

LE COMMERCE, PILIER DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Repèr'



#économie | mars 2023

Vitrines de l'attractivité des territoires, les centres-villes concentrent logements, espaces de consommation, de loisirs et de tourisme, de travail ou encore d'études. En d'autres termes, ce sont des lieux de vie. Pourtant, ils connaissent un **phénomène de dévitalisation** qui n'est pas lié uniquement au déclin des commerces et à la compétition avec les centralités périurbaines. La modification des modes de consommation, la perte de population, la désuétude de certains espaces publics, la concurrence entre les surfaces commerciales et bien d'autres facteurs sont en cause.

Réinvestir les cœurs de ville et accompagner le renouveau des commerces sont donc devenus des enjeux prioritaires pour les élus locaux, qui souhaitent repenser durablement l'avenir de leur ville. À Saint-Avold, convaincus de la nécessité d'engager une démarche de fond, ils ont entrepris une **étude globale avec l'appui de l'agence d'urbanisme (AGURAM)**. Celle-ci s'inscrit dans le cadre national de l'opération Action cœur de ville. La ville s'est aussi dotée d'un **observatoire dynamique de l'immobilier commercial, Im'Observer**, construit sur mesure par l'AGURAM. **Ce Repèr'** fait le point sur la situation après les 1^{ers} mois d'analyse et donne les grandes lignes du fonctionnement du marché de l'immobilier commercial sur le territoire.

Braderie à Saint-Avold



UNE VILLE À L'ÉCOUTE DE SES COMMERÇANTS

Saint-Avold, sélectionnée en 2018 dans le programme national Action cœur de ville (ACV) destiné à booster la redynamisation de 222 centres-villes de villes moyennes, a placé le commerce au centre de ses préoccupations.

Cette commune d'environ 15 500 habitants, située en Moselle, entre Metz et la frontière allemande, fait partie de la Communauté d'agglomération Saint-Avold Synergie. Le territoire compte 40 autres communes et regroupe près de 53 000 habitants au cœur de la Moselle.

Localisation



2019 : UNE ÉTUDE MULTITHÉMATIQUE ET DES RENDEZ-VOUS AVEC LES COMMERÇANTS

Dans le cadre d'Action cœur de ville, l'AGURAM, partenaire privilégié des collectivités, a conduit, avec les acteurs de la démarche et du territoire, une étude sur le centre-ville de Saint-Avold. Ce **portrait transversal** décrypte les dynamiques à l'œuvre à travers 5 axes : habitat, économie, mobilité, espaces publics et équipements.

Les acteurs économiques ont été pleinement associés au projet à l'occasion de 4 cafés commerçants qui leur ont permis de proposer leurs pistes d'action pour la redynamisation.

2020 - 2022 : UN MANAGER DE COMMERCE ET UN OBSERVATOIRE NUMÉRIQUE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Animer le commerce et lutter contre la vacance sont des axes forts de la redynamisation. C'est pourquoi un manager de commerce a été recruté. La commune peut prioriser ses propositions d'action grâce à un **observatoire numérique du commerce**, également proposé par l'AGURAM.

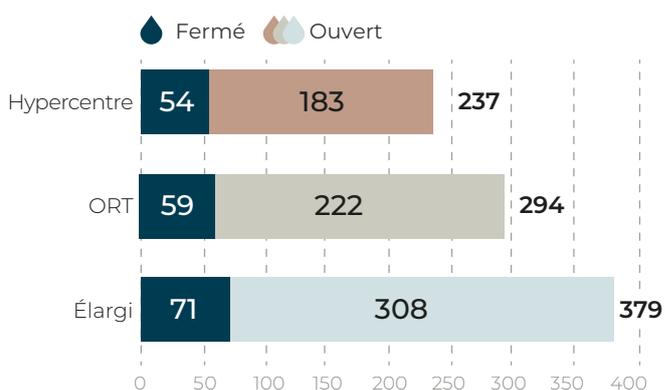
L'agence d'urbanisme a créé cet observatoire et l'a alimenté grâce à une large enquête auprès des commerçants naboriens. Ainsi, ce sont plus de **100 champs** qui sont disponibles par cellule commerciale !

