

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE SAINT-AVOLD
 (Moselle)
EXTRAIT

du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 27 juin 2022

Conseillers élus			Mmes et MM les Conseillers municipaux						Conseillers en exercice		
N° d'ordre	Présents	20	Présent	Absent	ordre	Présent	Absent	ordre	Présent	Absent	
				X		1	X		13	X	
					2		X	14		X	
	Mmes et MM les Adjoints				3	X		15	X		
1	M. Umit YILDIRIM		X		4	X		16		X	
2	Mme Raymonde SCHWEITZER		X		5		X	17		X	
3	M. Gaetan VECCHIO		X		6	X		18		X	
4	Mme Carine MULLER		X		7	X		19		X	
5	M. Pascal LAUER		X		8	X		20		X	
6	Mme Amandine GUERIN		X		9	X		21		X	
7	M. Lothaire GAUDIG		X		10	X		22		X	
8	Mme Virginie SPIR		X		11	X		23		X	
9	M. Pascal HELFENSTEIN		X		12	X					
TOTAL PRESENTS			9			TOTAL PRESENTS			7		
TOTAL ABSENTS			1			TOTAL ABSENTS			5		
TOTAL PRESENTS			9			TOTAL PRESENTS			7		
TOTAL ABSENTS			1			TOTAL ABSENTS			5		
Observations :											
<p>Absent ayant donné procuration à des membres présents Mme BECKER à M.LAUER M.HAYDINGER à M le Maire Mme MESNIER à M.VECCHIO M.MOUTON à VECCHIO M.WOJCIECHOWSKI à M.ATMANIA M.CHAALAL à Mme LALLEMENT</p> <p>Absents n'ayant pas donné procuration à des membres présents (excusés ou non excusés) Mme MULLER (excusée) Mme NACIRI (excusée) Mme MATHE (excusée) M.HERBIVO M.AJDID Mme PILI Mme BORRACCIA</p>											

13.INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX.

Exposé de M. YILDIRIM, Adjoint, rapporteur.

En date du 15 octobre 2018, la commune de Saint-Avold a signé une convention cadre pluriannuelle concernant le dispositif action cœur de ville. Un avenant à cette dernière a été signé par le préfet de la Moselle et les partenaires le 26 avril 2021.

Ledit avenant instaure un périmètre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) conférant ainsi de nouveaux droits juridiques et fiscaux en son sein.

Le périmètre en question a pour objectif de renforcer l'attractivité commerciale au centre-ville, de favoriser la réhabilitation de l'habitat, de mieux maîtriser le foncier et faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

À l'intérieur de celui-ci peut être instauré un droit de préemption sur les baux commerciaux et fonds de commerces et artisanaux (articles L214-1 et suivants, articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux et artisanaux en voie d'aliénation, s'ils sont situés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini, le but étant de conserver leur affectation commerciale et artisanale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces et activités artisanales dans le centre-ville.

Ce droit de préemption permettra d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part, et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces et activités artisanales, d'autre part.

Par ce biais, les fonds acquis doivent être rétrocédés dans le délai de 3 ans à un commerçant ou artisan. Pendant ce délai, et dans l'attente d'un repreneur, le bien peut faire l'objet d'une convention précaire non soumise aux statuts des baux commerciaux.

Toutefois, pour qu'il y ait une procédure de droit de préemption, il est nécessaire d'une part de déterminer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune, et notamment sur des secteurs jugés prioritaires et d'autre part, d'établir un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre choisi, ainsi que les menaces pesant sur ceux-ci (rapport d'analyse et plans du périmètre de sauvegarde ci-joint).

Le projet d'instauration du droit de préemption a été transmis, pour avis, aux Chambres Consulaires, conformément à l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs et le périmètre ont reçu l'accord favorable de la Chambre du Commerce et de l'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle.

Aussi,

Considérant que les activités commerciales et artisanales sont indispensables pour satisfaire des besoins de la population et du bien être social et de l'attractivité du centre-ville,

Vu la délibération du 19 septembre 2018, point n° 1, approuvant la convention cadre pluriannuelle du dispositif « Action Cœur de Ville » ;

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saint-Avold signée le 15 octobre 2018 ;

Vu l'avenant à la convention cadre du programme « Action Cœur de Ville » signé par le préfet de la Moselle et les partenaires le 26 avril 2021 ;

Vu l'article L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable des commissions foncier/opérations immobilières, du commerce et des finances, il vous est demandé :

- a) d'approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-ville, tel que proposé sur le plan et la liste joints en annexe ;
- b) d'instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerces et artisanaux, les baux commerciaux, terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² ;
- c) de procéder aux mesures de publicité et d'informations conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant un affichage de la délibération en mairie pendant un mois et une mention dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera exécutoire après accomplissement de ces formalités.

- d) donne délégation à M. le Maire pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption sur le périmètre retenu conformément à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, étant précisé que M. le Maire rendra compte au conseil municipal des décisions en la matière ;
- e) d'autoriser M. le Maire ou son délégué à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Décision du Conseil municipal : Adoptée à la majorité.

A noter :

- o 2 abstentions : M. ATMANIA pour lui et son mandant M. WOJCIECHOWSKI

Pour extrait conforme
Saint-Avoird, le 30 juin 2022

Le Maire,

R. STENIER





→ Sce Foharier
→ Sce Commerce
→ n. lotu elier.
Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Avold
36, Boulevard de Lorraine
BP 10019
57501 SAINT-AVOLD Cedex

Dossier suivi par :
Ghislain DELL'OLMO - Jérôme VANEL
Responsables d'études Observatoire - Urbanisme
CCI Moselle Métropole Metz
e-✉ : g.dellolmo@moselle.cci.fr / j.vanel@moselle.cci.fr

Metz, le 25 mai 2022

Objet : Instauration du droit de préemption commercial

Monsieur le Maire,

Je me réfère à votre courrier en date du 30 mars 2022 par lequel vous me transmettez, pour avis, le projet d'instauration du droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux, baux commerciaux et terrains portant des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m², ou destinés à en accueillir, pour la commune de Saint-Avold.

La mise en place de cet outil doit permettre à la collectivité de maintenir une diversité commerciale au sein d'un périmètre préalablement défini, et ce, dans un contexte général d'érosion de la commercialité des centres-villes.

Une lecture attentive du dossier par mes Services nous a permis de bien prendre note de vos motivations. La délibération présentée affirme la volonté municipale de pérenniser le commerce et l'artisanat au sein du cœur de ville. Elle s'inscrit ainsi dans le programme de revitalisation « Action Cœur de Ville » (ACV) que la commune a engagé depuis 2018, notamment avec la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Le **diagnostic** établit un recensement exhaustif de l'offre existante (commerces et services avec vitrine), ainsi que des locaux vacants, sur différentes échelles (périmètre élargi, périmètre ORT, hypercentre).

.../...

En rappelant les évolutions localement observées ces dernières années, le document identifie les **enjeux et les menaces** qui pèsent sur l'**attractivité** commerciale et artisanale (développement de la vacance, y compris de long terme, mutation de locaux d'activité en logements, niveau élevé des loyers, dégradation des bâtis...). Il aurait été toutefois intéressant de pouvoir observer, par rue, les activités qui ont pu se développer et celles où la diversité commerciale est menacée : une identification des différentes activités considérées comme « essentielles », pour lesquelles il ne reste plus qu'un ou deux exploitants (*par exemple : boucherie-charcuterie, fleuriste...*).

En outre, le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui a été retenu est clairement délimité, via un plan cadastral comprenant le numéro de rue et la parcelle correspondante. Nous constatons toutefois que ce périmètre s'avère plus restreint que le périmètre ORT défini pour votre programme ACV. Nous l'interprétons comme une volonté d'intervenir de manière ciblée sur les rues les plus stratégiques du centre-ville.

Aussi, afin d'éviter toute confusion dans l'exercice de cette préemption commerciale, nous tenons à vous rappeler les modalités d'utilisation de cette prérogative, les motivations en page 23 du « Rapport sur l'état du Commerce et de l'Artisanat du centre-ville à Saint-Avold » pouvant amener à une interprétation erronée de la législation :

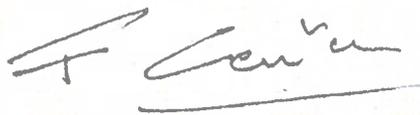
- le **délai légal de rétrocession est de 2 ans** à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption. Celui-ci peut être prolongé d'un an uniquement dans le cas d'une location-gérance.
- le **droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal**. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Enfin, nous suggérons que le **projet de délibération indique nommément la totalité des biens concernés par la préemption**, à savoir : « *les fonds commerciaux et artisanaux, baux commerciaux et terrains portant des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m², ou destinés à en accueillir* ».

