



Observatoire du **Commerce** et de la **Consommation**

Etude Expert
Centre-ville
SARREGUEMINES

Novembre 2019

Etude Expert Centre-Ville

PARTIE 1. Le contexte commercial	4
Chiffres-clés	5
L'organisation commerciale de Sarreguemines	6
La zone de chalandise du centre-ville	7
PARTIE 2. L'analyse commerciale du centre-ville	8
Périmètre d'analyse	9
Répartition des locaux par rue	10
Répartition des locaux par activités	12
La vacance commerciale	15
PARTIE 3. L'analyse qualitative des points de vente	19
Méthodologie	20
Cotation qualitative des rues	21
Attractivité des linéaires commerciaux	22
Accessibilité des locaux	23
Notoriété des enseignes	24
Mode d'exploitation des enseignes	25

Rappel de la prestation CCI : une analyse détaillée de l'offre commerciale du centre-ville de Sarreguemines

Il s'agit d'établir l'inventaire du commerce, c'est-à-dire de recenser, vérifier in situ et de cartographier l'ensemble de l'offre commerciale en exploitation (commerce de détail, artisanat commercial, services ayant vitrine sur rue, selon une nomenclature CCI) au sein de la commune. Ces analyses permettront notamment d'évaluer la vacance et de disposer d'une analyse qualitative sur la commercialité.

Les principales variables retenues pour chaque local commercial sont les suivantes:

- Situation du local (Ouvert / Fermé)
- Localisation du point de vente (adresse géolocalisée)
- Nom de l'enseigne
- Activité exercée
- Nature du commerce (indépendant, succursaliste par exemple)
- Notation du point de vente sur un ensemble d'items qualitatifs (qualité du bâti, de la devanture, de la vitrine, de l'enseigne, accessibilité PMR, accessibilité aux étages)

Date du recensement terrain par la CCI : janvier/février 2018

1. *Le contexte commercial*

- ✓ *Comprendre l'organisation commerciale de Sarreguemines dans son univers concurrentiel*

CHIFFRES-CLES

Le commerce et les services commerciaux, au sein de la commune de Sarreguemines

(commerce de détail, commerce et réparation automobile, cafés-restaurants, services à vitrines)



847 établissements // *dont 1566 établissements au sein de l'intercommunalité*

source : INSEE – SIRENE – 2019 (base: 85 codes APE, selon nomenclature CCI France)



2 372 emplois salariés // *pour 3 749 emplois salariés dans l'intercommunalité*

Source : URSSAF - 2017 / activités marchandes (base: 85 codes APE, selon nomenclature CCI France, hors effectif des agences d'intérim)



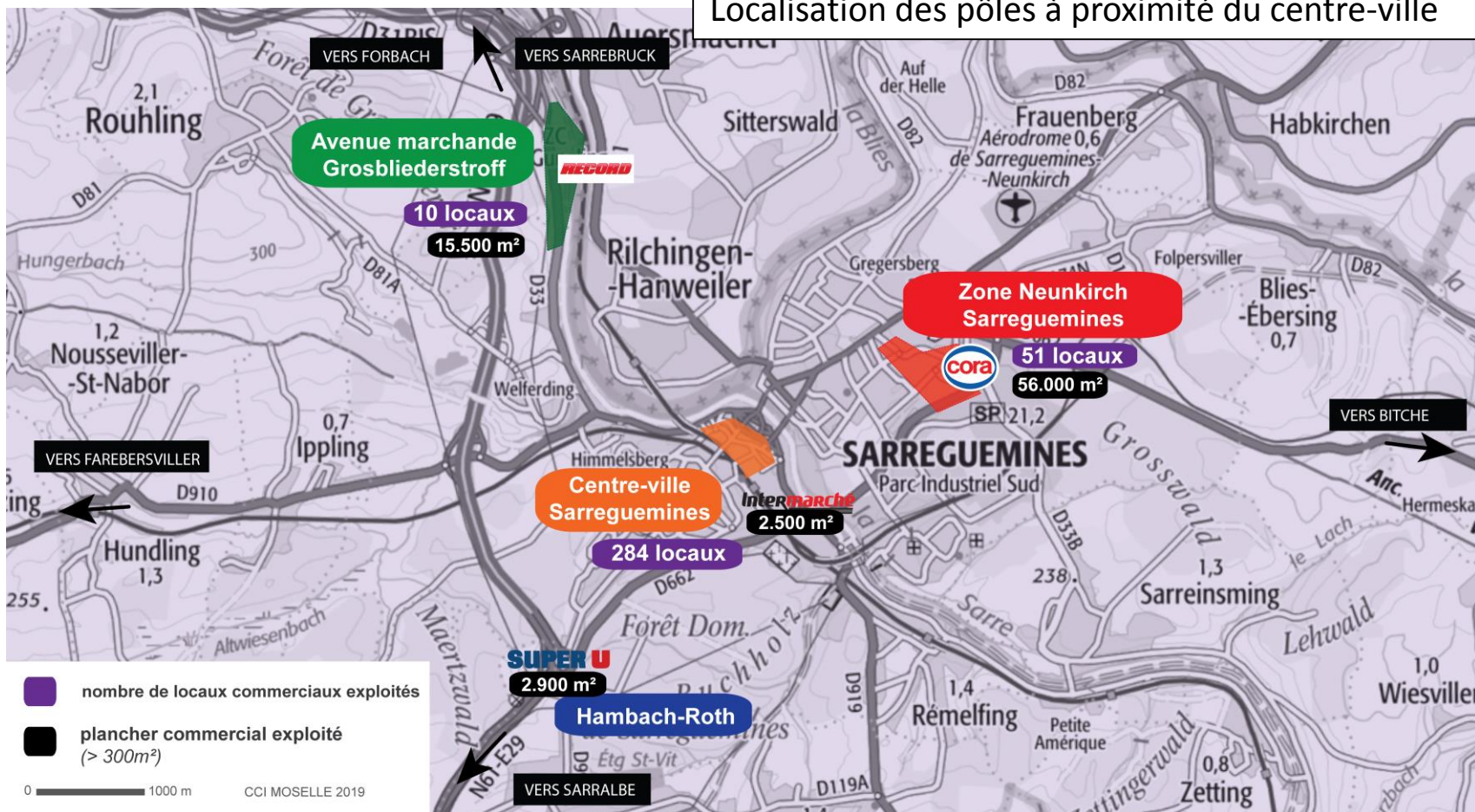
57 Grandes et Moyennes Surfaces > 300 m² // 61 450 m²

pour 96 650 m² au sein de l'intercommunalité (84 établissements)

source : CCI Moselle - 2019

L'organisation commerciale de Sarreguemines

Localisation des pôles à proximité du centre-ville



L'organisation commerciale de Sarreguemines se répartit entre 4 principales polarités, dans un relatif équilibre géographique.

- À l'ouest : la zone commerciale « Neunkirch », pôle commercial majeur du territoire avec 56 000m² de surface de vente, qui dispose d'une zone de chalandise de près de 150 000 habitants. C'est également le principal pôle fréquenté par les ménages allemands se rendant en France.
- Au nord : la zone « Avenue Marchande » à Grosbliederstroff, intermédiaire entre les agglomérations de Sarreguemines et de Forbach, le long de la route départementale RD31. Elle a fait l'objet de travaux récents de modernisation (voirie essentiellement).
- Le centre-ville de Sarreguemines accueille 280 établissements commerciaux et de services, en bordure de la Sarre. A noter la présence, à proximité immédiate, de l'hypermarché Intermarché qui a été récemment reconstruit (réouverture en septembre 2018).
- Au sud, l'hypermarché « Super U » assoit une présence commerciale en entrée de ville, à proximité de la RN 61.