Le périmètre de l'observatoire est divisé en 3 zones :

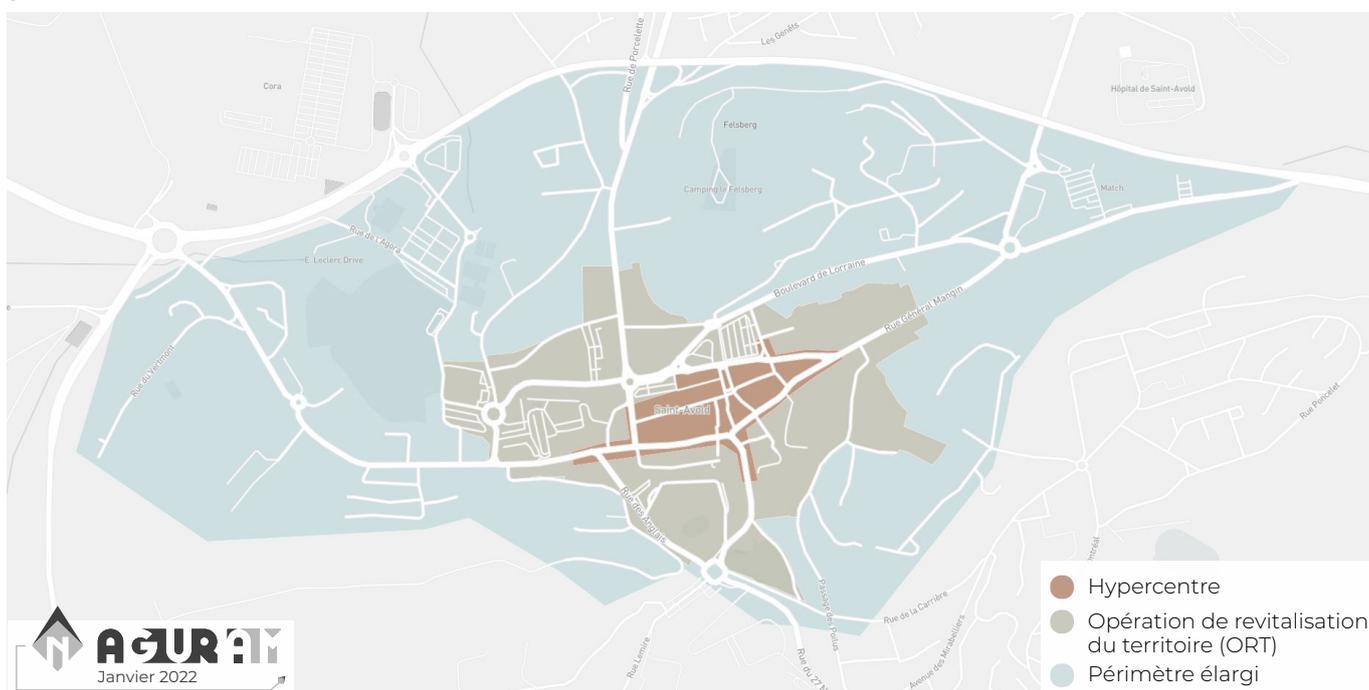
- ◇ le centre-ville (63 % des cellules) ;
- ◇ l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) (15 % des cellules) ;
- ◇ le périmètre élargi (22 % des cellules).

Sur l'ensemble de ce périmètre, **379 cellules commerciales, occupées ou vacantes**, ont été recensées par l'AGURAM (en complément des bases de données de la Chambre de commerce et d'industrie de Moselle et de la Chambre de métiers et de l'artisanat de la Moselle). La participation active et chaleureuse des commerçants, avec un **taux de retour à l'enquête de 34 %**¹, contribue pleinement à la qualité des résultats.

Répartition des locaux commerciaux



Périmètres



¹ 106 retours sur 293 cellules occupées

LE COMMERCE EN CHIFFRES : 1^{ERS} RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE AGURAM

DES COMMERCES DIVERSIFIÉS

Sur les 379 cellules commerciales de la ville, 308 sont en activité. Plus de la moitié est occupée par :

- ◇ des services à vitrine (28 %) : agences immobilières et d'intérim, banques, assurances, etc. ;
- ◇ des hôtels, cafés, restaurants (15 %) ;
- ◇ des services à la personne (15 %) : salons de coiffure, beauté, analyse médicale, etc.

