

# REVITALISATION DU CENTRE-VILLE LE COMMERCE EN PLEIN ESSOR



#économie | janvier 2022

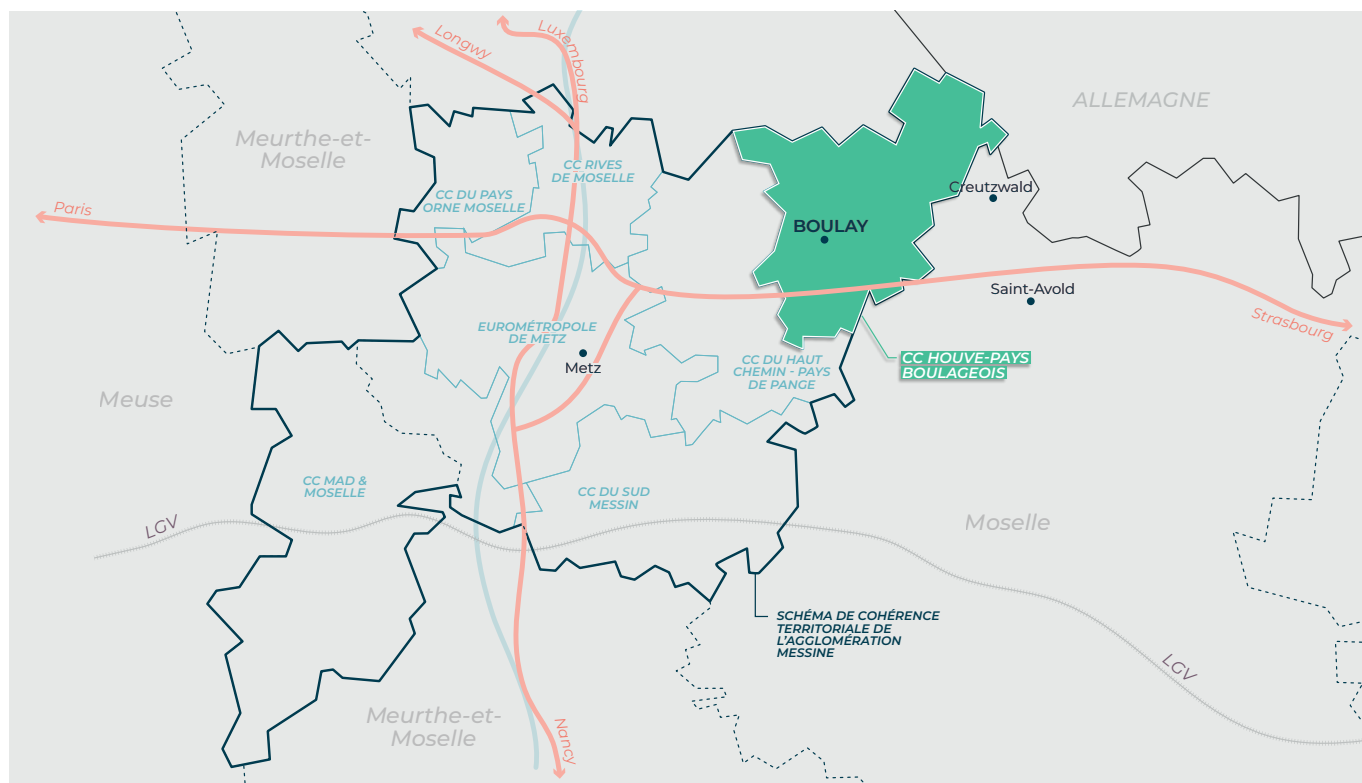
Portrait des commerces au centre-ville de Boulay, météo de l'immobilier commercial, localisation et évolution de la vacance : ce Reper' présente les résultats de la démarche d'observation mise en place par l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle. Il fait le point sur les dynamiques à l'œuvre et donne des pistes pour anticiper les évolutions et bâtir les politiques publiques à venir.



# UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE

Boulay-Moselle, commune d'environ 5 900 habitants, se situe en Moselle, entre Metz et la frontière allemande, et à une heure de la frontière luxembourgeoise. Elle est le siège de la Communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois qui regroupe 36 autres communes.

Le futur Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) apporte une attention particulière à la ville tant ses espaces commerciaux (centraux et périphériques) sont majeurs pour la pays boulageois.



La ville de Boulay-Moselle fait partie du programme « Petites villes de demain » instauré par l'État en octobre 2020 pour redynamiser 1 600 petites villes françaises.

Ce programme s'adresse aux petites communes et leur propose un soutien pour la réalisation de divers projets : rénovation d'écoles, création et rénovation de logements ou encore développement des commerces et des entreprises.

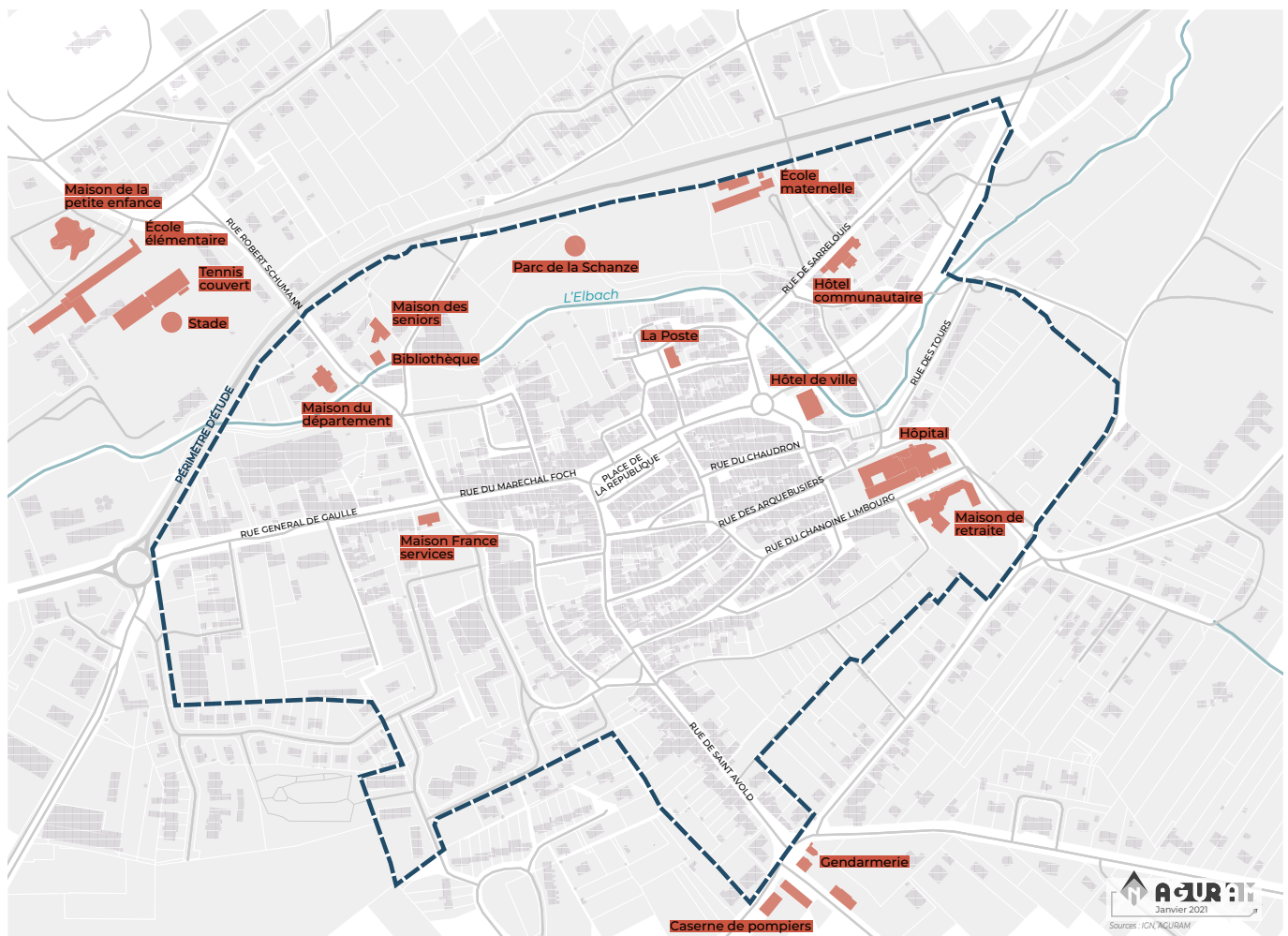


# MIEUX CONNAÎTRE LE COMMERCE DU CENTRE-VILLE POUR AGIR

## UN ENJEU POUR LES PETITES VILLES

Vitrines de l'attractivité des territoires et axe fort de la redynamisation, le commerce est un pilier du centre-ville de Boulay-Moselle. Il lui permet de s'affirmer comme véritable pôle commercial attirant une très grande partie des habitants résidant sur le territoire de la Communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois (CCHPB), et également comme pôle-relais entre les villes de Metz et Saint-Avold.

