



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 05 JUIN 2026

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 39

Mis en ligne le : 11/06/2026

L'an deux-mille vingt-six et le cinq du mois de juin à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux, articles. L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

Présents : M. GACHON - M. AMAR - Mme ATTAF - M. ROBERT - M. MERSALI - Mme CUIILLIERE - M. IZACARD - Mme MIGLIOR - M. PIQUET - Mme ROVARINO - M. SAURA - M. SAHRAOUI - Mme NERSESSIAN - Mme RAFIA - Mme BERTHOLLAZ - M. RUFFIN - Mme CHAUVIN - Mme MARTINEZ - M. BENIHYA - M. SOW - Mme CHABROL - Mme BIRON - M. GUARDADO - M. MENGEAUD - Mme MORO - Mme MERAKCHI - M. HANACHI - M. COPPENS - M. WAHARTE - M. GAUDE - Mme DEMOLON - M. BRAVI - Mme GIRAUD - Mme RAPETTO - Mme SIDOU - M. FARRUGIA - Mme NIETO

Pouvoirs : M. GACHET à M. WAHARTE - Mme CZURKA à Mme ATTAF

Absents :

Secrétaire de séance : M. COPPENS

MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES CESSIIONS DE FONDS DE COMMERCE, DE FONDS ARTISANAUX DE BAUX COMMERCIAUX ET DE TERRAINS PORTANT OU DESTINES A PORTER DES COMMERCES

N° Acte : 2,3

Délibération n°26-124

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 214-1 ;

Vu le rapport d'analyse en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Vitrolles ;

Vu les plans de périmètre de sauvegarde du centre-ville et de la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence émis le 21 Mai 2026 et l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA émis le 4 mai 2026;

Considérant que la commune a intégré le dispositif Envie de Ville de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur l'attractivité de son centre-ville ;

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Considérant l'article 58 de la Loi du 2 août 2005 qui ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un Plan local d'urbanisme d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux ;

Considérant l'article L214-1 du code de l'Urbanisme qui 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 préemption ;

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

Considérant que sont exclues du champ de la préemption, 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 ;

Considérant que 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 devra en effet déposer une déclaration au préalable sous peine de voir la vente annulée ;

Considérant qu'à réception du projet de cession (déclaration préalable du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées par les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix. Le cas échéant, si le droit est exercé la commune dispose d'un délai de deux ans (3 ans si le fonds est exploité en location-gérance) à compter de la prise d'effet de la cession des fonds pour trouver un repreneur et procéder à la rétrocession. En absence de repreneur à échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition ;

Considérant que ce droit de préemption constitue un des leviers d'actions que la commune souhaite mettre en œuvre dans le cadre du projet de requalification de son centre-ville. Il vient compléter l'ensemble des actions menées avec les partenaires que sont les chambres consulaires et la Métropole Aix-Marseille-Provence, notamment à travers le dispositif Envie de Ville ;

Considérant que la collectivité souhaite instaurer le dispositif sur les deux périmètres de sauvegarde ci-annexés :

- le centre-ville
- la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat

Considérant que la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat permet de répondre de manière efficace aux objectifs suivants :

- renforcer l'équilibre et la qualité de l'offre commerciale,
- améliorer l'environnement urbain du centre-ville
- maîtriser le développement de la polarité commerciale périphérique

Considérant qu'en permettant la mise en œuvre du droit de préemption 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.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote à l'Unanimité

APPROUVE la 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 m² à compter du 1er octobre 2026.

APPROUVE le périmètre de sauvegarde du centre-ville et de la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat

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

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents y afférents.

Le Secrétaire de Séance

M. COPPENS



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 10 juin 2026

P. le Maire et par délégation
Le Directeur des Affaires Juridiques et
Institutionnelles

M. HABASTIDA







**RAPPORT D'ANALYSE EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE
DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
SUR LA COMMUNE DE **VITROLLES****



Table des matières

Table des matières	2
INTRODUCTION	3
Objectifs.....	3
Contexte général	3
Contexte législatif et juridique	4
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ANALYSE DU CONTEXTE LOCAL.....	5
1.1. Données socio-démographiques et économiques.....	5
1.2. Environnement et armature commerciale.....	7
2. ANALYSE DE L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA COMMUNE.....	9
2.1. Diagnostic commercial de la commune	9
2.2. Caractéristiques de la zone commerciale grand Vitrolles/Liourat	12
2.3. Diagnostic commercial du centre-ville	13
3. LE PROJET DE DYNAMISATION URBAINE ET COMMERCIALE	19
3.1. Trois projets d'intérêts métropolitains à potentiel impact pour le centre-ville.....	19
3.2. Un programme de rénovation urbaine à proximité du centre-ville.....	20
3.3. Renforcer l'attractivité du parcours marchand par la végétalisation et l'amélioration du cadre de vie	21
3.4. Observer, accompagner et renforcer le développement économique du centre-ville	22
4. PROPOSITION ET MOTIVATIONS DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE	23
4.1. Carte du périmètre de sauvegarde en centre-ville	25
4.2. Motivations du périmètre de sauvegarde en centre-ville.....	26
4.3. Carte du périmètre de sauvegarde dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat.....	27
4.3. Motivations du périmètre de sauvegarde dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat	28

INTRODUCTION

Objectifs

Le présent rapport a pour objectif d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune de Vitrolles. Il est réalisé en vue de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux, 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.

Contexte général

Depuis plusieurs années les petites et moyennes villes doivent faire face à de profondes mutations impactant le dynamisme et le développement économique de leur centre-ville. Des tendances de consommation (e-commerce, hyperdiscount...) ont été exacerbées par les crises consécutives du COVID, de la guerre en Ukraine, de l'inflation et ont considérablement mis en difficulté les secteurs du commerce et de l'artisanat de proximité.

Pourtant la sauvegarde et la diversification de l'appareil commercial de proximité et du centre-ville constitue un enjeu essentiel pour faire "vivre la ville" aussi bien sur le plan économique que social. Les artisans et commerçants de proximité sont acteurs et vitrines de la Ville, générateurs d'animations et de liens sociaux.

Vitrolles est une commune de 35 532 habitants idéalement située au cœur du triangle Marseille/Aix/Salon et en bordure de l'étang de Berre. Elle est équipée de la gare ferroviaire "Vitrolles Aéroport Marseille Provence", de la 3ème gare routière métropolitaine "Pierre Plantée", et est traversée par deux axes routiers structurants la RN 113 et l'A7, facilitant la desserte vers l'espace régional et national. La commune est également connectée à l'espace international grâce à l'aéroport Marseille Provence qui se trouve en partie sur son territoire.

Sa position stratégique en fait un terreau favorable au développement économique et lui confère un rôle clé dans la Métropole Aix-Marseille Provence. Le territoire fait l'objet de trois projets d'intérêts métropolitains : la requalification du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de Pierre Plantée, l'aménagement de la zone d'activité CAP HORIZON, et la création d'un téléphérique entre l'aéroport et la gare ferroviaire VAMP. Des projets conjuguant développement économique, aménagement et mobilité qui impacteront l'accessibilité du centre-ville, sa visibilité et potentiellement sa zone de chalandise.

Malgré ce contexte concurrentiel et la configuration polycentrique du territoire, le centre-ville a su conserver une dynamique commerciale qu'il est important de renforcer aujourd'hui au regard des diverses évolutions du territoire. Mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat permettrait ainsi d'adapter l'offre commerciale du centre-ville aux mutations en cours. L'objectif étant que l'offre réponde au mieux à la diversité des besoins des habitants, des salariés et des voyageurs et contribue à faire du cœur de ville un espace de vie qualitatif et convivial.

Contexte législatif et juridique

L'article 58 de la Loi du 2 août 2005 ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un Plan local d'urbanisme d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.

Selon les textes en vigueur et plus particulièrement l'article L214-1 du code de l'Urbanisme, « 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 ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

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

Les objectifs du droit de préemption sont doubles :

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

Sont exclues du champ de la préemption, 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.

Présentation de la démarche :

- Délibération d'intention du Conseil Municipal s'appuyant sur le rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune et le périmètre d'intervention dûment justifié ;
- Transmission aux chambres consulaires (CCI & CMA) pour avis consultatif sur la définition du périmètre dans un délai de deux mois ;
- Affichage en mairie de la délibération instaurant le droit de préemption et publication dans deux journaux diffusés localement ;

L'exercice du droit de préemption :

- A réception du projet de cession (déclaration préalable du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. 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. En absence de repreneur à échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ANALYSE DU CONTEXTE LOCAL

1.1. Données socio-démographiques et économiques

Sources – AUPA, 2024

En 2021 la Ville de Vitrolles comptait 35 532 habitants, une population en très légère augmentation (+0,7% par rapport à 2015) dû au solde naturel. Sur la période récente (2014-2020) la croissance annuelle moyenne de Vitrolles (0,1%) est légèrement plus basse que la dynamique départementale et régionale (0,3% et 0,4%).

Une population qui tend au vieillissement depuis 2014 avec 24% de 60 ans et + avec une baisse de la part des jeunes adultes (15-29 ans), mais qui se renouvelle avec 21% de la population âgée de moins de 15 ans (17% moyenne MAMP).

