment, cela pourrait également laisser apparaître que :

- 20% (7 sur 20) des entreprises installées dans le secteur sont des entreprises artisanales,
- 15% (3 sur 20) des entreprises installées dans le secteur sont des commerces (achat - revente),
- 65% (10 sur 20) des entreprises installées dans le secteur sont des bureaux ou des professions libérales

Exemples d'activités non représentées à ce jour sur ce périmètre :

Vente à emporter de plats préparés, pizzeria, snack, fleuriste, banque, assurance, agence immobilière, pharmacie, vétérinaire, etc...

**C. ANALYSE ET ENJEUX :**

### 1. Disparition de certaines activités

L'instauration du droit de préemption commercial et artisanal a été motivée par l'évolution de la situation particulièrement observée ces dernières années.

Cette situation a d'ailleurs tendance, malgré les efforts entrepris par la municipalité et énoncés dans le présent rapport, à se détériorer de façon certaine et rapide.

L'un des critères les plus alarmants, constaté ces dernières années, reste incontestablement la disparition de commerces dits « moteurs » au profit d'établissement du secteur tertiaire (activités de bureaux ou de services).

Les quatre derniers exemples en date sur ces trois dernières années sont :



- Fermeture d'un « Salon de thé / pâtisseries maisons » remplacé par une entreprise de services à la personne (1).
- Fermeture d'une librairie-papeterie remplacée par un office notarial (2).
- Fermeture d'une boulangerie remplacée par une école de conduite auto-moto (3).
- Fermeture d'un artisan opticien remplacé par une agence immobilière (4).

A noter que ces quatre exemples sont recensés sur un rayon de 80 mètres en plein cœur de ville.

Il est également nécessaire de prendre conscience que les exemples de ce type sont nombreux sur l'ensemble du territoire de la Commune et que ces remplacements, une fois qu'ils ont eu lieu, sont fréquemment irréversibles : une entreprise de services à la personne a très peu de chances de redevenir, un jour, un salon de thé de par la difficulté liée à l'exercice de ce type d'activités du domaine de la restauration.

Aussi, l'analyse de la situation ne serait pas complète si nous ne tenions pas compte également du fait que les entreprises du secteur tertiaire ont plus de facilités à revendre leur fonds de commerce, ces derniers

étant souvent moins coûteux (moins de matériel) et plus recherchés car généralement plus rentables, ils ont par conséquent de plus grandes chances d'attirer un repreneur potentiel.

## **2. Le secteur des métiers de bouche demeure l'un des plus touchés**

Dans ces disparitions de métiers, il est un domaine qui apparaît comme étant l'un si ce n'est le plus menacé : les métiers de bouche.

En effet, les locaux professionnels autorisant ce type d'activité sont tout d'abord peu nombreux. La raison principale de leur raréfaction et de leur nombre limité tient au fait des nuisances qu'ils peuvent causer à leur voisinage plus ou moins direct :

- nuisances sonores pour les restaurants (activité tardive, livraisons, etc...),
- nuisances olfactives également pour les activités nécessitant une hotte d'extraction en cuisine

De ce fait, les immeubles dans lesquels ils s'exercent, souvent en copropriété, votent des règlements très restrictifs en la matière en interdisant purement et simplement, ce type d'activité.

La volonté est simple : ne pas troubler les conditions d'habitation et la qualité de vie des personnes logeant aux étages des immeubles en question.

Généralement, en centre-ville, les locaux professionnels sont dans la majeure partie des cas mis en annonce avec la mention « tous commerces sauf métiers de bouche ».

De ce fait, un commerce de bouche cessant son activité pour être remplacé par un bureau est dans la grande majorité des cas définitivement perdu pour la Commune.

Pour reprendre l'un de nos différents exemples énumérés ci-dessus : une entreprise de service à la personne a énormément de chances de pouvoir revendre son fonds de commerce à une entreprise dans le même domaine d'activité et a une faible chance d'être remplacée, de nouveau, un jour, par un salon de thé.

Sans actions de la part de la Commune, les entreprises de ces secteurs menacés, déjà sévèrement impactées par la crise sanitaire actuelle, ont de grandes chances de devenir à moyen long terme, complètement absentes des deux centres villes de La Crau et de La Moutonne.

## **3. Nouvelles habitudes de consommation**

Ajouté à cela, et conséquence directe de la crise sanitaire inédite que traverse le pays, les habitudes de consommation des ménages changent.

Si les « drive » avaient déjà bien bousculé les habitudes il y a de cela une douzaine d'années, les nouvelles tendances de « Click and Collect » (qui est un dérivé du « drive ») ou de livraisons directement au domicile des clients vont inévitablement participer, à terme, à la désertification des centres villes.