Nonobstant ces remarques et points de vigilance, **la CCI de la Moselle émet un avis favorable sur votre projet d'instauration d'un droit de préemption commercial.**

En outre, mes Services restent à votre disposition pour accompagner, collectivement et individuellement, les commerçants et porteurs de projet de votre commune.

Vous souhaitant prompt réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



**Le Président,
Fabrice GENTER**



Direction du Développement Economique

Affaire suivie par : Sébastien SCHOSSELER
Tél. : 03 87 39 31 66 - E-mail : sschosseler@cma-moselle.fr

Référence : 2022-018/SSC.AB

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Avold
36 Boulevard de Lorraine
BP 10019
57501 SAINT-AVOLD CEDEX

METZ, le 30 MAI 2022

Monsieur le Maire,

Vous nous informez, par correspondance reçue le 6 avril dernier, de la volonté de la commune de Saint-Avold de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, lequel vise à instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains à vocation commerciale.

Aussi, vous sollicitez, comme le prévoit l'article R214-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle quant à l'instauration de ce dispositif et la délimitation dudit périmètre de sauvegarde.

Cet outil se veut apporter une réponse aux enjeux de maintien de la diversité commerciale et artisanale dans les centres-villes, quartiers ou villages, lorsqu'elle est menacée. Il complète la palette de solutions offertes aux collectivités notamment le droit de préemption urbain qui peut s'appliquer aux cessions immobilières.

En l'espèce, il s'inscrit dans la continuité des efforts menés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), dont nous sommes partenaires, lequel reconnaît des difficultés au centre-ville de Saint-Avold.

Le rapport d'analyse de la situation commerciale et artisanale pose assez justement les constats et enjeux propres à la commune de Saint-Avold, et plus particulièrement au cœur de ville, et souligne à juste titre le rôle majeur de l'artisanat*. La dynamique engagée commence, par ailleurs, à porter ses fruits et de nouvelles implantations s'opèrent. Ceci étant, les équilibres restent fragiles. La vacance commerciale, la perte de diversité, la vétusté des locaux et devantures, la reprise/transmission des entreprises et les changements de destination sont les principales menaces à la revitalisation économique du centre-ville.

Elément différenciant par nature et maillon essentiel de la chaîne d'approvisionnement local, l'artisanat, et particulièrement l'artisanat commercial et les services aux particuliers, participe de l'attractivité des centres-villes. Néanmoins, son maintien, et plus encore son implantation, relèvent bien souvent des plus grandes difficultés. En effet, les logiques de densification et de mutation du tissu urbain remettent parfois en cause les conditions d'exploitation des activités (accès, desserte, stationnement...), de même la concurrence d'autres fonctions « plus rentables » (logement, « services à vitrine », bureaux...), que vous identifiez fort justement, se fait le plus souvent au détriment de l'artisanat.

.../...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET/DE L'ARTISANAT DE LA MOSELLE

Pôle des Métiers de METZ - 5 boulevard de la Défense - CS 85840 - 57078 METZ CEDEX 3
Tél. : 03 87 39 31 00

Toute correspondance est à adresser au Siège

Pôles des Métiers de THIONVILLE - FORBACH / Espace conseil de SARREBOURG

Numéro SIRET : 185 722 048 001 38 - Code APE : 9411 Z - N° d'identification TVA : FR 96 185 722 048

www.cma-moselle.fr



Par ailleurs, un local artisanal n'est pas un local comme les autres. Il comporte un atelier ou un laboratoire de fabrication qui renchérisse les coûts d'installation et d'aménagement en exigeant de la surface, rare en centre-ville. De même, il abrite le plus souvent une entreprise de petite taille, portée par le seul dirigeant, aux moyens limités, qu'ils soient financiers ou humains.

Aussi, et alors même que Saint-Avold compte en son centre-ville de nombreux artisans* (336 sur la commune dont 151 sur le périmètre ORT élargi), que plus de 8 activités sur 10 relèvent de l'alimentaire ou des services (84%) et que plus d'un tiers des entreprises seront à céder à court ou moyen terme, l'enjeu de maintien de la diversité artisanale n'en est que plus fort.

En conséquence, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle émet un avis favorable à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-ville de Saint-Avold, tel qu'annexé à la présente.

Nous prenons acte de votre volonté de restreindre le périmètre de sauvegarde aux secteurs à la commercialité la plus forte, en dérogeant au périmètre ORT, ce qui a le mérite de prioriser l'action pour la rendre plus efficace.

Concernant le projet de délibération, nous suggérons néanmoins de le compléter des éléments suivants :

- mentionner explicitement « les activités artisanales », en complément des formulations relatives au « commerce » (5^e et 6^e paragraphes) afin de tenir compte du rôle majeur de l'artisanat dans l'économie du cœur de ville ;
- reprendre les principes du délai de rétrocession – paragraphe 7 - (y compris au rapport), qui est de 2 ans (prolongé à 3 ans si location-gérance) ;
- corriger « Chambre des Métiers » par Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle ;
- compléter le « b) » en faisant référence à tous les biens objet de la préemption : *fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux, terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².*

Complémentairement et compte tenu de l'impact d'un tel dispositif sur l'environnement des entreprises, nous pensons utile qu'une démarche d'information spécifique soit menée auprès des artisans et artisans-commerçants, et ce dès son instauration, afin d'éviter que l'usage ultérieur du droit de préemption, dont nous appelons de nos vœux qu'il se fasse avec le plus grand discernement, ne suscite des incompréhensions auprès des futurs cédants concernés.

Nous vous rappelons, enfin, que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle est un partenaire de premier ordre de la « Création/Reprise/Transmission » d'entreprises et que les services de la Compagnie peuvent être mobilisés aux côtés des porteurs de projet, cédants et repreneurs d'entreprises artisanales.

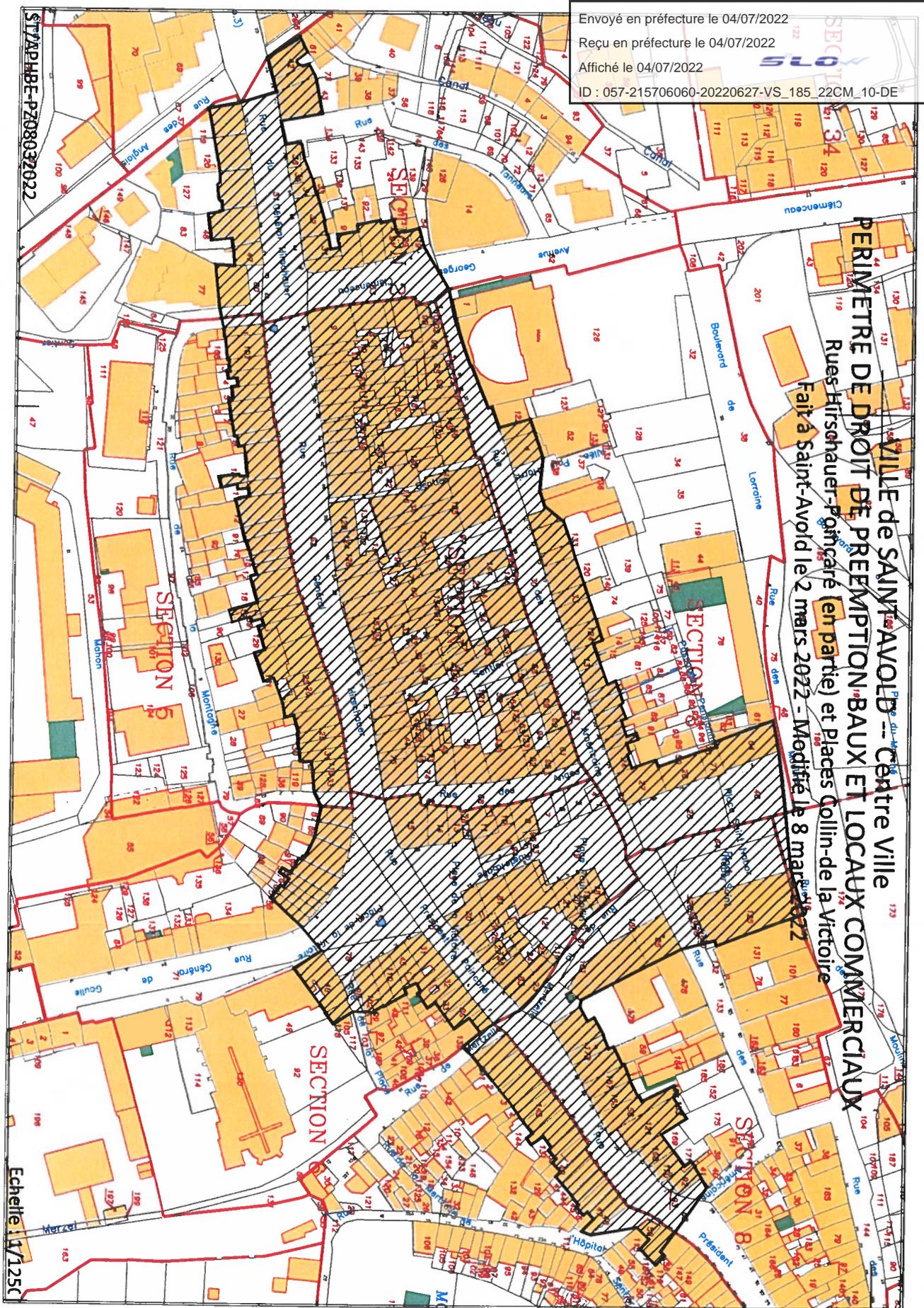
Restant à votre disposition pour toute information utile, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Président