Les autres cellules (42 %) regroupent des activités commerciales multiples : alimentaire, équipement de la maison (literie, chauffage, etc.), équipement de la personne (vêtements, chaussures, bijoux, etc.) ; hygiène, santé, beauté (parfum, médicaments et optique), ainsi que la culture et les loisirs (livres, jouets, informatique, musique etc.).

Le cœur de ville concentre la totalité des cellules d'équipement de la personne et plus de 60 % des cafés/restaurants. Ces 2 typologies commerciales participent pleinement à l'attractivité et à la chalandise du centre-ville.

Participant à l'attractivité des rues commerçantes de Saint-Avold, les **enseignes nationales** occupent **34 % des cellules en activité**.

Répartition des cellules commerciales



308 cellules commerciales

Services à vitrine
28 %



Hôtels, cafés, restaurants
15 %



Services à la personne
15 %

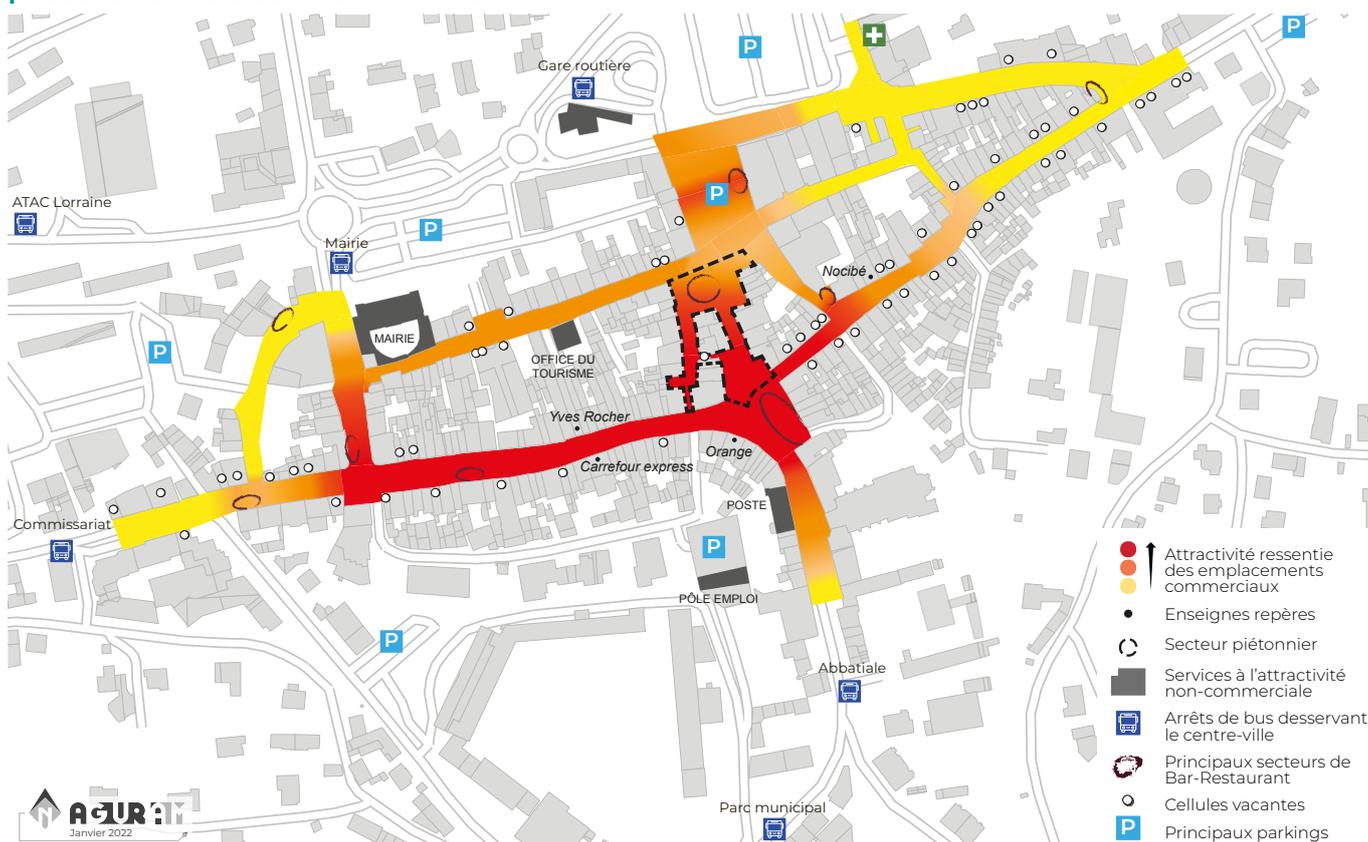


Autres
42 %



Alimentaire - 9 %
Hygiène, santé, beauté - 8 %
Équipement de la maison - 7 %
Équipement de la personne - 7 %
Culture, loisirs - 6 %
Divers - 2 %
Automobiles, motos - 3 %

Situation de l'attractivité commerciale



L'artisanat, essentiellement alimentaire (boulangerie, pâtisserie, boucherie) et de service (coiffeur, soins de beauté, opticien), occupe 29 % des cellules de la ville.



33 %
d'enseignes nationales

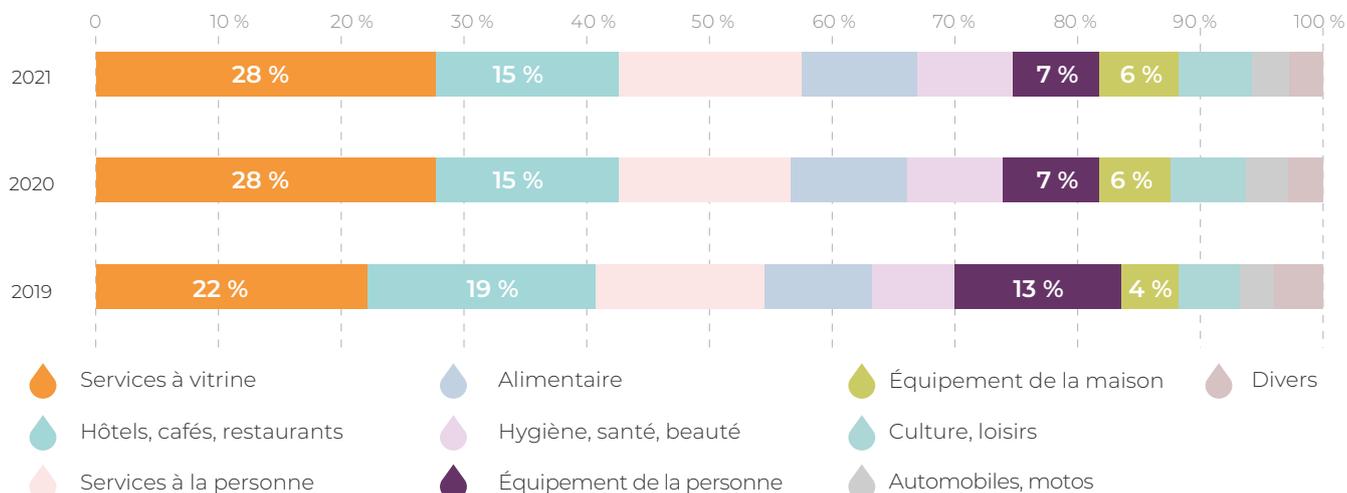


29 %
des cellules relevant de l'artisanat*

On constate une augmentation des services à vitrine au détriment des enseignes d'équipement de la personne et des cafés-restaurants.