La zone de chalandise du centre-ville de Sarreguemines

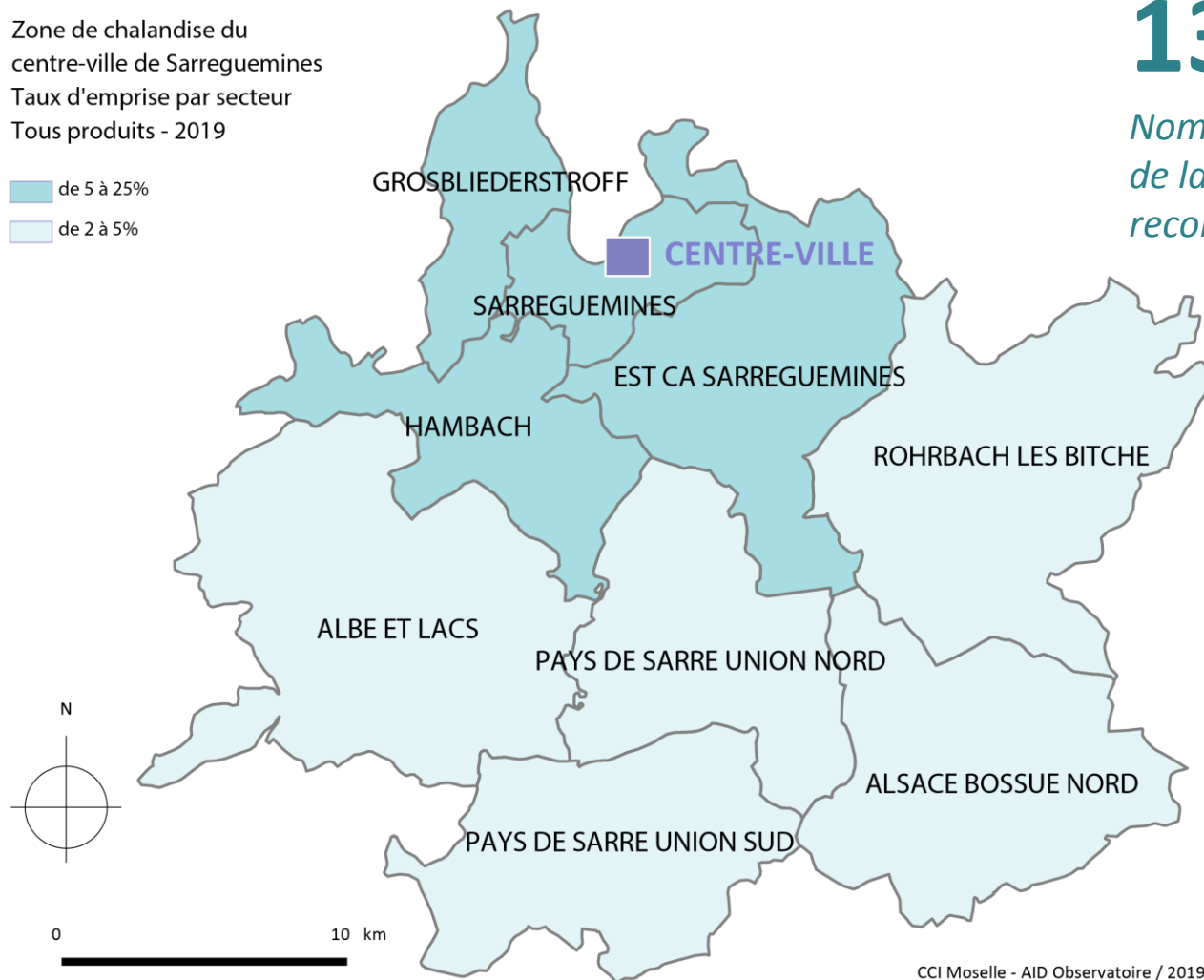
130 000

Nombre d'habitants
de la zone de chalandise du centre-ville,
reconstituant 80 % du chiffre d'affaires

Zone de chalandise du
centre-ville de Sarreguemines
Taux d'emprise par secteur
Tous produits - 2019

de 5 à 25%

de 2 à 5%



Le centre-ville de Sarreguemines dispose d'un rayonnement commercial au-delà du périmètre intercommunal.

Sa zone de chalandise s'étend jusqu'au secteur de Rohrbach-lès-Bitche à l'est et vers les secteurs de l'Alsace Bossue et de Sarre-Union au sud.

Les ménages de l'agglomération de Sarreguemines Confluences contribuent à plus de 2/3 du chiffre d'affaires du centre-ville.

A noter que le centre-ville a un emprise limitée sur les ménages frontaliers allemands, excepté ceux du secteur de Sarrebruck-Kleinblitterdorf qui contribuent à près de 14 % au chiffre d'affaires.

CCI Moselle - AID Observatoire / 2019

Lecture : en 2019, le centre-ville de Sarreguemines a un taux d'emprise compris entre 5 et 25 % des dépenses des ménages résidant dans le secteur géographique de Hambach.

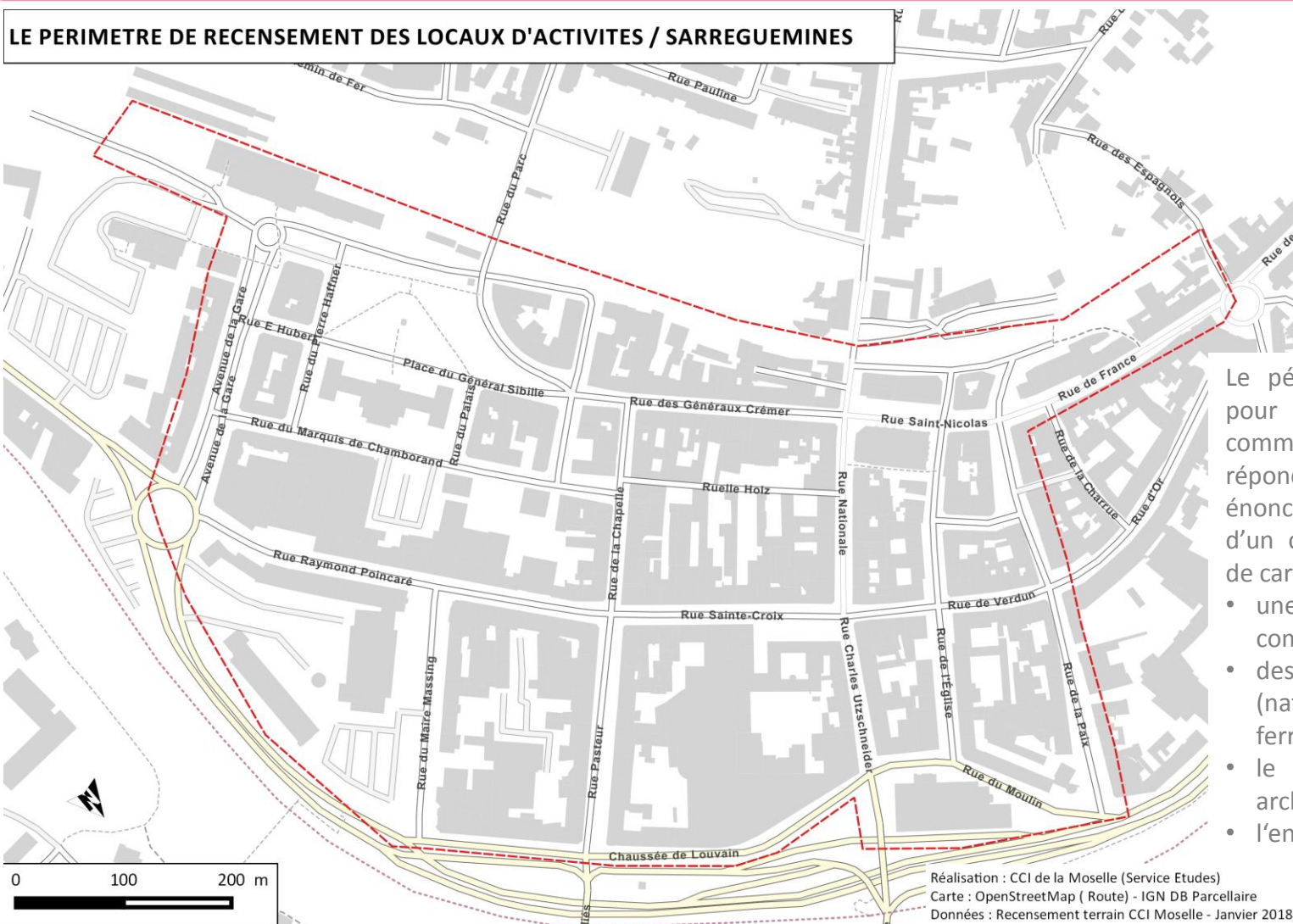
2. *Analyse du tissu commercial*

✓ *Centre-ville de Sarreguemines*





LE PERIMETRE DE RECENSEMENT DES LOCAUX D'ACTIVITES / SARREGUEMINES



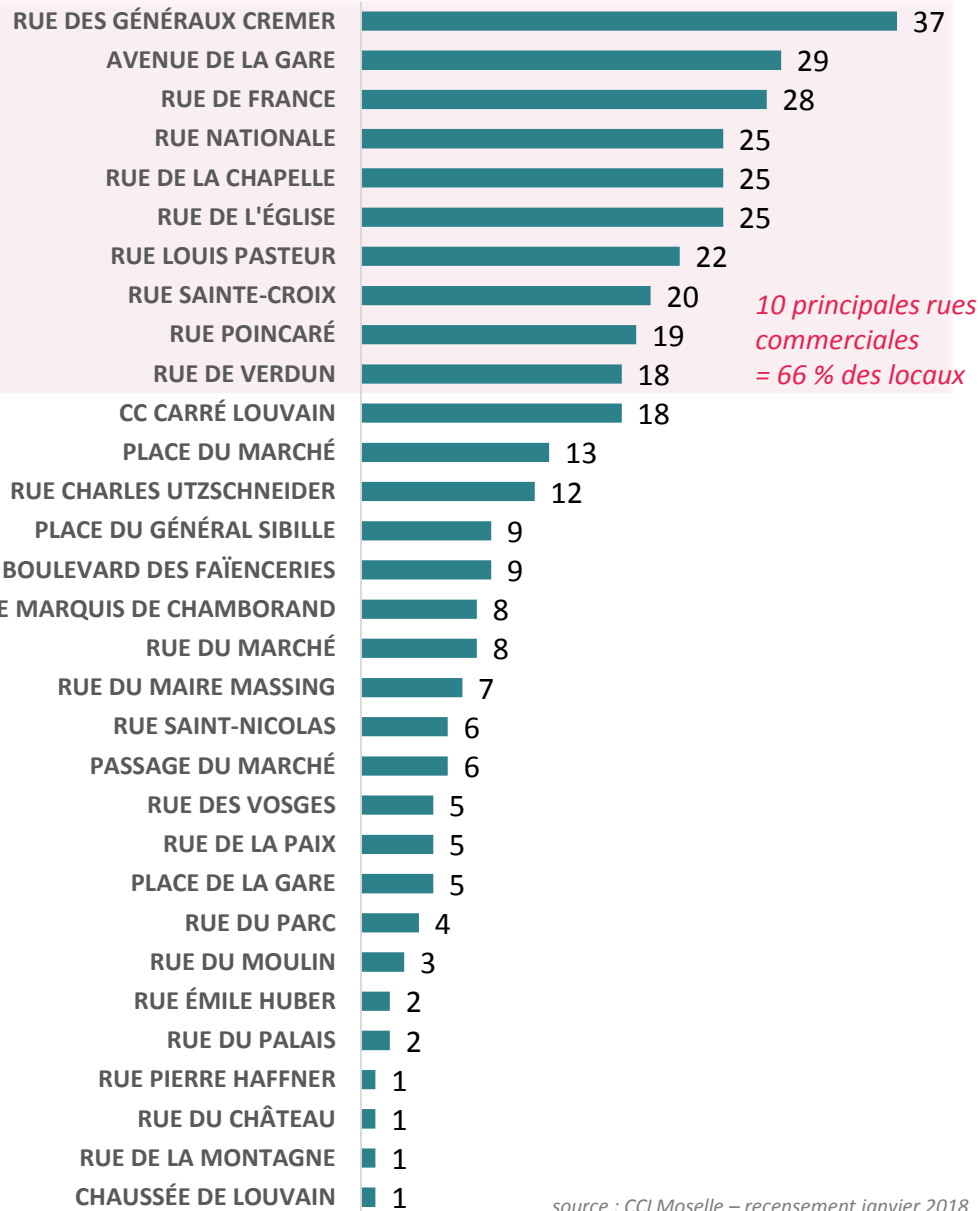
Le périmètre retenu par la CCI pour l'observation de l'activité commerciale de Sarreguemines répond à plusieurs critères énoncés ci-dessous, la définition d'un centre-ville ne revêtant pas de caractère officiel :

- une continuité du linéaire commercial et du bâti,
- des ruptures physiques (naturelles, routes, voies ferrées),
- le caractère patrimonial et architectural du bâti,
- l'environnement urbain.