On compte 14 820 ménages sur le territoire (+1082 par rapport à 2014) avec une moyenne de 2,5 personnes par ménage en 2020, un peu plus élevée que la moyenne métropolitaine (2,2).

Depuis 2009, on observe que la répartition des ménages évolue avec une augmentation des personnes seules (24 à 29%), des familles monoparentales (19 à 22%) alors que le nombre de couples avec enfants baisse (49% en 2009 contre 45% en 2020). Ce phénomène est commun à l'ensemble du territoire métropolitain et national, lié à une tendance sociétale de décohabitation, monoparentalité ou encore vieillissement de la population. **Les petits ménages privilégient les pratiques de proximité : ils fréquentent un peu plus les petits et moyens commerces que la moyenne et effectuent des achats plus réguliers.**

Néanmoins la part des couples avec enfants reste importante (32%) et bien au-dessus de la moyenne du département (24%).

En 2020, parmi les personnes actives, les employés et les professions intermédiaires sont les plus nombreux à Vitrolles et représentent une part plus élevée que dans l'ensemble du département. Les ouvriers sont également plus représentés à Vitrolles que dans les Bouches-du-Rhône (12% contre 9%) alors que les cadres ne représentent que 8% (en augmentation depuis 2009)

Les personnes sans activité et les retraités représentent plus de 40% de la population vitrollaise, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (-5 points), et à celle de Marignane (-2points), commune des bords de l'Etang de Berre aux caractéristiques socio-économiques relativement comparable.

En 2022, le taux de chômage au sens du recensement de la population s'établit à 13%. Ce taux est supérieur à ceux observés aux niveaux métropolitain et départemental de 12%.

Les deux indicateurs suivants démontrent **un niveau de revenu moyen** :

- Un revenu médian par unité de consommation de 22 090 € (en 2021), inférieur à celui observé au niveau départemental (22 920€) et au niveau métropolitain (23 050€) mais supérieur à celui de communes environnantes comme Marignane (21 690€) ou Marseille (20 600€).

Un revenu médian qui cache des écarts de revenus importants, avec une forte proportion de revenus faibles dans un secteur de 15 min à pied du centre-ville (Source : Dispositif Envie de Ville / Diagnostic CCIAMP CMA PACA)

- **Une représentation des CSP+ en légère augmentation** ¹depuis 2014, passant de 24% à 26%, mais restant inférieure à celle de la MAMP (29%). **Une forte représentation des catégories employés (19%) et ouvriers (12%)**, en comparaison à celle de la MAMP (15.5% et 9%)

La proportion de retraités est la plus élevée parmi les CSP. Les 60 ans et + représentent 23% de la population de plus de 15 ans (24,8% au niveau métropolitain et 25% à Marignane). **Les retraités privilégient les pratiques de proximité : ils fréquentent un peu plus les petits et moyens commerces que la moyenne et effectuent des achats plus réguliers.**

Le territoire compte 25 264 emplois dont 80% sont pourvus par des non-résidents en provenance de Marignane, Aix-en-Provence, Rognac, Marseille, Les Pennes-Mirabeau et Berre l'Etang. Malgré un taux de concentration de l'emploi élevé (181) sur la commune, et une place importante dans le bassin de l'emploi, **seulement 37% de ses actifs travaillent sur la commune.**

La majorité des actifs vitrollais (67%) travaillent vers Aix-en-Provence, Marignane, les Pennes-Mirabeau, Marseille et Rognac. L'usage de la voiture pour les déplacements vers le travail demeure majoritaire aussi bien pour les actifs travaillant sur le territoire (76%), que pour ceux travaillant en dehors du territoire (92%). **Il y a un enjeu d'accompagner la mutation de l'offre pour capter cette population d'actifs externes qui peut être amenée à consommer sur la commune en proposant une offre et une gamme adaptée (produits, accessibilité...)**

Le parc de logements est principalement composé de résidences principales, soit 92%. Si le nombre de résidences principales est relativement stable depuis 2009, le nombre de logements vacants connaît une légère augmentation depuis 2014 (+ 268 logements), avec un taux de 7% équivalent à celui de Marignane et du département. La dynamique de construction à Vitrolles sur les dernières années est soutenue mais variable selon les années. Au total 940 logements ont été autorisés entre 2017 et 2022. (tendance comparable à celle de Marignane, ou Salon). Depuis 2020, le nombre de logements sociaux est en légère augmentation (+180).

Le parc immobilier va légèrement se densifier dans les prochaines années avec le programme de rénovation urbaine, ANRU 2, dans le quartier prioritaire du Liourat, à 2km du centre-ville. Il prévoit d'ici 2028 la démolition de 120 logements sociaux et la création de 150 logements privatifs ou en accession.

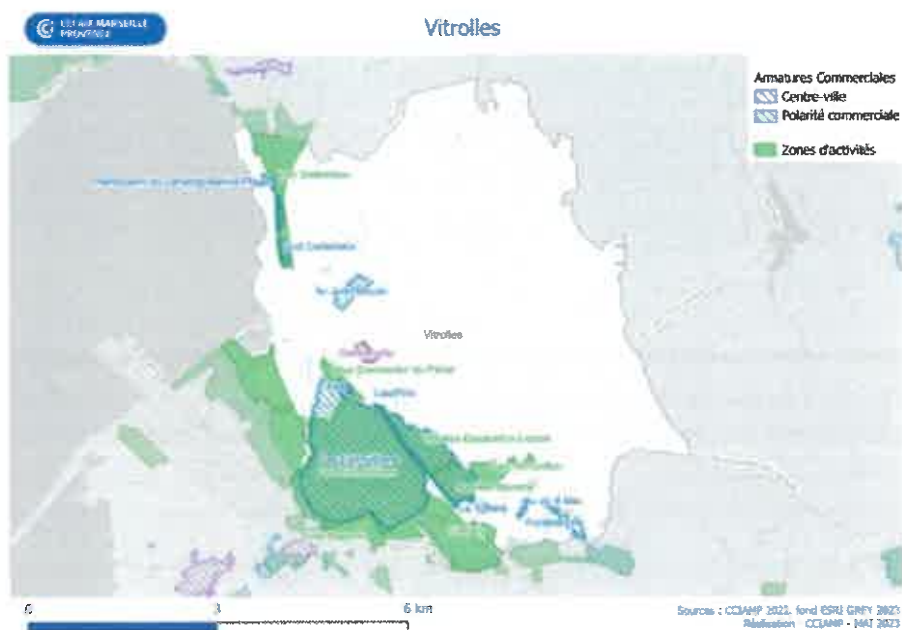
Les éléments présentés précédemment attestent, d'une part, d'un potentiel de population favorable à l'achat de produits de proximité, et d'autre part, de prévisions démographiques et de production de logements bénéfiques au commerce et à l'artisanat de proximité. Ils justifient ainsi la nécessité de maintenir et de renforcer un appareil commercial de proximité suffisamment diversifié et attractif afin de répondre aux besoins courants de la population.

¹ Portrait Social Vitrolles – Dynamique socio-démographiques de la commune et ses quartiers, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, 2024

1.2. Environnement et armature commerciale

Vitrolles se situe dans un environnement ultra concurrentiel avec dans un rayon de 30 minutes de grands pôles commerciaux : Plan de Campagne à Cabriès (662M€ de CA), Aix la Pioline (327M€), Aix Centre-ville (350M€), centre-ville de Marseille (561M€), Grand Littoral (344M€) et les Terrasses du Port (197M€) à Marseille.

En 2025, le territoire recensait **8 490 établissements**, dont **984 à vocation commerciale ou artisanale**. Près de **43 % de ces établissements sont localisés au sein de neuf 9 polarités commerciales** [Tableau de bord, Envie de Ville, 2025] : le centre-ville de Vitrolles, la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat, le centre de vie de la zone industrielle des Estroublans, sur les abords de la 113 dans la zone des Cadestaux puis de plusieurs polarités d'hyper proximité dans les quartiers des Pins, de la Tuillière, de la Frescoule, Fontblanche, et du Village.



La plus importante polarité commerciale en nombre de points de vente est la zone commerciale de **Carrefour/Liourat qui compte plus de 200 établissements** avec un chiffre d'affaires de 380M€, suivie du **centre-ville qui en compte 102**. Le centre de Vie des Estroublans et le Village comptent chacun environ 70 points de vente, tandis que les Pins, la Frescoule, Fontblanche et la Tuillière, les Cadestaux comptent entre 6 et 50 points de vente.

Par ailleurs le territoire compte **5 marchés forains dont deux en centre-ville** les mardis et dimanche matin. Le marché du mardi composé d'une dizaine de forains est en perte de vitesse tandis que le marché du dimanche est stable et compte entre 50 et 70 forains. Les marchés proposent une offre commerciale plutôt diversifiée (alimentaire, primeur, habillement, accessoires...), complémentaire et dynamisante pour l'offre sédentaire du centre-ville.

Le marché des Salyens dans le quartier des Pins (à 5 min à pied du centre-ville) le vendredi matin est dynamique et composé d'environ 50 forains également.

Les marchés des Pinchinades et du Village, les mercredis et jeudis matin compte 3 à 5 forains chacun et sont composés uniquement d'activités alimentaires.

