

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 29 janvier 2026DCM N° 26-01-29-22

Objet : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité - Instauration d'un droit de préemption ' commercial ' au sein dudit périmètre.

Par délibération de son Conseil municipal en date du 26 septembre 2024, la ville de Metz a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville Messin et correspondant au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), signée en juillet 2022, ainsi que l'institution au sein dudit périmètre d'un droit de préemption dit « commercial ».

En effet, au regard de la nécessité de maintenir une offre commerciale de proximité et diversifiée pour les habitants et usagers du centre-ville de Metz, la mise en place de cet outil permet d'exercer un droit de préemption sur la cession des fonds commerciaux, artisanaux et les baux commerciaux pour ensuite les rétrocéder en vue d'une exploitation préservant les diversités artisanales et commerciales du périmètre concerné.

En ce sens, le droit de préemption « commercial » est donc un instrument juridique d'intervention sur l'activité économique dont la Ville de Metz dispose afin de maîtriser et d'orienter le développement de l'activité économique. C'est à la fois un outil de préservation, de développement et de soutien à la mutation économique.

En outre, cet outil permet également pour la collectivité de disposer de données sur l'ensemble des mutations et dynamiques sur les locaux commerciaux et artisanaux.

La Ville de Metz souhaite désormais étendre ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, et donc le droit de préemption commercial décrit ci-dessus, à l'ensemble des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) du territoire communal. Pour permettre de viser les franges parfois commerçantes de ces quartiers, un périmètre de 300 mètres autour desdits quartiers sera également intégré audit périmètre.

Conformément à l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, ce projet d'extension nécessite au préalable la saisine, pour avis consultatif, de la Chambre du commerce et de l'industrie et de la Chambre des métiers territorialement compétente sur la base d'un projet de délibération, accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un 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. En l'absence d'observations des deux Chambres consulaires précitées, leur avis est réputé favorable.

Ainsi, la Ville de Metz a saisi les deux chambres précitées par courriers en date du 8 décembre 2025. Seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Moselle a fait retour de son avis, lequel est favorable.

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, et notamment ses articles L.214-1 et suivants, et R.214-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2020 relatives aux délégations consenties par le Conseil Municipal à Monsieur le Maire au sens de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2024 approuvant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instaurant le droit de préemption commercial au sein dudit périmètre,

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 l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

VU les courriers des saisines de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Moselle et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Moselle en date du 8 décembre 2025, pour avis consultatif,

VU l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Moselle en date du 8 janvier 2026,

CONSIDERANT le périmètre actuel de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité mise en place sur le centre-ville Messin et correspondant au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

CONSIDERANT la nécessité d'étendre ledit périmètre à l'ensemble des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) du territoire communal, et d'y intégrer un périmètre de 300 mètres autour desdits quartiers, afin d'accompagner l'évolution qualitative des commerces dans ces quartiers,

CONSIDERANT que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, doit être instauré au sein desdits périmètres pour permettre à la Ville de Metz de maîtriser et d'orienter le développement économique dans un objectif de maintien d'une offre commerciale de proximité et diversifiée,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité aux périmètres des Quartiers Politiques de la Ville de Metz et dans un périmètre de 300 mètres autour desdits quartiers, tel qu'il figure au plan annexé à la présente délibération,
- **D'INSTITUER** au sein du périmètre susmentionné, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- **D'APPROUVER** que l'exercice du droit de préemption précité délégué à Monsieur le Maire ou son représentant, suivants les dispositions de l'article L.2122-22 du CGCT et de la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2020, puisse également être délégué ponctuellement par Monsieur le Maire ou son représentant, à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale prévu par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, conformément à l'article L214-2 du Code de l'Urbanisme.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document afférent à la présente affaire,
- **D'ACTER** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par les articles R.214-2 et R.211-2 du code de l'urbanisme.

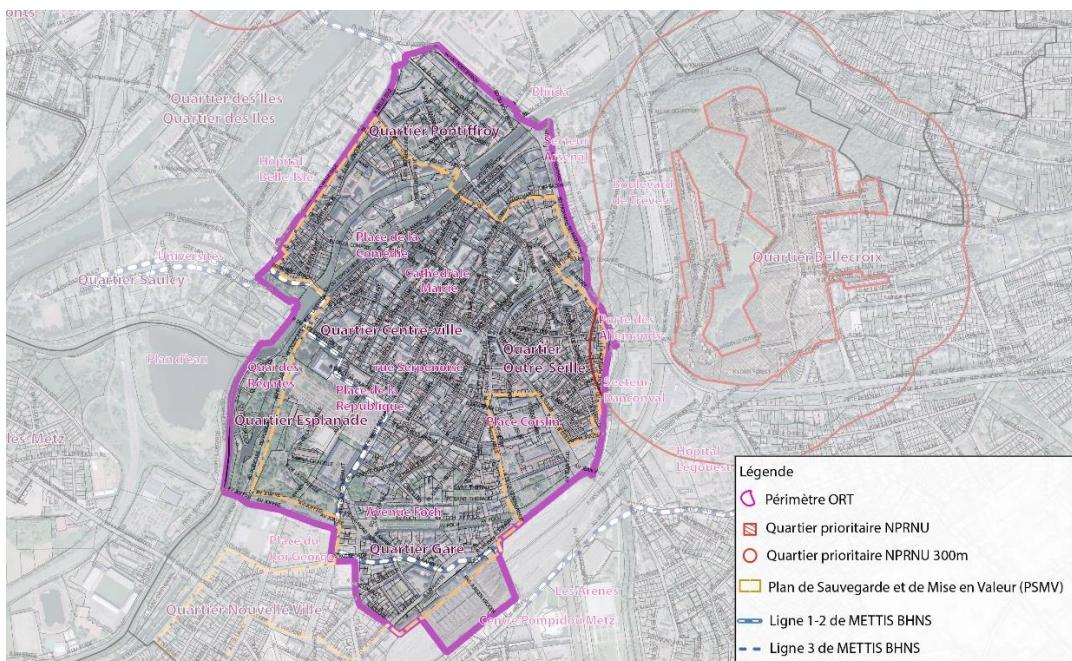
Service à l'origine de la DCM : Affaires Foncières et Immobilières Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme Référence nomenclature «ACTES» : 2.3 Droit de preemption urbain
--

EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ A METZ

RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ ET LES MENACES PESANT SUR LA DIVERSITÉ COMMERCIALE ET ARTISANALE

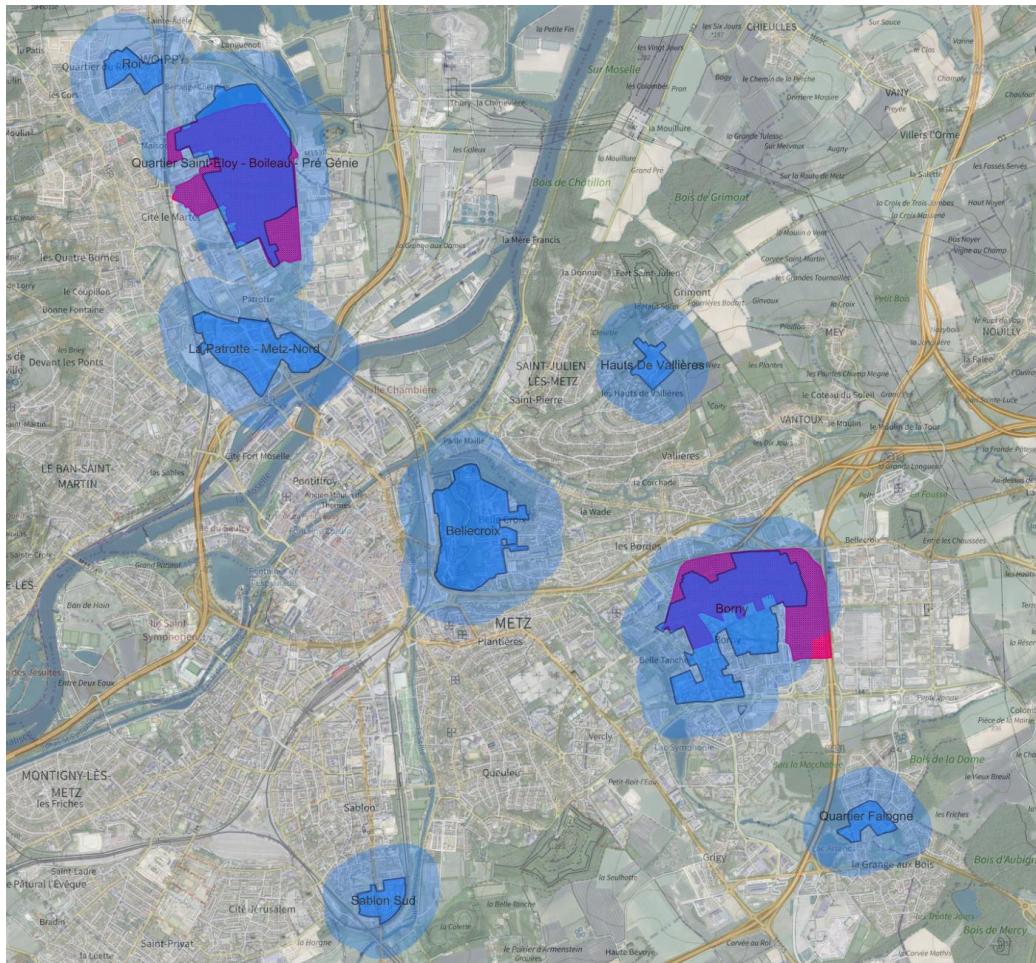
Par une délibération du conseil municipal du 26 septembre 2024, la Ville de Metz a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville messin, correspondant au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) « Hypercentre » et « Outre-Seille », ainsi que l'institution au sein dudit périmètre d'un droit de préemption commercial. En effet, au regard de la nécessité de maintenir une offre commerciale de proximité et diversifiée pour les habitants et usagers du centre-ville de Metz, la mise en place de cet outil donne la possibilité pour la collectivité d'acquérir des fonds artisanaux, de commerce ou des baux commerciaux lorsque la diversité commerciale est menacée.