Un recensement terrain a été effectué par les services de la CCI de la Moselle en janvier et février 2018, et croisé avec les données issues du Registre du Commerce et des Sociétés.

Chaque point de vente a été géolocalisé et a fait l'objet d'une cotation sur plusieurs items qualitatifs.

La répartition des locaux par rue



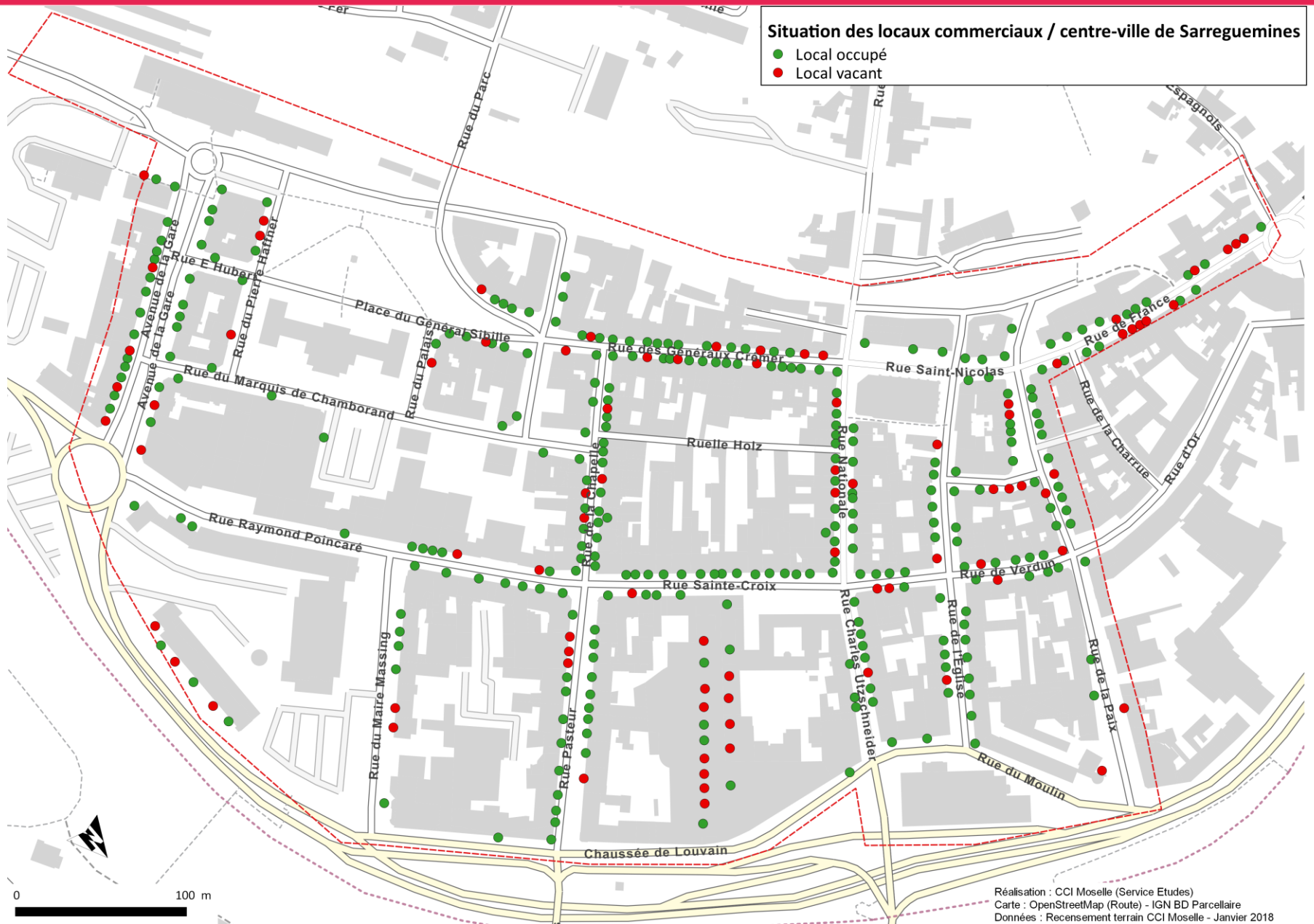
source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

374

Locaux commerciaux recensés (occupés ou vacants), en 2018

- 31 rues accueillent au moins un local d'activité au sein du périmètre étudié.
- Le centre-ville s'organise principalement autour de dix rues historiques. Elles concentrent à elles seules les 2/3 des locaux d'activité, plus des 3/4 si l'on y ajoute le Carré Louvain, la place du Marché et la rue Utzschneider.
- Le linéaire commercial est relativement compact :
 - d'ouest en est : 650 mètres entre rue de France et avenue de la Gare, 550 m entre rue de Verdun et rue Poincaré
 - du nord au sud : 300 m entre rue Pasteur et rue de la Chapelle
- On recense trois places (Marché, Général Sibille et Gare), ne regroupant que 27 locaux commerciaux (soit 7 % du total, score faible lié à la configuration du centre-ville).

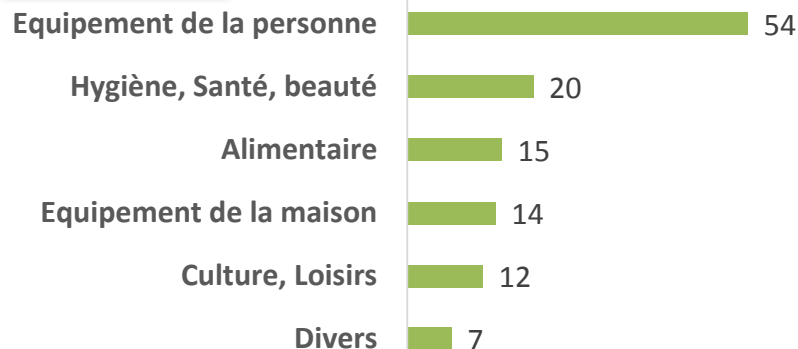
La localisation des cellules commerciales / centre-ville de Sarreguemines



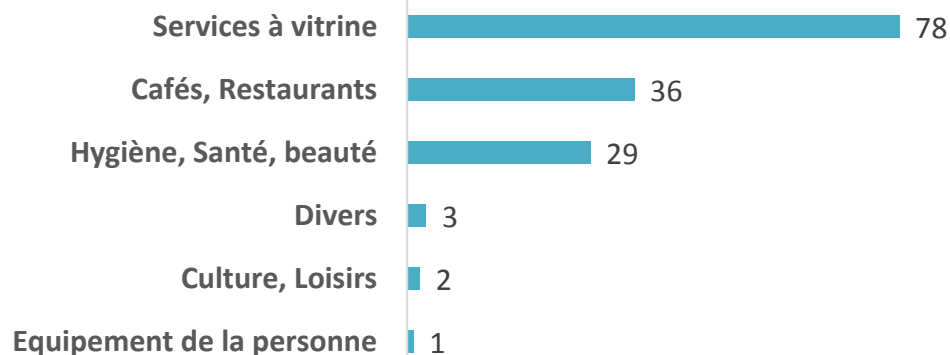
Réalisation : CCI Moselle (Service Etudes)
Carte : OpenStreetMap (Route) - IGN BD Parcellaire
Données : Recensement terrain CCI Moselle - Janvier 2018

