

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 15 juillet 2024

DCM N° 24-07-15-23

Objet : Droit de préemption commercial.

Rapporteur: Mme DAUSSAN-WEIZMAN

Le centre-ville de Metz est le deuxième pôle commercial de Moselle (selon les études de la Chambre des Commerce et de l'Industrie en 2019). L'activité commerciale est donc un atout et un moteur essentiel de l'attractivité du centre-ville.

Dans le prolongement des actions municipales déjà engagées avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée en juillet 2022 et l'instauration de la taxe annuelle sur les friches commerciales mise en place à partir de l'année 2022, il apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer les outils et les leviers pour maintenir une offre riche et diversifiée en termes de commerces et d'artisanat.

Cette diversité permettra de mieux répondre d'une part aux besoins de proximité des habitants et des usagers du centre-ville et d'autre part de le rendre plus attractif en répondant d'avantage à la multiplicité des besoins de consommation.

Depuis la loi du 2 Août 2005 et l'article 58 en faveur des petites et moyennes entreprises, les collectivités ont la possibilité d'exercer un droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux lorsque la diversité commerciale est menacée.

La mise en place de ce droit de préemption requiert :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité où s'applique ce droit de préemption
- La saisine préalable pour avis consultatif des chambres consulaires à la fois du commerce et de l'industrie et de l'artisanat
- L'approbation par délibération du Conseil Municipal du périmètre de sauvegarde et de la mise en application du droit de préemption

La Ville de Metz propose pour ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité d'être en en cohérence avec celui de l'ORT qui comprend en particulier l'hypercentre avec son plateau piétonnier, ainsi que le quartier Outre-Seille qui fait l'objet d'une forte ambition de redynamisation.

D'autre part, la saisine des chambres du commerce et de l'industrie et de l'artisanat s'est

appuyée sur une note argumentée (jointe en annexe) justifiant l'instauration de ce périmètre ainsi que de ce droit de préemption.

Une fois ce périmètre et ce droit instauré, il sera rendu obligatoire pour tout cédant de transmettre la déclaration de cession à la Ville de Metz qui aura un délai de 2 mois pour exercer ou non ce droit de préemption. Dans les deux années qui suivent la cession, le bail ou le fonds de commerce devra être rétrocédé à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité commerciale et artisanale.

A travers cette procédure de déclaration de cession, l'instauration de ce droit de préemption commercial fournira de plus à la Ville de Metz des données significatives sur l'ensemble des mutations et dynamiques sur les locaux commerciaux et artisanaux du centre-ville.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment pris en ses articles L214-1 et suivants et R214-1 et suivants,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code du Commerce,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Moselle,

VU l'avis favorable de la Chambre des métiers et de l'Artisanat,

VU le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale,

VU le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

CONSIDERANT la nécessité de maintenir une offre commerciale de proximité et diversifiée pour les habitants et usagers du centre-ville,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