Philippe FISCHER

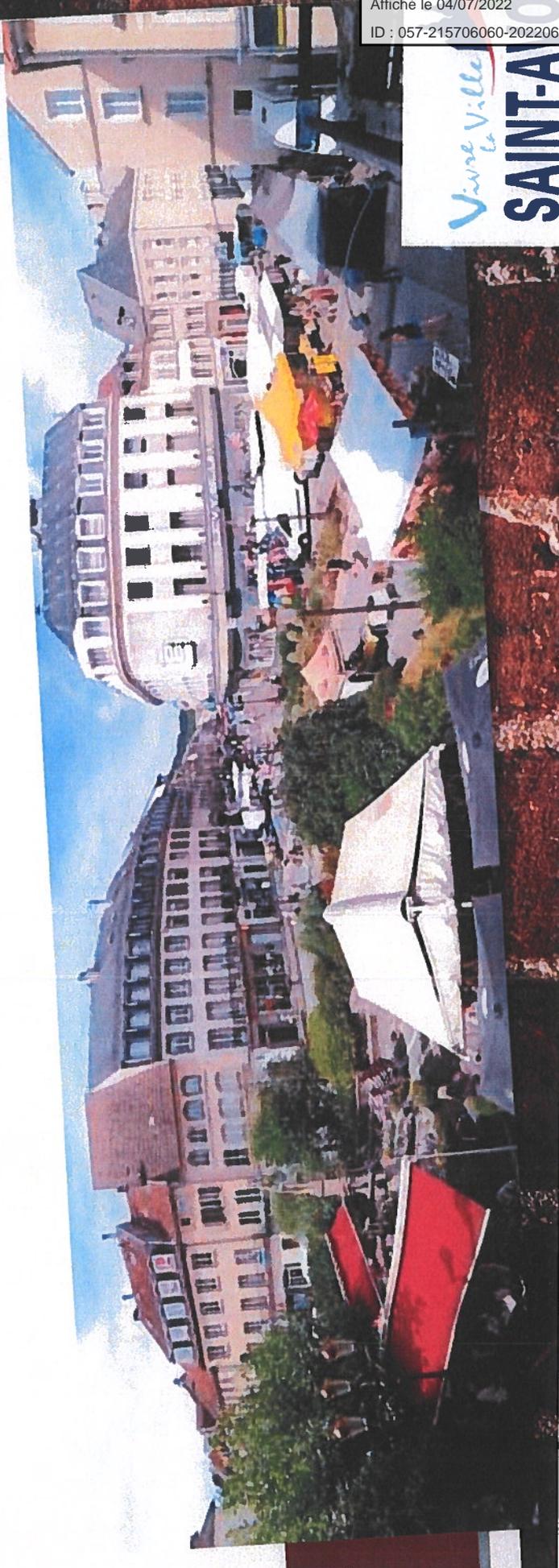
*Etude CMA Moselle pour le compte de la CASAS – « L'artisanat du Cœur de Ville de Saint-Avold » - janvier 2019



VILLE DE SAINT-AVOLD
ADRESSES ET NUMÉROS DE VOIRIE DU PÉRIMÈTRE DU
DROIT DE PRÉEMPTION PORTANT SUR
LES BAUX ET LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

NOM DE LA RUE	NUMÉRO DE VOIRIE
RUE DU GÉNÉRAL HIRSCHAUER	N°1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-20- 21-22-23-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37- 38-39-40-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52- 53-54-55-56A-57-58-59-60-61-62-64-65-66-67- 68-69-70-71-72-73-74-74A-75-76
RUE DES AMÉRICAINS	N°3-4-5-6-8-10-14-16-17-19-21-23-25-27-28- 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-46
RUE DES ANGES	N°1-3-4-5-7
RUE DU PRÉSIDENT POINCARÉ	N°1-3-4-5-6-7-8-9-12-14-16-18-19-20-21-22-23- 24-25-26-27-28-30-31-32-33-35-36-37-38-40- 42
PLACE DE LA VICTOIRE	N°2-4-5-6-8-9-10-11-12-14-15-16-17-19-23-27- 29-31
AVENUE GEORGES CLÉMENTEAU	N°1-2-3-4-5-6-7
PLACE SAINT NABOR	N°1-3A-4-5
RUE DE LA MERTZELLE	N°10A-10B-12B
PLACE PAUL COLLIN	N°6-8
RUE DE LA SALLE	N°2
BOULEVARD DE LORRAINE	N°40

Rapport sur l'état du Commerce et de l'Artisanat du centre-ville à Saint-Avoird



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

Vivre la Ville
SAINT-AVOIRD

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 27 Juin 2022

PT 13. INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Il informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

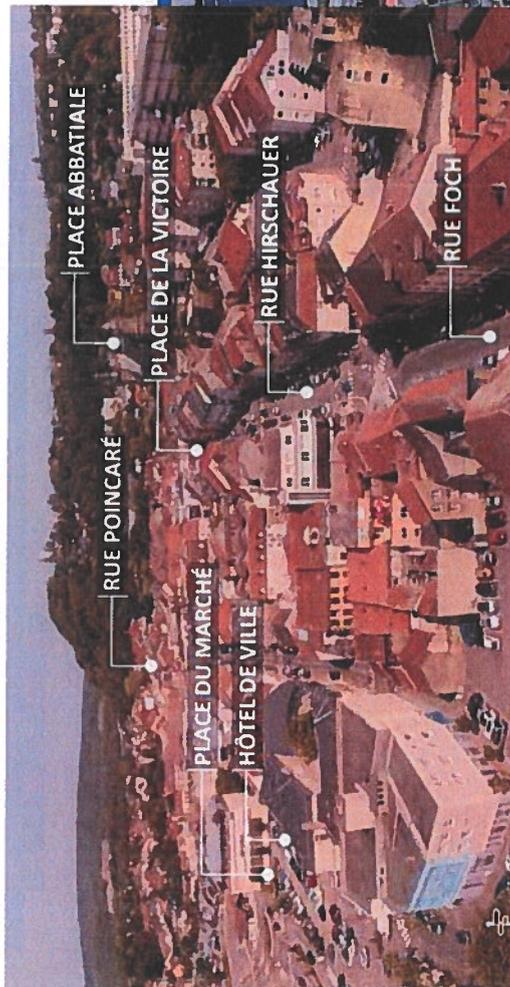
Sommaire

- 1) Constats: pages 3 à 9
- 2) Comment expliquer la vacance commerciale ?
 - L'âge des commerçants-artisans: page 11
 - La faible valeur ajoutée: page 12
 - L'absence de flux et d'attractivité: page 13
 - L'impréparation à l'entrepreneuriat: page 14
 - Des travaux trop importants: page 15
 - Des logements créés au RDC des rues commerçantes: page 16

- 3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifique en centre-ville de Saint-Avoird ?
 - Pour agir contre la spéculation immobilière: page 18
 - Pour soutenir la stratégie définie depuis 2020: pages 19 à 22
- 4) Le Droit de Préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et artisans: pages 23 et 24

5) Conclusion: page 25

1) Constats



Envoyé en préfecture le 04/07/2022
Reçu en préfecture le 04/07/2022
Affiché le 04/07/2022
ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