Pour rappel, l'Eurométropole de Metz, l'État, ainsi que des partenaires financeurs (ANAH, Région Grand Est et Action Logement) et locaux (EPF GE, CMA, CCI...) ont signé en juillet 2022 une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Bénéficiant à 6 communes de l'Eurométropole, l'objectif était d'encourager la redynamisation des centres-villes par le biais d'un plan d'actions sur des thématiques telles que les mobilités, l'économie, l'habitat et l'urbanisme. A noter que l'Eurométropole de Metz, par une délibération du conseil métropolitain du 8 juillet 2024, a instauré le Droit de préemption urbain renforcé (DPUr) sur les périmètres ORT des 6 communes concernées, dont la Ville de Metz, afin de renforcer les outils juridiques d'interventions foncières à sa disposition.



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, actuellement en vigueur : calé sur le périmètre ORT du centre-ville messin (Hypercentre et Outre-Seille).

La municipalité messine souhaite étendre ce périmètre initial de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, pour y inclure les secteurs des quartiers prioritaires de la politique de la ville¹, afin d'accompagner l'évolution qualitative des commerces dans ces quartiers. Le quartier Saint-Eloy – Boileau – Pré-Génie se situant à la fois sur le territoire de la Ville de Metz et de la Ville de Woippy, cette dernière a souhaité également s'associer à la démarche pour instituer le droit de préemption commercial sur ce secteur.



■ **Les quartiers prioritaires 2024 : Eurométropole de Metz, source : <https://sig.ville.gouv.fr/territoire/4454>**



Quartier prioritaire 2024



Bande de 300 mètres

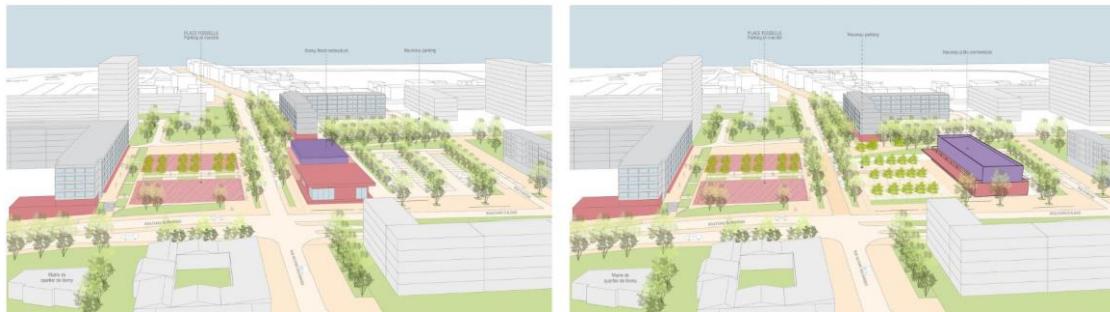


Zone Franche Urbaine – Territoire entrepreneurs

¹ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. En France métropolitaine, ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitant. Une fois l'identification opérée, des échanges ont eu lieu au niveau local afin d'affiner le découpage des quartiers et d'en assurer la cohérence sur le terrain. La liste des quartiers est fixée par le décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 en France métropolitaine.

Les bandes de 300m autour de chaque quartier seraient intégrées dans cette action, car elles peuvent contenir de petites polarités commerciales (en particulier pour le quartier de Borny). Ces franges (voir carte) ne sont néanmoins pas prises en compte pour les autres communes voisines de Metz, car il s'agit d'une action communale. Les secteurs impactés à Saint-Julien-lès-Metz (pour les quartiers de Bellecroix et des Hauts de Vallières) ou à Montigny-lès-Metz (pour le quartier de Sablon Sud) ne possèdent néanmoins pas d'activités artisanales ou commerciales d'intérêt.

La ville de Woippy porte une ambition similaire d'une institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin de mettre en place un DPU commercial). Le secteur ORT du centre-ville de Woippy serait également intégré, en complément du quartier NPNRU de Saint-Eloy – Boileau – Pré-Génie. Cette mise en place est distincte bien que parallèle à celle portée par la ville de Metz.