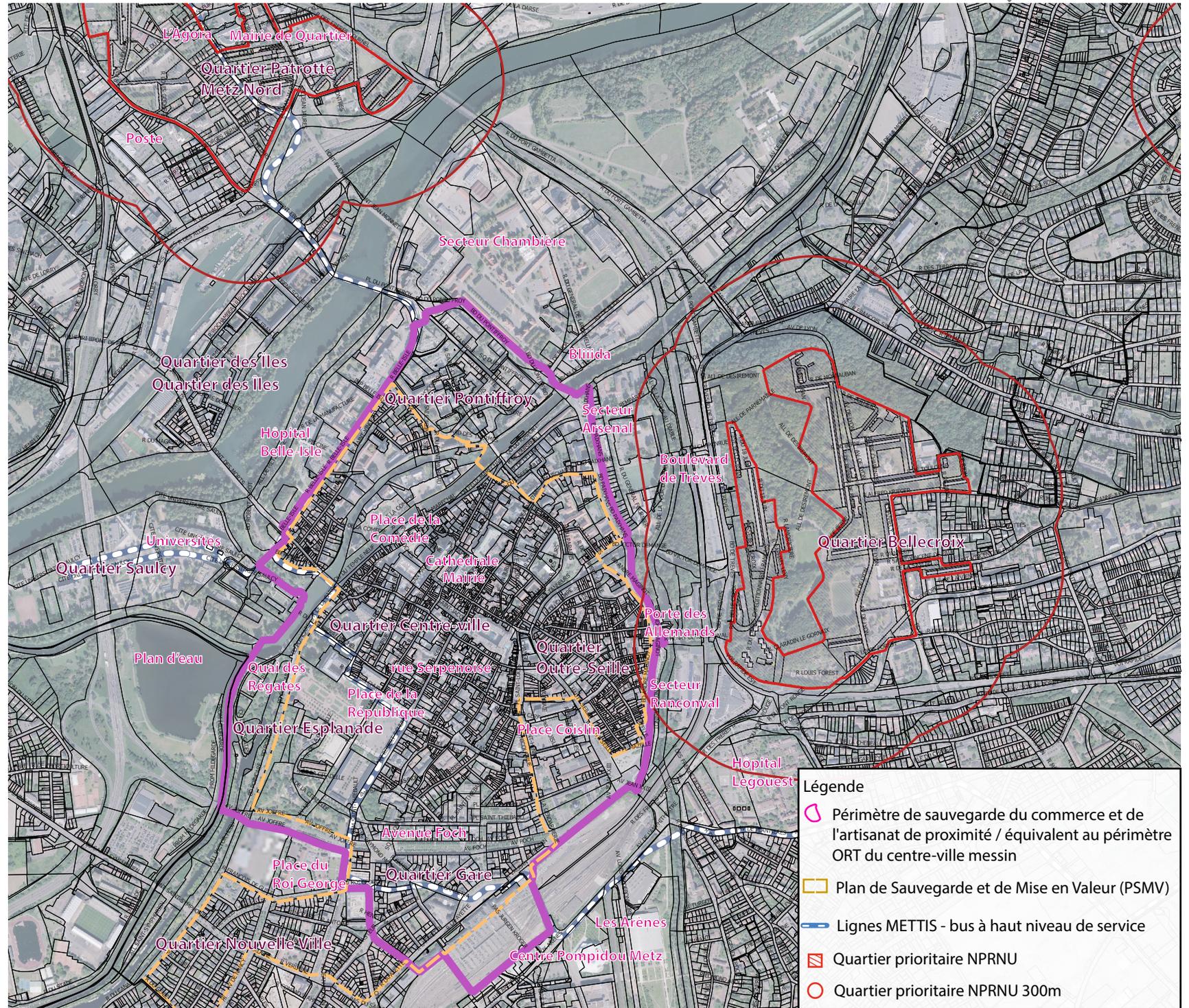
- **D'APPROUVER** la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et de le délimiter conformément au plan joint en annexe.
- **D'INSTITUER** à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains commerciaux destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à exercer au nom de la commune ce droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L2122-22 du code Général des Collectivités Territoriales, et à signer tout acte ou document s'y rapportant.

- **D'AUTORISER** plus généralement **Monsieur** le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document se rapportant à la présente affaire.

Service à l'origine de la DCM : Pôle Urbanisme
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 3.1 Acquisitions

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER Maire de Metz ,
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 0 dont 0 sont encore en fonction à la date
de la délibération.
Membres assistant à la séance : 0 Absents : 0 Dont excusés : 0

Décision :



Légende

- Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité / équivalent au périmètre ORT du centre-ville messin
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)
- Lignes METTIS - bus à haut niveau de service
- Quartier prioritaire NPRNU
- Quartier prioritaire NPRNU 300m

MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ, À L'INTÉRIEUR DE CE PÉRIMÈTRE ET LES MENACES PESANT SUR LA DIVERSITÉ COMMERCIALE ET ARTISANALE

Le centre-ville de Metz est le deuxième pôle commercial de Moselle (selon les études CCI-AID observatoire en 2019), avec 432 millions d'€ de chiffre d'affaires estimé (*pôle comprenant l'hypercentre et le centre commercial Muse*). Avec 500 à 800 emplacements d'activités en hypercentre (environ 1900 pour le périmètre ORT plus large) et près de 40% des emplois messins (et le quart des emplois métropolitains), le centre-ville est l'un des moteurs majeurs de l'économie locale. L'offre commerciale et artisanale du centre-ville de Metz se caractérise par un tissu riche et varié de commerces de proximité qui concourent à la qualité de vie des habitants, à l'animation et à l'attractivité de la Ville. Il fait cependant face à des difficultés croissantes en matière de diversité commerciale.

