

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 30/03/2023 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Marion SENGLER, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

Bilan annuel de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

N° DCM_040_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Aménagement et Développement urbain
Service instructeur : Affaires Juridiques
Rapporteur : Monsieur Robert ENGEL

I - Rappel du contexte et de l'objectif d'une ORT

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 a créé un nouvel outil mis à disposition des collectivités territoriales pour les accompagner à porter et à mettre en œuvre un projet urbain, économique et social visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres villes. Il s'agit de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

L'Opération de Revitalisation du Territoire a pour objet la mise en œuvre d'un projet global destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

La convention d'ORT confère des droits juridiques et fiscaux nouveaux pour renforcer l'attractivité du territoire : accès prioritaire aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), reconduction facilitée de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), éligibilité au dispositif de défiscalisation DENORMANDIE en ancien, droit de préemption renforcé...

La Ville de Sélestat et la Communauté de Communes de Sélestat, en lien avec de nombreux partenaires (cf. ci-après), ont souhaité mettre en œuvre ce nouvel outil pour faire face aux problématiques vécues par de nombreuses villes moyennes dont :

- Fragilisation sociodémographique manifestée par une tendance à la paupérisation d'une partie de sa population,
- Taux de renouvellement important,
- Diminution de la taille des ménages,
- Taux de vacance des logements important,
- Dégradation du bâti vieillissant,
- Difficulté de maintien de la mixité sociale,
- Fragilisation du cœur commerçant,
- Evolution de la vacance commerciale.

C'est ainsi qu'une convention relative à l'Opération de Revitalisation du Territoire de la Communauté de Communes de Sélestat et de la Ville de Sélestat a été signée à l'automne 2020 pour une durée initiale de 5 années. Ce programme a été élaboré et mis en œuvre en concertation étroite avec les partenaires institutionnels et financeurs ainsi qu'avec les acteurs sociaux et économiques locaux suivants :

- l'Etat,
- la Région Grand Est,
- le Département du Bas-Rhin aujourd'hui Collectivité européenne d'Alsace,
- le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations,
- le Groupe Action Logement,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole,
- la Chambre des Métiers d'Alsace,
- l'Association des Commerçants de Sélestat « Les Vitrines de Sélestat ».

Le centre historique de Sélestat a été désigné par la convention ORT comme le premier périmètre d'intervention opérationnel de l'ORT. L'objectif majeur du programme est de renforcer et de redynamiser prioritairement le centre-ville de Sélestat en s'inscrivant dans une stratégie et une dynamique globale profitant à l'ensemble du territoire intercommunal.

Dans ce cadre, cinq orientations majeures ont été définies par la convention dont le budget global des actions prévues s'élève à 50.5 millions d'euros:

- Axe 1 : Améliorer l'Habitat en centre-ville,
- Axe 2 : Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville,
- Axe 3 : Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville,
- Axe 4 : Faciliter l'accès au centre-ville et les mobilités durables,
- Axe 5 : Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville.

II - De nombreuses actions menées dans le cadre de l'ORT

Projet d'ampleur pour dynamiser le centre historique, avec une approche transversale, multipartenariale et multisectorielle de l'ensemble des problématiques d'attractivité, l'ORT a avancé à un rythme soutenu depuis sa mise en place.

Le taux de réalisation du programme, actuellement de 60 %, est tout à fait satisfaisant. Il affiche un nombre important d'actions engagées et d'autres à venir. Un bilan détaillé de l'avancement dans le périmètre d'intervention opérationnel a été présenté au comité de pilotage de l'ORT en octobre 2022. Ci-après les principales actions menées dans le cadre des 5 axes stratégiques retenus par les partenaires de l'ORT.

Axe 1 « Améliorer l'habitat au centre-ville » :

- OPAH/RU et Opération de restauration immobilière (ORI) période 2016 à 2021 = finalisée et bilan de l'opération réalisé ;
- Site Saint-Quirin : aménagement de l'espace public en cours ;
- Friche Celluloïd : procédures en cours (modification PLU, plan d'aménagement), phase travaux démarrage prévisionnel à l'automne 2023 ;
- Friche Albany : coopération entre la Ville et le propriétaire du site industriel pour élaboration du cahier des charges et d'aménagement urbain du secteur, présentation par des porteurs de projets.

Axe 2 « Dynamiser les commerces et l'artisanat du centre-ville » :

- Baisse significative de plus de 5 points du taux de vacance commerciale dans le centre historique entre 2019 et 2022 ;
- Etude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde réalisée en 2022 par le Cabinet Lestoux et Associés (cf annexe).

Cette étude a permis de confirmer, en concertation avec la Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole et la Chambre des métiers d'Alsace, l'opportunité d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce, de l'artisanat et du droit de préemption communal sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

- Soutien au monde économique via une convention de partenariat et des aides financières (directes et indirectes).

Axe 3 « Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville » :

- Incitation à la rénovation des façades : cette action se poursuit avec des résultats probants à savoir 1 700 000 € de subventions allouées de 2017 à 2022 concernant 200 immeubles ;

- Renforcement des effectifs de la Police Municipale ;
- Installation de nouvelles caméras de vidéo protection : 23 dans le centre ancien réparties sur 12 sites et 23 dans le secteur gare ;
- Démarrage des travaux de rénovations de voiries au centre-ville historique : rue Sainte-Barbe et rue de la Poste, fouilles archéologiques préventives réalisées, programmation des travaux en cours ;
- Modernisation de la gestion du stationnement payant au centre-ville avec remplacement des horodateurs et améliorations du taux de rotation en cours de réalisation ;
- Rénovation de l'Eglise Saint-Georges ;
- Renforcement des animations au centre-ville (Noël, Pâques, Corso Fleuri...) ;
- Ouverture de classes proposant un enseignement bilingue paritaire au centre-ville (écoles Froebel et Sainte-Foy) dans le cadre de la révision de la carte scolaire.

Axe 4 « faciliter l'accès au centre-ville et les mobilités durables » :

- Réaménagement du pôle d'échange multimodal de la gare, travaux terminés en 2022 ;
- Passage en zone de rencontre des rues du centre ancien = priorité aux piétons et aux cyclistes, ralentissement de la circulation des véhicules automobiles.

Axe 5 « Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville » :

- La réhabilitation du complexe des espaces Charlemagne est entrée dans sa phase opérationnelle et permettra la mise en œuvre d'un programme sportif ambitieux répondant aux besoins des usagers du territoire ;
- Co-animation de la Maison des Aînés et des Aidants entre la Collectivité Européenne d'Alsace et la Ville de Sélestat.

III - Les perspectives et projets à venir

La réalisation du plan d'actions et de nouveaux projets programmés dans les mois et années à venir :

Axe 1 « Améliorer l'habitat au centre-ville » :

- Volonté des partenaires de poursuivre la réhabilitation du parc privé à l'issue d'une première OPAH/ru ;
- Poursuite de la lutte contre l'habitat indigne.
Une nouvelle OPAH va ainsi être lancée, la convention est en cours d'élaboration pour approbation à l'été 2023. La mise en place de cette nouvelle OPAH (sous maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes de Sélestat) mobilise des crédits Etat (ANAH) et de la Collectivité européenne d'Alsace. Elle est rendue possible grâce à la signature de l'ORT.

- Résorption et traitement des friches :
 - Friche Albany : les orientations souhaitées par la Ville pour le devenir de cette friche ont été validées. Le propriétaire, le Groupe Albany, devrait sélectionner le lauréat du groupement aménageur- promoteur courant 2023 ;
 - Démarrage de la construction d'une nouvelle caserne de pompier financée par le Service d'Incendie et de Secours (SIS) de la Collectivité européenne d'Alsace. Le lancement d'une étude sur le devenir de l'actuelle caserne va être engagé en 2023.

Axe 2 « Dynamiser les commerces et l'artisanat du centre-ville » :

- Mise en place d'un droit de préemption sur les fonds et les baux commerciaux. Approbation au Conseil Municipal en mars 2023 ;
- Une maîtrise renforcée de l'urbanisme commercial. Cet objectif est intégré à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours. Une mission spécifique a été confiée au Cabinet LESTOUX ;

Axe 3 « Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville » :

- Plan de réfection de la voirie et des espaces publics :
 - Finalisation des travaux place Saint-Quirin ;
 - Aménagement rue de la Poste et rue Ste-Barbe (travaux préparatoires en 2023 et réalisation en 2024) ;
- Nouveau complexe cinématographique : le chantier va démarrer en mars 2023 pour une fin des travaux prévue en 2024. Maintien de l'actuel cinéma au centre-ville (engagement du propriétaire).

Axe 4 « faciliter l'accès au centre-ville et les mobilités durables » :

- La réalisation du parking en ouvrage à la gare est prévue en 2024/2025 ;
- Poursuite de la démarche d'apaisement de la circulation au centre-ville par des aménagements urbains facilitant l'utilisation du vélo.

Axe 5 « Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville » :

- Le projet de restructuration des espaces sportifs Charlemagne va se poursuivre sur les trois années à venir

De manière générale, compte tenu des actions qui ont pu se faire grâce à l'ORT sur le territoire de Sélestat et du succès de cette opération partenariale, d'autres communes du territoire sont intéressées à rejoindre l'ORT.

Avec ce projet d'élargissement l'attractivité du centre-ville de la ville centre sera consolidé pour renforcer celle de tout le territoire. Et inversement en renforçant l'attractivité des autres communes on renforce également l'ensemble du territoire.

Ainsi, l'ORT pourrait être étendue à 5 centres bourgs :

- 3 centralités intermédiaires : Châtenois / Scherwiller / Kintzheim
- 2 centralités de proximité : Muttersholtz / Ebersheim

et reposerait sur 4 enjeux majeurs :

- Stopper la déprise commerciale des centres-villes ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle des centralités ;
- Renforcer le maillage en équipements et services non marchands ;
- Améliorer la désirabilité des centres-bourgs.

Un prochain Comité de pilotage de l'ORT sera amené à valider ce projet d'extension.

L'objectif est de poursuivre la démarche de renforcement des centralités des communes qui ont à la fois des problématiques en matière d'habitat et de commerce / artisanat. Les axes stratégiques ont vocation à renforcer l'attractivité des centres-villes à l'instar de ce qui se fait depuis septembre 2020 dans le centre historique de Sélestat, 1^{er} secteur d'intervention opérationnel de l'ORT.