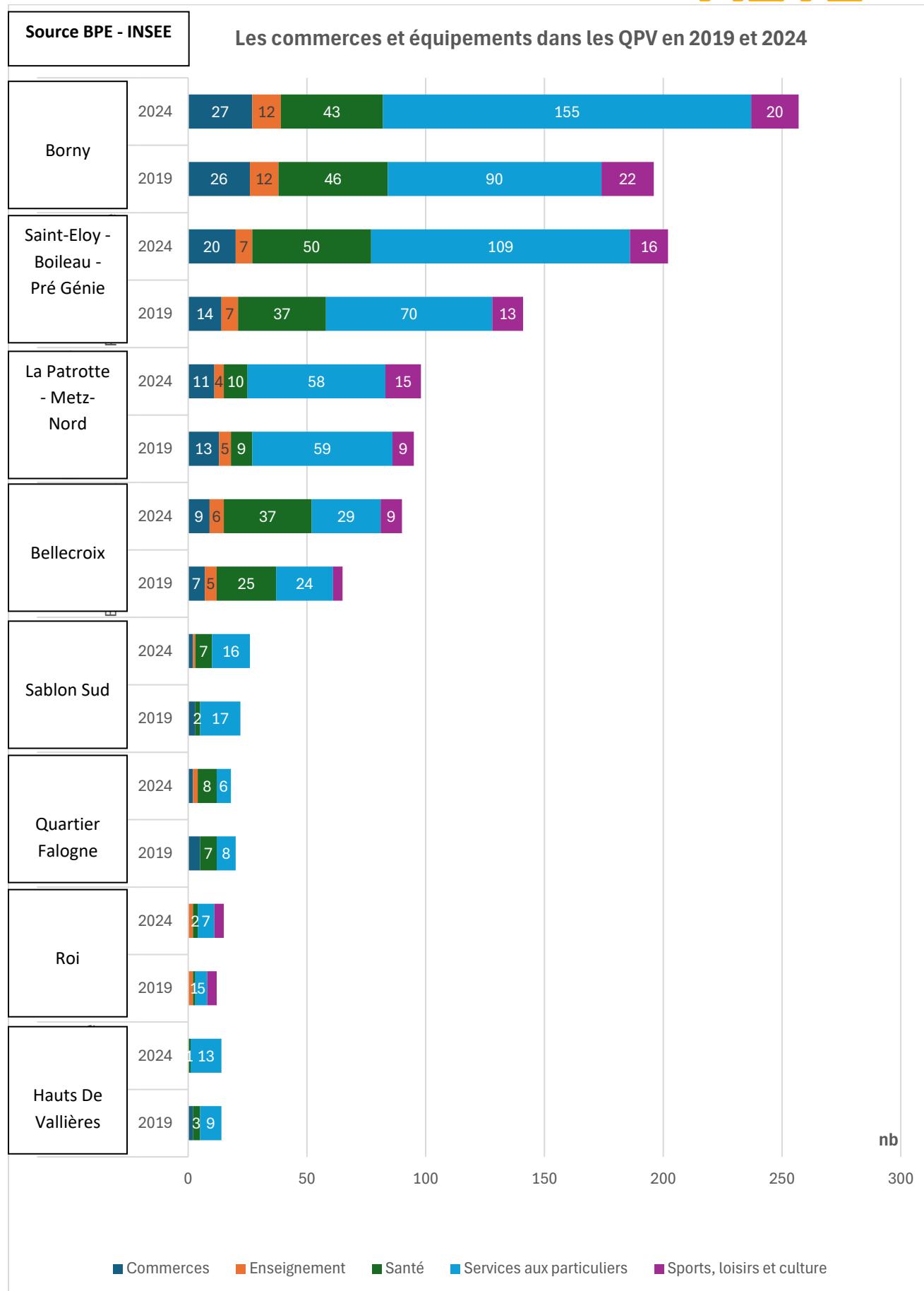
Extrait de la présentation aux conseil citoyen et au conseil de quartier le 22 mai 2024 / programme du QPV Borny
Une stratégie urbaine, commerciale et immobilière globale : 2 scénarios d'aménagement pour la Place Fosselle

L'offre commerciale et artisanale des quartiers prioritaires de la politique de la ville se caractérise par un tissu de commerces, artisanats et services de proximité, qui concourent à la qualité de vie des habitants, à l'animation et à l'attractivité des quartiers. **Cette diversité fait cependant face à des difficultés en matière de pérennité et peut être soumise à des cessations ou des changements d'affectation des locaux.**

En QPV, l'activité commerciale fait face à plusieurs menaces structurelles et conjoncturelles. La fragilité du pouvoir d'achat local limite la capacité des commerçants à maintenir une offre durable. L'implantation parfois insuffisante de variété commerciale, combinée à un déficit d'attractivité urbaine, freine la fréquentation et réduit la visibilité des commerces en place. À cela s'ajoutent les difficultés liées à l'image du quartier ou à la typologie des cellules de RDC, qui peuvent dissuader clients et investisseurs. Enfin, la concurrence du commerce en ligne et des grandes zones commerciales périphériques accentue l'érosion de l'activité locale, menaçant la vitalité économique et sociale de ces territoires.

Selon les bases de données BPE - INSEE², les évolutions peuvent être observées entre 2019 et 2024. En effet, le nombre de commerces a baissé de 5 à 2 pour le quartier Falogne de la Grange-au-Bois et de 13 à 11 pour le quartier de la Patrotte de Metz Nord. Le quartier de Borny maintient ses commerces et augmente même le nombre de structures référencées comme services aux particuliers. Les quartiers de Saint-Eloy - Boileau - Pré Génie et du Roi, gardent globalement le même nombre d'établissements de proximité. Le quartier de Bellecroix mais aussi celui de Sablon Sud, voient leurs services augmenter, en particulier ceux liés à l'offre de santé.
(Détails : page suivante)