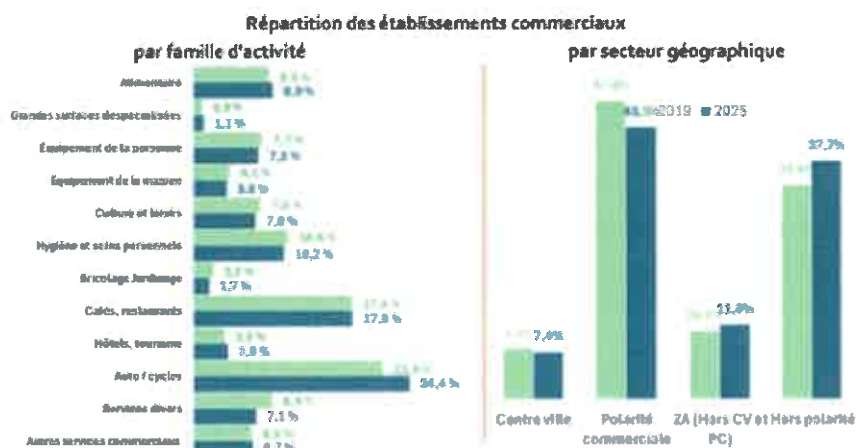
2. ANALYSE DE L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA COMMUNE

L'analyse de l'appareil commercial et artisanal se fera dans ce dossier à l'échelle de la commune, puis de deux polarités commerciales identifiées comme les plus stratégiques pour le nombre de locaux commerciaux qu'elles concentrent : le centre-ville (102 locaux) et la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat (plus de 200).

2.1. Diagnostic commercial de la commune

2.1.1. Niveau de diversité commerciale

De manière globale, l'analyse des secteurs d'activités sur la commune met en évidence une diversité commerciale relative. Les secteurs d'activités les plus représentés sont les secteurs de l'**Auto-cycles** (24%), les **Cafés-restaurants** (18%) et l'**Hygiène-soins corporels** (10%).



Source : Tableau de bord, Envie de Ville, 2025

La répartition des établissements commerciaux par famille d'activités a peu évolué entre 2018 et 2025. Seule la catégorie "Auto/cycles" a progressé de 3%, et cette évolution peut s'expliquer par la forte prédominance d'activités logistiques dans les zones d'activités du territoire.

On note **une certaine stabilité de la diversité commerciale à l'échelle du territoire**, néanmoins en analysant la répartition des secteurs d'activité au sein des deux plus grandes polarités commerciales et artisanale, centre-ville et zone commerciale Grand Vitrolles Liourat, **on constate des spécialisations. Un centre-ville spécialisé dans les activités "Hygiène, beauté soins personnels" (26%), et une zone commerciale spécialisée dans les secteurs de l'Équipement de la Maison (52% SDV), l'Alimentaire (30% SDV), et l'Équipement de la personne (18%).** Spécialisations davantage visibles par l'analyse des surfaces de vente (SDV) que par le nombre d'établissements commerciaux et artisanaux.

Tableau comparé de la répartition des établissements par famille d'activités en centre-ville et zone commerciale			
Familles d'activité	Centre-ville	Grand Vitrolles	Commune de Vitrolles
Source	Envie de Ville 2025	Base de données Ville 2026 / Région Sud 2019*	Envie de Ville 2025
Alimentaire	6%	5%/SDV 30%*	9%
Grandes surfaces spécialisées	1%	1%	1%
Équipement à la personne	9%	17%	7%
Équipement de la maison	4%	7% / SDV 52%*	4%
Culture et loisirs	5%	7%	7%
Hygiène et soins personnels	26%	14%	10%
Cafés, restaurants	19%	15%	18%
Auto-cycles	3%	4%	24%
Services divers	9%	9%	7%
Autres services commerciaux	16%	7%	7%
Locaux vacants	3%	12%	11%
Enseignes nationales	14%	60%	x

Source des données : Tableau de bord Envie de Ville 2025 / Base de données commerces 2026 Ville de Vitrolles / Le Grand Commerce en Région PACA 2019*

Néanmoins certaines familles d'activités sont à peu près équivalentes dans les deux zones et peuvent laisser entrevoir **une concurrence, notamment dans les secteurs vecteurs de convivialité et/ou qui constituent une offre de destination. Si la part des "Cafés, restaurants" est plus élevé (+4pts) en centre-ville que dans la zone commerciale, il est important de souligner qu'il est deux fois supérieur en nombre (avec 34 établissements de restauration) et largement supérieur en surface de vente : les 5 nouveaux restaurants implantés en juin 2025 comptent à eux seuls une SDV supérieure à 800 m² (Source : Dépôt d'AR, Service Urbanisme) bien au-dessus de la SDV totale dédiée à la restauration en centre-ville (estimée à environ 600m²).**

Le secteur "Loisirs" est sensiblement plus élevé dans la zone commerciale (+2pts) et les "Services divers" sont équivalents à 9%.

On note par ailleurs une faible part d'enseignes nationales en centre-ville (14%), bien en dessous de la moyenne nationale allant jusqu'à 24% [AID, 2019]². Tandis que la zone commerciale est majoritairement composée d'enseignes nationales qui représentent 60% des commerces. Cet écart s'explique en partie par les dimensions des locaux commerciaux en centre-ville peu adaptées aux besoins des enseignes nationales.

2.1.2. Dynamique commerciale

Sur la période 2018-2025 la dynamique commerciale de la commune de Vitrolles est globalement **stable**. On compte 984 établissements commerciaux et artisanaux en 2025, +15% soit +129 établissements depuis 2018³. **La stabilité des commerces actifs cache néanmoins des changements au**

² "Guide d'autodiagnostic : la vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises", AID, 2019

³ Tableau de Bord Envie de Ville, CCIAMP, MAMP, CMAR PACA, 2025

sein de l'appareil commercial de Vitrolles qui diffèrent selon les polarités commerciales et les familles d'activité.

On observe entre 2019 et 2025 une diminution du nombre de commerces dans le centre-ville (-0.5pts) et les polarités commerciales (-4pts), et donc **une augmentation des commerces en zone d'activités (+1pt) et hors polarité (+4pts)**. Une tendance qui risque d'accentuer le commerce en diffus qui représente déjà 39% des établissements. ⁴

S'il apparaît important de maîtriser le développement des commerces dans les périphéries (hors polarités commerciales), il est également essentiel de **travailler l'attractivité et la spécialisation de l'offre du centre-ville pour limiter les effets de concurrence avec les autres polarités commerciales et le diffus**.

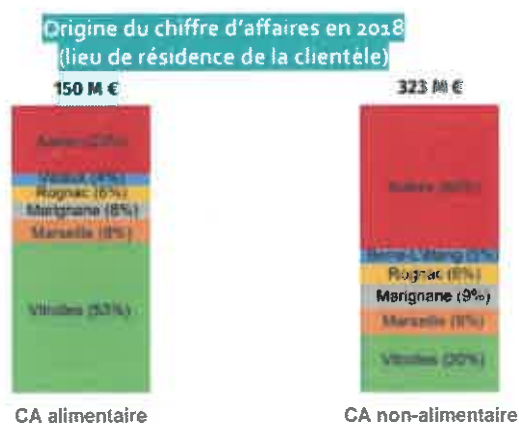
2.1.3. Attractivité commerciale

Du fait d'une offre suffisamment dense et diversifiée, les ménages de Vitrolles consomment en très grande partie sur leur territoire. Il y a une évansion quasi incompressible des dépenses alimentaires et non-alimentaires des résidents de Vitrolles.

Communes et nombre d'habitants	Taux de rétention alimentaire	Taux de rétention non-alimentaire
Salon-de-Provence (44 731 hab.)	95 %	67 %
Istres (44 577 hab.)	92 %	62 %
Aubagne (45 410 hab.)	92 %	73 %
La Ciotat (36 987 hab.)	91 %	53 %
Vitrolles (35 532 hab.)	89 %	68 %
Marignane (33 003 hab.)	54%	20%

Source : Analyse de l'appareil commercial et artisanale de la commune de Vitrolles, Envie de Ville, 2025

Le territoire bénéficie d'un rayonnement supra-communal, notamment lié aux achats occasionnels : 70% du chiffre d'affaires de Vitrolles est lié à la clientèle non-résidente dont 2/3 lié à des dépenses occasionnelles (shopping, loisirs, etc.)



Source : Enquête sur les comportements d'achats 2018 (travaux d'élaboration du SDUC, MAMP)

⁴ Analyse de l'appareil commercial et artisanale de la commune de Vitrolles, Envie de Ville, CCIAMP, CMAR PACA, MAMP, 2025

Néanmoins plus de 80% du chiffre d'affaires provient de communes localisées à moins de 15 minutes en voiture. Ce qui démontre un rayonnement plus faible, en matière d'achats du quotidien. **Vitrolles a un bon classement en matière de rétention des dépenses de consommation de ses résidents, ce qui limite le potentiel de croissance en matière d'achats occasionnels et du quotidien.**

2.2. Caractéristiques de la zone commerciale grand Vitrolles/Liourat

La zone d'activité commerciale Grand Vitrolles/Liourat se situe au centre du territoire, à seulement 3km du centre-ville. Créée en 1982, elle occupe une surface de vente (SDV) de 79 750m² [Région Sud, 2019]⁵ soit plus de 15 fois la SDV du centre-ville de 5 000m².