L'analyse de l'offre commerciale et artisanale du centre-ville de Metz montre que le nombre d'établissements de la catégorie du CHR (café, hôtels, restaurants) progresse, même dans les rues les moins favorables, et ce au détriment d'autres secteurs d'activité. On constate également que ce sont plutôt le « snacking » et la vente à emporter qui ont profité de cette progression.

Face à ce constat, la Ville de Metz souhaite mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel, fondé sur le droit de préemption commercial.

Cet outil permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés. Pour autant, cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (dite loi P.M.E.), complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée. Notons que les baux professionnels, utilisés en particulier pour les professions libérales, ne sont pas soumis par ce droit de préemption.

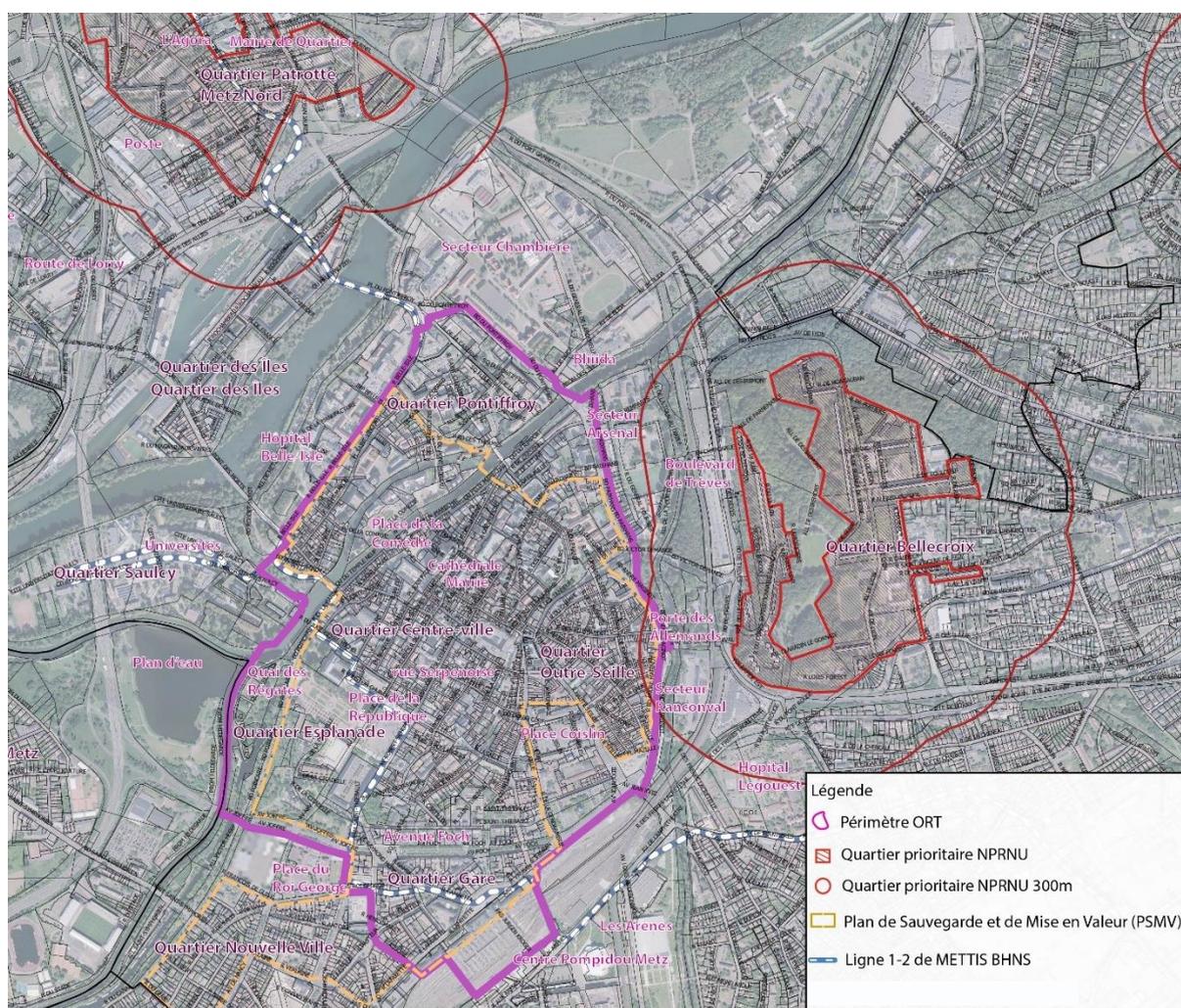
L'instauration de ce droit de préemption requiert :