Les activités présentes en centre-ville

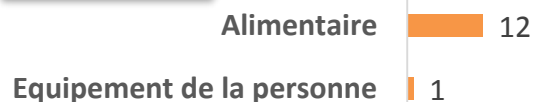
COMMERCE



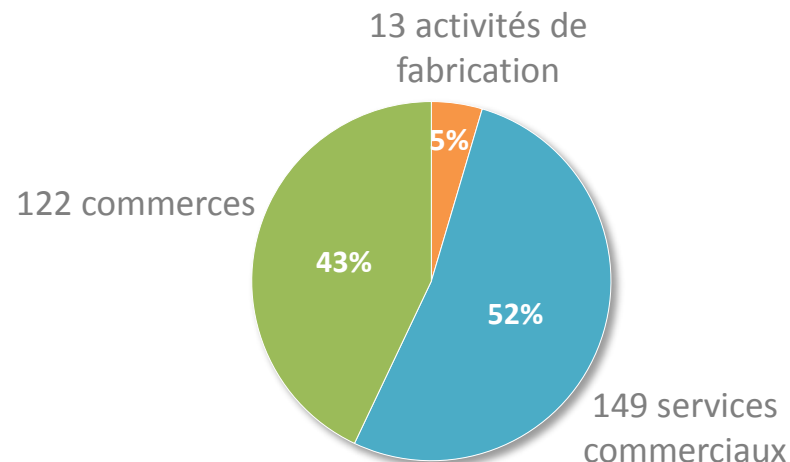
SERVICES



FABRICATION



source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

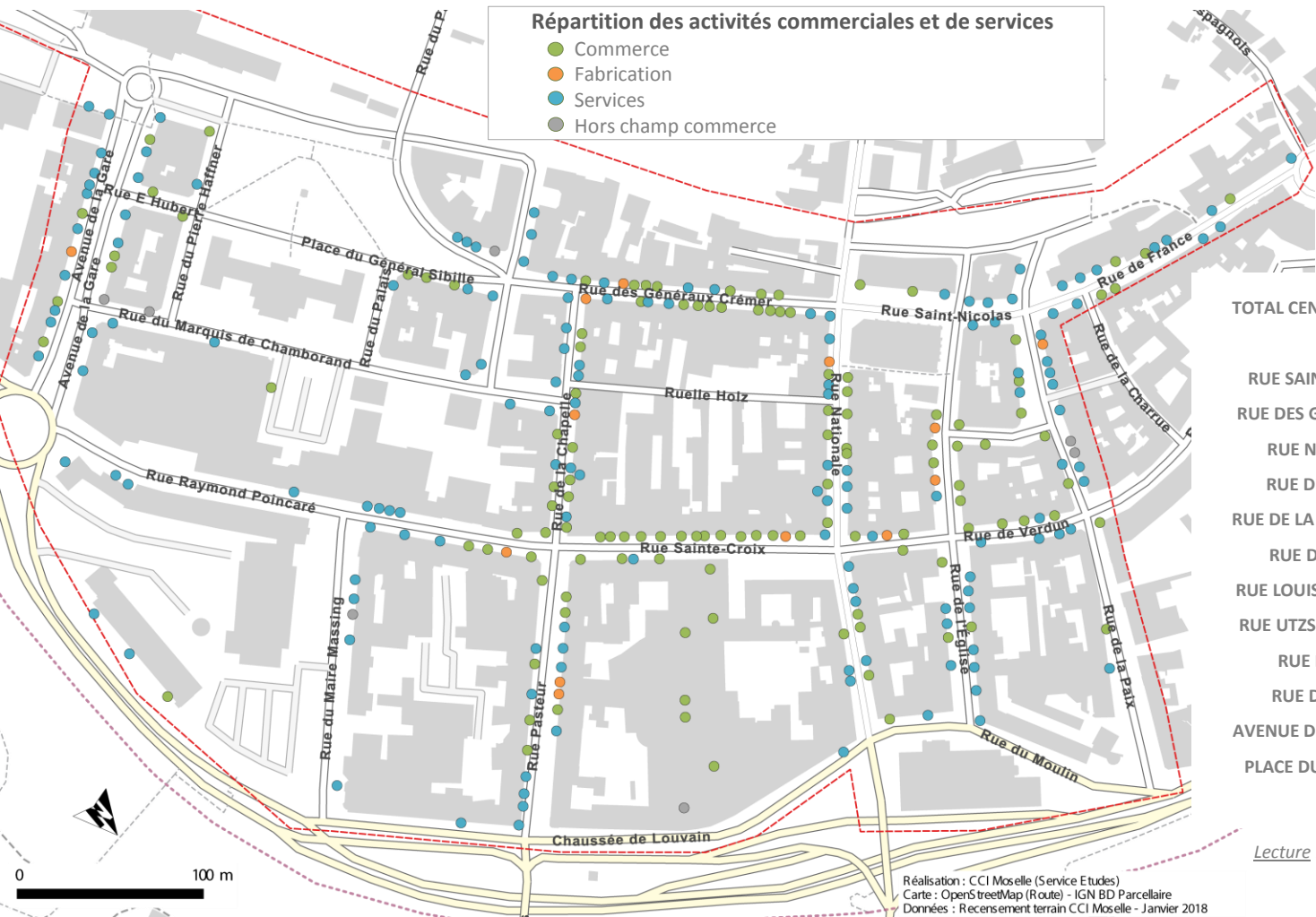


- Le centre-ville de Sarreguemines totalise 284 activités commerciales et de services avec vitrine. Ce sont les **activités de services qui sont désormais majoritaires (52 %)**.
- L'équipement de la personne et les services à vitrine sont les plus représentés, constituant en cela la spécificité du centre-ville.
- Les activités de commerce de bouche (fabrication) totalisent 12 cellules commerciales. Il s'agit de veiller à maintenir la présence d'un socle minimal de commerces spécialisés (boucherie, boulangerie, poissonnerie...).

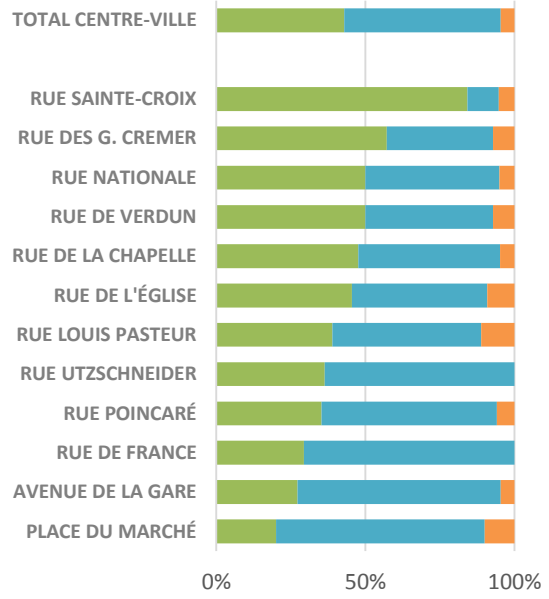
***Fabrication** : artisanat commercial (boulangerie-pâtisserie, bijouterie-joaillerie...)*

***Services** : cafés-restaurants, banques, coiffure, agences immobilières, soins-beauté...*

La localisation des activités



Graphique - Répartition des locaux par activité au sein des principales rues du centre-ville de Sarreguemines

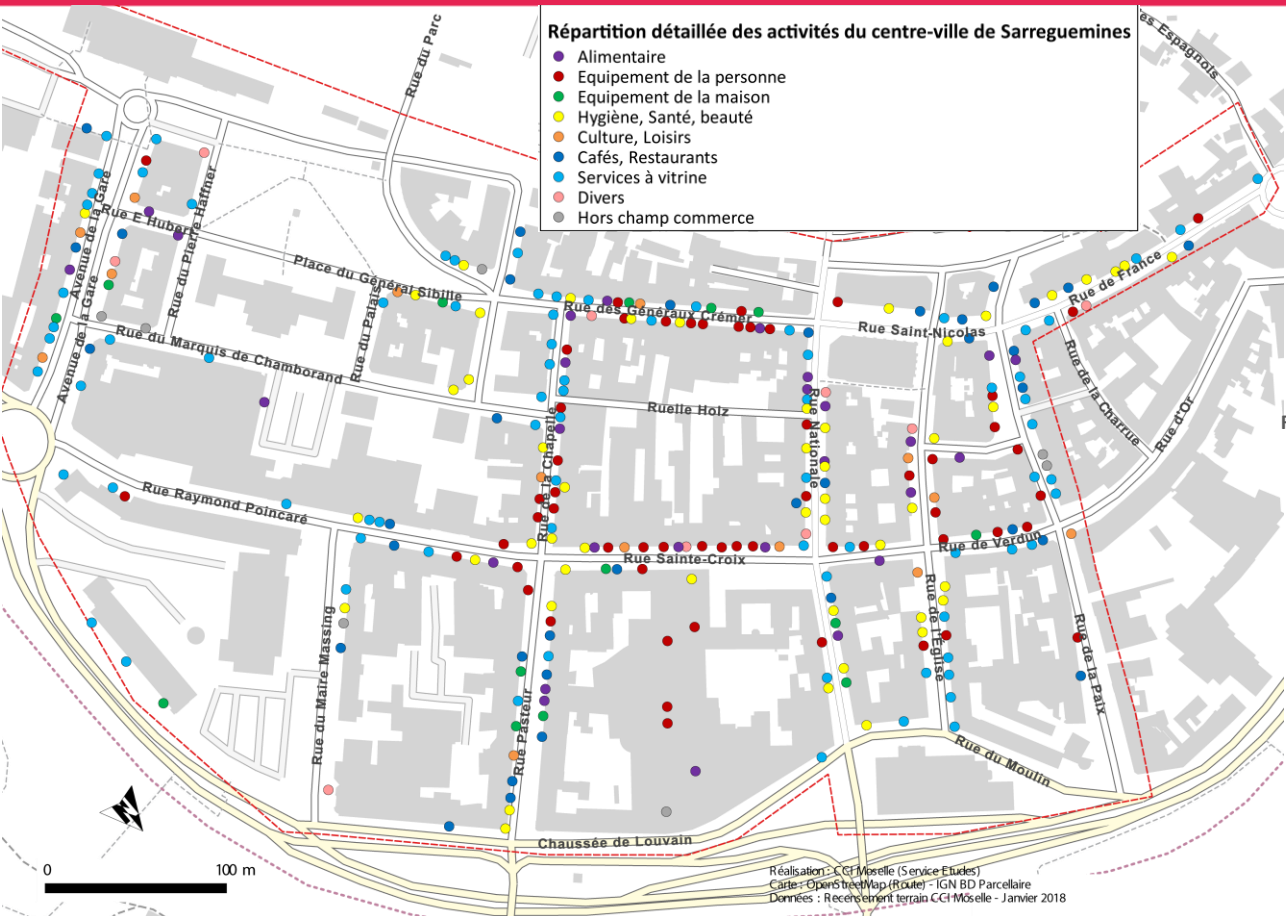


Lecture : la rue Sainte-Croix accueille très majoritairement des locaux dédiés aux activités de commerce.
 source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

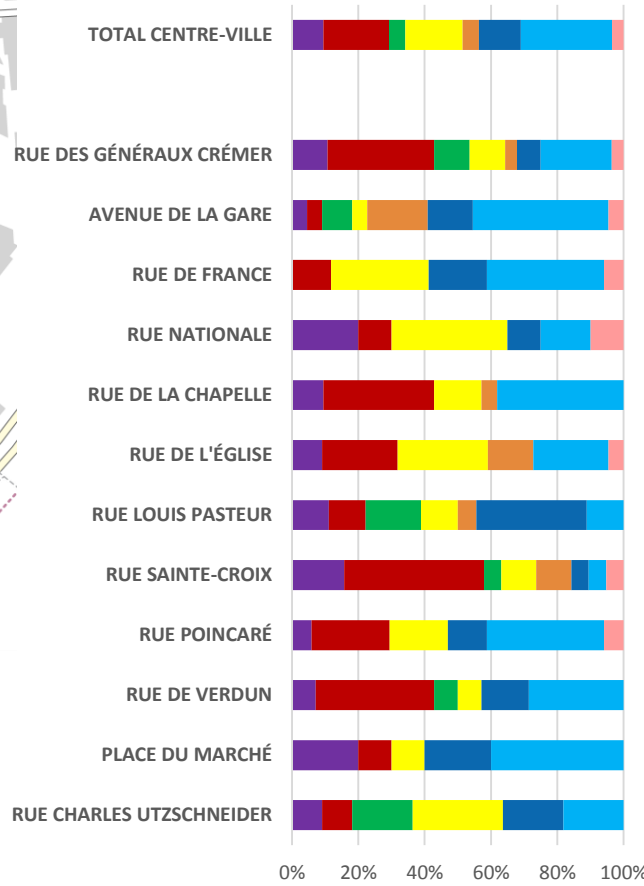
Les locaux en activité au sein du centre-ville de Sarreguemines se répartissent entre activités de services (51 %), activités commerciales traditionnelles (42 %) et activités artisanales dites de « fabrication » (4 %). Le reste des locaux (2 %) étant dédié à des activités non marchandes (local associatif, local public...).