3

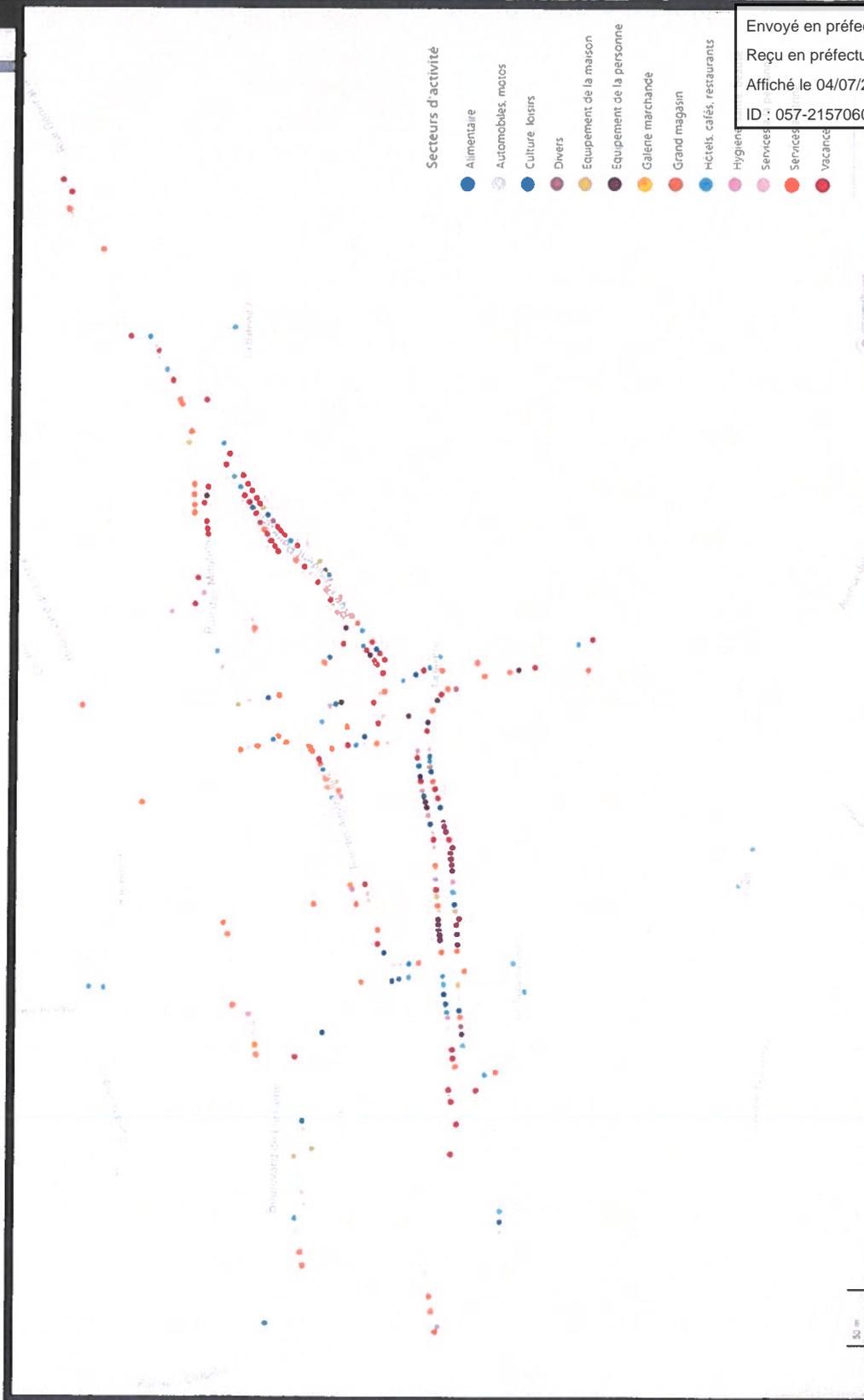
1) CONSTATS

**l'importance du
commerce et de
l'artisanat
en centre ville:**

294

LOCAUX

(UN OBSERVER 2022, Aguram.
Base ORT élargi)



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

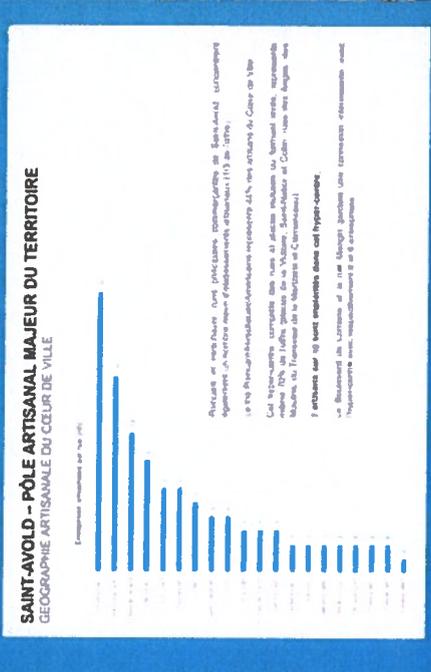
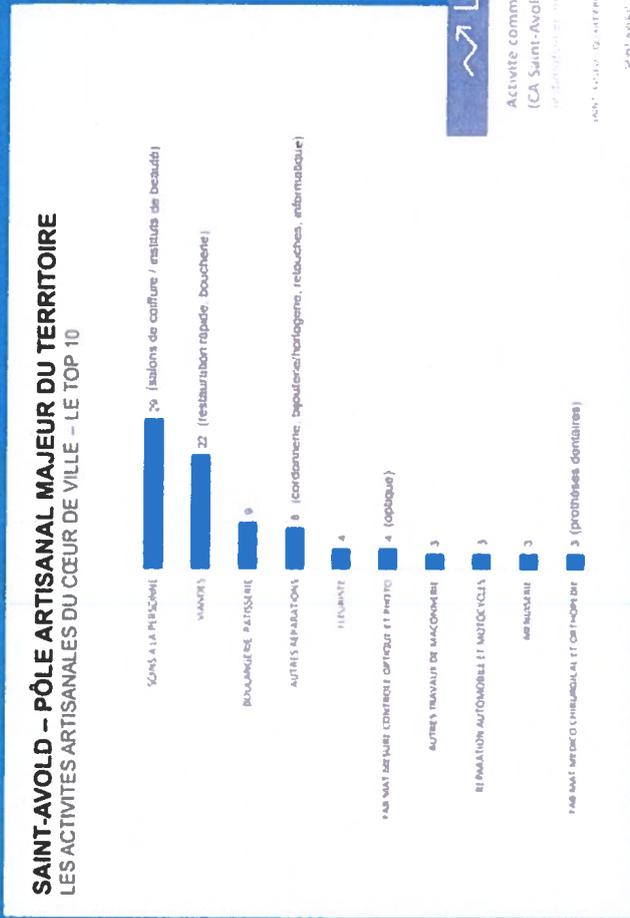
Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

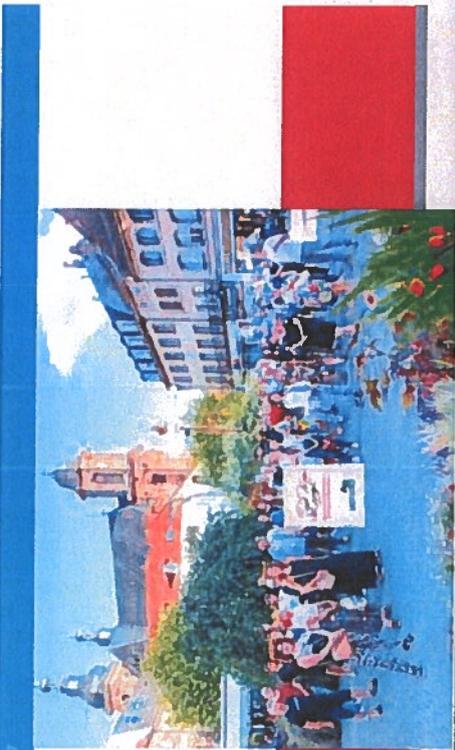
ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

1) CONSTATS

Le commerce et l'artisanat en centre ville sont 2 pôles économiques majeurs !



Le niveau d'activité



Envoyé en préfecture le 04/07/2022
 Reçu en préfecture le 04/07/2022
 Affiché le 04/07/2022
 ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

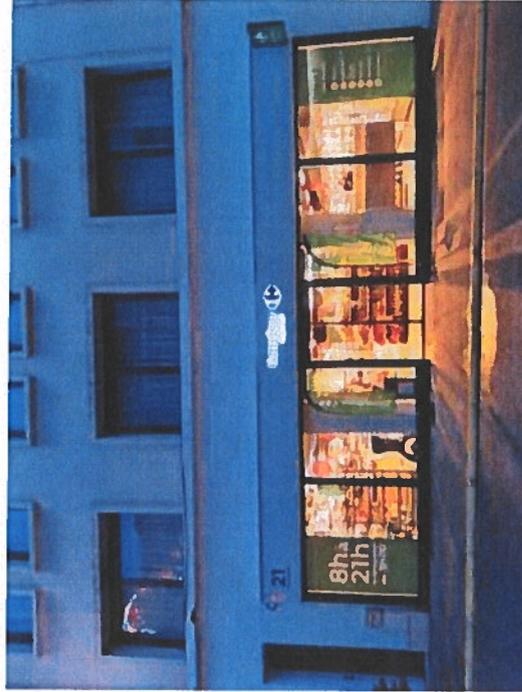
1) CONSTATS

Une ville historiquement commerçante et artisanale avec de belles enseignes !

Des consommateurs satisfaits à 79 % de leurs achats en centre-ville (étude CCI Moselle 2019)

Des commerces bien ancrés dans leur territoire: 56% n'ont pas changé d'occupation

Des implantations récentes qui donnent une nouvelle attractivité au centre-ville !