1. La définition d'un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** ;
2. La saisine préalable des chambres consulaires pour avis consultatif ([objet de la présente note](#)) ;
3. L'approbation du périmètre de sauvegarde et de la mise en application du droit de préemption par le Conseil Municipal.

Juin 2024

Ce périmètre doit être motivé par une analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du secteur et par les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. A cet effet, l'instauration du périmètre se réfère aux document déjà en place.

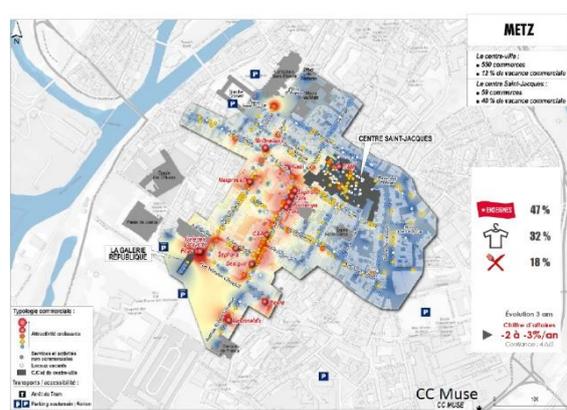
Dès juillet 2022, la signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a mobilisé les services de l'Eurométropole de Metz et les 6 communes intégrées à la démarche (Ars-sur-Moselle, Moulins-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Woippy et Metz). Cette convention ORT permet de mobiliser plusieurs partenaires, dont l'État en premier lieu, autour d'un plan d'actions imaginant les facteurs d'une attractivité retrouvée. La convention développe comme deuxième axe, l'enjeu de « Favoriser un développement économique et commercial équilibré ». Le choix des périmètres y sont également argumentés.



Projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, calé sur le périmètre ORT du centre-ville messin.

Juin 2024

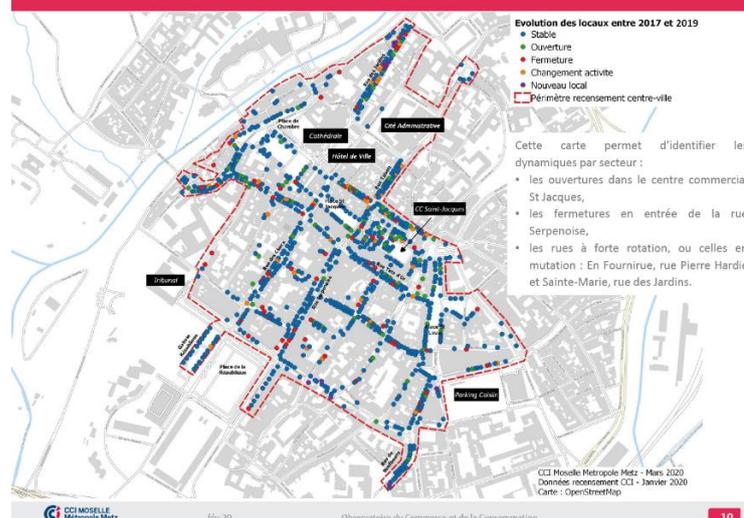
Le périmètre ORT ciblé sur le centre-ville de Metz comprend l’hypercentre avec son plateau piéton, mais aussi le quartier Outre-seille qui fait l’objet d’une forte ambition de redynamisation. De l’avenue Foch au boulevard Paixhans, c’est l’ensemble du coeur historique de la ville qui est intégré, se superposant en partie au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (carte page précédente). Le lien entre l’hypercentre et la gare est compris dans le périmètre pour appuyer les démarches vers cette « porte d’entrée » du centre-ville, tout comme vers la Place du Roi Georges. Les berges de la Moselle entrent dans le périmètre opérationnel avec le Quai des Régates mais portent un projet de requalification bien plus large (Plan d’eau, quartier des îles, ...). Le quartier du Pontiffroy, avec ses services publics (CAF, Hôtel de Police) connaît aussi des problématiques de maintien des petits commerces de proximité en pied d’immeuble.