La zone compte 211 établissements et 2 030 emplois, et concentre 28% de l'offre commerciale du territoire [Tableau de bord, Envie de Ville, 2025] avec une forte **prédominance des activités de Commerces de détail.**

Répartition des emplois par secteur



Source : Sud Foncier Eco 2025

L'analyse de la répartition des SDV nous indique les spécialisations de la zone. **Plus de la moitié de la surface de vente, 52%, est dédiée à l'activité "Equipement de la maison" (Ikea, Castorama, Action, Boulanger...).** Et près d'un tiers, 30% de sa surface est occupée par des activités du secteur Alimentaire (hypermarché Carrefour, Picard, Satoriz...).

PRINCIPALES POLARITES DE GRANDS COMMERCES IDENTIFIEES

Les polarités identifiées représentent 52% de la SDV départementale	No. de pts. référencés	SDV (m ²)		Répartition de la SDV			Dominante
		Total	% de pt.	Alim.	Eq.	Misc. - Eq. Pers.	
ZC Plan de Campagne - Cabnes/ Les Pennes Mirabeau	71	125 000	5%	10%	60%	20%	Eq. Pers.
ZC de la Martelle - Aubagne	32	100 000	7%	17%	60%	20%	Eq. Pers.
ZC Valentine - Marseille	30	85 000	6%	20%	40%	31%	Misc. - Eq. Pers.
CV Marseille	01	83 000	0%	22%	9%	68%	Alim.
ZC Grand Mirabeau - Vitrolles	23	79 750	0%	30%	30%	40%	Alim.
CC Grand Littoral - Marseille	23	63 537	3%	30%	34%	20%	Misc. - Eq. Pers.
ZC La Pinière - Aix	17	40 407	3%	37%	44%	19%	Misc. - Eq. Pers.
ZC de Fourchon - Arles	20	33 400	2%	40%	34%	20%	Misc. - Eq. Pers.

Source : Le Grand Commerce en Région PACA 2019

Et enfin la famille d'activités "Equipement de la personne" occupe 18% de la SDV et représente 17% du nombre d'établissements commerciaux et artisanaux recensés en 2026 dans la zone, soit plus du

⁵ Le Grand Commerce en région PACA, principaux repères chiffrés et grandes polarités, Région Sud, 2019
Rapport d'analyse – Droit de préemption commerciale commune de Vitrolles

double du taux du territoire (7%). Cela s'explique notamment par la spécialisation de la galerie marchande dans la mode et l'habillement.

Répartition des locaux commerciaux de la zone commerciale Grand Vitrolles Liourat par familles d'activités en 2026



On note une évolution importante de la vacance commerciale dans la zone commerciale Grand Vitrolles Liourat entre 2023 et 2026, doublant de 5% à 12%. Une hausse qui s'explique par la libération progressive de 16 locaux commerciaux encadrée par la Métropole-Aix-Marseille-Provence depuis 2023 en vue de la démolition de la Résidence Prévert dans le cadre de l'opération ANRU 2.

2.3. Diagnostic commercial du centre-ville

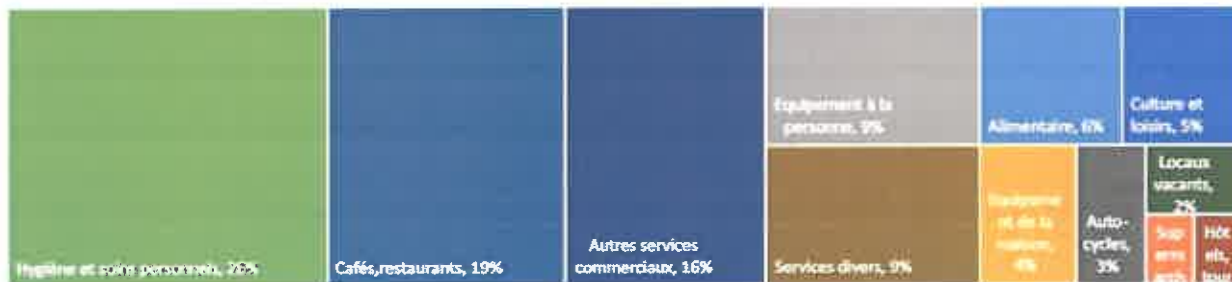
Le centre-ville de Vitrolles est un quartier dynamique avec une forte proportion de revenus faibles dans un secteur de 15 min à pied. Cette polarité commerciale a su s'adapter au pouvoir d'achat de ses habitants, et de ceux qui fréquentent le centre-ville pour ses divers équipements (collégiens, lycéens, personnes âgées...) en proposant une offre accessible et spécialisée.

Néanmoins cette polarité ne représente que 7 % de l'appareil commercial communal, avec 102 points de vente. Cette faible part s'explique par le nombre limité de locaux commerciaux disponibles, mais surtout par la dispersion de l'offre sur les huit autres polarités commerciales du territoire. Cette polycentralité dilue la zone de chalandise du centre-ville, qui se trouve cantonné à une fonction de proximité, répondant principalement aux besoins des habitants du quartier. Ce repli affaiblit son attractivité et limite sa capacité à rayonner à l'échelle de la commune malgré ses nombreux atouts.

2.3.1. Une offre commerciale dense mais à diversifier

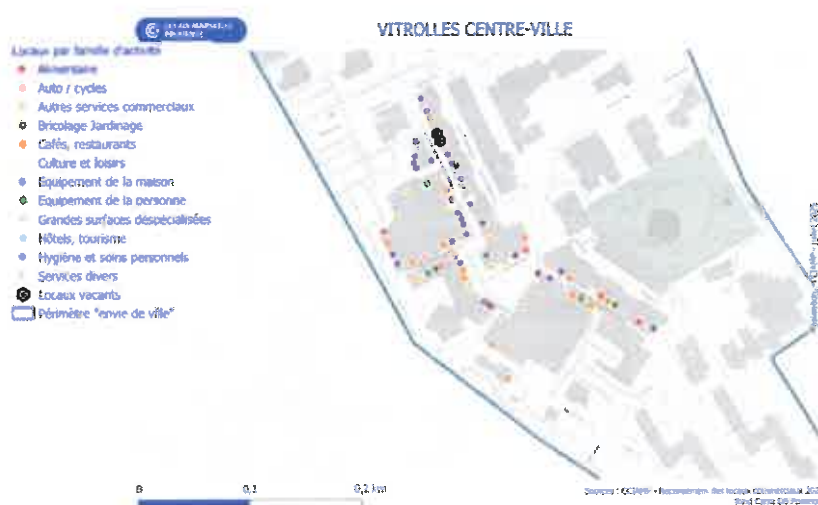
L'offre commerciale de ce pôle est relativement variée dans sa composition puisque 11 sur 12 des familles d'activité de la CCIMP ont été recensées, seule la catégorie jardinage/bricolage n'est pas représentée.

Répartition des locaux commerciaux du centre -ville par familles d'activités 2025



Une offre de proximité et de convivialité dense mais peu qualitative

52 établissements, dont 1 boulangerie, 1 boucherie, 1 supermarché, la Poste, banques, pharmacies, tabac-presse, coiffeurs, 8 cabinets médicaux, 7 fastfoods, 2 café/bar, 5 restaurants, etc. Quelques offres manquantes (alimentaire spécialisé, réparations, restauration traditionnelle) et une surreprésentation des esthétiques/coiffeurs.



Une offre de destination peu diversifiée

10 établissements, dont 4 magasins d'habillement, 2 bazars, 2 opticiens, 1 bijouterie. Une faible diversité commerciale pénalisant le rayonnement de cette offre.

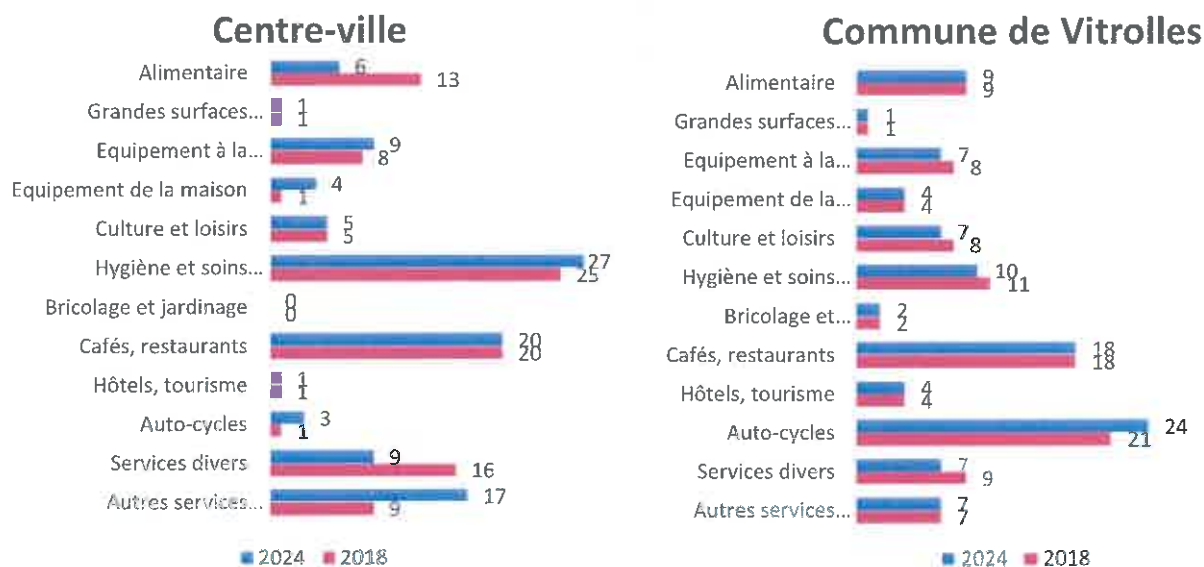
Le cinéma et la librairie pourraient s'adresser à une clientèle plus aisée.