Le commerce

Dynamique du tissu commercial du centre-ville de Saint-Avold (étude 2021-2022)

56 %

Part de commerces commerciaux n'ayant pas changé de management effectif

Dynamique commerciale (étude des enseignes)	Evolution des enseignes	Evolution des surfaces commerciales
Stabilité	83 %	81 %
Changement d'occupation	17 %	19 %

Le tissu commercial du centre-ville de Saint-Avold est dynamique et stable. 83 % des enseignes ont conservé leur gestionnaire, ce qui témoigne d'une forte ancrage des commerces dans le territoire. Par ailleurs, 81 % des surfaces commerciales ont été maintenues, indiquant une bonne préservation du patrimoine commercial. Les évolutions observées concernent principalement des changements d'occupation et des ajustements de surfaces, reflétant une adaptation constante du tissu commercial aux besoins du territoire.

6

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

SLO

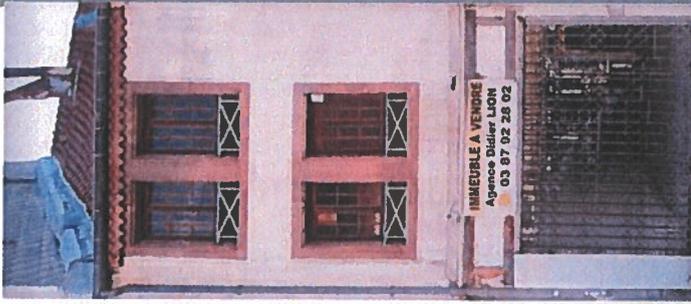
ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

1) CONSTATS **Une situation néanmoins préoccupante à moyen terme !**

Des points de vigilance à suivre en priorité:

- **Une carence dans certaines activités (équipement de la maison, restauration de qualité) et une sur-représentativité dans d'autres secteurs (soins/beauté, restauration rapide, services à vitrine...)**
- **Une image « vieillotte » (façades, enseignes...) et des horaires peu adaptés aux contraintes des consommateurs modernes**
- **Des loyers plus élevés que dans les autres villes moyennes de Moselle –Est (+20 %)**
- **Et, peut-être, le plus important: des propriétaires qui n'entretiennent pas leur patrimoine en centre-ville !**

7



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

SLO

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

1) CONSTATS

Une vacance importante en centre ville:

85 locaux vacants

(Source Im'observer, AGURAM, 2022/ base ORT élargi)

Nb de commerces ouverts :	294
Nb de commerces fermés :	85
Total	379
Taux de vacance	22.42%

	nb de cellules	%
Alimentaire	26	8.84
Automobiles, motos	9	3.06
Culture, loisirs	17	5.78
Divers	13	4.42
Equipement de la maison	20	6.80
Equipement de la personne	20	6.80
Hôtels, cafés, restaurants	44	14.97
Hygiène, santé, beauté	24	8.16
Services à la personne	43	14.63
Services à vitrine	78	26.53
TOTAL	294	100

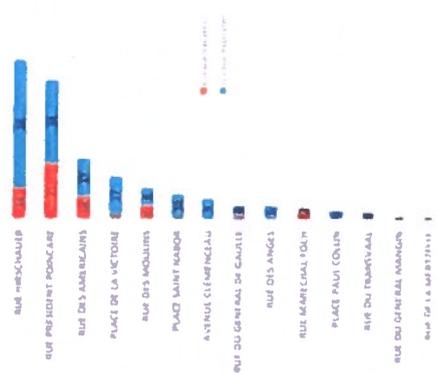
	nb de cellules	%
Alimentaire	26	6.86
Automobiles, motos	9	2.37
Culture, loisirs	17	4.49
Divers	13	3.43
Equipement de la maison	20	5.28
Hôtels, cafés, restaurants	44	11.61
Hygiène, santé, beauté	24	6.33
Services à la personne	43	11.35
Services à vitrine	78	20.58
Vacants	85	22.43
TOTAL	379	100

Le commerce

La vacance commerciale dans le centre-ville de Saint-Avoird

64

Nombre de locaux commerciaux vacants recensés dans le centre-ville de Saint-Avoird



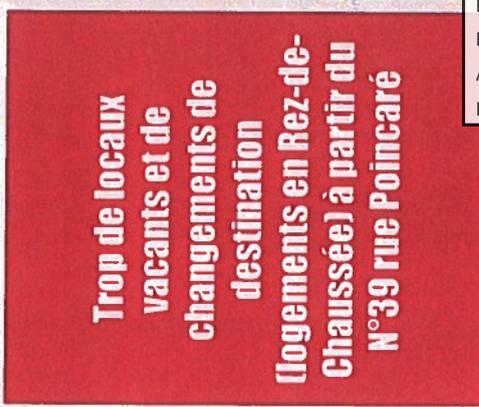
64 locaux vacants dans l'hyper-centre (étude CCI 2019)

1) CONSTATS

**Une vacance importante en centre ville:
De fortes disparités selon les rues !**

- De très fortes disparités en terme de vacance commerciale:**
- ❖ Rue Poincaré: 28 locaux vacants (dont 18 entre le N°39 et le N°72, fin de la rue) et de nombreux « changements de destination » en RDC.
 - ❖ Rue Hirschauer: seulement 12 locaux vacants / 74 numéros
 - ❖ Place Saint-Nabor: aucun local vacant

Trop de locaux vacants et de changements de destination (logements en Rez-de-Chaussée) à partir du N°39 rue Poincaré



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

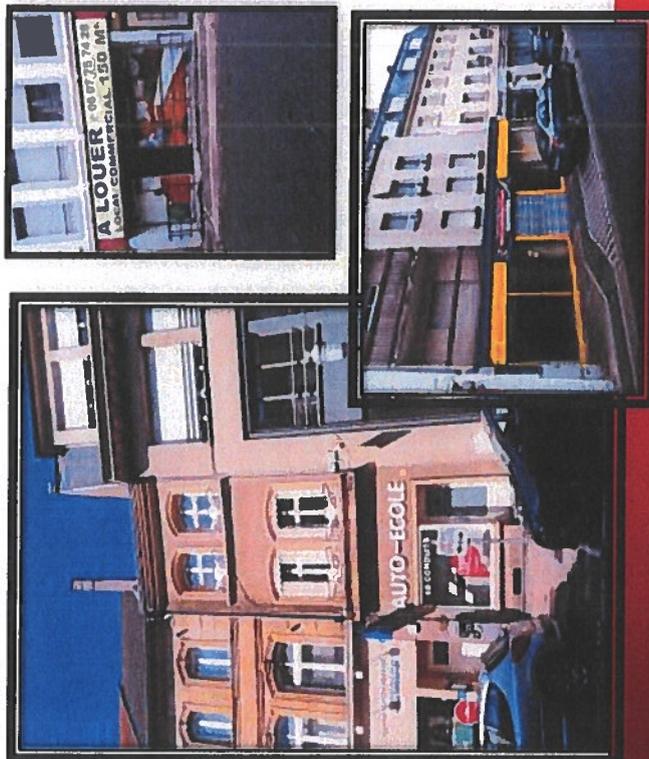
Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

SLOX

2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?



10

2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?

L'âge des commerçants- artisans

Des dirigeants qui partent à la retraite et qui ne trouvent pas de repreneurs:
- 3 bottiques « textile » fermées
en 2018 faute de repreneurs

**La moyenne d'âge des
dirigeants
= 46 ans (données 2022)**

**19 Dirigeants aux portes
de la retraite !**

11

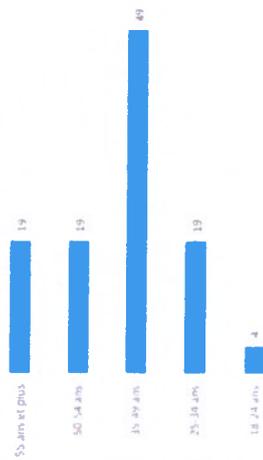


ARTISANAT ET EMPLOI DU CŒUR DE VILLE* LES DIRIGEANTS (hors domiciliations administratives)

De forts enjeux de **maintien de l'emploi et des savoir-faire** et de **préservation de la diversité** de l'offre artisanale en Cœur de Ville, malgré :

- Une **pyramide des âges** plutôt moins préoccupante
- Une proportion de « **jeunes dirigeants** » plutôt plus importante que la moyenne....

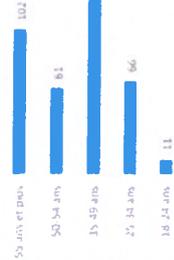
Pyramide des âges Cœur de Ville



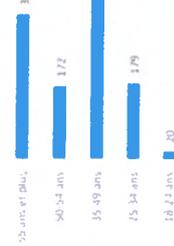
Mais...

- 19 dirigeants concernés à moyen terme (50 ans et plus), pour 15 établissements (32 emplois)
- 19 dirigeants aux « portes de la retraite »
- 17 établissements concernés et potentiellement confrontés à des logiques de **transmission/reprise** ou de cessation d'activité (41 salariés) à **court terme**
- 10 établissements concernés à **très court terme** (dirigeants âgés de 60 ans et plus)

Pyramide des âges Saint-Avoird



Pyramide des âges CASAS



Pyramide des âges Moselle



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?