*Artisanat essentiellement alimentaire et de service: boulangerie, pâtisserie, boucherie, coiffeur, soins de beauté et opticien

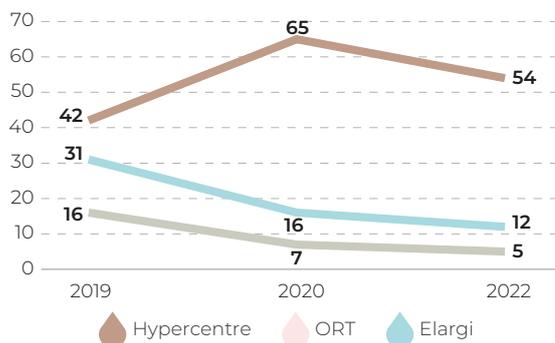
Répartition des cellules commerciales par secteur d'activité



19 % : UN TAUX DE VACANCE EN BAISSÉ

Avec 71 cellules inoccupées en 2022, le taux de vacance diminue, passant de 23 % en 2020 (dont 31 % en hypercentre, source : étude Objectif ville/Cabinet Segat) à 19 % en 2022. Alors que certains commerces ferment (restauration rapide, institut de beauté), d'autres ouvrent (épicerie fine italienne, épicerie fine française, barbier, café-restaurant), ce qui permet à l'offre commerciale d'être renouvelée progressivement, de se diversifier et de s'adapter aux nouveaux modes de consommation.

Évolution de la vacance



Ouverture d'une supérette le 15 décembre 2021 au 21 rue Hirschauer (ancien local Camaïeu)

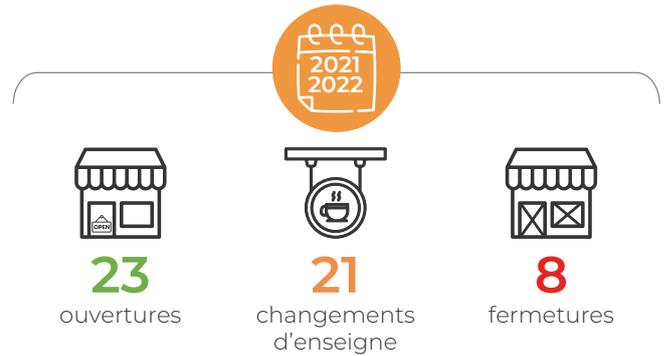


UN CENTRE-VILLE QUI SE RENOUVELLE AVEC L'ARRIVÉE DE NOUVELLES ENSEIGNES

Saint-Avoid a vu son centre-ville changer et la fréquentation des magasins progressivement diminuer au fil des années. Il était nécessaire d'agir. Aujourd'hui, Hervé Rondwasser, le **manager de commerce**, accompagne les commerçants, aide les nouveaux acteurs à s'installer. Il met en place des actions pour lutter contre la vacance, assure leur suivi et contribue à la redynamisation du centre-ville.

La ville accueille de nouvelles boutiques aux concepts traditionnels et d'autres plus innovantes :

- ◇ Cosy scents bar : boutique de fondants parfumés ;
- ◇ Stéphane Plaza immobilier : agence immobilière ;
- ◇ Svelteo : nutrition et santé ;
- ◇ La Réserve : épicerie fine (produits français) ;
- ◇ Deeluxe : enseigne nationale de vêtements ;
- ◇ L'instant zen : boutique de lithothérapie ;



- ◇ Plus pour elle : boutique de vêtements féminins de grandes tailles ;
- ◇ Qual'Ital : épicerie fine italienne ;
- ◇ Carrefour Express : supérette de proximité ;
- ◇ Beauty luxe : centre de formation esthétique ;
- ◇ Isologia : entreprise d'isolation.

Entre 2020 et 2022, les mutations commerciales au centre-ville de Saint-Avoid sont nombreuses.

Changement du paysage commercial au centre-ville

Commerces ouverts :

Isologia, Diabliesse Café,
Plus pour elle, Beauty Luxe,
Qual'Ital, Svelteo, Carrefour Express,
Cosy Scents bar, L'Instant Zen,
Plus pour elle

Changement d'enseigne :

Confort maison → Stéphane Plaza
Coiff class → Hair Beauty
Jules → Deeluxe
Plurifinances → Saintatoo
Vapoz → La Réserve
Leader Price → Fresh
Nature'House → Générale des services

Commerces fermés :

M Optique, SB conduite, Pat'n Bok,
Le Paradis Kebab, MC Boutique,
Institut Valérie

Cordier (reprise du commerce en septembre 2022)



Le Diabliesse Café (ré-ouverture en septembre 2022)



DES CELLULES COMMERCIALES HÉTÉROCLITES

UN LOYER AU M² PLUTÔT ÉLEVÉ

Les commerçants de Saint-Avold occupent une surface moyenne d'environ 100 m²¹ (hors grandes surfaces : cellules >300 m² de surface de vente) et paie un loyer mensuel moyen de 1 200 €.