Ce périmètre ORT est donc beaucoup plus large que l’hypercentre messin ou que le plateau piétonnier (délimitation ci-contre / Source PROCOS 2019). L’intérêt est, d’une part, d’avoir une visibilité des dynamiques commerciales sur une échelle élargie, incluant les axes d’accès, les secteurs secondaire ou les polarités commerciales en marge à renforcer. Cette récolte d’informations (via les déclarations de cession sous formulaire Cerfa) permettra de comparer des sous-ensemble de rues et de suivre les évolutions de chaque secteur. D’autre part, des actions pourront être déployées en lien avec les spécificités de chaque quartier inclus dans l’ORT. Par exemple, la diversité commerciale et artisanale du quartier Outre-seille demandera une attention particulière.

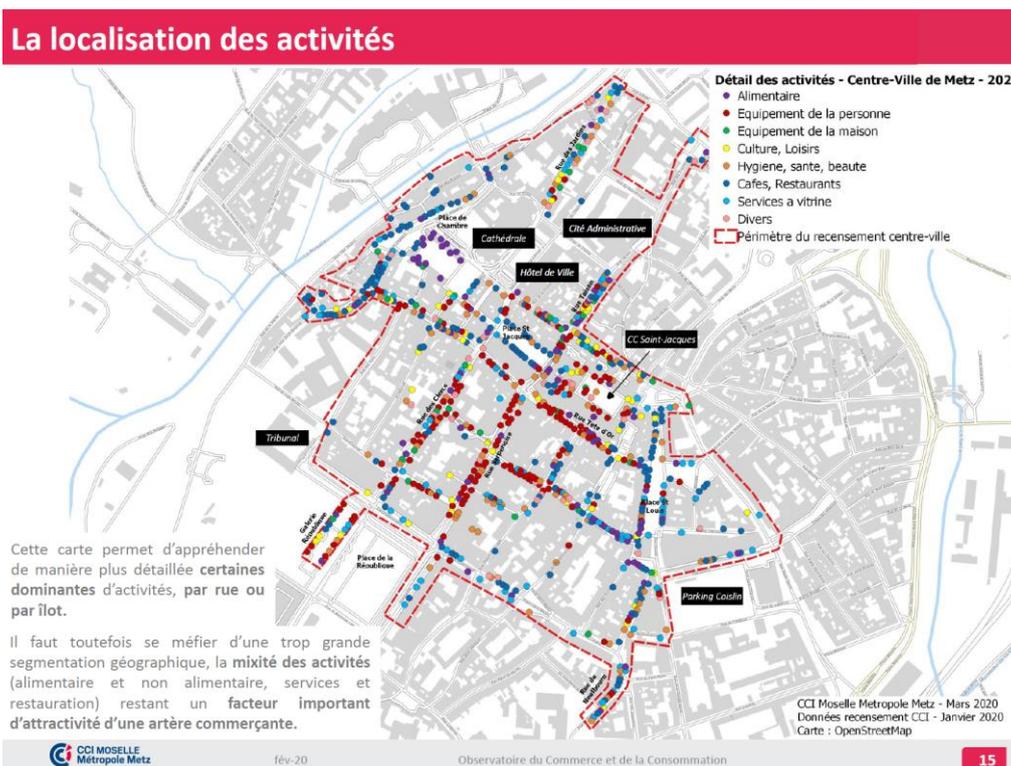
En février 2020, la CCI a présenté un inventaire du commerce (regroupant le commerce de détail, artisanat commercial, services ayant vitrine sur rue). Ce recensement permet d’évaluer l’attractivité des rues et places commerçantes, ainsi que le taux de vacance commerciale (carte ci-contre). Le secteur d’étude est l’hypercentre (plateau piétonnier, élargi à quelques rues et places attenantes).