À Boulay-Moselle, convaincus de la nécessité d'engager une démarche de fond, les élus ont entrepris une étude globale avec l'appui de l'agence d'urbanisme (AGURAM). Cette étude vient poser un diagnostic transversal en amont de l'opération nationale Petites villes de demain, dont la ville bénéficie. La ville a aussi réalisé une mission d'observatoire du commerce, alimenté par une enquête de terrain auprès des commerçants et réalisée par l'AGURAM.



Le périmètre d'étude s'étend de l'est à l'ouest, de la rue du Général de Gaulle à la rue Alexis Weber, et du nord au sud, du parc de la Schanze à la caserne des pompiers. Il s'agit du cœur de ville, où les équipements non commerciaux sont essentiellement répartis dans la partie nord et où **101 cellules commerciales** ont été recensées, dont 17 cellules vacantes.

Pour mener à bien son enquête au plus près de la réalité du terrain, l'AGURAM a rencontré les 83 commerçants en activité, afin de leur expliquer la démarche et leur a proposé de répondre à un questionnaire.

Une méthode qui a permis de récolter une vaste base de données (secteurs d'activités, vacance commerciale, changement d'enseigne, information technique sur la cellule, surface, loyer, propriétaire, commerçants, etc.).

Les commerçants de Boulay-Moselle ont majoritairement compris l'enjeu de la démarche, qui a permis d'obtenir **un taux de retour très satisfaisant de 55 %**.

Une collecte de données essentielle à la mise en œuvre de l'observatoire de l'immobilier commercial.

## UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE



**101 cellules commerciales recensées**



**17 cellules vacantes**



**55 % participation à l'enquête**



**6 enseignes sur 10** hôtels, cafés, restaurants & services



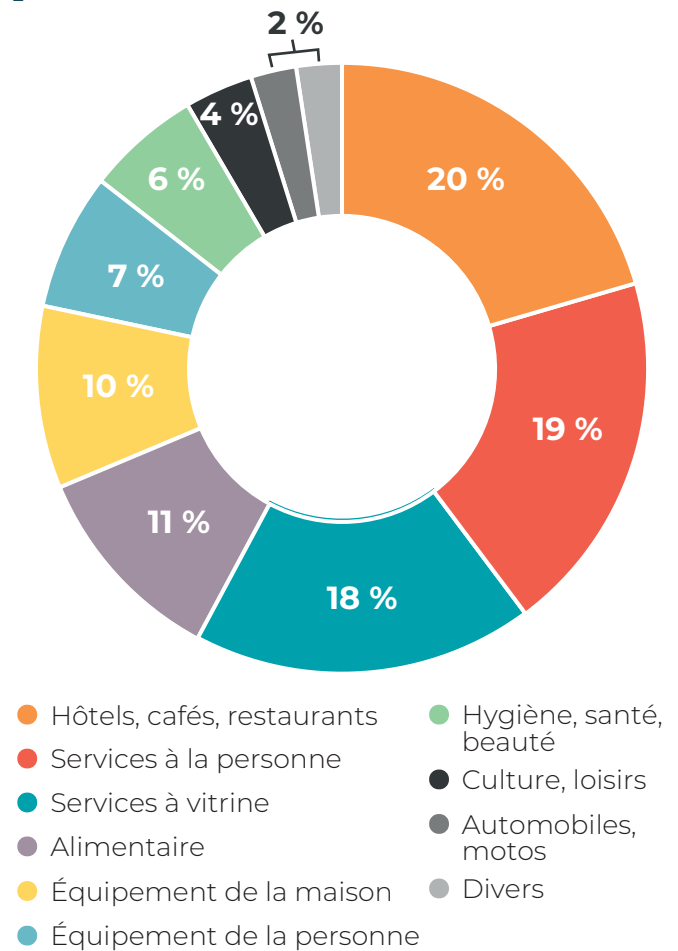
**1/5 d'enseignes nationales**

Une majorité des cellules commerciales en activité sont occupées par :

- ◇ des hôtels, cafés, restaurants : 20 % ;
- ◇ des services : 19 % de services à la personne (salons de coiffure, beauté, analyse médicale, etc.) et 18 % de services à vitrine (agences immobilières, d'intérim, banque, assurance, etc.).

Les autres cellules du centre-ville (43 %), sont occupées par des activités variées. On y trouve des commerces proposant des produits alimentaires ; de l'équipement de la maison (des meubles, des électroménagers, quincaillerie, etc.) ; de l'équipement de la personne (à savoir des vêtements, chaussures, bijoux, etc. ), des produits d'hygiène, santé, beauté comme du parfum, des médicaments ou de l'optique ; de la culture et des loisirs tels que des livres, jouets, informatique, musique, etc.

■ Répartition par activité



Crédit mutuel

Atol

Benedicimmobilier

Axa

Caisse d'épargne

Allianz

Orpi

Crédit agricole

Gitem

Intermarché

Stéphane Plaza

Aldi

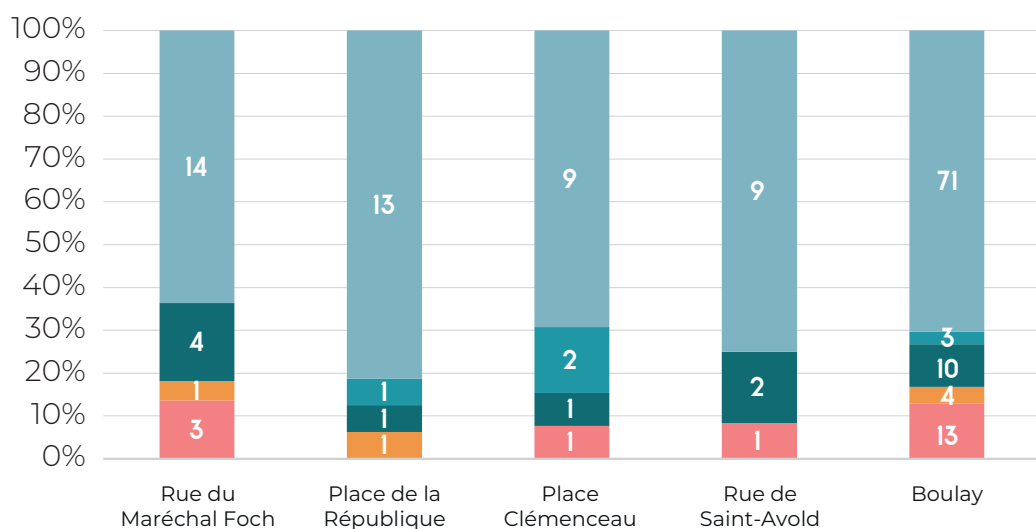
# DES COMMERCES QUI SE TRANSFORMENT

## DE NOMBREUSES MUTATIONS COMMERCIALES

Au cours de la période 2020-2021, le centre-ville de Boulay-Moselle a connu 17 changements au niveau de ses commerces.