Même si un véritable encouragement est initié de la part des collectivités et de l'état à l'attention des petits commerces, afin que ces derniers s'adaptent techniquement à ces nouveaux modes de consommation, il est logique de prévoir que les grandes surfaces et les grandes enseignes seront, seules, capables de tirer pleinement profit de ces nouvelles tendances.

D'une part parce que le petit commerçant exploitant seul son entreprise ne pourra pas proposer si facilement la livraison directement au domicile des clients.

D'autre part, parce que ce même petit commerçant n'aura pas les ressources nécessaires pour gérer comme il se doit une plateforme en ligne de « Click and Collect » que ce soit par manque de compétence, de budget (pour confier cela à un prestataire) ou de temps tout simplement.

#### **4. Nécessité de répondre aux besoins des administrés et éviter l'évasion commerciale**

Malgré les points évoqués ci-dessus, il y a malgré tout une possibilité de voir perdurer nos commerces de centre-ville, ceux qui sont souvent considérés comme étant « l'âme » de nos communes et qui véhiculent de véritables valeurs de lien social ou encore de convivialité.

La meilleure façon de participer à leur survie est de permettre à nos centres villes de garder cette mixité d'offre qui va inéluctablement disparaître si aucune action n'est entreprise dans les années à venir.

De façon claire, il est évident de penser que si les craurois ont accès à la majorité des produits et services nécessaires à leur quotidien, ils auront peu de raisons d'aller chercher ces derniers ailleurs.

En ce sens, la priorité est de permettre à ces activités en voie de disparition, de trouver des repreneurs afin d'éviter que les droits au bail ne se vendent au profit d'activités sur représentées et drainant moins de passage en centre-ville.

## **CONCLUSION**

En conclusion, l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal apparaît comme étant un acte déterminant dans le cadre de la lutte contre la disparition des activités menacées sur l'ensemble de la Commune.

Il s'inscrit également totalement, comme évoqué en amont dans ce rapport, dans l'Opération de Revitalisation du Territoire menée actuellement au sein du centre-ville de La Crau.

En complément d'autres outils comme les marchés hebdomadaires ou encore la dynamisation des centres villes, le droit de préemption commercial et artisanal doit permettre de préserver le cadre de vie Craurois, si cher à ses habitants et envié par ceux qui souhaitent s'y installer.

Il ne fait aucun doute qu'une commune de la taille de La Crau doit se doter d'un tel outil de manière à veiller à l'harmonisation de ses deux centres villes et à favoriser son dynamisme économique.



Le Président

**Monsieur Christian SIMON**  
**Maire de LA CRAU**  
Hôtel de Ville  
Boulevard de La République  
83260 LA CRAU

La Valette, le 31 mai 2021

Notre réf. : 0125/RR/JLH/SR/MCB  
Suivi : Sylvia RODRIGUEZ - tél. 04 94 61 99 39

Votre réf. : Votre courrier du 22 mars 2021

**Objet : Instauration du droit de préemption commercial**

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier le 15 Avril dernier qui a retenu toute notre attention.

Après examen des documents, ma Compagnie Consulaire émet un

**AVIS FAVORABLE**

en vue d'instituer un droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds artisanaux et fonds de commerces et vous félicite de cette initiative.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

**Roland ROLFO**  
**Président de la Délégation du Var**

*Bien à vous*  




RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

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

Avenue des Frères Lumière - CS 70558 - 83041 Toulon Cedex 9 - 04 94 61 99 00 - contact83@cmar-paca.fr

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

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.



Le Président

*orig SC poud*  
*copie Cah*  
*EL*  
*SF*  
*IB*

Monsieur Christian SIMON  
Maire de La Crau  
Hôtel de Ville  
Boulevard de la République

83260 LA CRAU

Toulon, le 29 AVR. 2021

Monsieur le Maire,

En respect des textes légaux en vigueur relatifs à l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, vous nous sollicitez pour l'instauration de ce droit de préemption sur votre commune.

Après analyse de vos éléments, nous avons bien pris en compte votre volonté de connaître précisément la dynamique commerciale de votre commune et surtout de maintenir, dans les meilleures conditions, la diversité, la qualité et l'équilibre de l'appareil commercial (notamment entre les activités commerciales, artisanales et le secteur tertiaire) du centre-ville et du quartier de la Moutonne.

Nous tenons à vous exprimer que nous approuvons cette démarche et nous nous associons totalement à votre initiative.

Notre compagnie consulaire peut vous apporter une contribution technique dans la mise en œuvre de ce droit de préemption : activité à maintenir, à privilégier, aide à la transmission des entreprises. Parallèlement nous poursuivons l'accompagnement des professionnels Craurois dans la transition numérique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

  
Jacques BIANCHI

**Affaire suivie par :**  
Direction Front Office  
Mission Commerce  
Gaëlle MONTIER  
Tél : 04 94 22 80 12