Pour satisfaire à l'obligation de présentation d'un bilan annuel de l'ORT aux conseils municipaux signataires de la convention prévue par l'article L303-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil Municipal est, par conséquent, invité à prendre acte des éléments précités qui constituent le bilan annuel 2022 des actions entreprises dans le cadre de l'ORT.

LE CONSEIL MUNICIPAL
après présentation
à la Commission Aménagement et Cadre de Vie
réunie le 14/03/2023

VU *le Code Général des Collectivités Territoriales,*

VU *l'article L303-2 du Code de la Construction et de l'habitation,*

VU *la convention relative à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté de Communes de Sélestat et de la Ville de Sélestat,*

VU *l'étude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde,*

CONSIDERANT qu'un bilan annuel d'une ORT doit être présenté aux conseils municipaux des communes signataires à la convention,

PREND ACTE du bilan annuel 2022 ainsi que de l'étude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde.

Le Conseil Municipal prend acte

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Claude SCHALLER

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 067-216704627-20230403-DCM_040_2023-DE

S²LO



Communauté de Communes et Ville de Sélestat

Étude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde

Phase 1 – Le bilan d'attractivité commerciale du centre-ville



Sommaire

Partie 1. Données de cadrage et principaux enjeux	Page 3
Partie 2. L'armature commerciale et les linéaires marchands	Page 9
Partie 3. Le bilan d'attractivité et les préconisations	Page 17
Partie 4. Recommandations sur les modalités de mise en oeuvre	Page 22



Partie 1

Données de cadrage et principaux enjeux

UN OUTIL STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL POUR MAINTENIR ET CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

- **Le 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 est un moyen d'acquisition par les communes et les EPCI**, au même titre que le droit de préemption urbain ou le droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD). Il permet à une commune ou à un EPCI sur délégation de **se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini**.
- Le but est de **conserver leur affectation commerciale** et par là même de **pérenniser la présence de ces commerces** dans les centres-villes ou les quartiers ou encore d'en **diversifier l'offre**.
- Pour pouvoir exercer son droit de préemption, la commune (ou le cas échéant, l'EPCI bénéficiant d'une délégation de la commune) doit avoir préalablement **mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**. Par délibération motivée du conseil municipal (ou le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI auquel la compétence aura été déléguée), la commune (ou l'EPCI) délimite selon sa libre appréciation ce périmètre de sauvegarde, dans lequel le droit de préemption s'applique.

OBJECTIFS DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

Préserver le linéaire commercial actuel
et accompagner ses évolutions

Conforter la présence d'une offre
de proximité et convivialité pour
répondre aux besoins du quotidien

Maintenir la diversité commerciale
sur l'ensemble de la commune

REFERENCES LEGISLATIVES

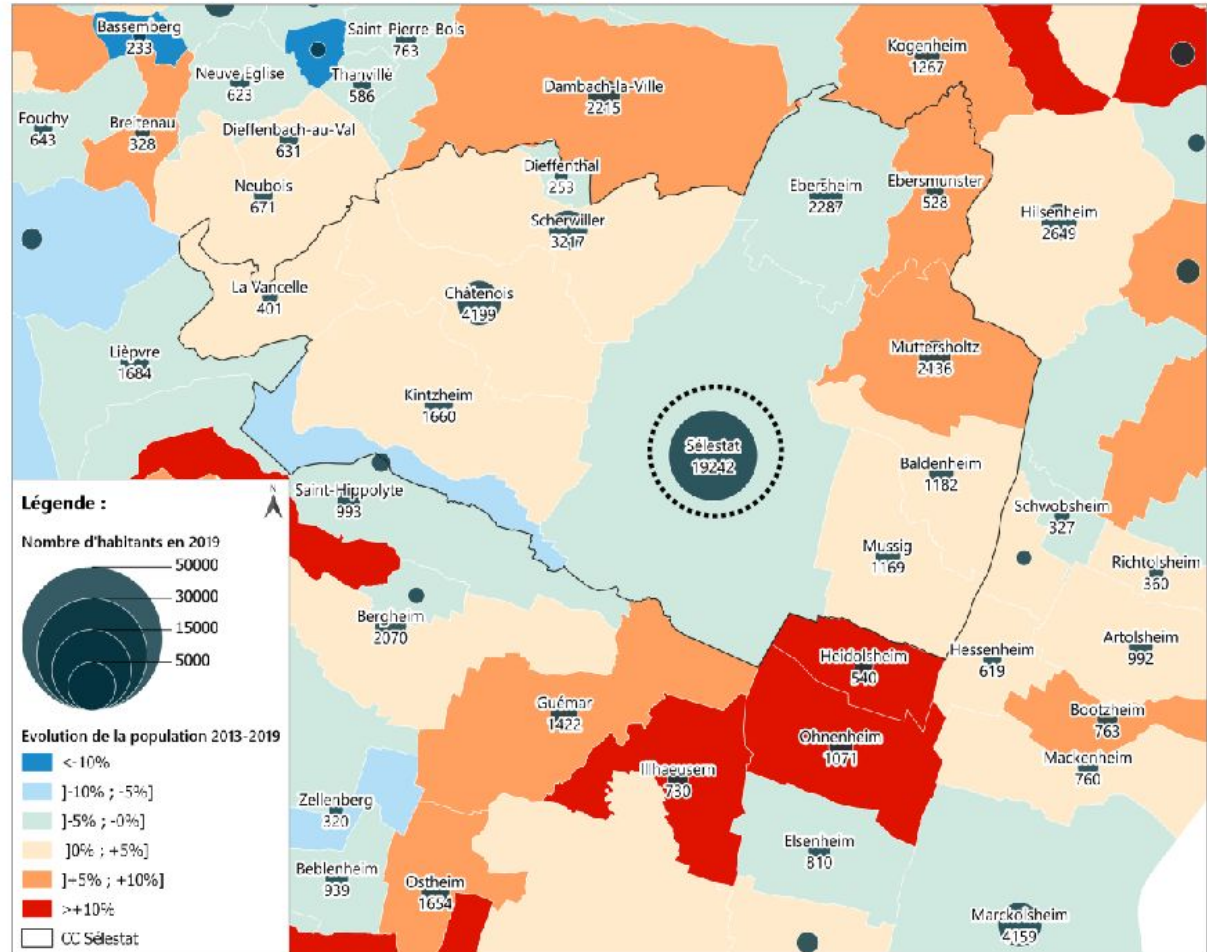
- *Loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (article 58)*
- *Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008*
- *Loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite ACTPE)*

UN CENTRE-VILLE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE EN LÈGÈRE CROISSANCE

La ville de Sélestat profite d'une position stratégique au cœur de l'Alsace, à mi-distance entre Strasbourg et Mulhouse. Tandis que la population intercommunale progresse entre 2013 et 2019 (+1,9%), Sélestat observe une légère diminution de sa population (-0,5%) avec 19 242 habitants en 2019.

Territoire	Population 2019	Evolution 2013-2019
Sélestat	19 242	-0,5%
CC de Sélestat	36 863	+1,2%

POPULATION 2019 ET ÉVOLUTION DE POPULATION AUTOUR DE SELESTAT



Source : Données INSEE 2022

Les indicateurs sociodémographiques

DES CHANGEMENTS SOCIOLOGIQUES

MAJEURS QUI IMPACTERONT LE COMMERCE DE DEMAIN

La ville de Sélestat subit une légère baisse de population sur la période 2013-2019 (-0,5%). une tendance qui contraste avec la situation de la Communauté de Communes (+1,2%) et du département (+2,8%) sur la même période.

Malgré la présence d'une population relativement jeune sur le territoire, on observe un vieillissement important de la population avec une part des personnes âgées de plus de 60 ans qui a progressé de 5 pts de pourcentage depuis 2013 pour atteindre **un quart de la population**. Une proportion qui apparaît aujourd'hui supérieure à celle observée à l'échelle du département (24,5%) et de la CCS (25,4%).

La médiane des revenus disponible par UC est de 20 980€. **Un niveau de vie plutôt correct, proche du niveau observé à l'échelle nationale (21 120€).** On notera néanmoins que le niveau de vie apparaît bien supérieur à l'échelle du bassin de vie (22 536€) et de la CCS (22 612€).

Alors que le territoire intercommunal se compose majoritairement de familles avec enfants, **la ville de Sélestat est d'abord habitée par des mono-ménages (41%).** **Un chiffre en progression (+3,4pts) et qui souligne un changement sociologique majeur sur le territoire.**

Enfin, près d'un habitant sur trois n'habitait pas sur Sélestat il y a 5 ans (près de 60 % en centre-ville), un taux élevé témoignant de la rotation importante en termes de population et l'enjeu pour le commerce de rentrer dans une logique de conquête de clientèle.

ET DEMAIN ?

D'ici 10 ans, près d'un ménage sur deux sera composé d'une personne seule et près d'une personne sur trois sera âgé de plus de 60 ans. Un changement de modèle sociétal qui invite à repenser le centre-ville de Sélestat

Étude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde– Ville de Sélestat

	Sélestat		CC de Sélestat		Bas-Rhin	
Population 2019 (Insee 2022)	19 242		36 863		1 140 057	
Population 2013	19 332		36 432		1 109 460	
Evolution 2013-2019	-0,5%		+1,2%		+2,8%	
	2013	2019	2013	2019	2013	2019
% personnes de 60 ans et plus	20,7%	25,7%	21,2%	25,4%	22,1%	24,5%
% personnes <15 ans	17,3%	16,0%	18,1%	16,8%	17,5%	16,8%
Médiane des revenus par UC* 2019	20 980 €		22 612 €		22 620 €	
Nb ménages 2019 (Évolution des ménages 13-19)	9 143		16 420		504 698	
	+3,6%		+4,8%		+6,2%	
% ménages personne seule 2019	37,6%	41,0%	31,2%	40,3%	32,5%	34,8%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2019	34,4%	31,0%	38,1%	35,4%	37,4%	37,4%
% ménages emménagés <5 ans 2019	37,8%		31,7%		32,9%	
Nb emplois 2019 (et évolution depuis 2013)	11 675		16 621		476 343	
	-2,8%		-1,9%		+2,3%	
Indicateur de concentration d'emplois 2019 (nb emplois/actifs occupés)	140,9	142,9	102,7	102,0	96,2	96,0
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2013)	9,4%		9,0%		8,0%	
	+15,4%		+14,6%		+17,4%	

Source : Données INSEE 2022,

*



Partie 2

L'armature commerciale et les linéaires marchands

UNE PERIPHERISATION IMPORTANTE DE L'OFFRE COMMERCIALE

A l'échelle de la ville de Sélestat, on dénombre **499 commerces et services marchands** dont 46 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS).