Parmi les principales rues commerciales, la rue de France accueille la part la plus importante d'activités de services (12 locaux soit 71 %), alors que la rue Sainte-Croix est celle la plus représentée par les activités de commerce (16 locaux, 84 % des activités de la rue). Les activités de fabrication se répartissent de manière assez diffuse dans le centre ville, mais sont présentes uniquement dans les rues où l'on retrouve au minimum 10 locaux d'activités en fonction.

La localisation détaillée des activités



Graphique - Répartition des locaux par activité détaillée au sein des principales rues du centre-ville de Sarreguemines



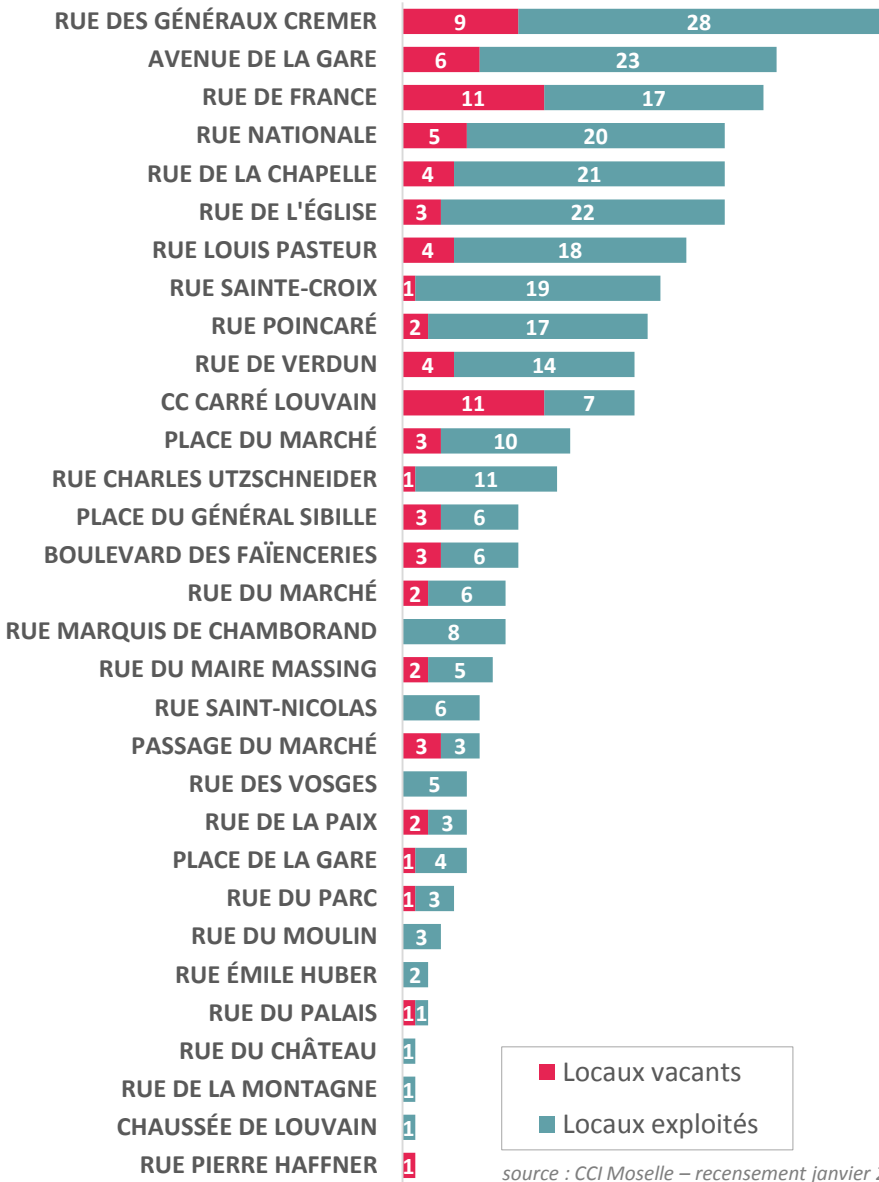
De manière plus détaillée, l'activité commerciale se répartie de manière assez lisible au sein du centre-ville de Sarreguemines, avec plusieurs secteurs identifiables:

- Alimentaire: rue Nationale, rue Sainte-Croix, rue des Généraux Crémer
- Équipement de la personne : rue Sainte-Croix / de Verdun, rue des Généraux Crémer, rue de la Chapelle
- Équipement de la maison: rue Pasteur, rue des Généraux Crémer
- Culture-loisirs : avenue de la Gare, rue de l'Église
- Hygiène-santé-beauté : rue nationale, rue de l'église et rue de France
- Cafés-restaurants : rue Pasteur, rue Saint-Nicolas / de France
- Service à vitrine : avenue de la Gare, rue de la Chapelle , rue Poincaré, rue de France

Lecture : la rue Sainte-Croix totalise une part importante (42 %) d'activités dédiées à l'équipement de la personne.

source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

La répartition des locaux vacants par rue



83

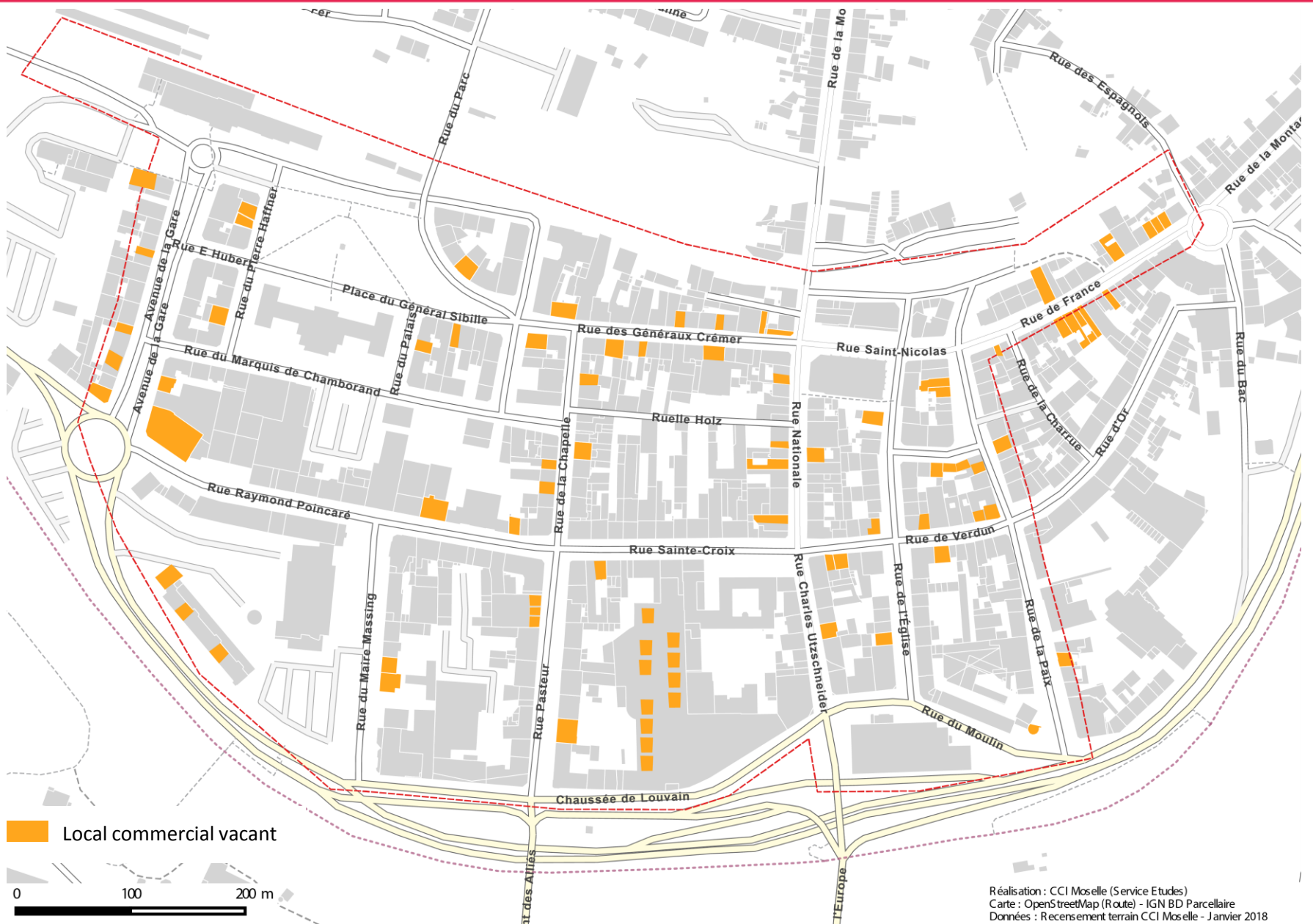
Nombre de locaux commerciaux vacants recensés dans le centre-ville de Sarreguemines, en 2018

- En 2018, sur les 83 locaux vacants recensés au centre-ville de Sarreguemines, 49, soit 59 % d'entre eux, se situent au sein des 10 principales artères commerçantes. La vacance concerne le cœur historique et commercial, et non plus uniquement les rues périphériques, a priori d'avantage sujettes au phénomène de « déprise commerciale ». Ce constat est désormais valable dans de nombreux centres-villes, de taille similaire à celui de Sarreguemines.
- Il convient de noter que la rue de France et le Carré Louvain totalisent à eux seuls 22 locaux inoccupés (soit 26 % du total en centre-ville). Ces deux artères présentent des taux de vacance très élevés (respectivement 39 et 61 %).
- 7 rues sont épargnées par le phénomène de vacance; constat à pondérer compte tenu de leur faible nombre de locaux.