Une densité correcte de services peu générateurs de flux

9 établissements, dont 3 assurances/mutuelles, 3 auto-écoles, 1 agence immobilière, 1 aide à domicile et 2 téléphonie/internet.

2.3.2 Une évolution favorable mais inégale

Entre 2017 et 2024, on note une stabilité dans le taux de vacance commerciale passant de 3% à 4%. [FISAC 2017 ; Envie de Ville 2025]



Source : Tableau de bord, Envie de Ville, 2025

Des spécialisations marquées :

Plusieurs familles d'activités voient leur nombre de points de vente augmenter : **Hygiène et soins personnels** (+2pts), **Autres services commerciaux** (+8pts). Tandis que d'autres activités voient diminuer leurs points de vente, notamment dans le secteur **Alimentaire** (-7pts) et des **Services divers** (-7pts).

- **Hygiène, soins et beauté** : 27% de l'offre, soit presque trois fois plus que sur le reste du territoire (10%). Cette surreprésentation s'explique par la concentration d'activités paramédicales (pharmacies, orthopédistes, audioprothésistes...), la présence d'une maison de retraite, et la progression des salons de coiffure, notamment les barbershops.
- **Autres services commerciaux** : en forte hausse (de 9% à 17%), probablement grâce à l'installation de professionnels de santé libéraux (kinésithérapeutes, infirmiers, spécialistes).
- **Cafés et restaurants** : 20% de l'offre. Si le nombre d'établissements est stable et semble satisfaisant *leur offre reste néanmoins à diversifier*. Plus de 5 commerces ont les mêmes spécialités en restauration rapide, pour répondre à la demande d'une clientèle jeune (proximité avec lycée et collège).

A noter également un positionnement qualifié d'"entrée de gamme" de l'offre de proximité et de convivialité qui est adaptée à la population du centre-ville mais peu attractive pour les vitrollais les plus aisés. [Envie de Ville, 2025] ⁶

Le centre-ville s'est spécialisé, et ce déjà depuis les années 1990 dans une offre d'hygiène-santé qui s'est densifiée par effet d'agglomération autour de la maison de retraite et des cabinets médicaux ; et dans une offre entrée de gamme [CCIAMP, 1996]. Si ces offres contribuent à créer du flux et limitent la vacance, elles ne favorisent pas l'animation urbaine. Les vitrines médicales, souvent opaques,

⁶ Analyse de l'appareil commercial et artisanale de la commune de Vitrolles, Envie de Ville, CCIAMP, CMAR PACA, MAMP, 2025

cassent les parcours visuels dans des lieux pourtant stratégiques comme la place de Provence. De même, les commerces "entrée de gamme" valorisent peu leur devanture.

Des reculs ou sous-représentations

- **Alimentaire** : seulement 6% de l'offre en 2024, contre 9% sur le reste de la commune. La baisse est de -7 points depuis 2018. Cette faiblesse peut s'expliquer par la concurrence des grandes surfaces et l'inadéquation entre besoins et surfaces disponibles dans les locaux du centre-ville.
- **Équipement de la personne** : 9% seulement, alors que la moyenne nationale des centres-villes est d'environ 25% [[INSEE, 2015](#)]. Cette faiblesse est due à la spécialisation de la zone commerciale Grand Vitrolles dans ce secteur et aux effets post-COVID (essor du e-commerce).
- **Services divers** : en légère baisse (-7 pts), ce qui peut être positif si cela signifie un recul d'activités peu dynamiques (banques, assurances...). Il reste cependant nécessaire de rester vigilant au maintien et développement des services liés à la réparation ou aux activités multiservices de cette catégorie.

D'autres familles d'activités "**Équipement de la maison**" et "**Cultures et loisirs**" connaissent un taux stable et équivalent à la moyenne du territoire et à la moyenne nationale.

A noter, une offre de destination peu diversifiée comptant 10 établissements (magasins d'habillement, librairie, bazars, opticiens, bijouterie...).

2.3.3 - Un environnement urbain contraignant mais porteur de potentiel

Un centre-ville minéral et cloisonné

La majorité des commerces sont situés en pieds d'immeubles, sous des arcades datant des années 60. Si ces arcades offrent une protection contre les intempéries pour les piétons, elles nuisent à la visibilité et à l'attractivité des locaux commerciaux en raison de leur aspect sombre et dégradés. L'ensemble confère au centre-ville une image minérale et cloisonnée.

Cependant, des efforts de requalification sont engagés, notamment sur la place de Provence, récemment végétalisée et équipée en mobilier urbain. Cet espace ensoleillé, au cœur du centre-ville, offre un fort potentiel pour accueillir une offre commerciale et de convivialité renforçant l'attractivité du quartier.

Il est important de poursuivre le travail sur la qualité de l'environnement urbain en l'étendant aux arcades (rafraîchissement des arcades, végétalisation, agrandissement du parc saint Exupéry ...), pour valoriser l'offre existante sur l'ensemble du centre-ville.

Des surfaces de locaux peu adaptés à la diversité des activités

Les locaux commerciaux sont majoritairement de petites surfaces entre 30 et 70m². Ces surfaces sont peu adaptées aux règlementations et critères d'implantation des activités alimentaires, de restauration traditionnelle, des enseignes nationales et favorisent donc l'installation de restauration rapide, de coiffeurs, soins de beauté, des activités peu consommatrices d'espace.

Une offre de stationnement importante mais saturée

Malgré de nombreuses poches de stationnements (2500 places), les commerçants et clients rencontrent des difficultés d'accès au centre-ville. Le stationnement n'étant pas réglementé les parkings sont bloqués la journée par les actifs usagers de la gare routière. Par ailleurs ces parkings cachent l'entrée de ville, et donne davantage l'impression d'un coeur de ville fermé et peu apaisé.



Un parcours marchand peu lisible

S'ajoute à l'effet cloisonné du centre-ville, un affichage commercial aléatoire (enseignes installées parfois au-dessus et/ou en-dessous des arcades) souvent peu adapté à la configuration des arcades et sans recherche d'harmonie. La signalétique par ailleurs pourrait être davantage mise en valeur pour indiquer les entrées du centre-ville et valoriser son offre commerciale.

De nombreux motifs de fréquentation du centre-ville

Une concentration importante d'équipements et de services publics structurants qui génèrent un flux quotidien significatif : mairie, poste, gare routière, cinéma municipal, conservatoire, piscine, lycées, collège, et un parc urbain. L'offre de soins en centre-ville constitue également un pôle attractif avec 6 cabinets médicaux comptant plus d'une quarantaine de spécialistes et un laboratoire. Ces lieux créent autant d'occasions de fréquentation régulière, tant pour les habitants que pour les usagers extérieurs au quartier.

2.3.4. Synthèse de l'analyse de l'appareil commercial et artisanal du centre-ville de Vitrolles

	
Une bonne stabilité du tissu commercial avec seulement 3% de vacance commerciale en centre-ville	Une augmentation de l'offre commerciale hors centre-ville et polarités commerciales dédiées et seulement 7% de l'offre commerciale localisée en centre-ville
Présence de commerces de proximité (boulangeries, boucherie) et 1 supermarché (Intermarché)	Une offre de destination qualitative à densifier (ouverture récente d'une librairie et d'un magasin de bijoux en pierres naturelles) et diversifier pour répondre aux nouvelles tendances de consommation
Une offre de santé et silver économie dense qui génère du flux : 1EPHAD, 2 pharmacies, 1 laboratoire d'analyses et de biologie médicale, 1 orthopédiste, 2 audioprothésistes, et 2 centres médicaux	Une surreprésentation du secteur "Hygiène soins, beauté" (27%) qui impacte l'attractivité du parcours marchand et l'animation du centre-ville (vitrines opaques ou peu valorisées..)
Une offre de convivialité dense 18% de Cafés, restaurants.	Une offre de restauration peu diversifiée avec une clientèle principalement masculine et peu de restauration traditionnelle Un risque de concurrence renforcée avec la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat (5 nouvelles enseignes nationales en 2025)
3 marchés forains en centre-ville ou à proximité qui dynamisent les mardis, vendredis et dimanches	Le marché du mardi en perte de vitesse

Une offre adaptée au pouvoir d'achat des habitants du centre-ville	Peu de commerces permettant de capter les actifs et une clientèle locale plus aisée
--	---

Conclusion

La commune de Vitrolles dispose d'une offre commerciale à vocation de proximité stable en volume structurée autour de 9 polarités commerciales dont deux centrales sur son territoire qui ont fait l'objet d'une analyse plus poussée dans ce document : le centre-ville et la zone Liourat/Grand Vitrolles. La comparaison de ces deux polarités à donner à voir la spécialisation de ces polarités.