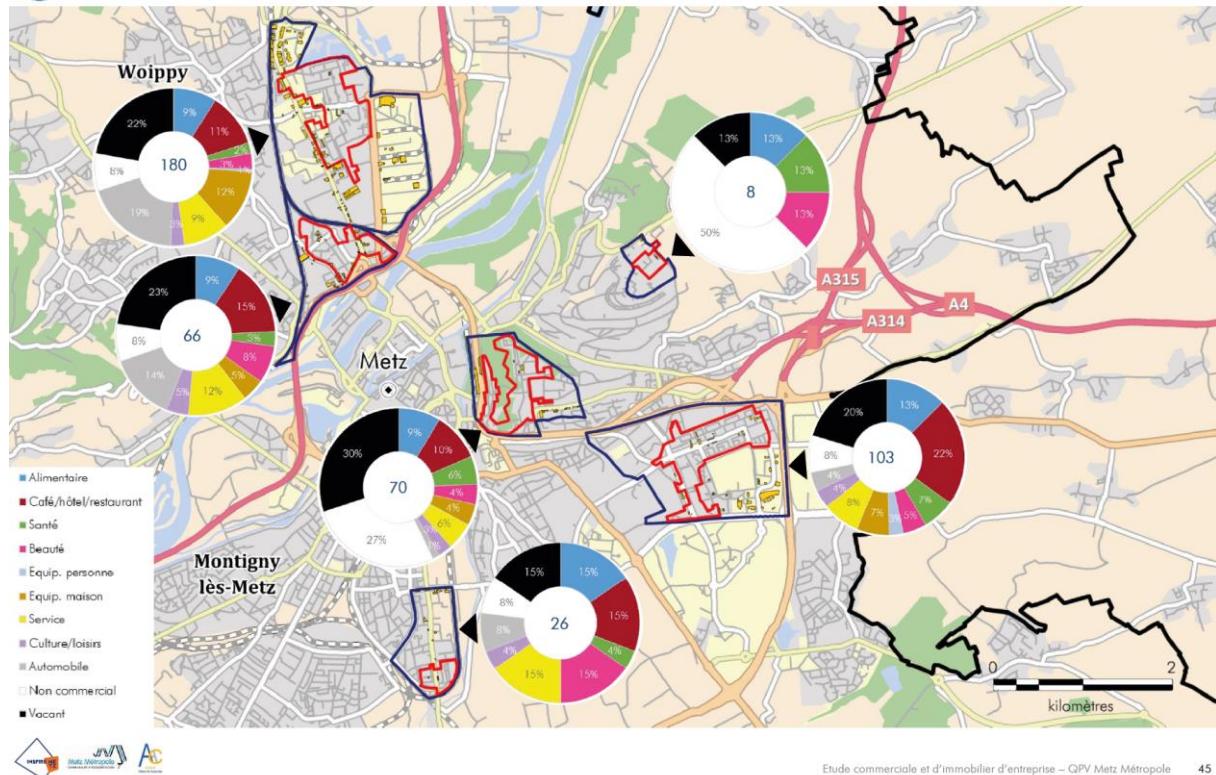
² La base permanente des équipements (BPE) est une base à vocation statistique, qui répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France au 1^{er} janvier de chaque année. En 2024, elle porte sur 229 types de services et équipements différents, répartis en sept grands domaines : services pour les particuliers, commerces, enseignement, santé et action sociale, transports-déplacements, sports-loisirs-culture et tourisme.



En 2017-2018, une étude de définition, pour une **stratégie de développement économique des QPV de la métropole**, présentait des préconisations pour chacun des 6 QPV analysés. Cet exercice dressait un état des lieux de l'offre économique (commerces, activités tertiaires, artisanales ou de service), définissait le potentiel de développement économique, et identifiait les fonciers disponibles ou mutables qui permettraient le développement d'une offre en surfaces commerciales complémentaire à l'existant.

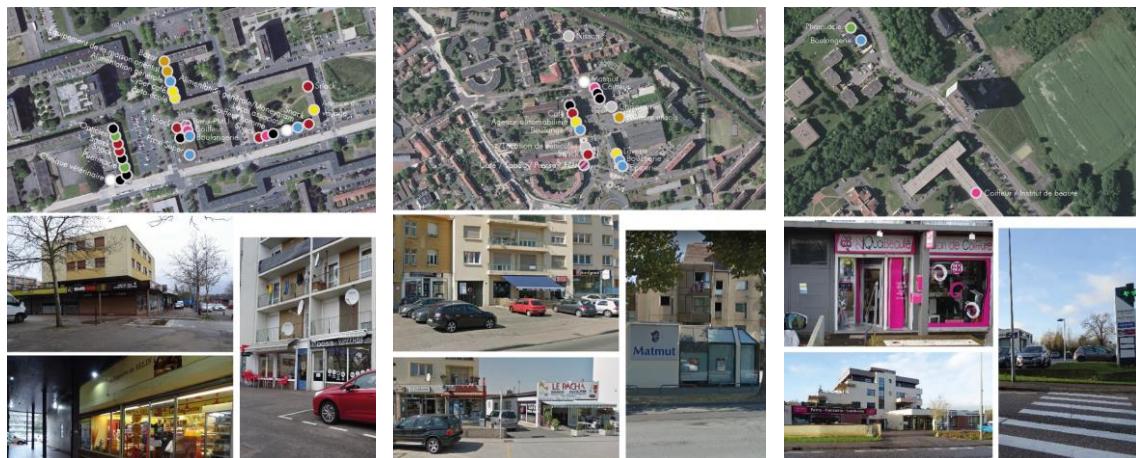


LE COMMERCE AU SEIN DES QUARTIERS PRIORITAIRES



Etude commerciale et d'immobilier d'entreprise – QPV Metz Métropole

45



Extrait de l'étude de définition, pour une stratégie de développement économique des QPV de la métropole / 2018
 -> État des lieux de l'offre commerciale dans l'agglomération / ci-dessus : Les polarités de la Place de Fosselle à Borny, la Place Jean Jaurès pour la Patrottre (Metz Nord) et la rue des Marronniers pour les Hauts de Vallières.