La faible Valeur Ajoutée



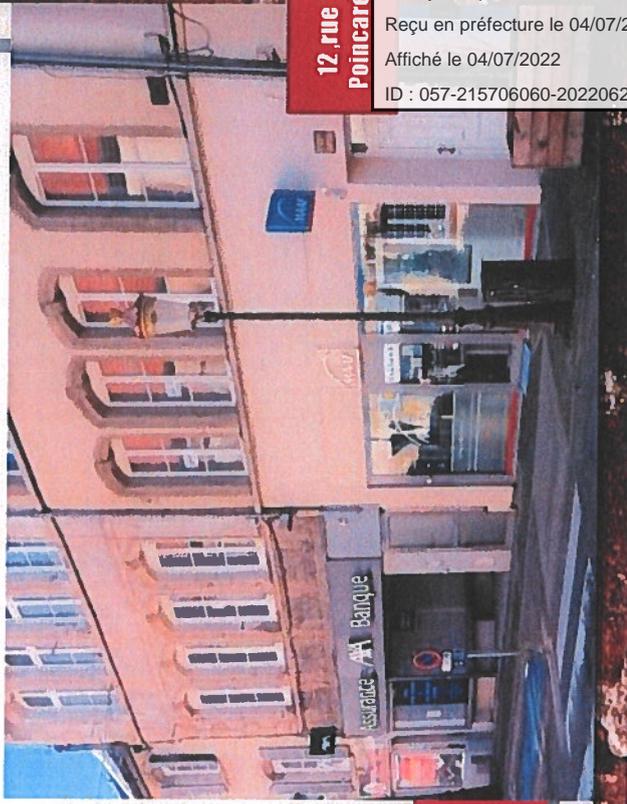
Trop de « Services à vitrine » (Banque, Assurance, Mutuelle, Institut de formation...) freinent le flux des consommateurs en centre-ville et occupent des emplacements stratégiques (Place de la Victoire, Rue Hirschauer, Rue Poincaré, Avenue Clémenceau...)
+ de 20 % des locaux en centre-ville sont des Services à Vitrine (78 emplacements)

Des boutiques à faible valeur ajoutée, fortement concurrencées, qui ouvrent rapidement et ferment presque aussitôt:

- Restauration rapide
- Soins/beauté...

LA DYNAMIQUE ARTISANALE DU CŒUR DE VILLE
 LES RADIATIONS D'ENTREPRISES 2014-2018
Plan d'orientation administrative

Activité	Nombre d'entreprises	Nombre de salariés	Chiffre d'affaires (M€)
RESTAURATION	12	120	1200
RESTAURATION DE PRODUITS MANUFACTURÉS	10	100	1000
INDUSTRIE	8	80	800
COMMERCE DE DÉTAIL	6	60	600
ARTISANAT	4	40	400
SERVICES	2	20	200



12, rue Poincaré

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

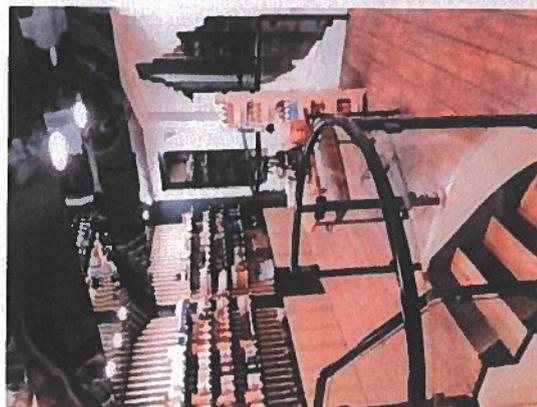
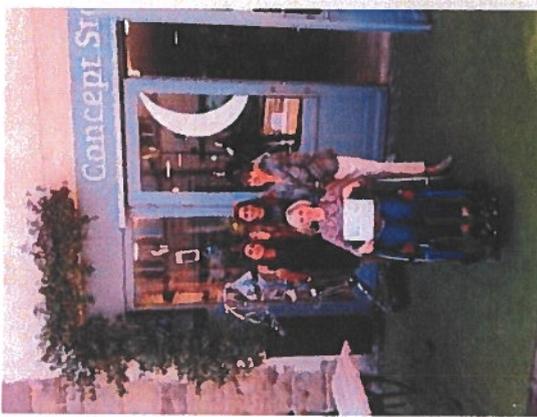
2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?

L'absence de flux naturel et de boutiques attractives

Le flux de consommateurs en centre-ville n'est pas le même que celui des centres –commerciaux,

Il faut installer plus de commerces de « destination »:

- Différenciants: cf. Concept-store 017, rue poincaré, où certaines clientes viennent de Metz et de Thionville !
- A forte marge: cf. la Réserve, épicerie fine Française, avenue clémenceau): Ouverture fin 2021 = vente de caviar Français et de truffes du périgord à Noël



2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?

L'impréparation à l'Entrepreneuriat

Peu de commerçants-artisans sont formés et accompagnés: Business plan et Business model leur sont inconnus.
Peu de commerces créateurs d'emplois salariés sont créés.

Qui connaît les 10 Indicateurs essentiels (KPI) pour évaluer la performance d'un magasin ? :

- | | |
|---|--|
| 1. Le flux piéton (la fréquentation du point de vente) | 6. Le chiffre d'affaires par m ² |
| 2. Le nombre de transactions ou de tickets | 7. Le ratio de Rotation des stocks |
| 3. Le taux de conversion | 8. Le ratio des ventes par employé |
| 4. Le nombre moyen d'articles achetés | 9. Le coût d'acquisition client (CAC) |
| 5. La valeur moyenne des transactions (ou panier moyen) | 10. La mesure du taux de croissance annuelle |

14

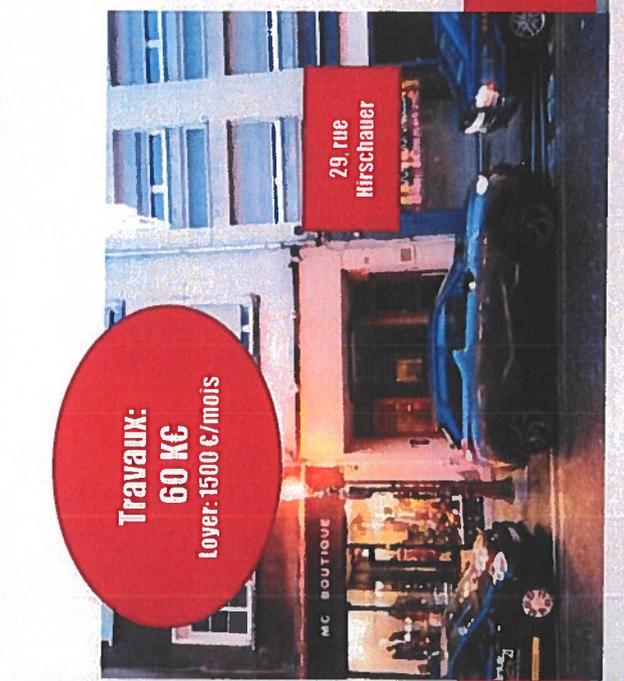
2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ? Des travaux de remise aux normes réalisés

Beaucoup de locaux commerciaux sont en très mauvais état, ce qui est réhibitoire pour leur location. Le financement des travaux de remise aux normes est souvent demandé aux locataires par les propriétaires, sans contreparties.

3 exemples de coûts estimés de remise en état de locaux commerciaux en RDC et de loyers, rue Hirschauer:



**Travaux:
10 KC**
Loyer: 500 €/mois



**Travaux:
60 KC**
Loyer: 1500 €/mois



**Travaux:
80 KC**
Loyer: 1500 €/mois

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

SLO

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

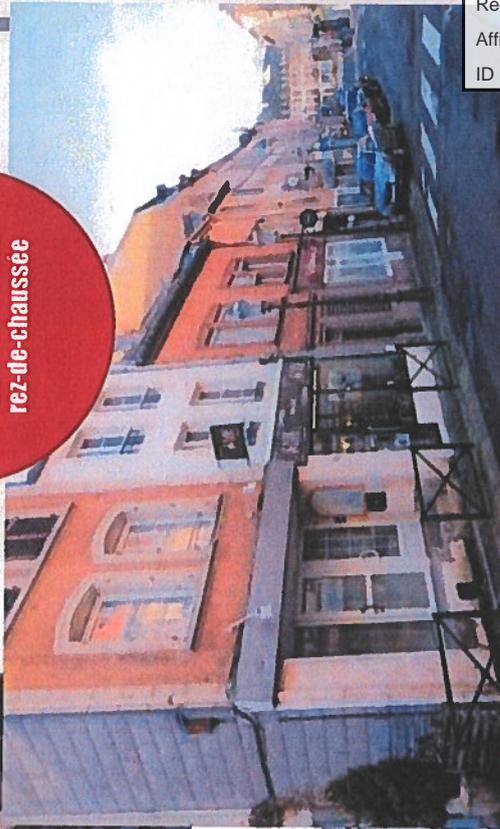
2) Comment expliquer la vacance commerciale et artisanale en centre-ville ?