■ Locaux vacants
■ Locaux exploités

source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

Carte des locaux vacants - janvier 2018



Réalisation : CCI Moselle (Service Etudes)
Carte : OpenStreetMap (Route) - IGN BD Parcellaire
Données : Recensement terrain CCI Moselle - Janvier 2018

Quelques exemples de cellules vacantes



4, rue de l'Église

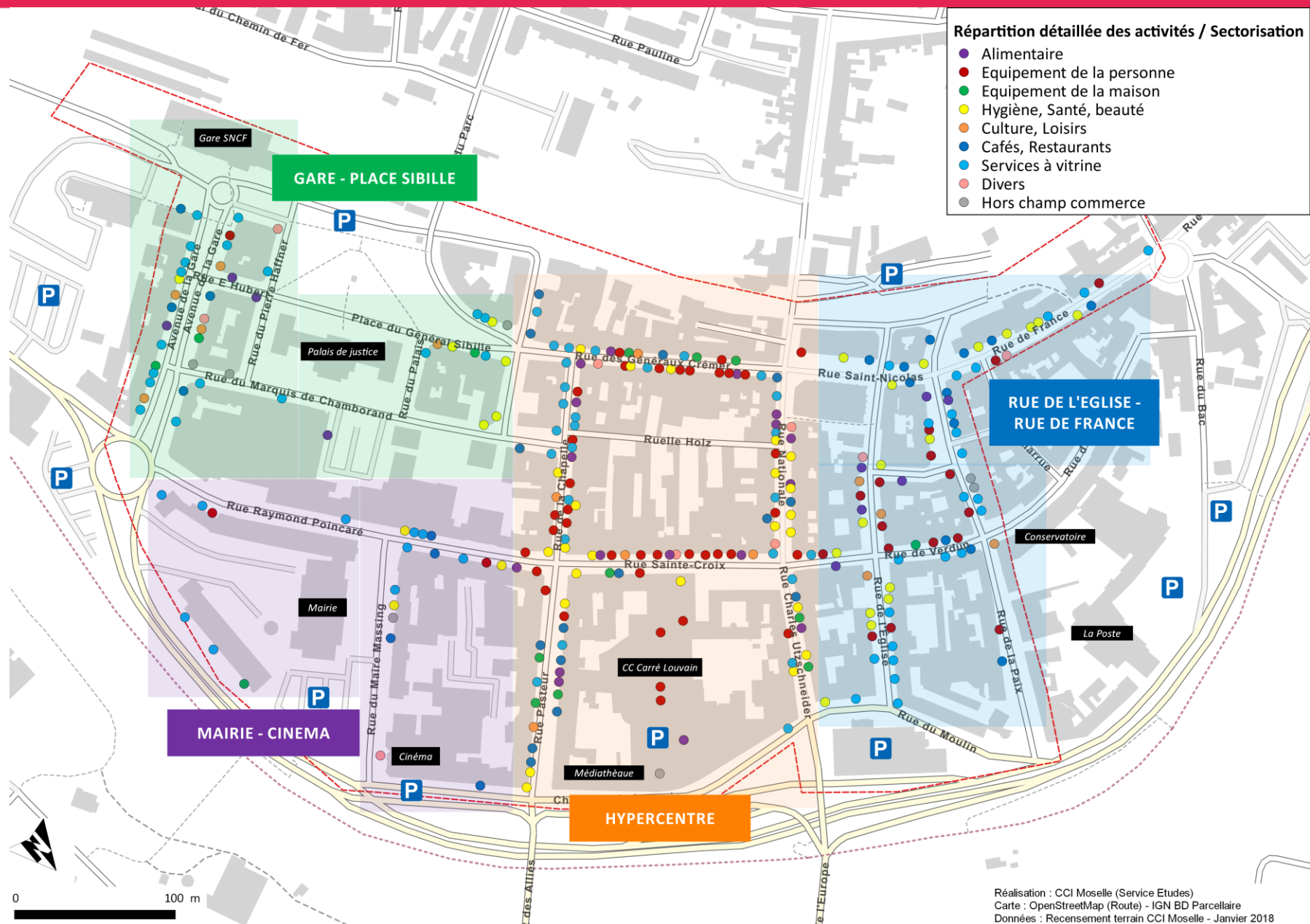


1, rue de la Chapelle



23, rue des Généraux Crémer

Sectorisation du centre-ville

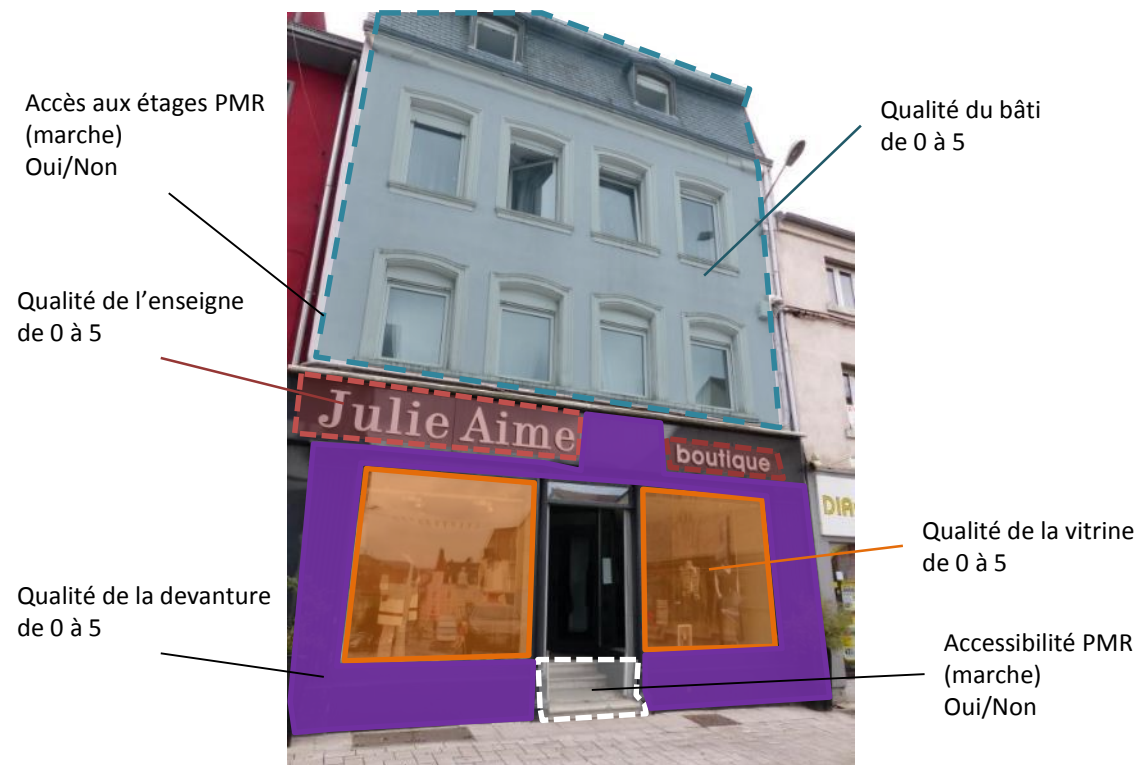


3. *Analyse qualitative des locaux commerciaux*

- *Méthodologie*
- *Cotation des rues*
- *Attractivité des linéaires commerciaux (carte de chaleur)*
- *Accessibilité des locaux*
- *Notoriété des enseignes*
- *Mode d'exploitation des locaux*

Cotation des cellules commerciales en centre-ville

Méthodologie de cotation



Perception visuelle sur le terrain

Cotation bâti:

- Intégration des vitrines
- Qualité extérieure bâti (crépi, ravalement)
- Qualité patrimoniale

Cotation devanture :

- Qualité des matériaux (bois, aluminium, PVC,...)
- Intégration au bâti
- Propreté, soin

Cotation vitrine :

- Attractivité générale
- Propreté, soin
- Harmonie, esthétique
- Originalité
- Mise en valeur des produits et des services
- Qualité des matériaux (bois, aluminium, PVC,...)
- Intégration au bâti
- Éclairage (non noté)

Cotation enseigne :

- Qualité des matériaux (bois, aluminium, PVC,...)
- Intégration au bâti
- Enseigne
- Éclairage (non noté)

Accessibilité constatée : (hors dérogation ou dispositif réglementaire)

- Accessibilité plain-pied sans ressaut
- Mention sur la vitrine
- Largeur porte d'entrée (non noté)
- Accessibilité intérieure au magasin (non noté)