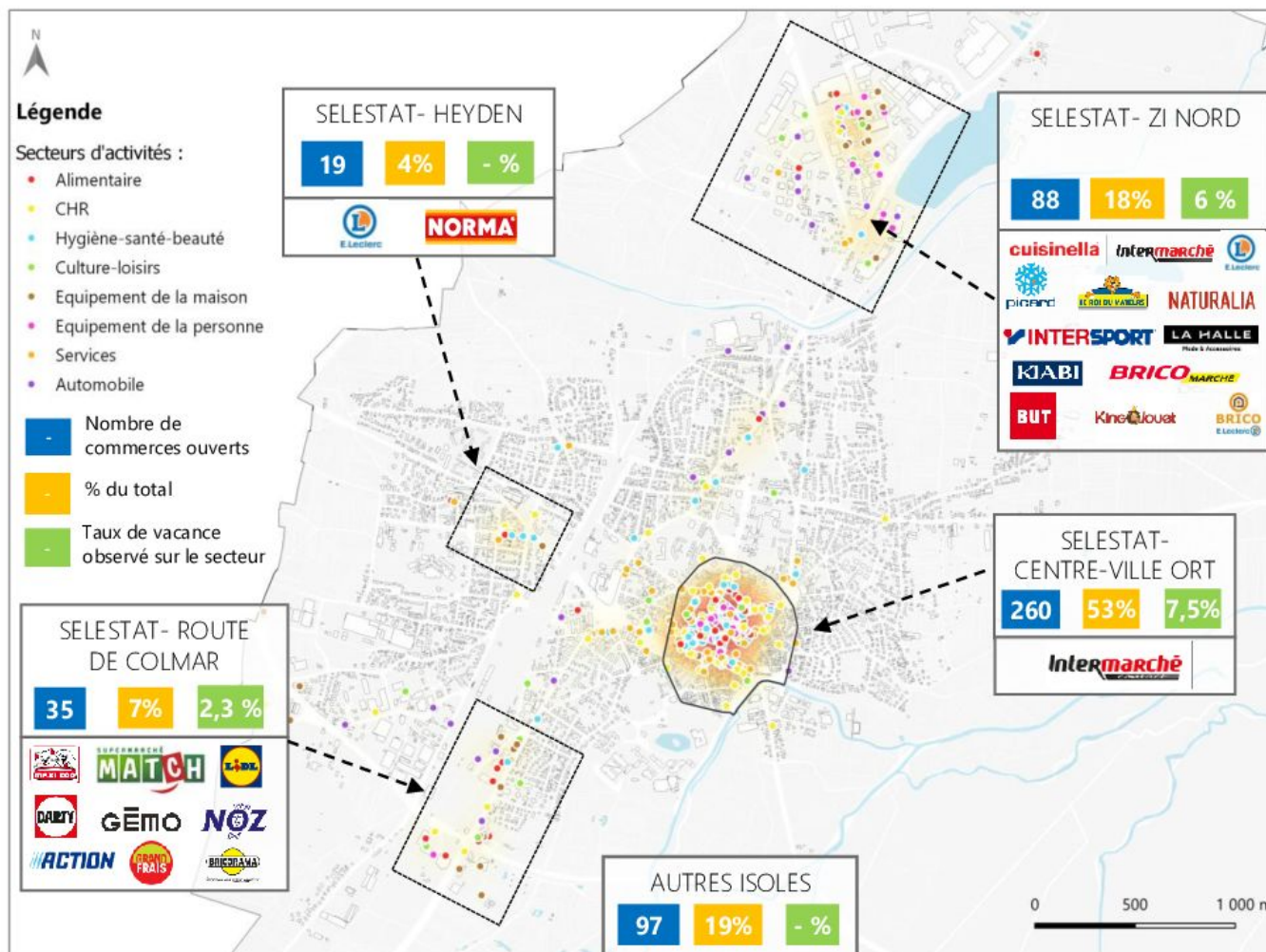
La spatialisation de ces activités permet d'observer **une périphérisation importante de l'offre commerciale**, à la fois sur les axes de flux (route de Strasbourg et route de Colmar notamment) et également sur les zones commerciales et d'activités. A ce titre, on peut citer la zone industrielle nord qui accueille 88 activités soit près de 18% de l'offre recensée à l'échelle de la ville.

Si l'existence de ces zones commerciales participent au rayonnement et à l'attractivité de Sélestat, la périphérisation du commerces traditionnel (<300m²) peut néanmoins conduire à fragiliser le centre-ville.

Un phénomène qui se traduit par un **taux d'implantation en centre-ville de seulement 53%** contre en moyenne 60% à l'échelle nationale.

48%

Taux d'implantation des commerces en centre-ville sur les 5 dernières années.



Source : Fichier CCI 2022, Repérage Terrain, Septembre 2022

ET DEMAIN ?

Maîtriser l'implantation des activités commerciales hors du centre-ville qui tendent à le fragiliser.

UN CŒUR COMMERÇANT COMPACT MAIS UN CENTRE- VILLE QUI S'ÉTIRE

On dénombre **260 commerces et activités marchandes sur le centre-ville de Sélestat (périmètre ORT) soit+ 35 activités supplémentaires** sur la période 2019-2021.

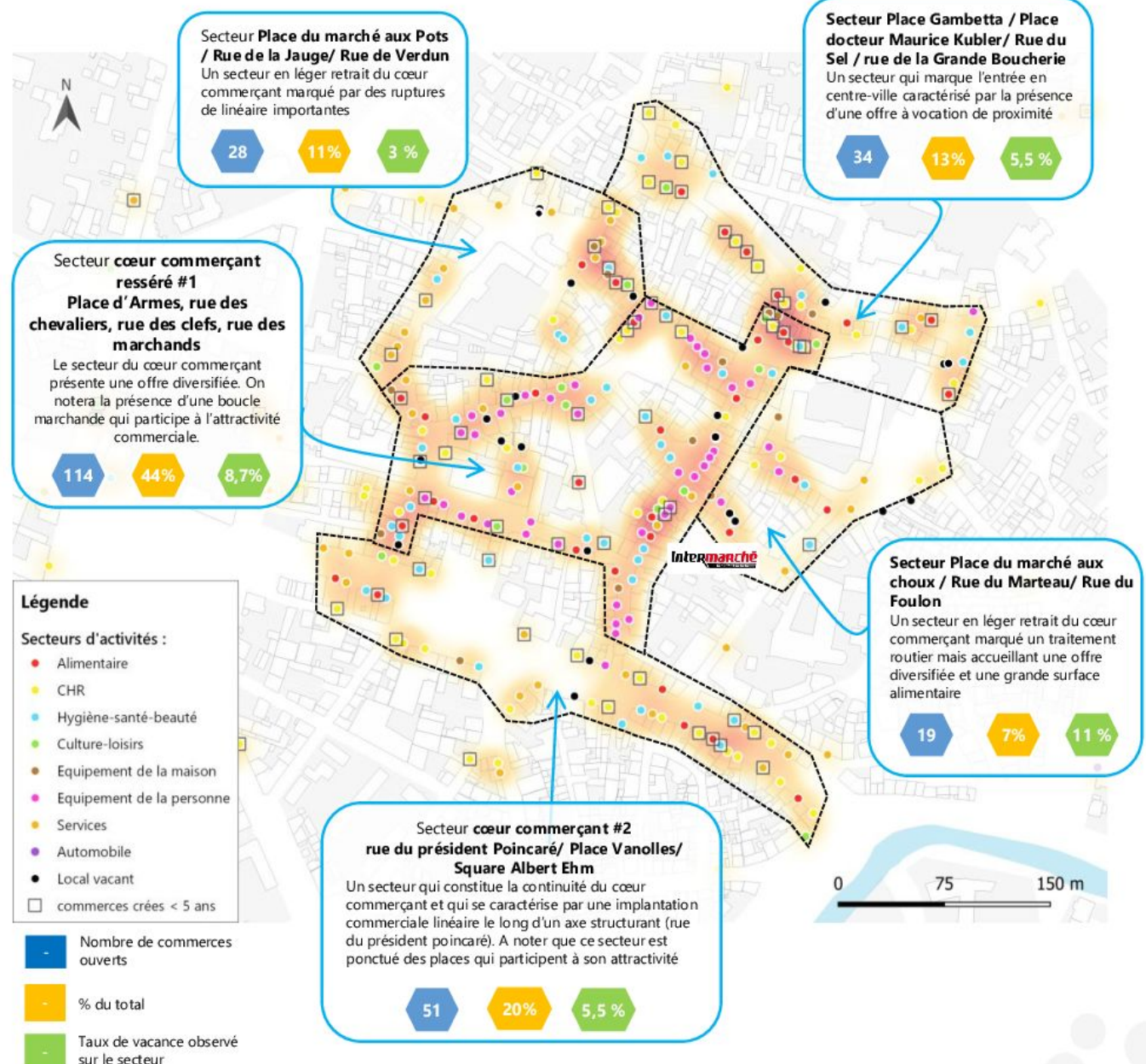
Le centre-ville de Sélestat se structure autour de **cinq sous-secteurs commerciaux distincts**, reliés de manière plus ou moins qualitatifs les uns aux autres.

Le secteur du cœur commerçant resserré concentre 44 % de l'offre recensée à l'échelle du centre-ville. Par ailleurs, ce secteur apparaît légèrement **fragilisé avec un taux de vacance commerciale avoisinant les 9%**. Si le cœur commerçant apparaît dans l'ensemble plutôt compact, on notera néanmoins **certaines ruptures de linéaire qui compliquent la lecture du plan merchandising** du cœur de ville.