Depuis cette étude, les quartiers ont poursuivi leur transformation progressive, en intégrant la problématique des locaux d'activité comme une des clés d'entrée des propositions de renouvellement urbain.

Dans la continuité des travaux engagés pour la sauvegarde des services de proximité, la commune de Metz souhaite maintenant mettre en place **une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales** en se dotant d'un outil opérationnel complémentaire, 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.

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 documents stratégiques déjà en place.

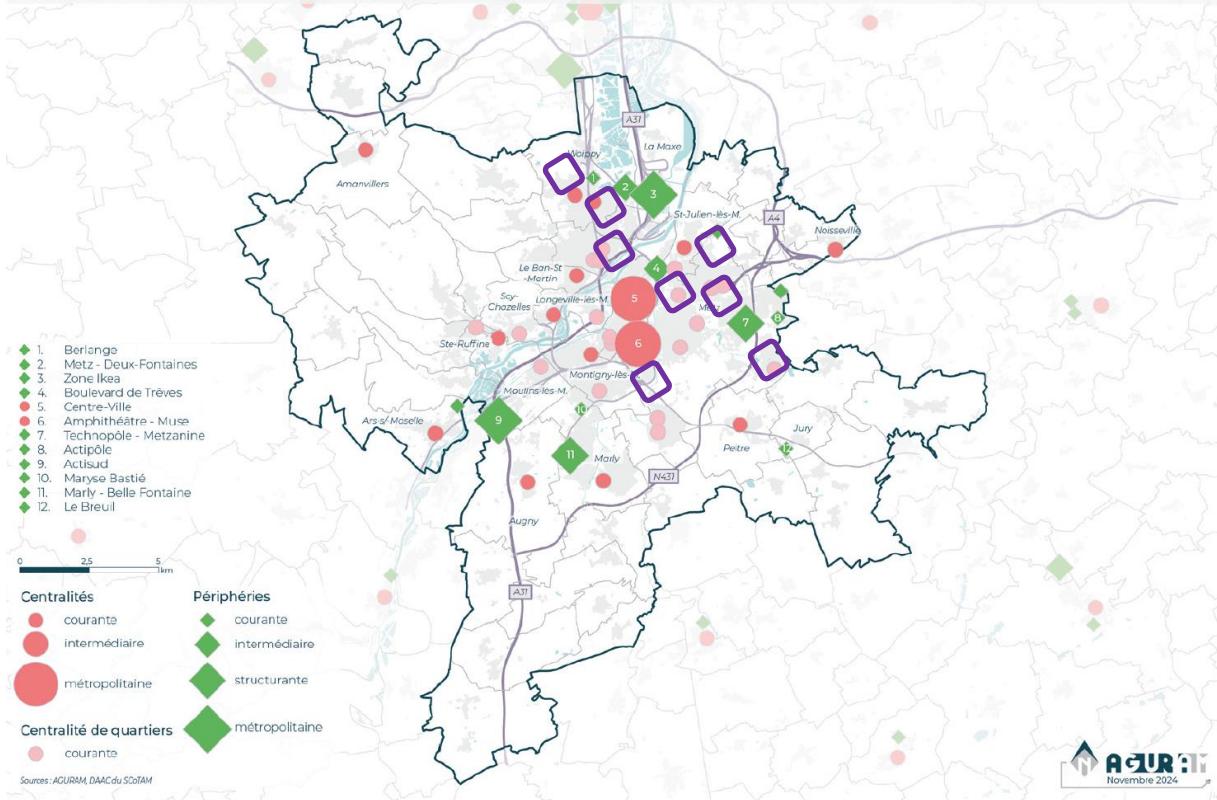
Notons la mise en place récente d'un **schéma de développement commercial et artisanal**, par l'Eurométropole de Metz. Il a été validé en Conseil Métropolitain le 12 mai 2025. Sa volonté est de donner des orientations favorisant le développement du commerce et de l'artisanat commercial. Ce document stratégique vient proposer un cadre d'actions, en partageant une vision commune pour le territoire avec 2 grandes ambitions :

- Soutenir l'appareil commercial existants
- Accompagner la dynamique commerciale

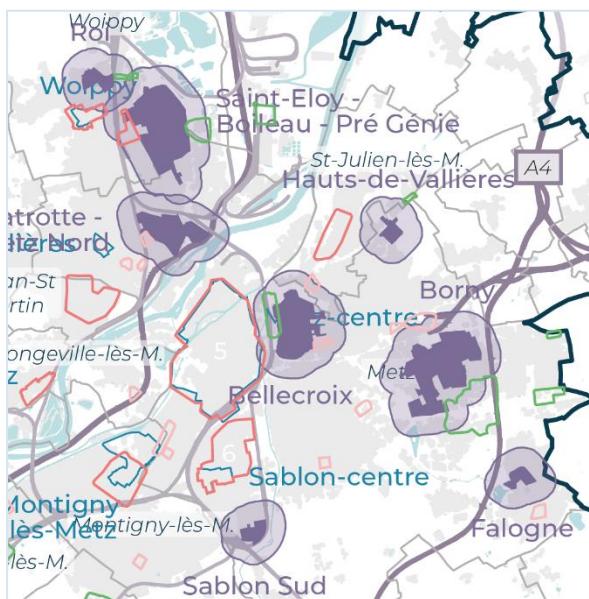
Il s'inscrit en complémentarité des documents règlementaires existants, comme le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) et Document d'orientations et d'Objectifs (DOO), tous deux inclus dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).