### L'occupation des cellules commerciales



- Fermé au moins depuis 2020
- Fermé en 2021
- Ouverture en 2021
- Changement d'enseigne en 2021
- Même enseigne en 2020 et 2021

On observe que 4 activités ont fermé définitivement, mais 10 nouveaux commerces ont ouvert, ce qui renforce la diversité commerciale. En effet, ces nouveaux commerces proposent de la restauration, de l'habillement, de l'équipement de la maison, des activités de services ou des produits d'hygiène, santé et beauté.

3 commerces ont connu un changement d'enseigne sans changer de type d'activité.

## QUE PEUT-ON EN DÉDUIRE ?

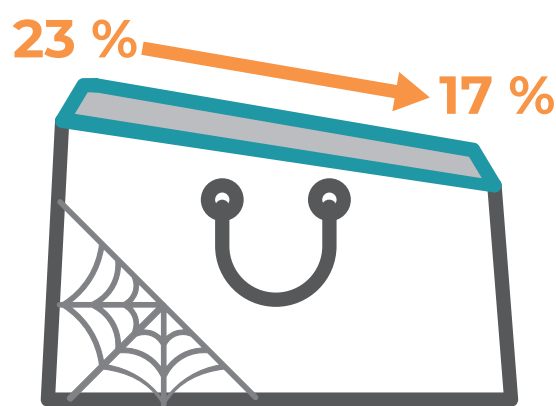
Ces changements, en particulier ouvertures et fermetures d'enseignes, influencent la vacance commerciale.

## UNE DIMINUTION IMPORTANTE DE LA VACANCE COMMERCIALE

La vacance commerciale de Boulay-Moselle est moyenne, comparée à celles des villes voisines de Saint-Avold et Creutzwald. Malgré tout, elle a diminué entre 2020 et 2021, passant de 23 à 17 %. Bien que ce taux de vacance reste important au niveau national, cette évolution est très encourageante pour le centre-ville qui développe son attractivité en accueillant des nouveaux commerçants.

La vacance, relativement homogène, est répartie sur les principaux axes commerçants du centre-ville.

La rue du Maréchal Foch est la rue où l'on retrouve légèrement plus de cellules commerciales vides, mais cela peut s'expliquer par le fait qu'elle soit celle où les commerces sont présents en plus grand nombre.



# DES CELLULES COMMERCIALES AVEC DES CONFIGURATIONS QUI S'ADAPTENT AUX BESOINS

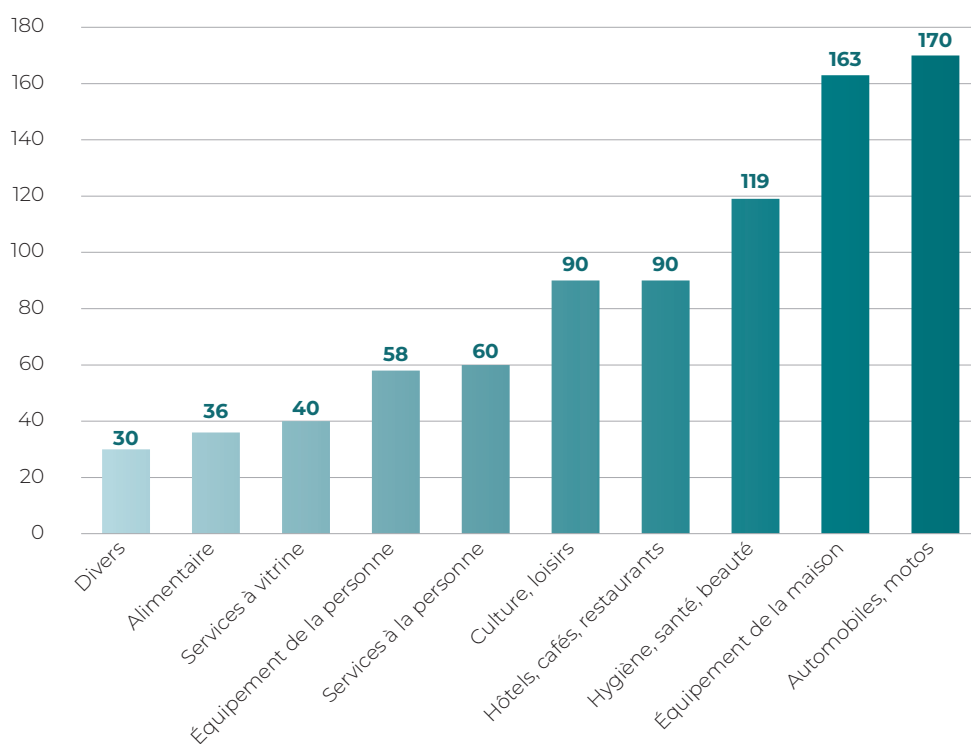
## 800 € POUR 80 M<sup>2</sup> EN MOYENNE