Si le territoire présente une attractivité très satisfaisante auprès de ses résidents, on dénote néanmoins une forte dépendance vis-à-vis de la clientèle extérieure et une contraction du commerce traditionnel au profit du e-commerce et des grandes surfaces.

Pour autant, au regard des différents projets d'aménagements urbains prévus sur la commune, **une vigilance doit être portée sur les ouvertures de commerces à venir et le risque de dispersion spatiale de l'activité commerciale sur le territoire communal, pour ne pas fragiliser les polarités commerciales existantes.**

Il s'agira d'encourager le développement d'**une offre commerciale complémentaire à celle existante ou tout au moins d'implanter des activités susceptibles de disposer d'un marché, correspondant aux besoins courants de la population du centre-ville et de l'ensemble du territoire, afin de préserver et diversifier la diversité du tissu commercial.**

Il s'agira également de **positionner stratégiquement l'offre commerciale du centre-ville** en favorisant le regroupement des commerces les plus porteurs pour un effet de locomotive, et en positionnant l'offre de convivialité autour de espaces publics les plus valorisants.

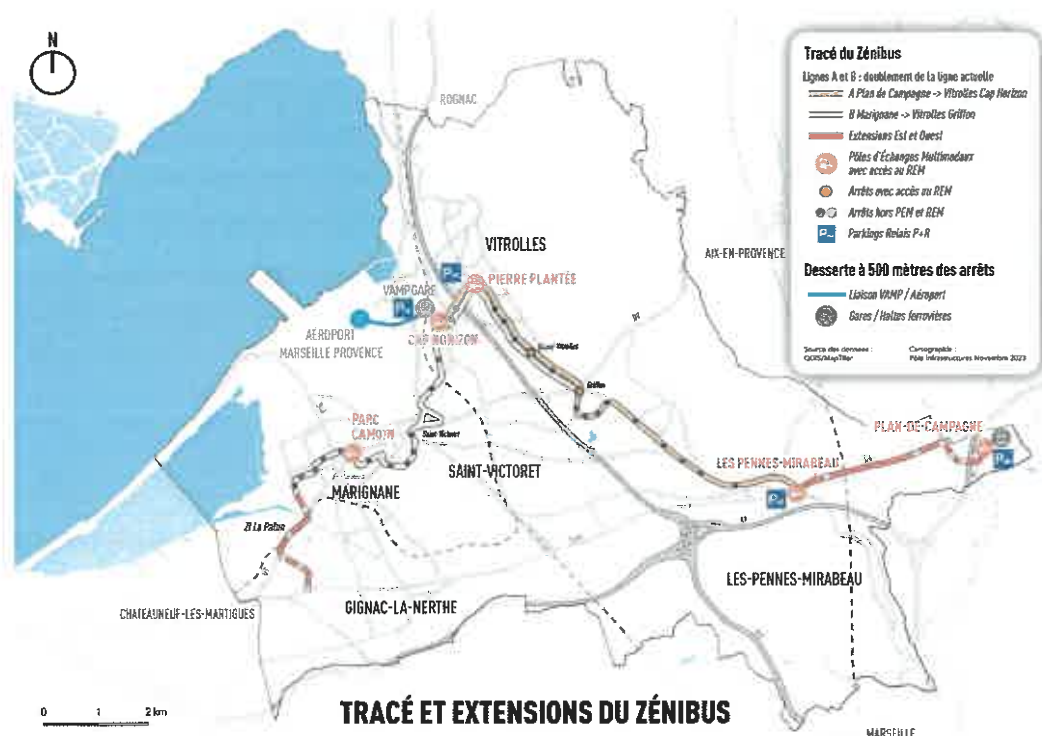
3. LE PROJET DE DYNAMISATION URBAINE ET COMMERCIALE

Plusieurs projets articulant des enjeux de mobilité, d'aménagement, et de développement économique auront un impact direct ou indirect sur l'accessibilité du centre-ville, sa zone de chalandise et son cadre de vie.

3.1. Trois projets d'intérêts métropolitains à potentiel impact pour le centre-ville

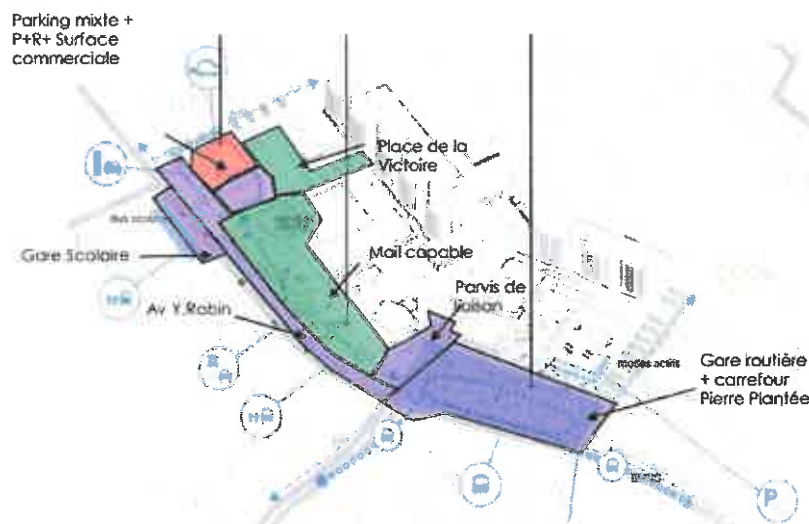
Le circuit de mobilité connectant l'aéroport, la gare ferroviaire, la zone d'activité Cap Horizon, et la gare routière du centre-ville sera renforcé et facilité par trois projets porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- **Projet n°1 - Création d'un téléphérique entre l'aéroport Marseille-Provence et la gare VAMP** avec un arrêt à mi-parcours, à proximité d'Airbus Helicopters. En 6 minutes, le téléphérique pourra transporter 120 personnes, soit 3 600 passagers potentiels par jour.
- **Projet n°2 - Aménagement de la zone d'activités Vitrolles Cap Horizon** à 1.5 km du centre-ville. 80 ha de surface dédiée à la requalification de la zone dont 26ha dédiés à la construction de locaux à vocation économique tertiaire et un centre de vie avec environ 8 commerces. Le projet prévoit l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal dans la zone avec la création d'un ascenseur incliné connecté à la gare ferroviaire et l'extension du Zénibus qui sera relié au Pôle d'Echanges Multimodal Pierre Plantée en centre-ville d'ici 2026.



L'entrée de centre-ville actuellement composée de la gare routière Pierre Plantée et de plusieurs poches de stationnement sur la Place du marché et Place de la Victoire sera en partie reconfigurée et requalifiée par la MAMP. L'objectif étant de garantir plus de fluidité dans l'offre de mobilité, et d'améliorer le cadre de vie de l'entrée de ville avec des espaces publics qualitatifs :

- **Projet n°3 - Requalification du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de Pierre Plantée par -** Redimensionnement de la gare routière qui passera de 8 à 14 quais pour la gare routière, aménagement de 4 quais pour la gare scolaire, l'aménagement d'un mail capable sur la Place du marché, la requalification de la place de la Victoire, et l'aménagement d'un parking silo avec plus de 450 places avec surface commerciale en rez-de-chaussée.



3.2. Un programme de rénovation urbaine à proximité du centre-ville

Le Programme de Rénovation Urbaine dans le Quartier Prioritaire de la Ville du Liourat prévoit d'ici 2030 la démolition de la Résidence Prévert (111 logements sociaux et 16 cellules commerciales en pied d'immeuble) et la construction de 170 logements privés et 8 locaux d'activités dont 5 cellules commerciales pour accueillir des commerces d'hyper proximité notamment le tabac du quartier. Des activités ont été pré-ciblées pour répondre aux besoins des nouveaux habitants : boulangerie, coiffeur, supérette franchisée, restauration ... Cette offre réduite mais plus qualitative, pourrait avoir un impact sur l'offre commerciale de la zone commerciale Liourat/Grand Vitrolles de par sa proximité, et peut-être celle du centre-ville.