Centralités et secteurs de périphérie dans l'Eurométropole de Metz
 SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Situation des 8 secteurs Quartiers prioritaires de la politique de la ville, par rapports aux polarités commerciales et artisanales de l'armature territoriale du DAAC / SCoT de l'agglomération messine



Sur cet extrait de carte ci-contre³, on peut voir que les polarités commerciales et artisanales de l'armature territoriale du DAAC (centralités ou périphéries) se superposent à la marge avec les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville .

Les centralités courantes se situent en particulier dans les quartiers de Bellecroix, Borny ou Patotte – Metz-Nord, si on intègre les marges de 300m autour de chaque secteur.

Le quartier de Saint-Eloy – Boileau – Pré-Génie à Woippy et le secteur ORT sont des centralités courantes .

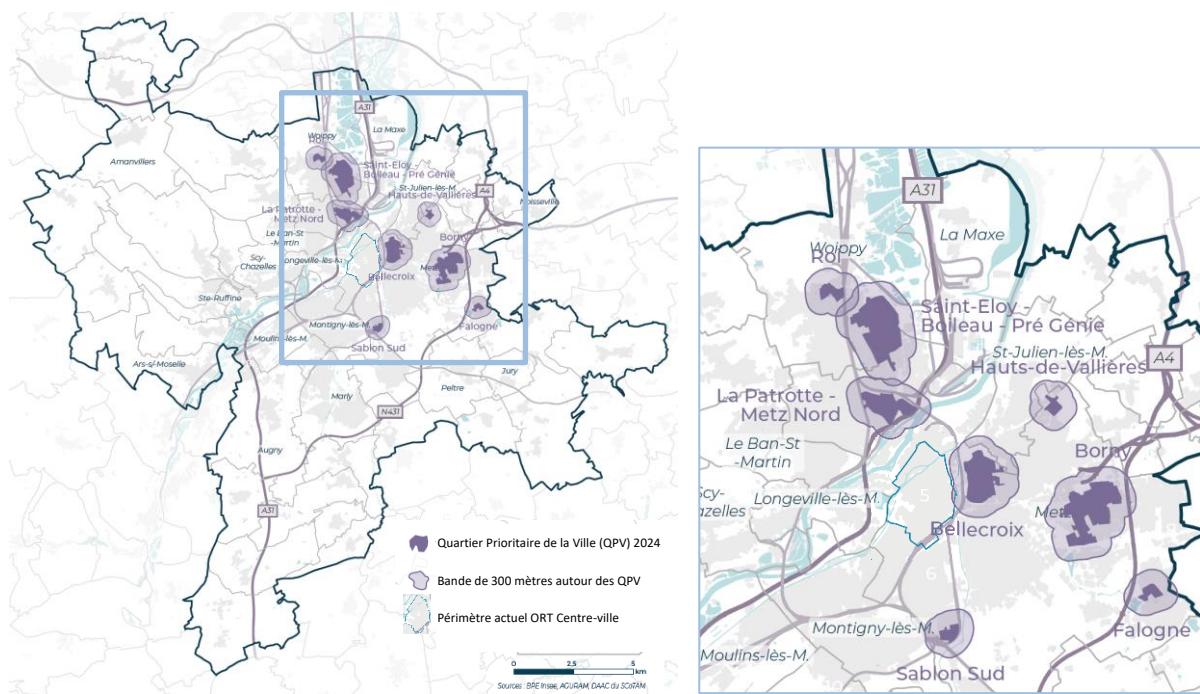
Des polarités périphériques sont également présentes en marge de ces quartiers, avec le boulevard de Trèves à l'ouest de Bellecroix, le secteur Carrefour Technopôle au sud de Borny ou encore le secteur de l'ancien Auchan à l'est de Saint-Eloy. Pour plus de détails : se reporter à la carte complète.

³ En annexe : carte complète sur l'Eurométropole messine, intégrant les services, commerces et équipements (source BPE 2024), les périmètres QPV 2015 et 2024, ainsi que les polarités du DAAC et les périmètres ORT. NB : Les calques sont à afficher progressivement pour une meilleure lecture des croisements d'informations.

D'autres études stratégiques et diagnostics viennent renforcer cette analyse des fragilités, 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).

La ville de Metz s'inscrit dans cette cohérence de documents cadres et propose d'acter le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville majoré d'une bande de 300m, en complémentarité du périmètre ORT du centre-ville de Metz, comme périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.