Un loyer moyen de
1 200 € /mois
pour 100 m²

Selon les activités, les besoins en surface diffèrent avec notamment des surfaces plus petites, comprises entre 50 à 80 m², pour les services et l'alimentaire.

Au **centre-ville**, la surface de vente moyenne des cellules commerciales est de **90 m²** pour un loyer d'environ 1 300 € mensuels, soit **14,6 €/m²** au centre-ville.

| Loyer mensuel moyen

| | | |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Centre-ville | 1 312 € pour 90 m ² | 14,6 €/m ² |
| ORT | 644 € pour 68 m ² | 9,5 €/m ² |
| Elargi | 1 131 € pour 164 m ² | 6,9 €/m ² |
| 3 zones | 1 182 € pour 97 m² | 12,2 €/m² |

UNE QUALITÉ DE BÂTI À AMÉLIORER

L'état du bâtiment, des accès, de la devanture ou des vitrines joue de manière significative sur l'attractivité d'un commerce et donc sur le maintien de son activité. Il reflète l'image du commerce et invite à la chalandise dans le centre-ville. Ce 1^{er} contact visuel peut aussi permettre à un commerce de se différencier de sa concurrence. L'entretien du bâtiment et de la cellule commerciale est donc un enjeu à ne pas négliger.

Au centre-ville de Saint-Avold, la **qualité globale du bâti est moyenne**². Certains immeubles nécessitent des rafraîchissements et des travaux, en particulier à la fin de la rue Poincaré.

Par ailleurs, environ **la moitié des cellules ne sont pas adaptées pour accueillir des personnes à mobilité réduite**.

Lors de l'enquête, **5 commerçants ont déclaré souhaiter changer de local commercial en raison leur inadaptation à leur activité**. Plusieurs commerçants ont réalisé des travaux d'aménagement intérieur de leur local ou des investissements en matériel grâce à une Aide ciblée à l'investissement du commerce et de l'artisanat de proximité, pilotée par la Communauté d'agglomération Saint-Avold Synergie.