Enfin, **on observe un étirement du centre-ville** avec de nombreuses créations de commerces sur les franges sur les 5 dernières années.

ET DEMAIN ?

Préserver la diversité commerciale du cœur de ville et conforter les linéaires commerçants structurants en résorbant la vacance.

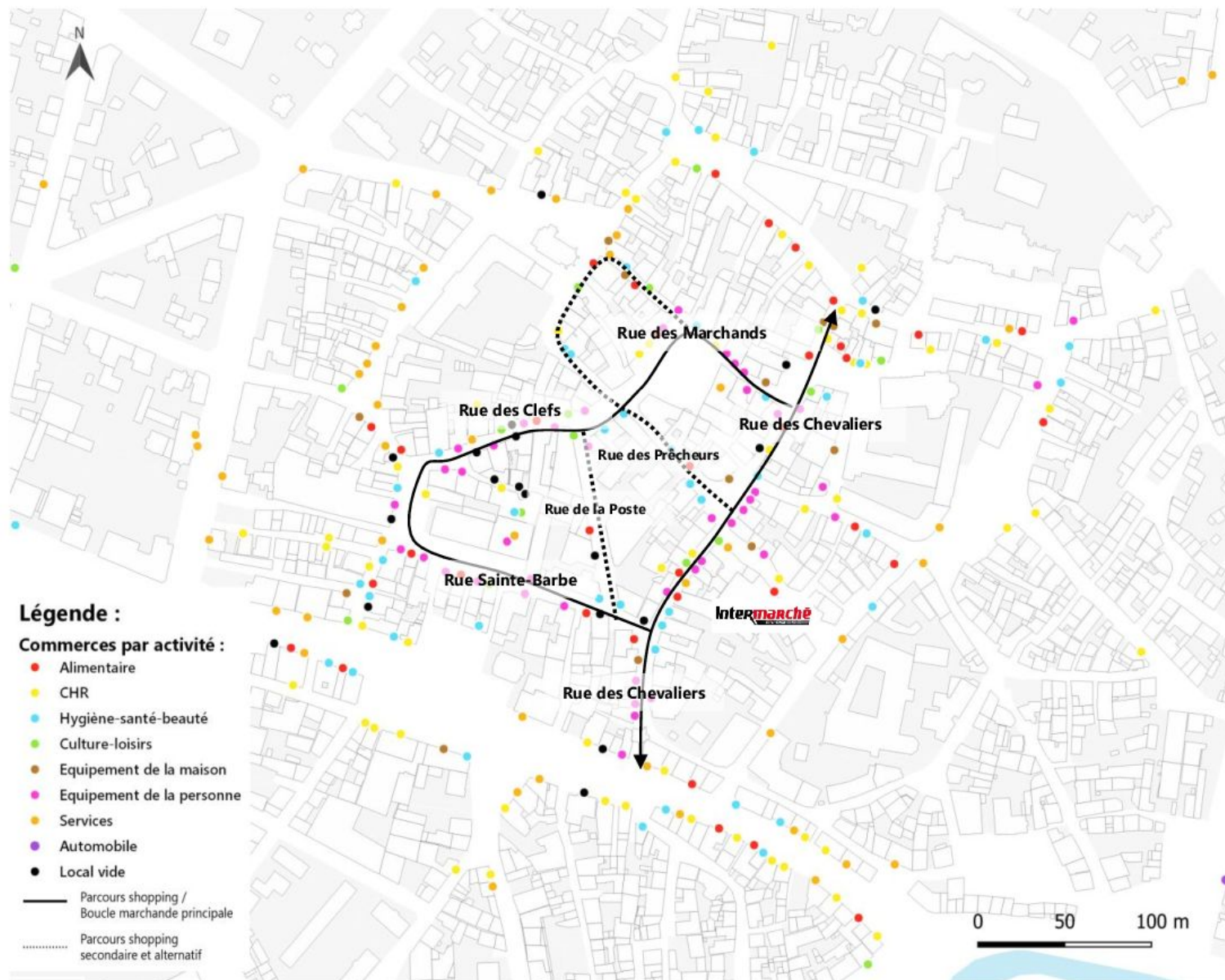


Source : Fichier CCI 2022, Repérage Terrain, Septembre 2022

UNE BOUCLE MARCHANDE DISCONTINUE ET PEU LISIBLE

A partir de la spatialisation de l'offre en équipement de la personne, **un parcours shopping semble s'affirmer comme la boucle marchande principale du cœur de ville**. En effet, la rue des Marchands au nord forme une boucle avec la rue des Chevaliers, la rue Sainte-Barbe ainsi que la rue des Clefs.

Cette boucle marchande apparaît discontinue et se caractérise par des **ruptures importantes au sein du linéaire commercial**. Un phénomène que l'on observe également sur les axes transversaux tel que la rue de la Poste ou la rue des Prêcheurs et qui ne permettent pas de créer des boucles marchandes alternatives et pénalisant la compréhension du plan merchandising du cœur commerçant.



ET DEMAIN ?

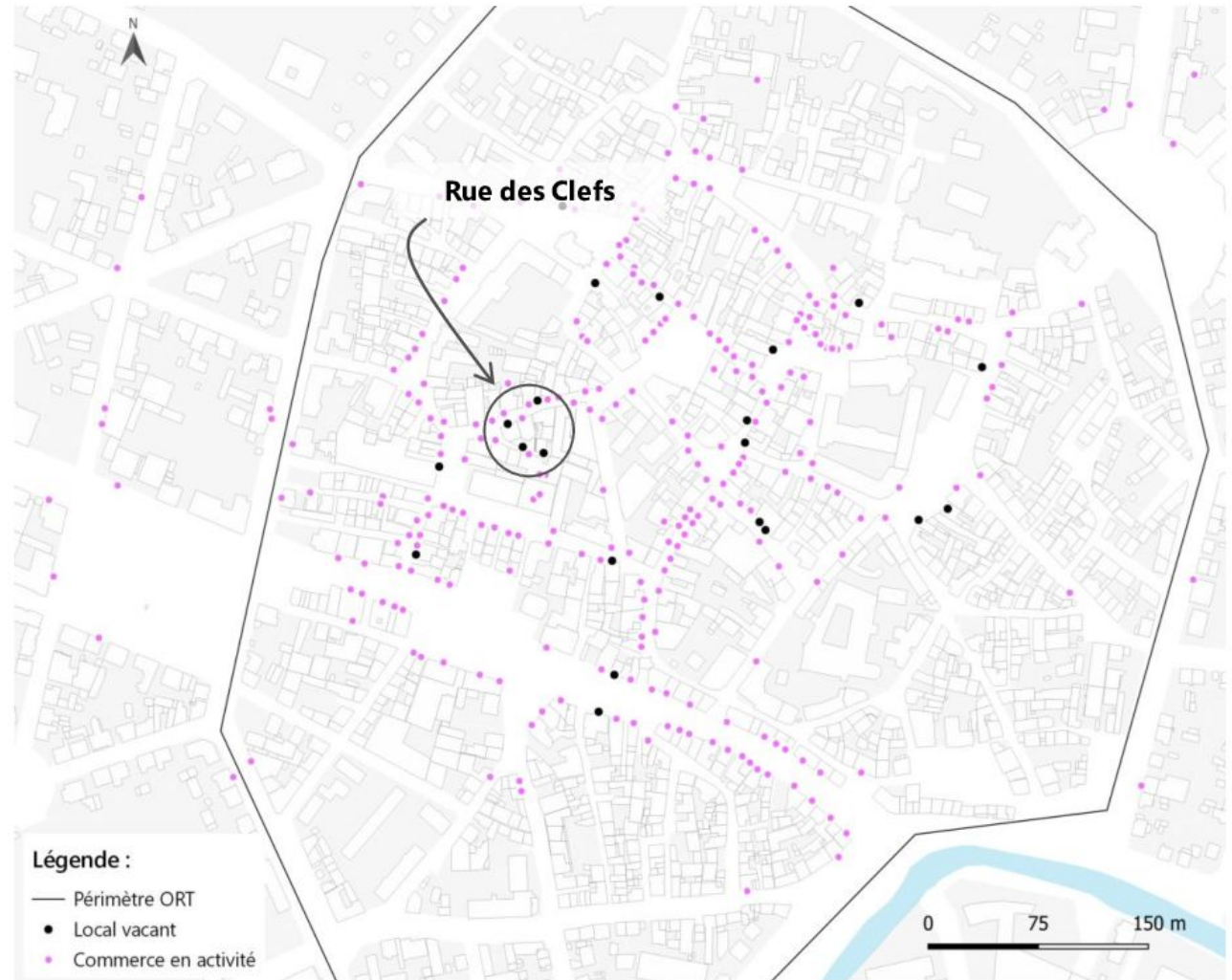
Accompagner l'intensification du linéaire commerçant en cœur de ville

UN TAUX DE VACANCE COMMERCIALE QUI PENALISE L'EFFET VITRINE DU CŒUR COMMERÇANT

En septembre 2022, 21 cellules commerciales vacantes ont été recensées à l'échelle du périmètre ORT de centre-ville. Rapporté au nombre de locaux (281), le **taux de vacance commerciale est de l'ordre de 7,5%**, soit un taux inférieur aux moyennes habituelles (entre 10 et 12%). On observe donc une **amélioration de la vacance commerciale depuis 2018** où le taux de vacance commerciale atteignait 12,8%.

Néanmoins, parmi ces 21 cellules vacantes, 11 se situent au sein du cœur commerçant impactant ainsi l'effet vitrine du cœur de ville. Par ailleurs, on observe la présence de **4 cellules vacantes situées rue des clefs**. En effet, ce linéaire commerçant apparaît introverti et semble souffrir d'un manque de visibilité.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS A L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE



ET DEMAIN ?

Une vacance commerciale à saisir comme une opportunité pour implanter de nouveaux commerces en centralité.

UNE REDUCTION DE LA TERTIARISATION SUR LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville Sélestadien accueille une **offre commerciale considérable et diversifiée** composée de **257 commerces de moins de 300 m²** et de trois GMS.