Localisation et évolution des cellules commerciales



L’hypercentre de Metz totalise 818 activités de commerce de détail et de services avec vitrine, le reste étant des locaux vides, ou des activités hors du champ commercial (association, service public, ...). Les cafés restaurants et l’équipement de la personne sont les activités les plus représentées, constituant en cela la spécificité d’un centre-ville. Les activités de fabrication, notamment le commerce dit de « bouche », totalisent 36 cellules commerciales. L’analyse insiste également sur une veille nécessaire pour maintenir la présence d’un socle minimal d’activités spécialisées (boucherie charcuterie, boulangerie, poissonnerie, ...).

Nota : En 2024, la CCI proposera un recensement des locaux sur le périmètre ORT du centre-ville de Metz, incluant une cotation qualitative. Ces données agrémenteront les analyse de la vacance des locaux actifs.



Les cafés et restaurants sont devenus la 1^{ère} activité de l'hypercentre (environ 23% selon le référencement sur le périmètre ORT). Les évolutions observées traduisent la mutation des activités au sein du centre-ville, avec une forte baisse de l'équipement de la personne (mouvement de restructuration globale dans ce secteur), au profit des activités alimentaire et de restauration. L'équipement de la maison (art de la table, fleuriste) est également en augmentation entre 2017 et 2019.

Une autre étude sur le commerce messin a été restituée en septembre 2021, par le groupement d'Olivier Badot et Max Poulain. Les principales conclusions sont :

- Un déclin du commerce non-alimentaire au profit de la périphérie ;
- Une polarisation de la consommation de centre-ville sur l'alimentaire (commerce et restauration) ;
- Une attraction résiduelle concentrée sur quelques locomotives, sur des lieux expérientiels et patrimoniaux ;
- Une forte migration professionnelle (zone franche, hôpitaux, casernes, ...) et résidentielle ;
- Une forte concurrence de la périphérie et un cadre de vie du centre-ville à redorer ;
- Les travaux contre la dévitalisation de la longue rue Serpenoise, dont le projet de Serpentine va en séquencer le parcours.

Zoom sur la restauration rapide : Selon les modes de calculs, la ville de Metz est parfois considérée parmi les territoires les plus dotés de snacking (burger – tacos – kebabs). Dans un classement en 2021, Metz apparaissait 3^{ème} (avec 0.169 enseignes pour 1000 habitants) selon l'implantation de 16 chaînes de restauration rapide, les plus présentes en France. Par ailleurs, le classement APE des entreprises référence 153 activités de restauration rapide (93 débits de boisson et 186 restaurants traditionnels), sur le périmètre ORT regroupant 1866 cellules commerciales (source : mission commerce Ville de Metz).

Juin 2024

L'article L303-2 du code de la construction et de l'habitation spécifie que « l'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code ». La signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place de ce droit de préemption. Cependant, l'instauration devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, s'appuie ici sur le projet global de territoire déployé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration.

D'autres études stratégiques et diagnostics viennent renforcer cette analyse des fragilités sur le centre-ville de Metz, notamment :

- Le cahier thématique « Économie et Commerces », intégré au rapport de présentation du PLUi de l'Eurométropole de Metz (AGURAM – 2020)
- Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT de l'Agglomération messine, réparti entre le rapport de présentation et le DOO (AGURAM – 2023) / page 298 du DOO, le périmètre de la centralité métropolitaine « centre-ville de Metz » reprend la délimitation du périmètre ORT (image ci-contre).



La collectivité reprend donc cette cohérence des démarches et propose d'acter le périmètre ORT du centre-ville de Metz comme périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

L'ensemble du périmètre ORT du centre-ville de Metz forme donc un périmètre cohérent pour la mise en place de ce droit de préemption commercial. Si le droit de préemption urbain renforcé devait être élargi (actuellement ciblé sur quelques copropriété en difficultés), il pourrait s'inspirer de cette délimitation et renforcer la palette d'outils à disposition.

Le périmètre sera joint à une délibération du conseil municipal prévu pour juillet 2024 et complété par la liste des adresses correspondantes. Des périmètres de sauvegarde complémentaires pourront être proposés ultérieurement en fonction des évolutions constatées sur d'autres polarités commerciales. Afin de permettre l'exercice du droit de préemption commercial, il sera proposé d'inscrire un budget spécifique ou de compléter le budget alloué au droit de préemption urbain classique.

La Chambre de Commerces et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat sont amenées à donner leurs avis sur le périmètre proposé, dans un délai de 2 mois.