Rue Poincaré, Saint-Avold



Place de la Victoire, Saint-Avold



1 Réponse de 70 commerçants à cette question et fichier CCI (15 GSS)

2 Moyenne des notes obtenues sur le bâti, la façade et la vitrine

LA SITUATION DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À L'INSTANT-T AVEC IM'OBSERVER

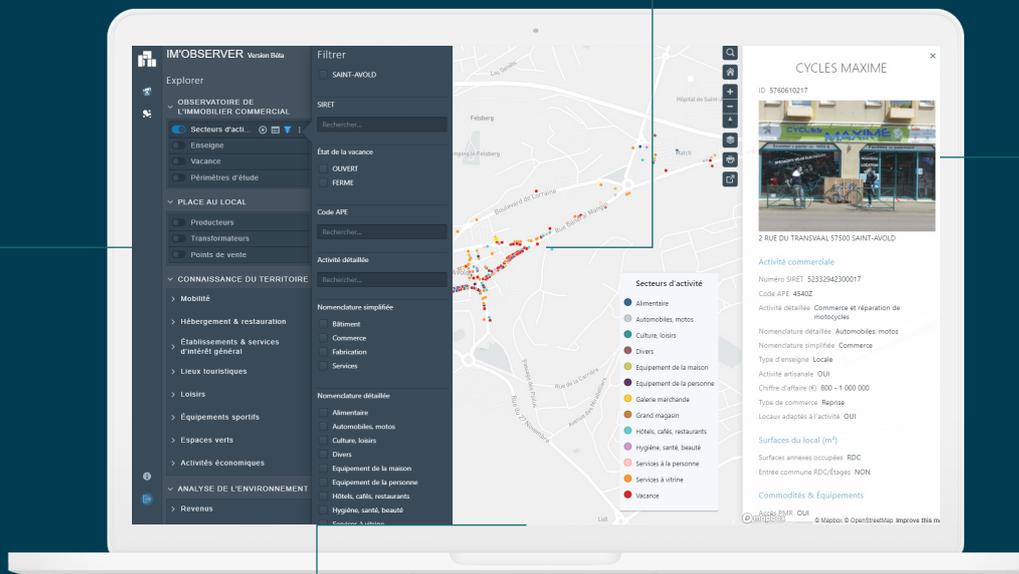
MÉTHODE

- Pour la réussite de ce projet, plusieurs étapes, validées par les élus, ont été nécessaires :
- ◇ un 1^{er} relevé de terrain en 2019 pour recenser l'ensemble des cellules, vacantes ou non, actualisé en continu et accompagné de photographies ;
 - ◇ une enquête auprès des commerçants menée entre 2020 et 2021, avec un taux de retour supérieur à 1/3 ;
 - ◇ un lancement pour l'application, conçue en partenariat avec la société Makina Corpus (experts en logiciels libres et applications innovantes), en relation avec l'AGURAM, la Casas, la Ville de Saint-Avold et son manager de commerce.

Sélectionnez vos données



Visualisez vos données



État de la vacance

- Ouvert
- Fermé
- Travaux

Activité détaillée

Rechercher

Activez vos filtres

Activité détaillée Services funéraires

Activité détaillée Services à la personne

Activité simplifiée Services

Éditez la fiche d'un bien

IM'OBSERVER : NUMÉRIQUE & INNOVATION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS POUR BOOSTER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

Im'Observer est un **outil de suivi, d'évaluation et d'aide à la décision interactif**, pour les élus et acteurs du développement commercial. Il permet d'anticiper les cessations d'activité et d'accompagner les reprises, de suivre les évolutions et d'orienter les nouvelles implantations ou d'accompagner l'élaboration des documents de planification. C'est un outil sur-mesure et innovant qui peut s'adapter à tous les membres de l'agence d'urbanisme.

| C'EST? | POUR QUI? |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> une base de connaissances un outil de marketing territorial un outil de suivi, d'évaluation et d'aide à la décision | <ul style="list-style-type: none"> services de l'agglomération et de la ville élus de l'agglomération et de la ville commerçants et artisans porteurs de projets acteurs de l'immobilier |

À QUOI RESSEMBLE L'APPLICATION ?

Il s'agit d'une vitrine numérique de l'observatoire de l'immobilier commercial. Elle est ergonomique, facile à utiliser et permet des sélections fines par l'intermédiaire de filtres et de visualisations 3D. C'est une application open source, c'est-à-dire un outil de travail collaboratif, évolutif et paramétrable, conçu et développé par l'AGURAM avec son partenaire technique : Makina corpus, spécialisé dans le développement d'applications cartographiques open source.

THIONVILLE ET SAINT-AVOLD ÉLUS TERRITOIRES INNOVANTS GRÂCE À IM'OBSERVER

Im'Observer, conçu pour s'adapter aux territoires de toutes tailles, est actuellement déployé à Thionville et Saint-Avold. Ce déploiement partenarial a permis aux 2 villes de remporter le label « **Territoire Innovant 2021** » des **Interconnectés**. Ce label identifie les initiatives mobilisant les technologies numériques et pratiques innovantes au service des territoires et de leurs habitants. Les 2 intercommunalités mosellanes l'ont remporté dans la catégorie Argent, Développement économique, aux côtés de grandes métropoles comme Strasbourg et Aix-Marseille-Provence (respectivement argent et bronze). Une belle visibilité pour nos territoires, qui savent travailler ensemble pour créer des synergies plutôt que des concurrence !

#Thionville
#Saint-Avold



Elle est composée de deux fonctions : explorer et analyser qui permettent d'avoir : 1 2 3 4 5

IM'OBSERVER Version Béta

Explorer

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Secteurs ... 379

Commune : SAINT-AVOLD

Enseigne

Vacance

PLACE AU LOCAL

Producteurs

Transformateurs

Points de vente

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Mobilité

Hébergement & restauration

Établissements & services d'intérêt général

Lieux touristiques

Loisirs

Équipements sportifs

Espaces verts

Activités économiques

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

Revenus

Structure de la population

Filtrer

Nomenclature détaillée

Alimentaire

Automobiles, motos

Cafés, Restaurants

Culture, Loisirs

Divers

Équipement de la maison

Équipement de la personne

Hygiène, Santé, beauté

Services à vitrine

Type d'enseigne

Hors champ commerce

Locale

Nationale

Activité artisanale

OUI

NON

Chiffre d'affaire (€)