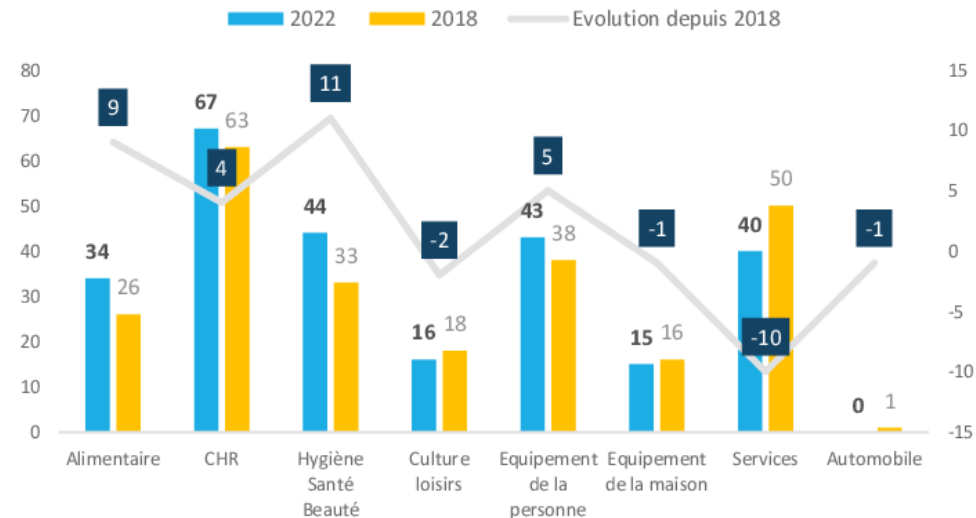
Les **commerces de convivialité**, soit les cafés-hôtels-restaurants **représentent 26% de l'offre commerciale** présente sur le centre-ville soit un ratio situé autour des moyennes habituellement observées en centre-ville. Bien que cette offre se soit confortée depuis 2018 (+4 activités), **l'ambiance conviviale et chaleureuse est parfois peu retrouvée sur les linéaires du centre-ville.**

On constate également que **l'offre alimentaire s'est nettement confortée** avec l'ouverture de 9 nouvelles activités depuis 2018 tout comme le secteur de l'hygiène santé-beauté (+11) qui représente désormais le second secteur d'activité du centre-ville (17%) de l'offre.

Depuis 2018, **le nombre de services marchands a diminué de 20% sur le centre-ville**, signe d'une diversification des linéaires commerciaux. Un secteur qui représente désormais plus que 15% des activités du centre-ville.

Enfin, on observe une **légère progression de la diversité commerciale à l'échelle du centre-ville** avec 5 activités supplémentaires en équipement de la personne. Le **taux de diversité commerciale* s'élève à 26% soit un niveau satisfaisant** qui traduit la capacité du centre-ville à polariser sur les achats en équipement de la personne et de la maison.

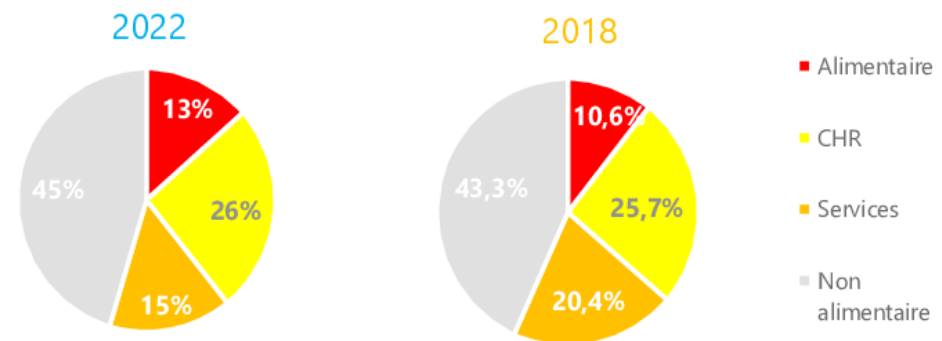
RÉPARTITION ET EVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE CENTRE-VILLE DE SELESTAT



26%

Taux de diversité commerciale sur le centre-ville

RÉPARTITION ET EVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE CENTRE-VILLE



ET DEMAIN ?

Une offre de proximité et une diversité commerciale à préserver

* Nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces (hors services et automobile)

UNE OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE QUI SE RENFORCE DEPUIS 2018

La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité.

L'amélioration de la situation commerciale se confirme au regard de la progression des densités dans l'ensemble des secteurs d'activités.

En alimentaire spécialisé, on notera néanmoins des densités inférieures au référentiel en Boucherie Charcuterie (0,2 boucheries pour 1000 habitants).

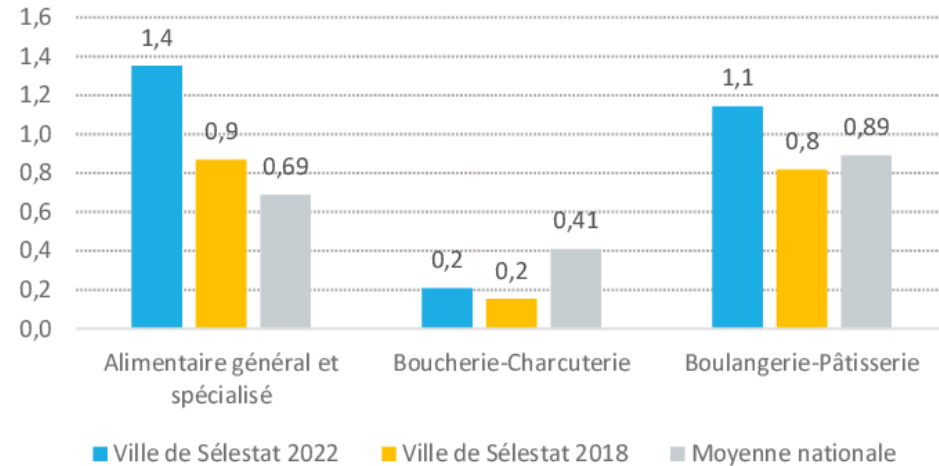
En non alimentaire, les densités commerciales apparaissent nettement supérieur à notre référentiel d'étude.

Par ailleurs, la **croissance des densités en équipement de la maison s'expliquent par le développement de l'offre en périphérie** avec 19 activités supplémentaires depuis 2018.

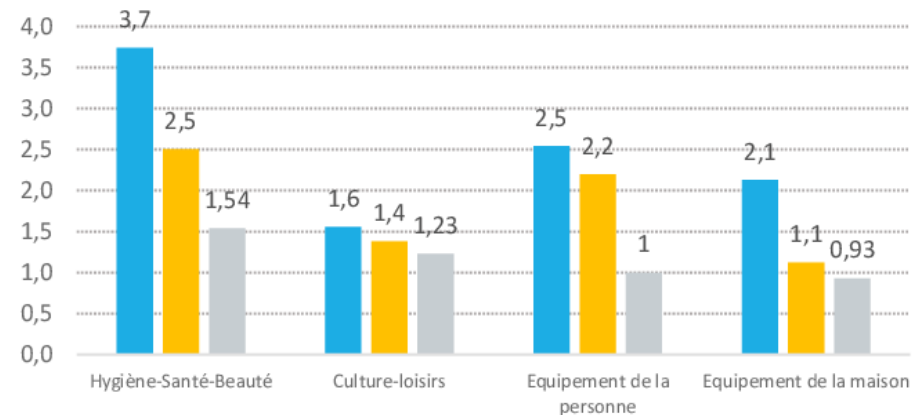
ET DEMAIN ?

Une diversité commerciale à préserver et une offre en alimentaire spécialisée à conforter

DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE **ALIMENTAIRE**
(NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS)



DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE **NON ALIMENTAIRE**
(NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS)



UNE OFFRE DE RESTAURATION PEU PRESENTE EN CŒUR DE VILLE ET QUI SE BANALISE

A l'échelle du cœur de ville, l'offre de **restauration** apparaît **plutôt réduite et est peu mise en scène**.

Les utilisateurs de TripAdvisor attribuent aux **52 restaurants répertoriés au sein du centre-ville**, une **note moyenne de 4/5**, ce qui témoigne d'une **banalisation de l'offre***. Seulement 2 restaurants situés au sein du cœur commerçant obtiennent la note de 5/5. En ce sens, **l'utilisation du droit de préemption semble pertinente** afin de favoriser l'installation de restaurants de qualité avec des concepts marchands.

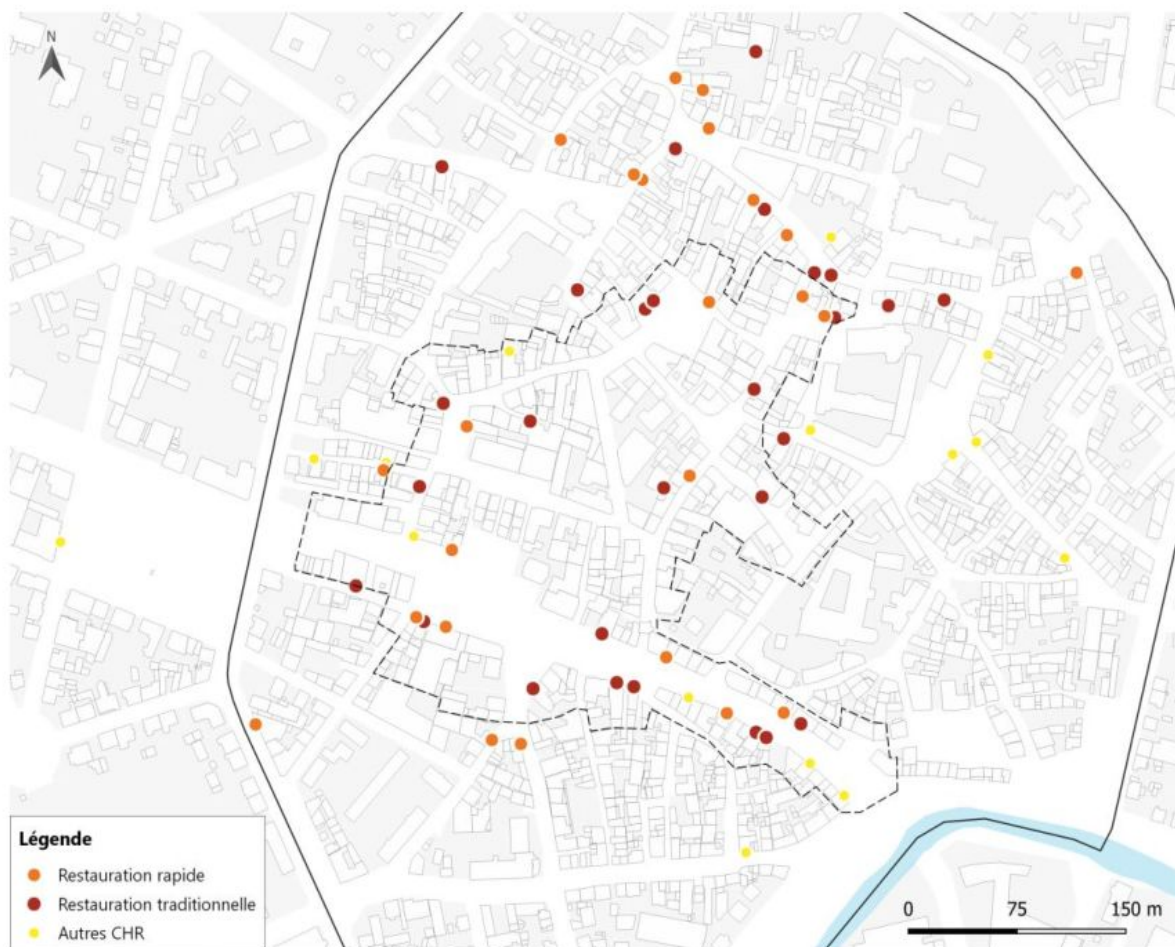
Par ailleurs, **près d'un restaurateur sur deux (48%) propose une restauration de type « rapide »**. Un phénomène susceptible de pénaliser la visibilité de l'offre de restauration.