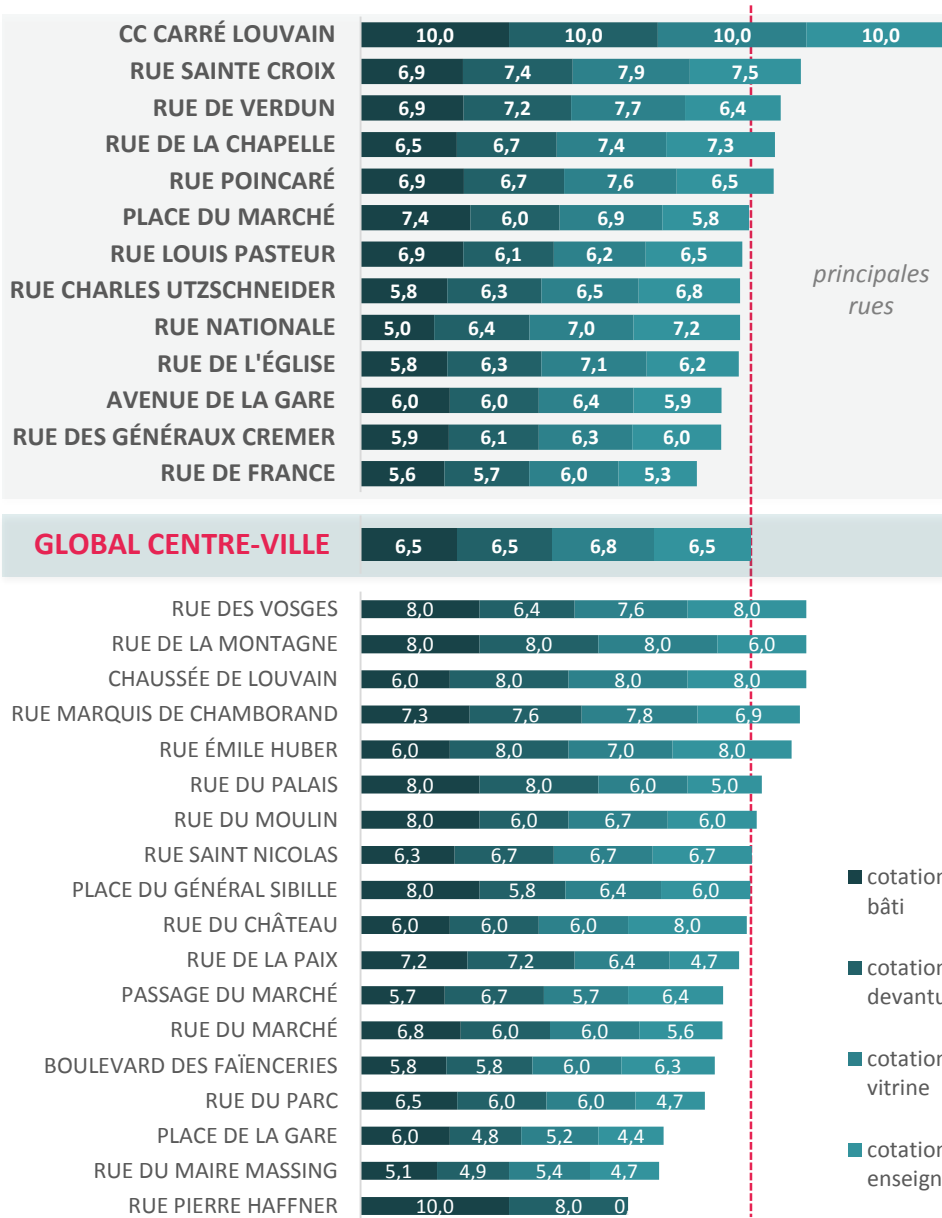
Accès aux étages :

- Existence ou non d'un accès indépendant aux étages supérieurs, en façade de rue.

L'évaluation qualitative des locaux commerciaux

6,6 sur 10

Note globale des locaux commerciaux
(occupés ou vacants)
du centre-ville de Sarreguemines, en 2018



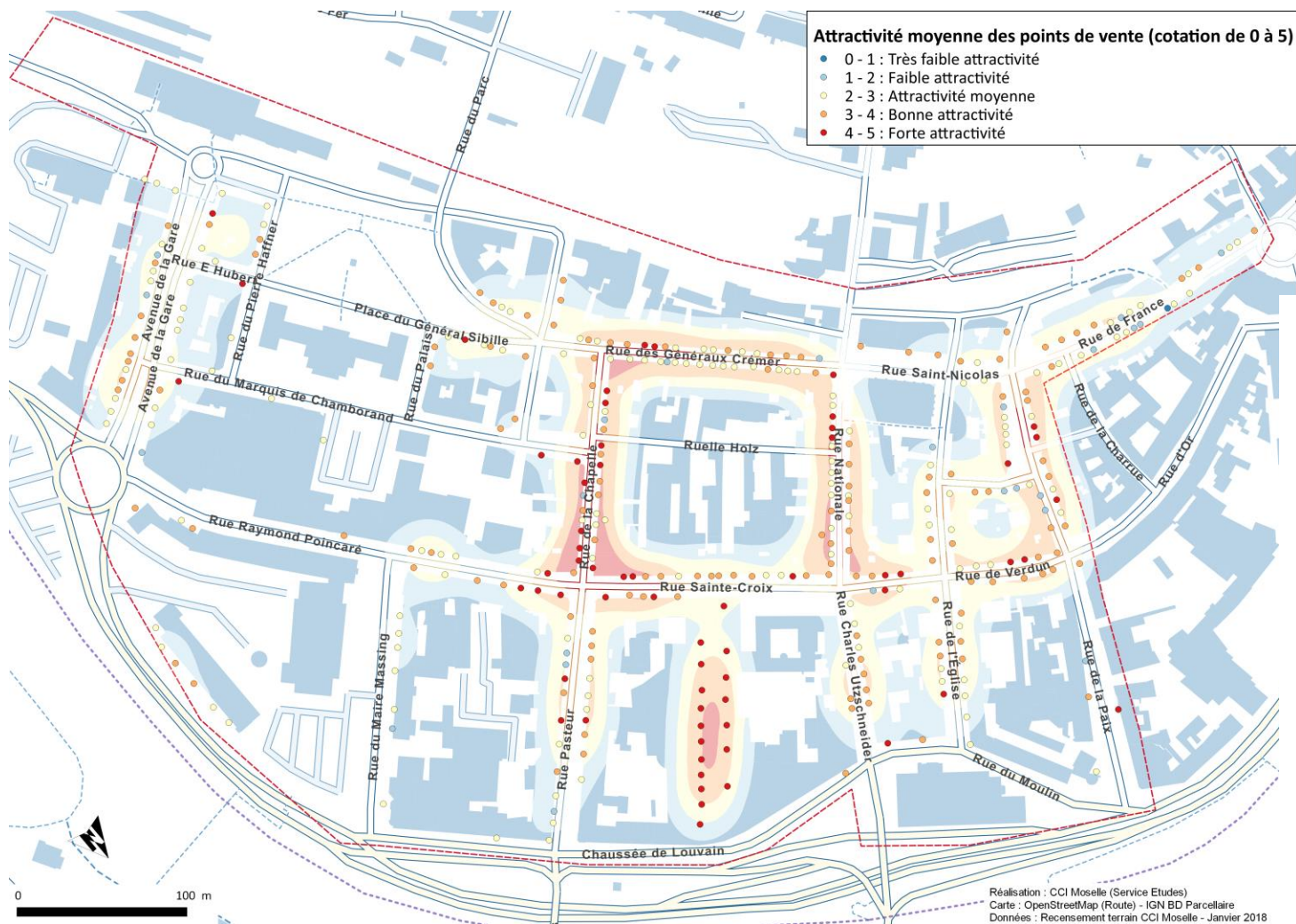
principales
rues

- cotation bâti
- cotation devanture
- cotation vitrine
- cotation enseigne

- L'addition des 4 critères qualitatifs (bâti, devanture, enseigne, vitrine), chacun noté sur 10, permet au centre-ville d'atteindre un score global de 26,3/40, soit 6,6/10, ce qui traduit un environnement urbain très attractif dans son ensemble.
- Les principaux axes commerçants affichent des scores de qualité, comme la rue Sainte-Croix (7,4/10), la rue de Verdun (7,1), la rue de la Chapelle (7), ou encore la rue Poincaré (6,9).
- Des insuffisances ponctuelles existent toutefois sur certains linéaires commerciaux stratégiques (rue de France, rue des Généraux Crémer ou avenue de la Gare par exemple).
- Bien que confronté à un taux de vacance important, le Carré Louvain recueille quant à lui les notes maximales, sur les 4 items étudiés.

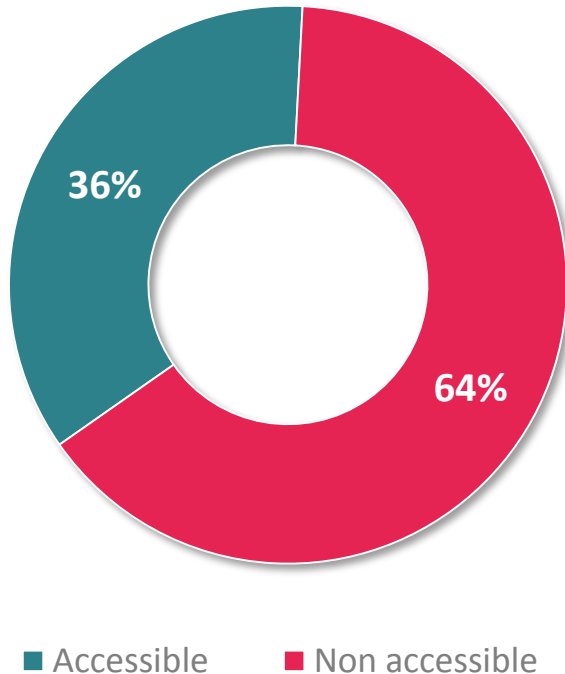
source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

L'attractivité des linéaires commerciaux



- L'attractivité commerciale du centre-ville est conditionnée par un environnement général qualitatif, mis en valeur à la fois par l'aménagement urbain, la qualité patrimoniale et architecturale, l'état des locaux d'activités et d'habitation.
- Sur la carte sont identifiés et qualifiés les locaux commerciaux recensés. La note globale d'attractivité est attribuée sur 4 items qualitatifs (bâti, devanture, vitrine, enseigne), sur une échelle de allant de 0 à 5.
- Quelques points de vente sont considérés comme étant très attractifs (en rouge). A l'inverse, ceux en bleu sont très peu attractifs du fait de leur faible qualité générale.
- Dans leur ensemble, les points de vente sont dans une situation d'attractivité moyenne ou bonne.