0 - 200 000 €

200 000 - 400 000 €

400 000 - 600 000 €

600 000 - 800 000 €

800 000 - 1 000 000 €

> 1 000 000 €

Nombre d'emplois

0 35

Rue du local

Possibilité d'effectuer des recherches à l'aide de filtres/requêtes que l'on peut croiser : activités, secteurs géographiques (rues), surfaces, âge du commerçant (pour anticiper les transmissions)

1 un accès à l'ensemble des cellules commerciales par secteur d'activités et aux cellules vacantes



2 des informations sur l'activité commerciale, la surface, les caractéristiques du local (surface, bail/loyer, commodités, extérieurs), la gestion des déchets, les livraisons, le commerçant et le propriétaire des locaux, etc.

3 une fiche d'identité par commerce, qui reprend toutes les informations citées précédemment

Secteurs d'activité

- Alimentaire
- Automobiles, motos
- Culture, loisirs
- Divers
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Galerie marchande
- Grand magasin
- Hôtels, cafés, restaurants
- Hygiène, santé, beauté
- Services à la personne
- Services à vitrine
- Vacance

DEELUXE
ID 5760610083

8 RUE DU GENERAL HIRSCHAUER 57500 SAINT-AVOLD

Activité commerciale
Numéro SIRET 41836470900190
Code APE 4771Z
Activité détaillée Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
Nomenclature détaillée Equipement de la personne
Nomenclature simplifiée Commerce
Type d enseigne Nationale
Activité artisanale NON
Type de commerce Création
Locaux adaptés à l'activité NON

Surfaces du local (m²)
Surface de vente 170 m²
Surfaces annexes occupées Sous-sol/cave, RDC
Entrée commune RDC/Étages NON

Bail - Loyer - Foncier
Bail - Type de bail Commercial
Bail - Date de fin de contrat 2024

Synthèse : Secteurs d'activité

| | |
|--------------------------------------|--|
| 379 Nombre de locaux | 308 Nombre de locaux ouverts |
| 71 Nombre de locaux fermés | |

5 une connaissance des évolutions et un suivi de la vacance sur plusieurs années

une synthèse en temps réel **4**



et lignes de bus, pistes cyclables, parkings voitures, écoles, structures médicales...



PISTES D' ACTIONS

- ◇ Organiser des journées portes ouvertes pour ouvrir les cellules commerciales vacantes tout en animant la ville
- ◇ Conforter les animations du centre-ville
- ◇ Resserrer le centre-ville : définir des cellules vacantes prioritaires dans le secteur le plus attractif
- ◇ Former les commerçants au numérique
- ◇ Travailler sur la qualité architecturale et esthétique des bâtiments pour lutter contre la vacance
- ◇ Revoir l'accessibilité au centre-ville pour les différents modes de transport



QUE RETENIR ?

- ◇ 379 cellules recensées en 2022 dans le centre-ville Saint-Avold, dont 308 cellules commerciales occupées
- ◇ Un taux de vacance de 19 % (soit 71 cellules inoccupées) en baisse
- ◇ Un peu plus d'1/4 des cellules relevant de l'artisanat
- ◇ 33 % d'enseignes nationales
- ◇ Une offre commerciale diversifiée qui se renouvelle
- ◇ Un loyer moyen au centre-ville de 14,6 €/m² de surface de vente

ACTION CŒUR DE VILLE

Le programme ACV flèche la stratégie de redynamisation sur 5 axes structurants :

- ◇ De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- ◇ Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- ◇ Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- ◇ Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- ◇ Fournir l'accès aux équipements et services publics

Il vise à soutenir la réalisation de divers projets, tels que la réhabilitation d'écoles, la création et la rénovation de logements ou encore le développement des commerces et des entreprises.



Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

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

Réalisation graphique : Lydie DUGAIN

Crédit photographique : Saint-Avold et AGURAM

Source : AGURAM, Insee, Sirène, CCI, CMA

Date de parution : mars 2023

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org