Les commerçants de Boulay-Moselle occupent, en moyenne, une surface de vente d'environ 80 m<sup>2</sup> (hors Intermarché d'une surface de vente de 2 300 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup> et payent environ 10 € mensuels par m<sup>2</sup>.

L'étendue de la surface de vente est comprise entre 20 et 258 m<sup>2</sup>. Ainsi, ¼ des cellules commerciales sont comprises entre 20 et 40 m<sup>2</sup> ; ¼ entre 40 et 60 m<sup>2</sup>, ¼ entre 60 et 90 m<sup>2</sup> et ¼ supérieures à 90 m<sup>2</sup>.

Cette diversité des surfaces de vente permet d'accueillir des activités éclectiques (le besoin en m<sup>2</sup> étant très différent d'une activité à l'autre). On constate que l'automobile, l'équipement de la maison et l'hygiène, santé, beauté occupent des cellules supérieures à 100 m<sup>2</sup>.

### Surface moyenne des cellules par type d'activité (en m<sup>2</sup>)



## L'ARCHITECTURE ET L'APPARENCE DU BÂTIMENT : DES POINTS À NE PAS NÉGLIGER

Pour que les cellules soient les mieux adaptées aux activités qu'elles accueillent, il est important de bien connaître les caractéristiques des bâtiments. L'état du bâtiment et de la cellule sont également très importants pour maintenir l'attractivité du commerce en rez-de-chaussée.

Actuellement, l'aspect physique des bâtiments du centre-ville accueillant du commerce en rez-de-

chaussée est relativement en bon état. Pour conforter l'importance de l'apparence du bâti pour la dynamique commerciale, le PLUI s'inscrit comme pilier en amont de la définition d'une charte des devantures. Par ailleurs, le PLUI se doit d'être le garant de la conservation des rez-de-chaussée commerciaux inscrits dans les périmètres de centres-villes et centres-bourgs les plus attractifs face à une mutation croissante des cellules commerciales en logements.

<sup>1</sup> Intermarché est le seul supermarché du centre-ville. Les autres commerces alimentaires sont des boulangeries, pâtisseries, ventes de confiseries ou boissons



## QUE RETENIR ?

- ◇ Le taux de vacance a diminué : il est passé de 23 % en 2020 à 17 % en 2021 ;
- ◇ 1/3 des cellules relèvent de l'artisanat ;
- ◇ Plus d'1 cellule sur 2 relève des cafés, restaurants et services ;
- ◇ L'offre commerciale est diversifiée pour une ville de cette taille ;
- ◇ Des commerçants très impliqués dans la redynamisation de leur cœur de ville ;
- ◇ 20 % des commerces sont des commerces de convivialité.



Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Emmy BUGOT, Fabienne VIGNERON, Simon MONIER

Réalisation graphique : Atelier graphique

Crédit photographique : AGURAM

Date de parution : janvier 2022

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE  
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)