3.3. Renforcer l’attractivité du parcours marchand par la végétalisation et l’amélioration du cadre de vie

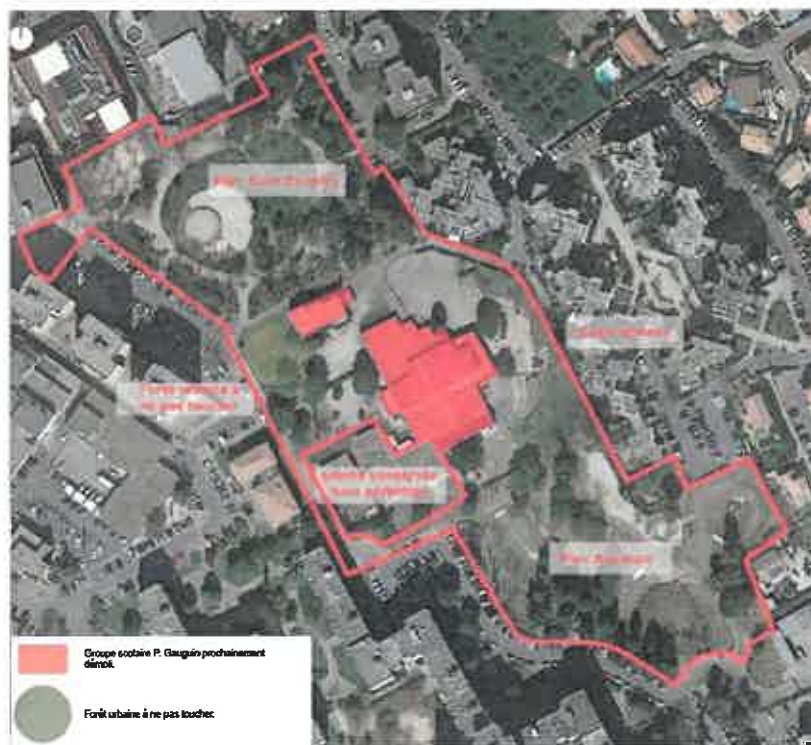
En début d’année 2025 la commune avec le soutien de l’Etat (Fonds Verts) a **requalifié la Place de Provence par une végétalisation renforcée (plantation de 16 arbres) et en créant des espaces de convivialité par l’installation de mobilier urbain** pour un coût total 1 300 000€. Ces places assises et végétalisées permettent aux consommateurs de s’approprier l’espace public (échanger, déjeuner sur place, attendre...) et prolonge ou rend plus agréable leur temps de fréquentation et de consommation en centre-ville.



Par ailleurs la commune étudie la possibilité d’agrandir et requalifier des parcs en centre-ville pour optimiser leurs usages et ainsi renforcer les motifs de fréquentation du centre-ville.

Le projet de Parc Central consisterait à fusionner deux parcs du centre-ville, Parc Saint Exupéry et Parc Aventure, en démolissant l’établissement désaffecté du Groupe Scolaire P. Gauguin. Dans une démarche participative, la Ville de Vitrolles a concerté des habitants et commerçants afin de définir les grands principes d’aménagement du futur parc. Il s’agira de créer un grand parc végétalisé, frais, ombragé, rencontres.

Le Parc des Trois Mares en hyper proximité du centre-ville est aussi repensé pour de nouveaux aménagements paysagers et pour accueillir divers équipements sportifs : terrain de beach volley, de foot, de baskets, et pump track.



3.4. Observer, accompagner et renforcer le développement économique du centre-ville

En 2024, la Ville de Vitrolles a intégré le dispositif Envie de Ville dans l'objectif d'être accompagnée à la (re)définition d'une stratégie claire et impactante pour le renforcement de l'attractivité du centre-ville. Dans une première phase d'accompagnement, les Chambres Consulaires partenaires du dispositif, CCIAMP, CMAR PACA et MAMP ont réalisé un diagnostic économique du centre-ville. L'étude a permis l'actualisation de données économiques et l'identification d'enjeux/menaces relatifs à l'attractivité du centre-ville. Ces éléments développés plus tôt ont conforté la volonté de la commune de mettre en place le droit de préemption du commerce et de l'artisanat.

Soucieuse de renforcer l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Vitrolles ambitionne de poursuivre l'accompagnement des commerçants et artisans du centre-ville par l'organisation de rencontres réseau, la valorisation de leur entreprise à travers le label "Eco-défis", et l'accompagnement sur-mesure des entreprises et porteurs de projets du territoire avec un réseau de partenaires engagés (CCIAMP, CMA PACA, Intermade, IPA, Cosens, BGE...).

4. PROPOSITION ET MOTIVATIONS DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

Plusieurs projets à venir portés par la commune de Vitrolles mais aussi par la Métropole Aix Marseille Provence agissent sur plusieurs thématiques (aménagement, développement économique, mobilité, végétalisation et amélioration du cadre de vie) et impacteront directement ou indirectement le centre-ville.

Le présent rapport permet de faire émerger un portrait de l'appareil commercial de la commune et d'évaluer les opportunités et les menaces à éviter.

Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- la restructuration de deux parc urbains propices à la balade et à l'activité sportive pourrait augmenter le temps de fréquentation/consommation en centre-ville- la future requalification de la gare routière quant à elle améliorera l'aspect et l'accessibilité de l'entrée du centre-ville et pourrait permettre de capter plus de chalands voyageurs- la diversification des logements dans le cadre de l'ANRU 2 peut générer des consommateurs supplémentaires pour le centre-ville
Menaces
<ul style="list-style-type: none">- l'implantation d'activités commerciales dans les zones environnantes : l'implantation de 8 commerçants dans le cadre de l'ANRU2, la création d'un centre de vie dans le futur parc d'activités CAP HORIZON, l'installation récente de 5 enseignes de restauration dans la zone commerciale de Grand Vitrolles/Liourat- un parcours marchand peu qualitatif voire caché : des devantures et vitrines peu valorisantes, des arcades qui se dégradent, assombrissent les vitrines et cachent les enseignes, pas d'harmonie dans les enseignes...- une faible représentation des enseignes nationales et l'absence de moyennes surfaces qui limitent l'attractivité du centre-ville ;- une offre alimentaire faible, et un marché forain en perte de vitesse- une offre de convivialité/restauration peu qualitative et diversifiée- une sur-représentation d'activités liées à la santé qui monopolisent des locaux stratégiques pour le développement de commerce de proximité : sur la place de Provence et arcades des abbayes.

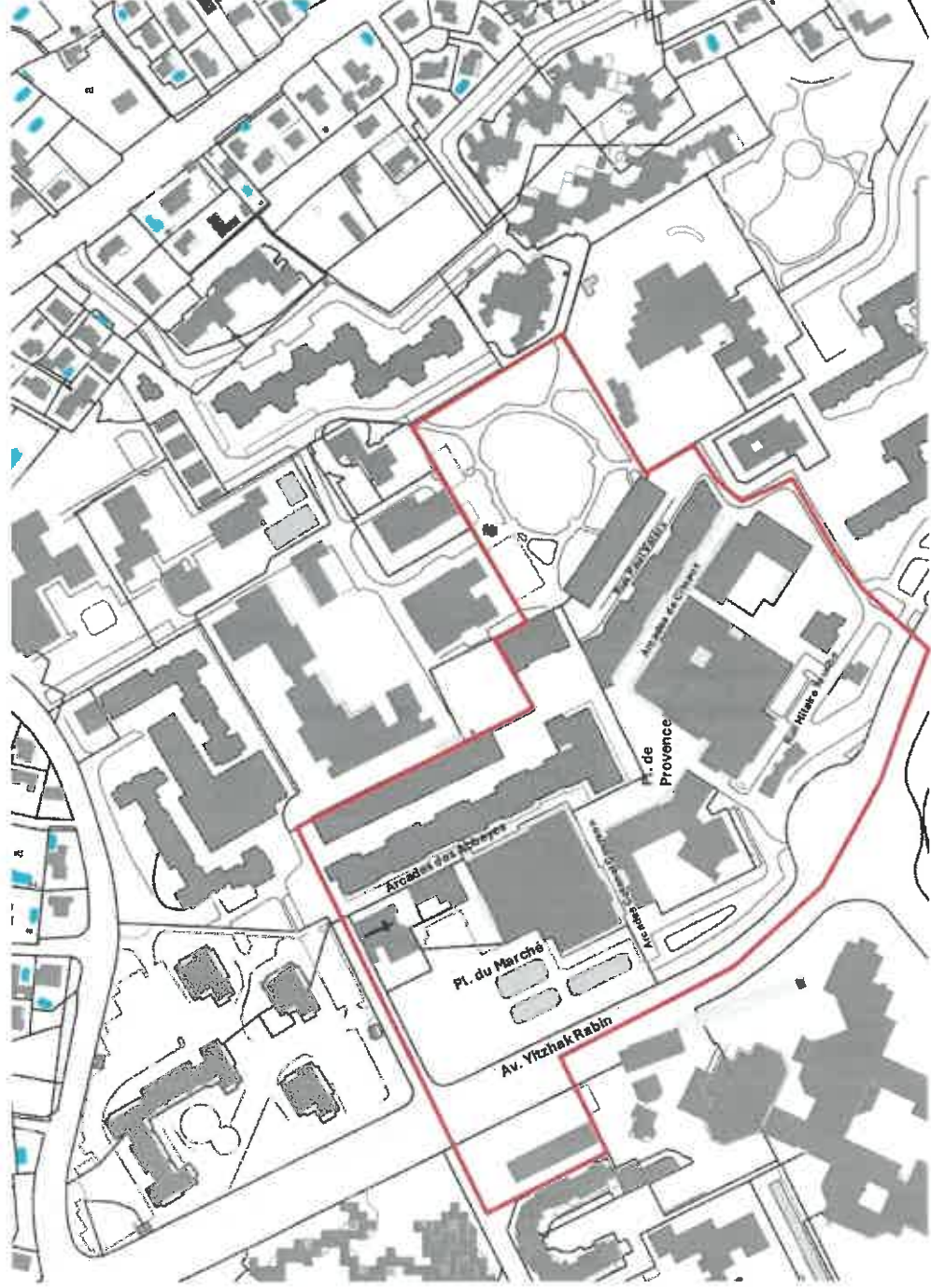
L'ensemble de ces menaces nécessitent une intervention de la commune pour renforcer la qualité et la diversité de l'offre commerciale en centre-ville. La mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et de l'artisanat constitue un des leviers d'actions permettant de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Deux périmètres sont suggérés :

- en centre-ville pour travailler sur l'équilibre et la qualité de son offre,
- dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat, pour maîtriser et anticiper l'installation d'offres qui déséquilibrerait celle du centre-ville.