Des logements créés en rez-de-chaussée des rues commerçantes

Les changements de destination ont abouti à des désastres en terme de linéarité commerciale...et à l'émergence de « marchands de sommeil ».



24, rue Poincaré:
Un local artisanal
coincé entre 2
appartements de
rez-de-chaussée



44, rue Poincaré:
Une enfilade de
locaux fermés et
d'appartements
vétustes

Encore un
changement de
destination en
cours: au 60, rue
Poincaré !



3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifique en centre-ville de Saint-Avold ?

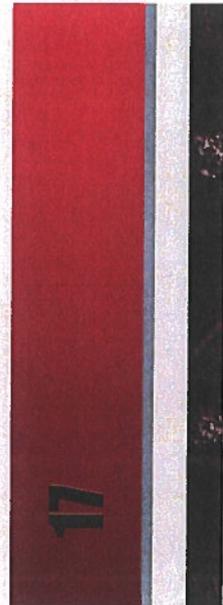
Périmètres



- Hypercentre
- Opération de renouvellement du territoire (ORT)
- Périmètre élargi



Envoyé en préfecture le 04/07/2022
Reçu en préfecture le 04/07/2022
Affiché le 04/07/2022
ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE



3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifique à saint-avold ? Pour agir contre la spéculation immobilière

- Depuis 10 ans, la production des mètres carrés est assurée par des investisseurs ou des sociétés foncières, assez peu par des commerçants.
- Dans les centres-villes, en 10 ans, les changements ont été spectaculaires: **seuls 30 % des commerçants et artisans sont propriétaires de leurs murs.**
- La rémunération des investisseurs (loyers) augmente alors que la capacité à payer des locataires (enseignes ou commerçants indépendants) se réduit régulièrement.

Hier, une stratégie de revitalisation commerciale pouvait se travailler seulement avec les commerçants-artisans (qui étaient aussi propriétaires). Aujourd'hui, l'action vers les propriétaires bailleurs des commerces devient un des fondamentaux de l'action publique en faveur du commerce de centre-ville.

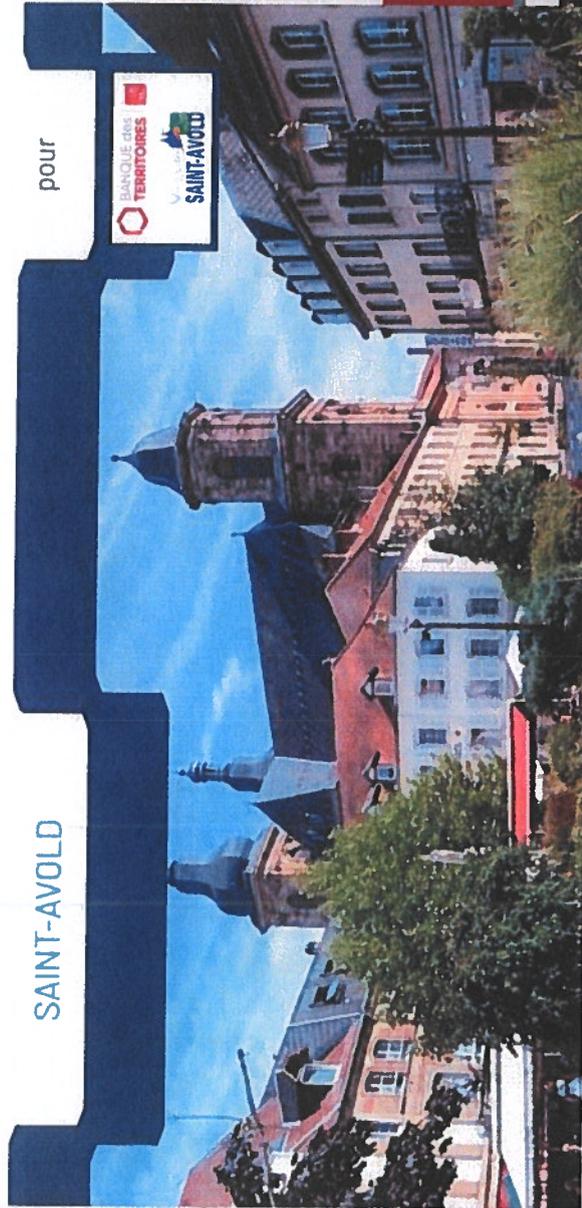
SOURCE: Cabinet Lestoux et associés

3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifiques à saint-avold ?

Pour soutenir la stratégie définie depuis 2020 grâce à l'aide de la Banque des Territoires

**FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL
ET ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ - LOT 3 - ACTION
COEUR DE VILLE**

segat
MUNICIPALITÉ DE LA



Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le 04/07/2022

ID : 057-215706060-20220627-VS_185_22CM_10-DE

SLOW

3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifiques à saint-avold ?

Pour soutenir la stratégie définie depuis 2020

Réorganiser le tissu commercial par univers marchands.

Avec des commerces regroupés au sein du coeur marchand actuel, la possibilité est offerte de réorganiser son tissu commercial par univers commerciaux : un pôle alimentaire de proximité, un pôle d'animation, un pôle service, un linéaire shopping...

Extrait de l'étude SEGAT QUARTIER VILLE réalisée pour la Banque des Territoires et présentée en Maire de Saint-Avold le 12 décembre 2020

20

5. ENJEUX & STRATÉGIE

5.3 Définir les circuits marchands prioritaires et relocaliser les commerces qualitatifs sur les circuits marchands attractifs

PRÉAMBULE METHODOLOGIQUE

Présentation de la méthodologie La stratégie méthodologique est destinée à définir l'usage prioritaire pour les commerces du territoire de Saint-Avold sur son attractivité. L'autre enjeu est de définir un pôle de proximité de 0,5 à 1 km autour de chaque commerce, afin de définir la zone de proximité à chaque commerce.

1. Dimension esthétique / fonctionnelle du cios commercial
2. Nature intrinsèque de l'offre
3. Rareté / caractère différenciant de l'offre
4. Emplacement adapté du commerce dans l'organisation des circuits marchands

Présentation de la moyenne La moyenne générale de l'attractivité des commerces du territoire de Saint-Avold est de 2/5. Les points les plus commerciaux selon chaque note sont les suivants (sur 250 boutiques) :

- Commerces notes 5/5 : 5%
- Commerces notes 4/5 : 16%
- Commerces notes 3/5 : 32%
- Commerces notes 2/5 : 12%
- Commerces notes 1/5 : 5%
- Commerces notes 0/5 : 30%



- La moyenne générale de l'attractivité des commerces du centre-ville est particulièrement faible, en raison notamment de la vacance commerciale considérable. Elle ne peut laisser espérer une reconquête à l'échelle de l'ensemble du centre-ville, la tâche étant trop difficile à entreprendre.
- La seule option véritablement disponible à ce stade consiste à désactiver certains linéaires marchands trop en difficultés, quitte à leur attribuer de nouvelles vocations (rue des arts, ateliers de production...) et à favoriser la relocalisation des commerces qualitatifs mal positionnés.

SEGAT **Objectif ville** pour la **Caisse des Dépôts** - Rue 3 - Favoriser un développement commercial et économique équilibré - Action : leur de Ville Banque des Territoires, Caisse des Dépôts 12/2020

3) Pourquoi mettre en place un périmètre et un droit de préemption spécifiques à saint-avold ?

Pour soutenir la stratégie définie depuis 2020

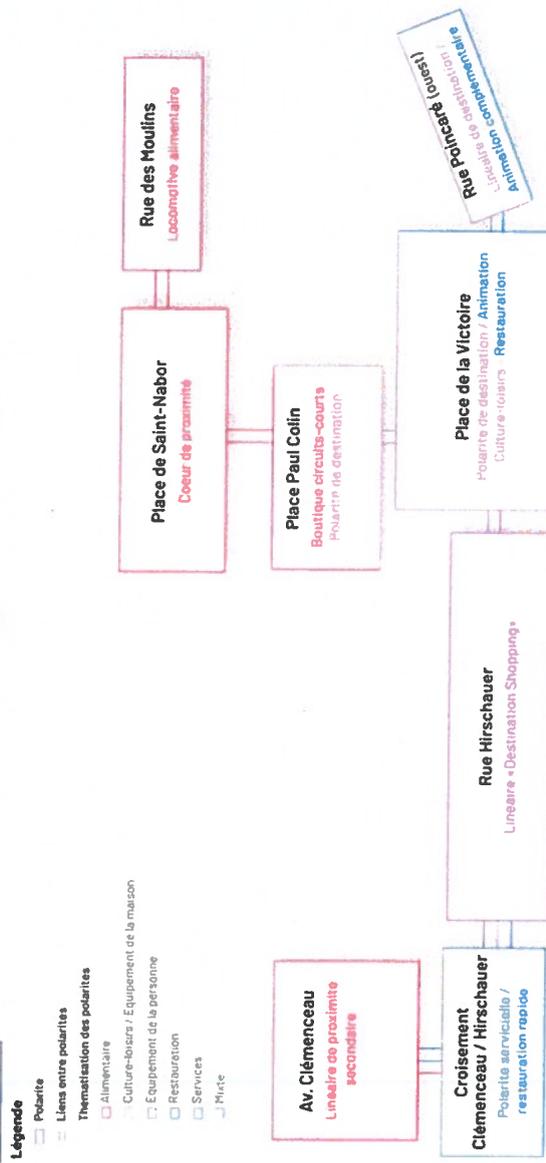
Envisager à terme de nouvelles programmations commerciales.