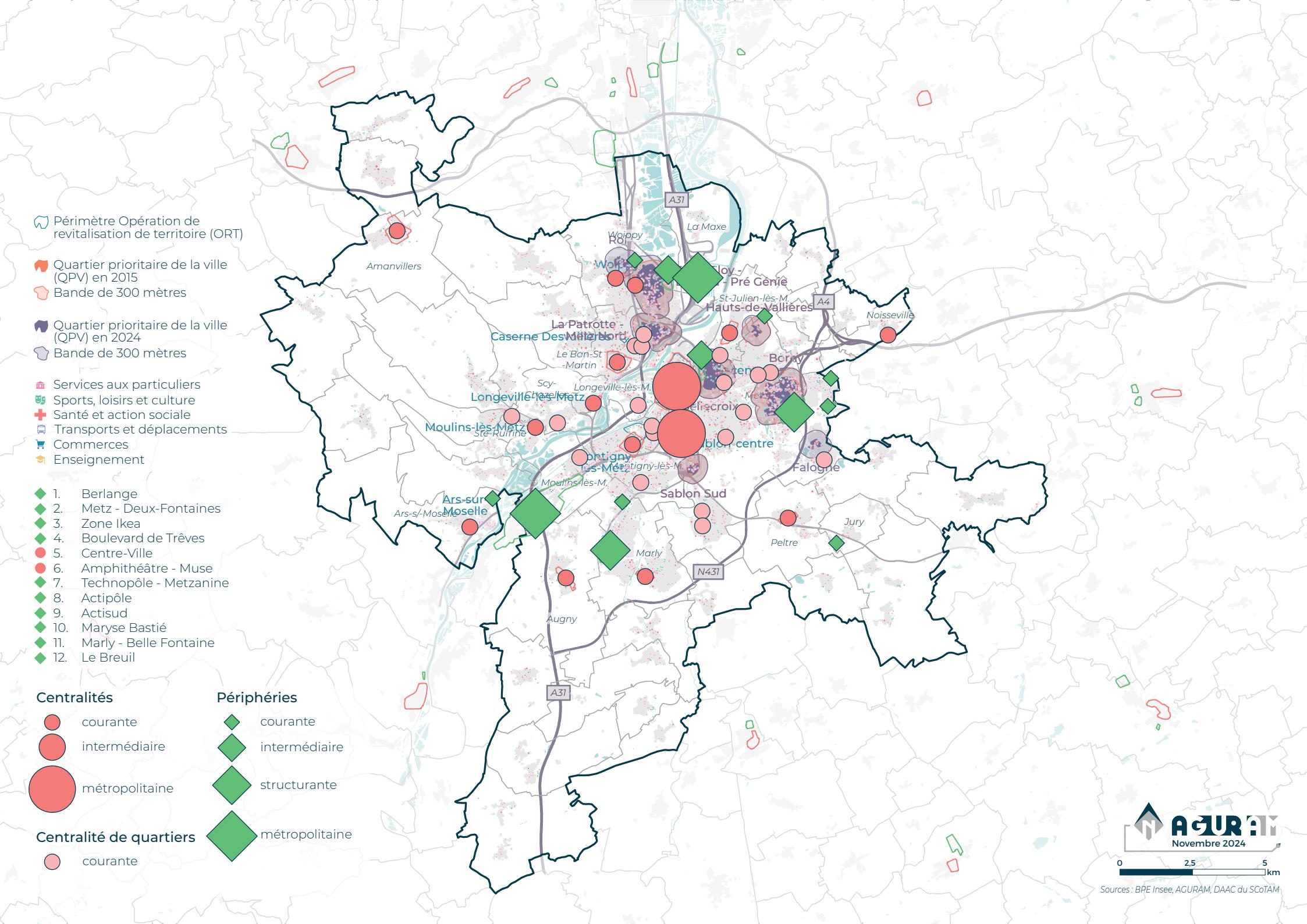
Le détail des périmètres est consultable sur la carte en Annexe. Il sera joint à une délibération du conseil municipal et complété par la liste des adresses correspondantes.

Le SIG de l'ANCT dédié aux quartiers de la politique de la ville, permet **une visualisation « à la parcelle »**. Il est consultable en ligne :
<https://sig.ville.gouv.fr/territoire/57463>

Des périmètres de sauvegarde complémentaires pourront être proposés ultérieurement en fonction des évolutions constatées sur d'autres polarités commerciales.



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, après transmission du présent dossier.



Périmètre Opération de revitalisation de territoire (ORT)

Quartier prioritaire de la ville (QPV) en 2015

Bande de 300 mètres

Quartier prioritaire de la ville (QPV) en 2024

Bande de 300 mètres

Services aux particuliers

Sports, loisirs et culture

Santé et action sociale

Transports et déplacements

Commerces

Enseignement

1. Berlange

2. Metz - Deux-Fontaines

3. Zone Ikea

4. Boulevard de Trèves

5. Centre-Ville

6. Amphithéâtre - Musée

7. Technopôle - Metzanine

8. Actipôle

9. Actisud

10. Maryse Bastié

11. Marly - Belle Fontaine

12. Le Breuil

Centralités

courante

intermédiaire

métropolitaine

Péphériques

courante

intermédiaire

structurante

Centralité de quartiers

courante

AGURAM
Novembre 2024

Sources : BPE Insee, AGURAM, DAAC du SCoTAM

Projet d'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la Ville de Metz