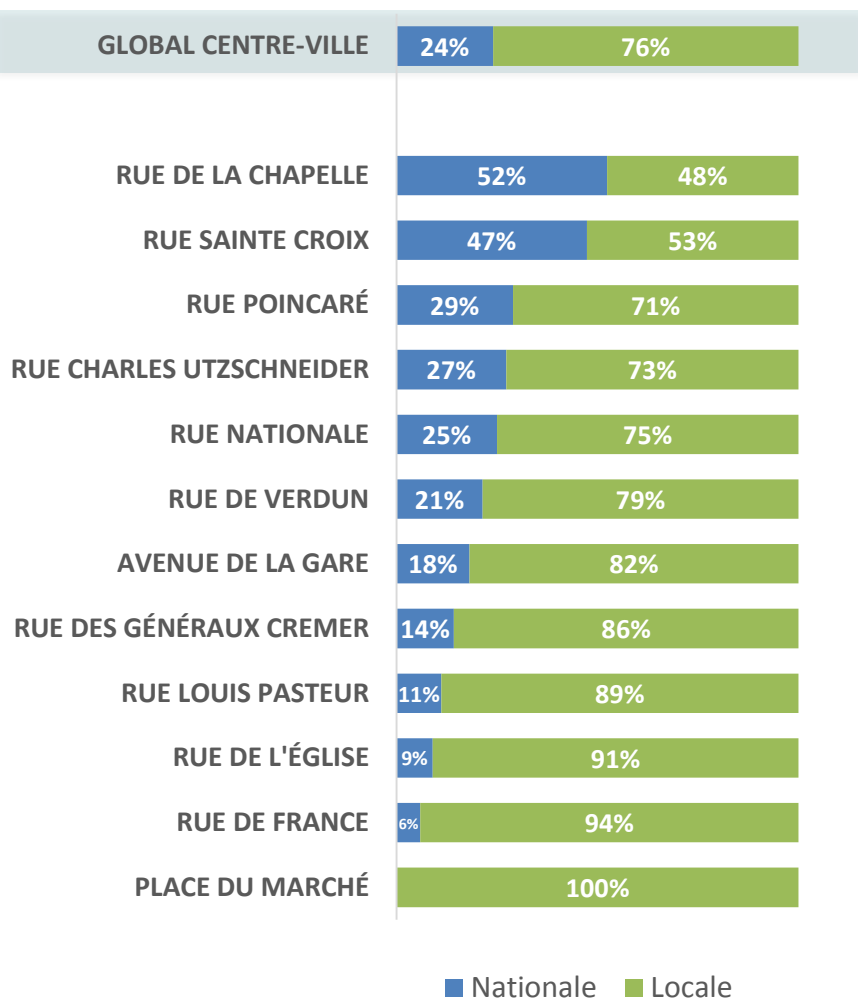
1 local commercial sur 3 *accessible aux personnes à mobilité réduite*



source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

- Sans qu'elle soit analysée d'un point de vue strictement réglementaire, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (*entrée de plain-pied*), n'est constatée que dans 36 % des locaux commerciaux (occupés ou vacants). Ce niveau est nettement insuffisant, même si cette situation concerne de nombreux autres centres-villes.
- Ce constat est indépendant des éventuelles démarches des exploitants pour réaliser des travaux d'aménagement, ou pour demander une dérogation à cette obligation. Ces investissements peuvent toutefois incomber au propriétaire du local, qui n'est pas nécessairement l'exploitant.
- Pour s'adapter à une part croissante de la population âgée, il convient de souligner cette carence, qui peut être un frein à l'attractivité globale du centre-ville.

Notoriété (locale/nationale) des enseignes centre-ville et rues principales



24 %

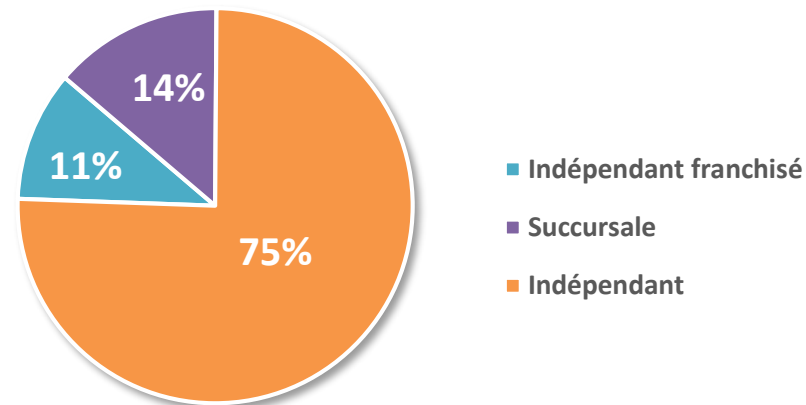
Part des enseignes de notoriété nationale dans le centre-ville de Sarreguemines, en 2018

- Outre un environnement urbain favorable, l'attractivité d'un centre-ville est également conditionnée par la présence, en son sein, de « locomotives » commerciales, souvent identifiées à des enseignes d'envergure nationale.
- À Sarreguemines, ce type d'enseignes occupe 24 % des locaux commerciaux, un score similaire à celui d'autres centres-villes du département (Thionville ou Sarrebourg).
- Il convient toutefois de pondérer ce résultat, dans la mesure où la fréquentation d'un point de vente ne se limite pas à la seule renommée d'une enseigne. Elle dépend de nombreux autres facteurs : marché de consommation (courante ou occasionnelle), secteurs en croissance (activités spécialisées, niches), prestations et prix adaptés aux besoins des consommateurs, qualité de l'accueil en magasin, promotion et communication pertinentes, ...

source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

Le mode d'exploitation des enseignes

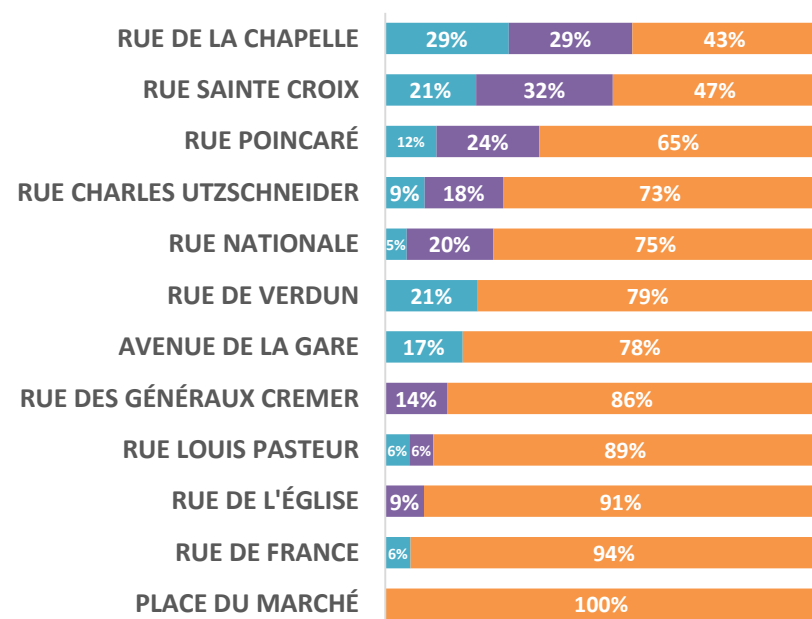
Global centre-ville :



75 %

Part de commerçants indépendants non franchisés dans le centre-ville de Sarreguemines, en 2018

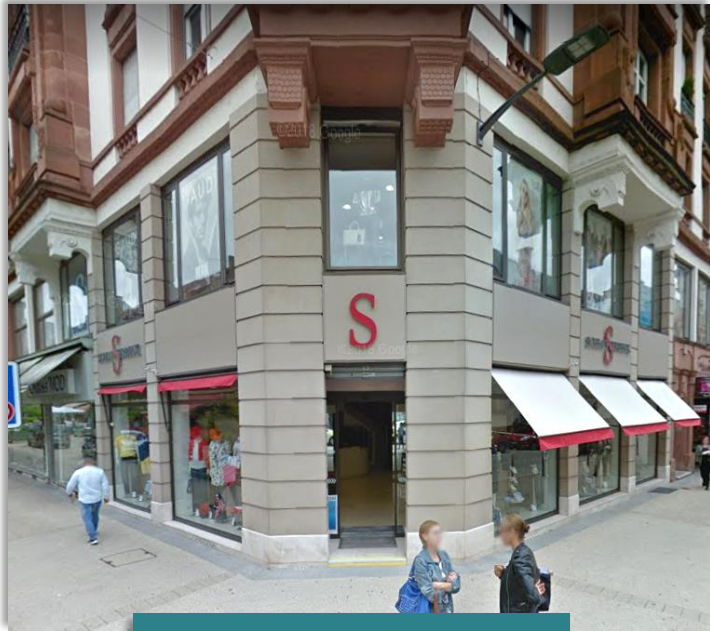
Détail des rues principales :



- Les exploitants indépendants (non franchisés) sont largement majoritaires (75 % des points de vente), score élevé qui reflète **un commerce de centre-ville à forte identité locale**.
- Quant aux commerçants **succursalistes** et indépendants **franchisés**, ils représentent généralement des enseignes d'envergure nationale. Dès lors, ces deux modes d'exploitation se retrouvent souvent aux **emplacements commerciaux réputés les plus favorables**.
- Le centre-ville de Sarreguemines ne déroge pas à la règle : succursales et franchises se concentrent principalement dans les rues de la Chapelle, Sainte-Croix, Poincaré ou encore Utzschneider.

source : CCI Moselle – recensement janvier 2018

Exemples d'enseignes locomotives, en cœur de ville



Schlotterbeck – rue Poincaré



Jeff de Bruges / Yves Rocher – rue Sainte-Croix



Bucci – rue des Généraux Crémer



Sephora – Carré Louvain



Observatoire du Commerce et de la Consommation

Direction des Etudes et de la Communication
CCI de la Moselle
10-12 Avenue Foch – BP 70330
57016 METZ CEDEX 1
observatoire-commerce@moselle.cci.fr

Novembre 2019