4.1. Carte du périmètre de sauvegarde en centre-ville

La commune a choisi de délimiter un périmètre de sauvegarde sur le centre-ville de son territoire. Et se réserve le droit d'apporter de potentielles modifications ou d'élargir ce périmètre à l'avenir.



Liste des rues concernées
Place de Provence
Arcades de Cîteaux
Rue Paul Valéry
Rue Hilaire Touche
Arcades Colonel Courson
Arcades des Abbayes
Place de du Marché
Place de l'hôtel de Ville
Avenue Yitzhak Rabin

Parcelles cadastrales - Périmètre de sauvegarde du centre-ville de Vitrolles	
BR0025	BS0143 BT0002
BR0026	BS0144 BT0003
BR0390	BS0145 BT0006
BR0612	BS0146 BT0287
BR0613	BS0147 BT0288
BR0614	BS0148 BT0289
BR0752	BS0149 BT0290
BS0139	BS0151 BT0291
BS0140	BS0152 BT0292
BS0141	BS0155 BT0293
BS0142	BT0001

4.2. Motivations du périmètre de sauvegarde en centre-ville

Enjeux et stratégies de la commune qui motivent la mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et d'artisanat en centre-ville :

Enjeu n°1 - Renforcer l'équilibre et la qualité de l'offre commerciale du centre-ville :

- ⇒ **Diversifier les gammes et spécialités des activités de restauration** afin que ce secteur constitue un vecteur de convivialité et d'attractivité notamment sur la place de Provence : plus de restauration traditionnelle, de diversité dans la restauration rapide ...
- ⇒ **Renforcer les activités de loisirs, qu'elles soient commerciales ou associatives** afin de favoriser la vie sociale et culturelle en centre-ville : café associatif, ateliers créatifs, artisanat...
- ⇒ **Maintenir et renforcer les "Services divers" et "alimentaires"** afin de proposer des services de proximité du quotidien en phase avec les nouvelles tendances de consommation (réparation, circuits-courts, proximité, seconde-main...).
- ⇒ **Maîtriser le développement de l'offre médicale** qui sont des activités génératrices de flux mais contribuent peu à l'animation des rues du centre-ville. Les orienter sur des zones du centre-ville à redynamiser ou à densifier.

Enjeu n°2 : Adapter et améliorer l'environnement urbain du centre-ville

- ⇒ **Adapter la surface de locaux stratégiques pour répondre** aux besoins des commerçants de la restauration traditionnelle, d'enseignes nationales ... Les agrandir ou fusionner à moyen/long terme grâce à la préemption notamment
- ⇒ **Identifier des locaux stratégiques pour la visibilité ou le décroisement du centre-ville**

Stratégies spécifiques aux rues suivantes :

- **Place de Provence** - Favoriser la concentration d'une offre de convivialité qualitative (cafés, restaurants) et d'une offre de culture/loisirs. Limiter l'implantation d'activités tertiaires et la multiplication d'activités médicales.
- **Arcades des Abbayes** – orienter les activités médicales à s'installer en bout de rue (après Intermarché) pour revitaliser la rue et éviter la vacance commerciale et le turn over actuel d'activités commerciales peu qualitatives.
- **Sur l'ensemble des Arcades de Cîteaux, Colonel Courson, et des Abbayes** - travailler la qualité de l'environnement urbain (peinture des arcades, végétalisation) et inciter les commerçants à une signalétique, et disposition d'enseignes plus cohérente et harmonieuse
- **Place du Marché / Avenue Yitzhak Rabin / Rue Hilaire Touche** - Favoriser l'installation d'une offre qualitative "vitrine" du centre-ville et attractive pour les voyageurs de la gare routière : café, presse..
- **Rue Paul Valéry** - accompagner l'évolution de l'offre de restauration dans le Parc Saint Exupéry

4.3. Carte du périmètre de sauvegarde dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat

La commune a la possibilité de délimiter un périmètre de sauvegarde dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat afin de limiter ses effets de concurrence sur le centre-ville.



Parcelles cadastrales - Périmètre de sauvegarde de la zone commerciale Liourat - Grand Vitrolles

AM0040	BW0365	BW0436	BY0006	CE0156
AM0041	BW0374	BW0437	BY0011	CE0157
BV0096	BW0377	BW0445	BY0012	CE0158
BV0190	BW0378	BW0447	BY0018	CE0162
BV0191	BW0379	BW0459	BY0019	CE0164
BV0192	BW0384	BW0461	BY0023	CE0166
BV0193	BW0385	BW0462	BY0024	CE0168
BV0195	BW0386	BW0463	BY0025	CE0178
BV0197	BW0387	BW0464	BY0036	CE0182
BV0263	BW0388	BW0521	BY0049	CE0184
BV0274	BW0390	BW0522	BY0051	CE0185
BV0275	BW0390	BX0002	BY0052	CE0193
BV0276	BW0394	BX0003	BY0053	CE0194
BV0277	BW0396	BX0004	BY0054	CE0196
BV0278	BW0397	BX0007	BY0055	CE0197
BV0327	BW0398	BX0008	BY0056	CE0198
BV0328	BW0399	BX0012	BY0057	CE0199
BV0329	BW0400	BX0013	BY0058	CE0201
BV0330	BW0401	BX0014	BY0059	CE0221
BV0460	BW0402	BX0015	BY0060	CE0223
BV0474	BW0403	BX0016	CE0079	CE0224
BV0475	BW0404	BX0025	CE0091	CE0226
BV0480	BW0405	BX0026	CE0094	CE0230
BV0487	BW0407	BX0028	CE0100	CE0231
BV0488	BW0408	BX0032	CE0108	CE0232
BV0489	BW0409	BX0034	CE0111	CE0233
BV0492	BW0410	BX0035	CE0113	CE0234
BV0493	BW0411	BX0036	CE0120	CE0235
BV0494	BW0412	BX0037	CE0122	CE0236
BV0495	BW0413	BX0039	CE0123	CE0238
BV0496	BW0414	BX0041	CE0124	CE0239
BV0497	BW0415	BX0043	CE0127	CE0240
BV0498	BW0416	BX0044	CE0131	CE0241
BW0066	BW0417	BX0045	CE0132	CE0242
BW0080	BW0418	BX0047	CE0133	CE0247
BW0081	BW0419	BX0048	CE0143	CE0248
BW0090	BW0420	BX0049	CE0146	CE0249
BW0100	BW0421	BX0051	CE0147	CP0041
BW0259	BW0435	BY0001	CE0149	

4.3. Motivations du périmètre de sauvegarde dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat

Enjeux et stratégies de la commune qui motivent la mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et d'artisanat dans la zone commerciale Grand Vitrolles/Liourat :

Enjeu n°3 - Maîtriser le développement de la polarité commerciale périphérique et limiter/anticiper les effets de concurrence sur le centre-ville

- ⇒ **Renforcer et suivre l'évolution de la qualité de l'offre commerciale qui sera installée dans le cadre du projet ANRU 2**
- ⇒ **Maintenir une spécialisation de la polarité commerciale** afin de limiter les effets de concurrence sur le centre-ville : spécialisé en grandes surfaces, équipement de la maison et de la personne. Privilégier l'installation de commerces de proximité en centre-ville.

Conclusion

Plusieurs projets, en cours et à venir, de la commune et d'intérêts métropolitains, ont vocation à renforcer l'accessibilité, la lisibilité et à améliorer le cadre de vie du centre-ville. Pour compléter la stratégie de développement du centre-ville, il paraît nécessaire d'avoir une meilleure visibilité et maîtrise de son appareil commercial pour l'articuler autant que possible à ces projets et s'assurer qu'il contribue au renforcement de l'attractivité du centre-ville. **Dans cette perspective, la mise en place du droit de préemption commerciale constituerait un levier essentiel, permettant à la commune d'intervenir de manière proactive sur les mutations commerciales. Elle offrirait la possibilité d'orienter et de réguler l'évolution de l'offre afin qu'elle soit en cohérence avec les dynamiques urbaines engagées, favorisant ainsi une revitalisation équilibrée et durable du centre-ville.**

Sources

- Portrait Social Vitrolles – Dynamique socio-démographiques de la commune et ses quartiers, Agence d’Urbanisme du Pays d’Aix, 2024
- Analyse de l'appareil commercial et artisanale de la commune de Vitrolles, Envie de Ville, CCIAMP, CMAR PACA, MAMP, 2025
- Tableau de Bord Envie de Ville, CCIAMP, MAMP, CMAR PACA, 2025
- Le Grand Commerce en région PACA, principaux repères chiffrés et grandes polarités, Région Sud, 2019
- Guide d’autodiagnostic : la vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises, AID, 2019