Saint-Avold se distingue de la plupart des villes de taille intermédiaires par un tissu riche, diversifié, et déjà composé de nombreuses offres différenciantes. Si des marges de manœuvres existent encore en matière d'offres de destination / animation, le créneau de l'offre de proximité* semble davantage à creuser.

*Projet de Halle de Marché, en cours
Extraits du Téma SEUAT OBJECTIF VILLE réalisée pour la Banque des Territoires et présentée en Maire de Saint-Avold le 12 décembre 2020

5. ENJEUX & STRATÉGIE

5.3 Reorganiser les circuits marchands prioritaires par univers marchands cohérents



- Cette proposition de nouvelle disposition des univers commerciaux permet :
 - Le renforcement de polarités commerciales dont la vocation est déjà plus ou moins affirmée et donc déjà appropriée par les chaland : Destination shopping Hirschchauer, polarité d'animation Place de la Victoire...
 - La création de nouvelles polarités commerciales thématiques, permettant de créer un réel cœur marchand pour le centre-ville de Saint-Avold, mais également de développer des circuits marchands cohérents et complémentaires entre eux : Cœur de proximité Place Saint-Nabor (= Destination village *) , polarité de proximité secondaire Avenue Clémenceau...
 - Cette proposition prend en compte les atouts et faiblesses de chaque séquence urbaine ou g'inscrivent ces polarités : axe de flux, piédestal, tenue du marché, végétalisation, dimension patrimoniale...

SEUAT Objectif Ville pour la Banque des Dépôts - au 31 décembre 2020 - Développement commercial et économique équilibré - Action Cœur de ville Banque des Territoires Caisse des Dépôts - 12/2020



4) Le Droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et artisanaux

L'outil serait primordial pour la Ville de Saint-Avoid puisqu'il permettrait, après la procédure de validation par la CCI et la CMA, d'instaurer un périmètre, dit de sauvegarde, au sein duquel elle pourra exercer un droit de priorité spécifique sur les fonds et murs commerciaux. L'exercice de ce droit suppose l'existence d'un projet de reprise et oblige la commune à y installer un repreneur dans un délai de 3 ans maximum.

En effet, ce droit de préemption est aujourd'hui cessible* à un tiers (EPI, SEM...). Il doit être réservé à des activités éminemment stratégiques et il offre l'avantage de réduire les spéculations sur certains emplacements commerciaux n° 1.

*LE DÉLAI LÉGAL DE RÉTROCESSION EST DE 2 ANS À COMPTER DE LA PRISE D'EFFET DE LA CESSION SUITE À LA PRÉSCRIPTION. CELUI-CI PEUT ÊTRE PROLONGÉ D'UN AN UNIQUEMENT DANS LE CAS D'UNE LOCATION-ÉCHANGE. LE DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL NE CONCERNE PAS LES MURS ATTACHÉS AU FONDS DE COMMERCE OU ARTISANAL. EN CAS DE CESSION SIMULTANÉE DES MURS ET DU FONDS, L'ACQUISITION DES MURS RELÈVE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.

Ce droit est appliqué dans les villes de Lisieux, Douai, Alençon, Dragnignan, Foix, et à Forbach.

23

4) le Droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et artisanaux **Cet outil est surtout un excellent outil d'observation pour une ville bénéficiant du programme "Action Coeur de Ville"**

Les bailleurs, connaissant l'existence de cette menace, contactent souvent très en amont les collectivités et leur permettent de mettre en œuvre, grâce à la connaissance du projet de cession, des actions de recherche de repreneurs.

L'outil agit aussi comme une menace pour ramener les vendeurs à plus de pragmatisme quant aux ambitions financières, lors de la cession. Il apparaît donc important pour la collectivité qui souhaite piloter son projet de centre-ville, de se doter de cet outil tout en se disant que son utilité principale reste l'anticipation et la dissuasion.

Cet outil donne l'opportunité au service foncier de la ville de connaître systématiquement les projets des bailleurs (Droit d'intention d'aliéner) et ceux des propriétaires de locaux vacants qui ne louent pas* !

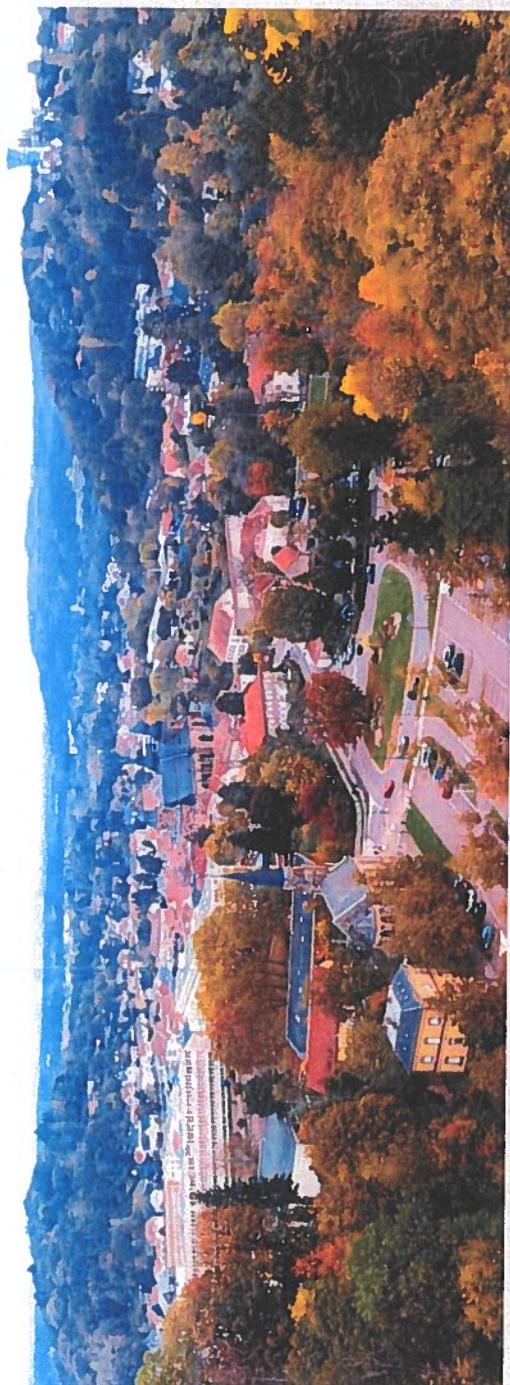
SOURCE: Cabinet Lestoux et associés

* Une action coercitive de type "Taxe sur les friches commerciales" pourrait être mise en place par la Ville à posteriori (avant le mois d'octobre 2021).

5) Pour conclure sur une note résolument positive

- **En 2022, plusieurs aides sont mises en œuvre pour favoriser l'installation de nouvelles boutiques en centre-ville: pour les petits travaux d'installation en ORT (CASAS), les investissements en immobilier d'entreprise (Moselle Attractivité) et pour la rénovation des façades et des devantures commerciales (Ville de Saint-Avold).**
- **Plusieurs jeunes entrepreneurs, hommes et femmes, investissent dans l'immobilier commercial à Saint-Avold en 2022.**
- **Les travaux de revitalisation urbaine de Saint-Avold vont démarrer cette année pour aboutir à moyen terme, en conjonction avec les actions du service Commerce et Attractivité, à la création d'une ville de destination: gourmande, apaisée, facile à vivre et à habiter !**

25



A votre disposition pour toutes questions complémentaires

Berné ROUVYASSER

Manager de Commerce

Tel. : 03.87.91.94.76 / 07.86.62.88.33
11/73, rue des Américains

Mairie de 57110 - 38, boulevard de Lorraine - BP 100789 - 57501 Saint-Avold Cedex
Tel. 03.87.91.10.07 - Fax 03.87.91.36.47

26

Vivre la Ville
SAINT-AVOLD

SLOW