4/5

La note
moyenne
attribuée aux
restaurants du
centre-ville

CAFÉS, HÔTELS ET RESTAURANTS A L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE



ET DEMAIN ?

Travailler la montée en gamme de l'offre de restauration sur le cœur de ville pour renforcer son attractivité et sa vocation conviviale.

* On constate une banalisation de l'offre en dessous d'une note moyenne de 4,2/5

DE NOMBREUX DEPARTS A LA RETRAITE A VENIR

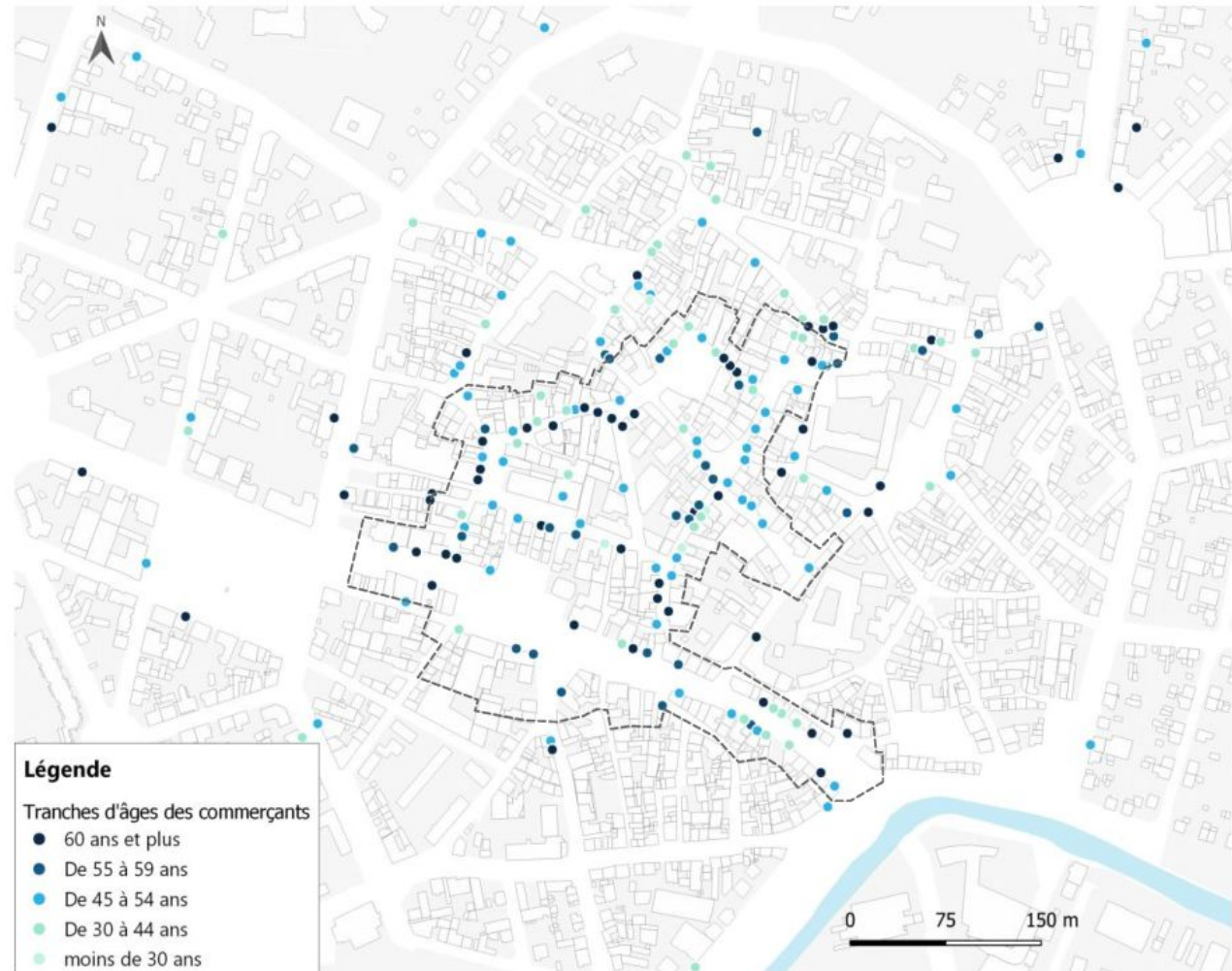
L'âge des commerçants permet d'apprécier les futurs départs à la retraite et d'anticiper si nécessaire la transmission des activités pour éviter la vacance commerciale et pérenniser l'offre existante.

A l'échelle du centre-ville de Sélestat et parmi l'information statistique disponible*, **42% des commerçants sont âgés de 55 ans et plus dont 26% âgés de plus de 60 ans.** Ces seuils élevés montrent le besoin de travailler avec les commerçants pour connaître leurs possibilités de reprise et leurs échéances de transmissions.

Par ailleurs, le secteur culture-loisirs est le premier concerné par cette problématique (66% des établissements), suivi de l'équipement de la maison (54%) et de la personne (50%). Ces transmissions prochaines peuvent être une opportunité pour accueillir des nouveaux concepts de commerces actuellement absents (offre de restauration, boucherie charcuterie par exemple)

ET DEMAIN ?

Un taux élevé de commerçants proches de la retraite qui nécessite d'anticiper la transmission des activités afin de préserver et de diversifier l'offre commerciale.

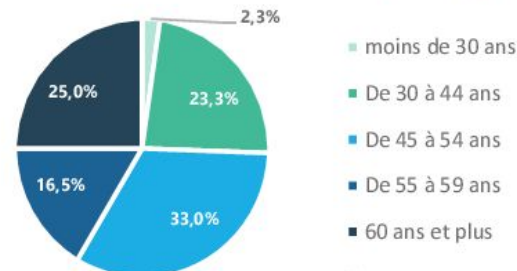


Légende

Tranches d'âges des commerçants

- 60 ans et plus
- De 55 à 59 ans
- De 45 à 54 ans
- De 30 à 44 ans
- moins de 30 ans

Répartition des commerçants selon leur tranche d'âges



Source : Fichier CCI 2022

*l'âge des commerçants est renseigné à hauteur de 65% des commerces du centre-ville

DES VALEUR DE FONDS DE COMMERCE ASSEZ FAIBLE QUI TRADUISENT UNE FAIBLE RENTABILITÉ DES ACTIVITÉS

La valeur moyenne des fonds de commerce sur le centre-ville de Sélestat s'établit à 85 498€, une valeur assez faible mais très variable selon les activités et les secteurs géographiques.

Le secteur sud affiche la valeur moyenne la plus élevée (114 920€) devant le cœur commerçant historique (98 107€) ainsi que le secteur Nord (76 450€). Le secteur Est est quant à lui confronté à de faibles valeurs des fonds de commerce (autour de 47 010 €).

Par ailleurs, la valeur moyenne des fonds de commerce de l'activité alimentaire (91 816 €) apparaît inférieure à celle des cafés – hôtels – restaurants (110 500€) et des activités non-alimentaires (115 448€).

ET DEMAIN ?

Des rentabilités de fonds de commerces assez faible qui induisent un risque d'une forte rotation commerciale en centre-ville.

Par secteur	Nombre de cessions	Valeur moyenne des fonds de commerce Minimum - Maximum
Centre-ville	24	85 498€ (13 000 € - 300 000 €)
Cœur commerçant/boucle marchande (rue des clefs, place de la Victoire, rue des prêcheurs, rue Sainte-Foy, rue Sainte-Barbe)	10	98 107€ (30 000€ - 252 000€)
Secteur Est (Marché aux choux, rue du Marteau , rue de l'Hôpital	5	47 010€ (13 050 € - 70 000 €)
Secteur Nord (place Saint-Georges, rue de la Grande Boucherie, rue du Sel)	3	76 450€ (12 000 € - 204 000€)
Secteur Sud (rue du Président Poincaré, square Albert Ehm)	6	114 920€ (25 000 € - 300 000 €)
Périphérie	32	162 032€ (12 000€ - 2 030 000 €)
Total	56	127 865€ (3 500 € - 2 030 000 €)

Par grands secteurs d'activité en centre-ville	Nombre de cessions	Valeur moyenne des fonds de commerce Minimum - Maximum
Alimentaire	4	91 816€ (13 050€ - 204 000 €)
CHR	6	110 500 € (39 000 € - 300 000 €)
Non alimentaire	11	115 448€ (24 900 € - 252 000€)

Source : Extrait fichier Bodacc des cessions de fonds entre 2019 et 2022 (échantillon de 56 ventes)



Partie 3

Le bilan d'attractivité et les préconisations

UN CENTRE-VILLE EN REPRISE DEPUIS 2018 MAIS UN RISQUE DE FRAGILISATION IMPORTANT

Réduction du taux de vacance commerciale, augmentation du nombre de commerces de proximité, renforcement de la diversité commerciale, la santé commerciale du centre-ville de Sélestat s'est nettement améliorée depuis 2018 sous l'effet du dispositif ORT. Néanmoins, le diagnostic fait apparaître plusieurs risques de fragilisation pour les années à venir.

SIX CONSTATS MAJEURS POUR LE COMMERCE DE SELESTAT

Une tendance positive avec un **maintien de la diversité commerciale**, une **diminution de la tertiarisation des linéaires** et un **renforcement de la dimension gourmande**

Un taux de vacance commerciale globalement maîtrisé mais une déqualification commerciale importante de certains linéaires (rue des Clefs)

Une proportion de commerçants âgés importante sur le cœur de ville

Des densités importantes en cafés-restaurants mais **une offre qui tend à se banaliser**

Un vocation convivialité peu retrouvée en cœur de ville et un glissement de l'offre de restauration sur les franges

Une périphérisation importante du commerce qui risque de fragiliser l'offre présente en centre-ville

TROIS AXES STRATEGIQUES POUR LE COMMERCE DE SELESTAT

**Freiner la périphérisation
du commerce du
quotidien vers les axes de
flux**

Une maîtrise à inscrire dans la révision du PLU afin de conserver le commerce du quotidien au sein du périmètre de centre-ville

Outil :
PLU/PLUi

**Renforcer la convivialité
du cœur de ville**

Un enjeu pour éviter une banalisation et une baisse de qualité de l'offre. Cet axe demande de mobiliser des outils d'observations des linéaires commerciaux et éventuellement d'en obtenir la maîtrise.

Outil :
**droit de préemption/
PLU/PLUi**

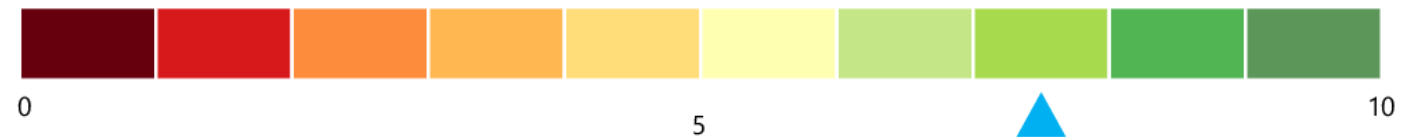
**Anticiper les risques de
transmissions
d'entreprises**

Un axe stratégique pour maîtriser la diversité commerciale du cœur de ville

Outil :
**Droit de préemption /
foncière commerce**

Le niveau d'opportunité mesure la capacité et l'intérêt de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde sur le centre-ville de Sélestat. L'analyse de la centralité montre ainsi une possibilité de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde à condition de réunir et mettre en place plusieurs facteurs pratiques.

NIVEAU D'OPPORTUNITE DE MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE



LES CONDITIONS DE REUSSITE

1

Privilégier d'abord l'utilisation du droit de préemption sur les fonds et les murs commerciaux comme outil d'observation sur l'implantation de nouveaux commerces sur les franges

2

Mettre en place un travail collaboratif avec les propriétaires pour anticiper les transmissions à venir sur le cœur de ville et **envisager l'acquisition de cellules commerciales** au « format pépinière »

3

Créer un vivier de porteurs de projets permettant d'up grader l'offre et de consolider le rayonnement de Sélestat

Condition transversale :

Intégrer une intervention sur les linéaires commerciaux dans le PLU afin de :

- se protéger de la périphérisation du commerce et limiter le risque de tertiarisation
- Limiter la tertiarisation des linéaires au regard des transmissions à venir
- Renforcer la vocation convivialité du cœur de ville

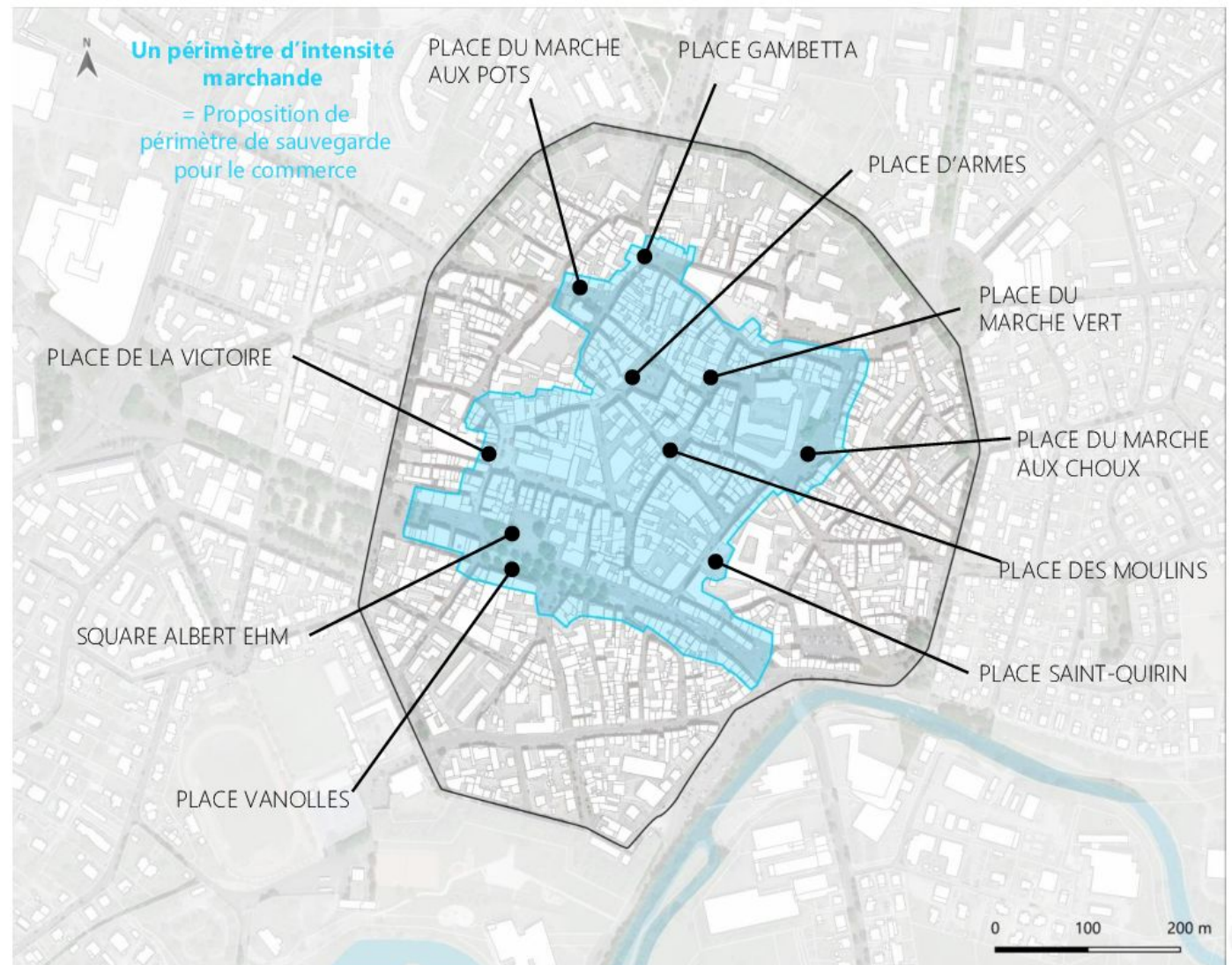
Liste des rues incluses dans le périmètre :

- Rue des Serruriers
- Rue de la Jauge
- Rue du Sel
- Rue des Chevaliers
- Rue des Marchands
- Rue des Prêcheurs
- Rue des Clefs
- Rue de la Poste
- Rue des Tailleurs
- Rue de Verdun
- Rue Sainte-Barbe
- Rue du Foulon
- Rue du 17 Novembre
- Rue du Président Poincaré
- Rue d'Iéna
- Rue de l'Hôpital
- Rue du Foulon
- Rue de la Grande Boucherie
- Rue du Marteau

Objectifs ciblés :

- Préserver la diversité commerciale au regard des transmissions à venir et renforcer la vocation convivialité du cœur de ville en proposant une offre différenciante de type boutique à l'essai, concept innovant de bar-restaurant, etc.

Un périmètre d'intensité marchande resserré sur lequel portera les investissements pour favoriser le maintien et le développement du commerce. C'est dans ce périmètre que le commerce devra s'implanter en priorité demain.



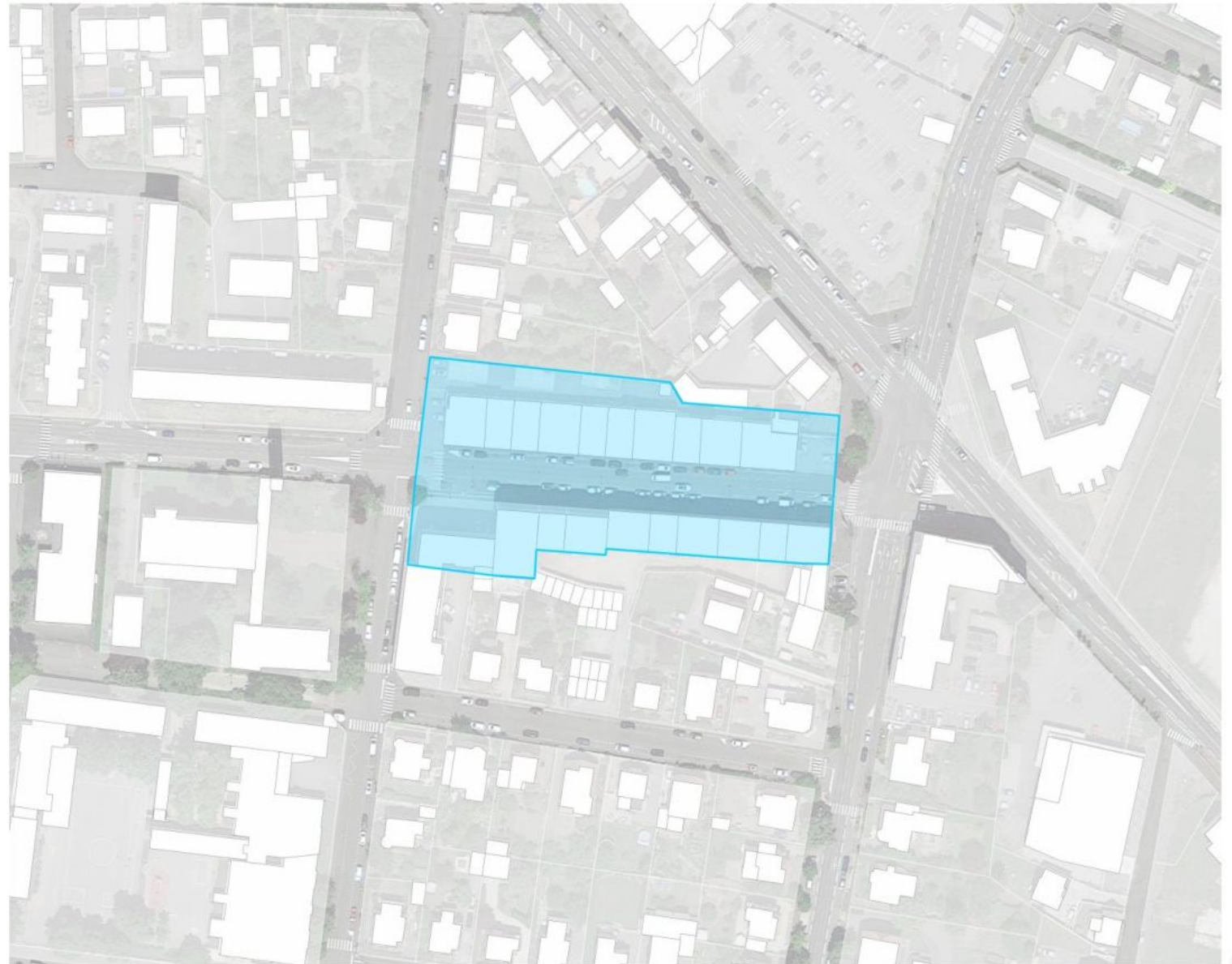
Un second périmètre pour suivre et anticiper l'évolution du commerce à l'échelle de la polarité du Heyden

Liste des rues incluses dans le périmètre :

- Avenue Louis Pasteur

Objectifs ciblés :

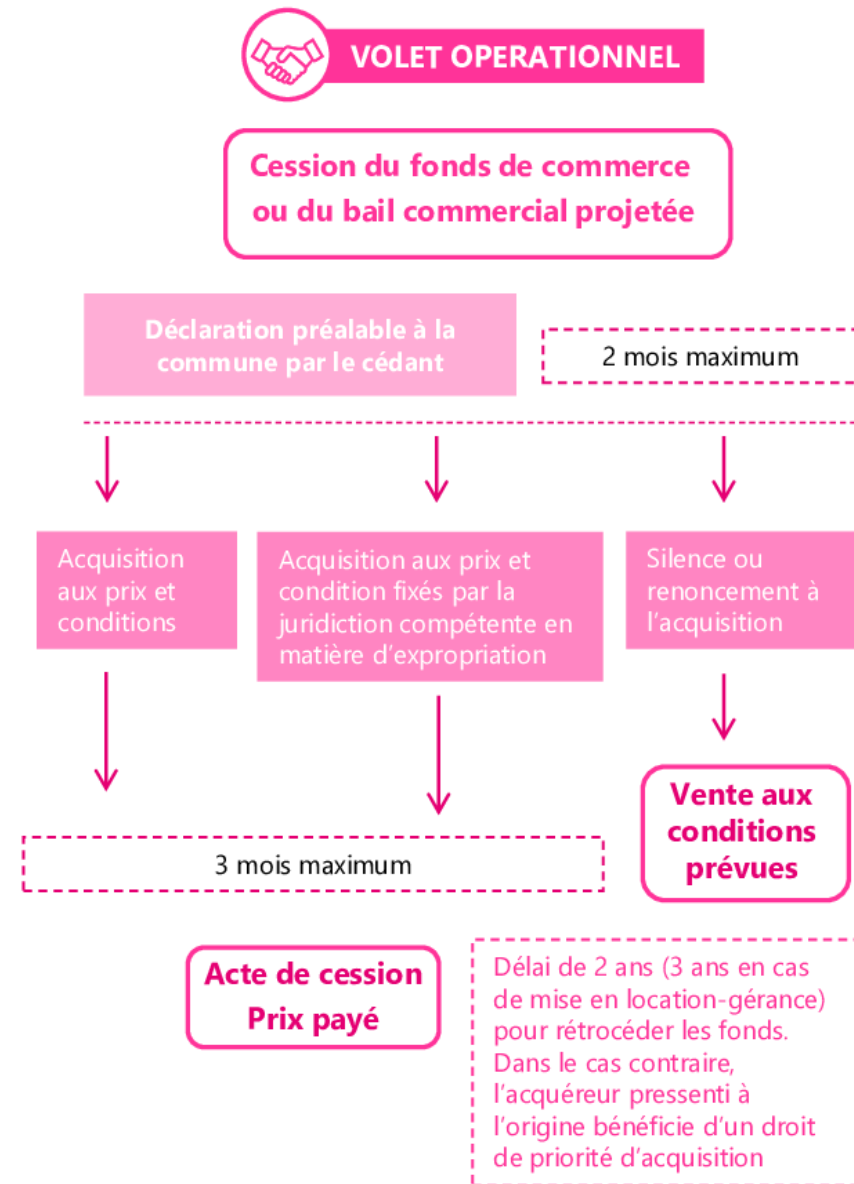
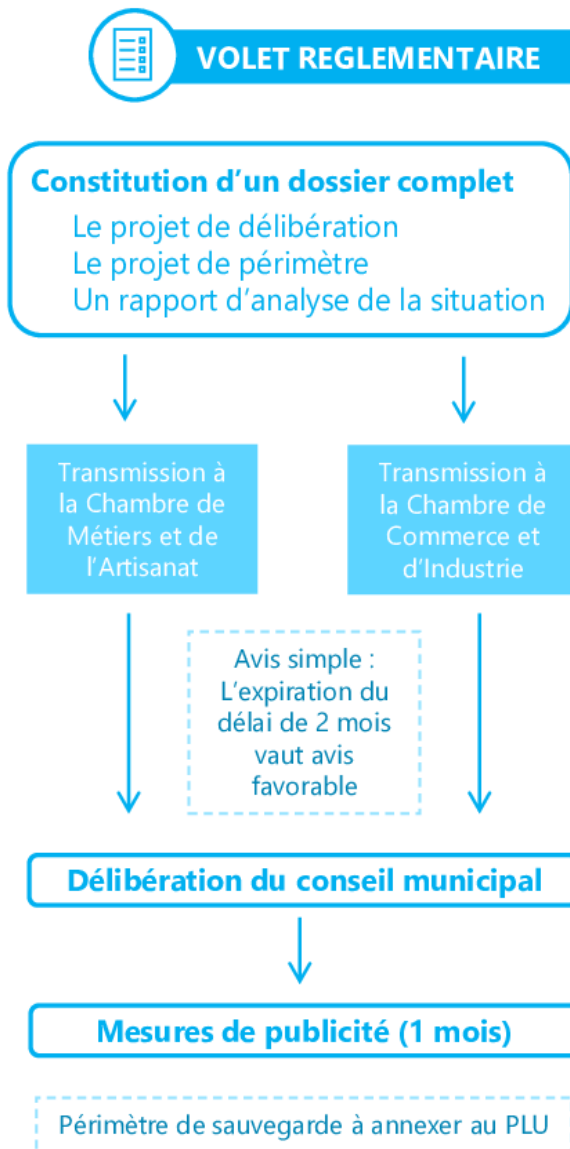
- Bénéficier d'un droit de regard sur la polarité commerciale de Heyden





Partie 4

Recommandations sur les modalités de mise en oeuvre



Quatre leviers d'action pour assurer l'efficacité du dispositif

L'instauration du périmètre de sauvegarde du commerce couplée à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds commerciaux impliquent la mise en place préalable et complémentaire de démarches visant à en assurer le suivi, la mise en œuvre et à mesurer l'efficacité du dispositif sur le moyen-long terme.

1. Le suivi de l'application du droit de préemption

Les recommandations

- Confier l'exercice de ce droit de préemption à un élu référent et délégataire
- Possibilité de suivi technique et de conseil par des structures externes (ex. EPCI, SEM, juristes spécialisés,...)

3. La recherche de repreneurs potentiels

Les recommandations

- Renforcer les démarches de communication et prises de contact auprès des porteurs de projet potentiels et identifier les entreprises commerciales et artisanales locales en voie de développement (services de la commune).
- Favoriser le développement des appels à projet pour identifier et mobiliser régulièrement les repreneurs potentiels

2. La mise en place d'un outil de suivi et de veille

Les recommandations

- Mise en place d'une base de données géolocalisable relative à l'ensemble des biens immobiliers et entreprises commerciales et artisanales présentes à l'intérieur du périmètre de sauvegarde
- Formaliser d'un questionnaire type à communiquer aux futurs cessionnaires pour enrichir le descriptif des biens.

4. La rédaction du cahier des charges de cession

Les recommandations

- Inclure les engagements suivants au sein du document :
 - Engagement de respect de la nature de l'activité et de la destination des lieux (sauf accord de la collectivité et du bailleur) ;
 - Engagement de maintien aux normes du local et, le cas échéant, de la réalisation d'investissements ;
 - Engagement quant à la durée d'exercice de l'activité (3 ans minimum) ;
 - Respect d'un certain nombre d'engagements en matière de service commercial (ex. horaires d'ouverture, qualité de l'accueil).

Ville de Sélestat

Etude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde

Vos contacts

David Lestoux

Directeur - Consultant

07 85 99 15 66

dlestoux@lestoux-associes.com

Hugo Pozza

Chargé d'études – Urbaniste

02 96 50 55 01

hpozza@lestoux-associes.com

Nos métiers



LESTOUX &
ASSOCIÉS