



*Ville de*  
*Dannemarie*

## **Rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité communale et artisanale**

Ville de DANNEMARIE  
1, place de l'Hôtel de ville  
Téléphone : 03 89 25 00 13 -  
Télécopie : 03 89 08 03 11 - Courriel : [mairie@dannemarie.fr](mailto:mairie@dannemarie.fr)

## Introduction :

La **Ville de Dannemarie**, Chef-lieu de Canton, compte 2369 habitants sur une superficie totale de 439,1 hectares.

DANNEMARIE constitue le bourg-centre de la vallée de la Largue, affluent de l'III. Située entre les collines sous-vosgiennes et les premiers contreforts du Jura, dans la trouée de Belfort près du seuil de partage des eaux de Valdieu, elle se trouve également au carrefour des axes Belfort-Altkirch-Bâle, Thann-Delle et Dannemarie-Délemont. La Ville s'est engagée au cours du présent mandat dans un **important programme d'amélioration du cadre de vie et de requalification de son centre et des rues convergentes**. Ainsi, c'est tout le quartier « Gare » depuis le centre-ville en passant par la place de la 5<sup>e</sup> DB qui a été repensé et entièrement rénové incluant des zones piétonnes et cyclables bordées de végétation. L'accueil en gare a été aménagé, avec la création d'un parking de près de 80 places, une halle éco-durable et un garage à vélos. Le rez-de-chaussée de la gare a lui été transformé en médiathèque, espace moderne, chaleureux et convivial, respectant les normes BBC. Avec ses nombreux commerces de proximité, la ville est un pôle d'attractivité pour tout le canton mais également une partie du Territoire de Belfort. Elle participe également à la dynamique du label des Villes et Villages Fleuries avec l'obtention de sa 2<sup>e</sup> fleur en 2009, et a signé la charte « Village cigogne d'Alsace » en 2010.

Aujourd'hui, la **Commune souhaite pérenniser et développer l'attractivité du centre-ville et la diversité des commerces de proximité**. En effet le rôle économique et social assumé par le commerce et l'artisanat de proximité est primordial. Il contribue au développement équilibré de la commune et répond aux besoins de ses habitants. Ces activités sont sources de richesses, d'emploi, de lien social et d'animation.

Soucieux de préserver et favoriser une offre commerciale diversifiée et complémentaire, le Conseil Municipal a voté le 20 mai 2008 une délibération envisageant d'instaurer le **droit de préemption** des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux, conformément à la loi n° 2005-882 du 2 avril 2005 en faveur des PME dite loi Dutreil (décret n° 2007-1827 en date du 27 décembre).



## Situation générale du commerce et de l'artisanat :

### **ALIMENTATION**

APICULTURE GIL	37, rue de Cernay
BOULANGERIE LA MEUNIERE	13, rue de Bâle
BOULANGERIE QUIGNON GOURMANS	5, rue de Belfort
BOUCHERIE HUG	8, place de l'Hôtel de ville
BOULANGERIE PORTE D'ALSACE	5, rue de Belfort
SIMPLY MARKET CHEVALLOT	8, rue Saint-Léonard
SUPER U HARTMANN	42, rue de Belfort
VIGNOBLES DE France	Rue Neuve

### **AUTOMOBILE**

AGENCE AUTO IMMOBILIERE	42, rue de Belfort
AUTO ECOLE MEYER	8, rue de Cernay
AUTO ECOLE ROUOT	34, rue de Bâle
AUTO ECOLE VEGA	1, rue du Marché
GARAGE ALL'CARS	Rue de Fulleren
GARAGE CHRISTEN	23, rue de Belfort
GARAGE EKLINGER	18a, rue de Belfort
LOCATION U	42, rue de Belfort
POINT S	40, rue de Belfort
SUD ALSACE CONTRÔLE	10, rue de Belfort
SUN CLEAN	2, rue du Stade

### **BANQUES-ASSURANCES-IMMOBILIER-LOCATION**

ASSURANCES SIZAROLS ICHTERS	1, rue Neuve
BANQUE POPULAIRE	16, rue de Bâle
CAISSE D'EPARGNE	2, rue Saint-Léonard
CIC BANQUE	21, rue de Bâle
CREDIT AGRICOLE	3, place de l'Hôtel de ville
CREDIT MUTUEL DE LA PORTE D'ALSACE	19, rue de Belfort
GM HABITATION	14b, rue Saint-Léonard
GROUPAMA ASSURANCES	6, rue de Belfort
IMMOBILIERE DU SUD ALSACE	14, place de l'Hôtel de ville
IMMOCLAIR	6, rue de Bâle
LOCATION FLURI-LOISIRS	58b, rue de Bâle
SIMPA	25, rue de Cernay

### **BAR-RESTAURATION**

A LA PORTE DU BONHEUR	3, rue Saint-Léonard
ANATOLIE KEBAB	16, rue du Marché
AUBERGE SAINT LEONARD	6, rue Saint-Léonard
BAR BRASSERIE PMU L'ARDOISE	2, rue Neuve

BAR SUPER U  
CHRONO PIZZA  
LE MARY'S  
LE PETIT PRINCE KEBAB  
PIZZERIA LE CAP VERS  
QUIGNON GOURMAND  
RESTAURANT RITTER  
RESTAURANT WACH

42, rue de Belfort  
4, rue des Jardins  
10, place de l'Hôtel de ville  
4, rue des Jardins  
7, place Thiébaud Hening  
5, rue de Belfort  
5, rue de la Gare  
13, place de l'Hôtel de ville

### **BEAUTE- BIEN-ETRE**

CENTRE DE BEAUTE JADE  
COIFF HOM'DAME  
COIFFURE KESSLER  
COIFFURE MARYLOU  
COIFFURE SYMBIOSE  
DES GRIFF ET VOUS  
INSTITUT DE BEAUTE MARINA  
INTERMEDE couleur & création  
L'ATELIER DE COIFFURE  
NUANCES & STYLES  
ONGLERIE ET BEAUTE  
YLANG YLANG

10, rue de Cernay  
42, rue de Belfort  
16, rue Saint-Léonard  
9, rue de Cernay  
2, rue André Malraux  
42, rue de Belfort  
3, place Thiébaud Hening  
40, rue de Cernay  
11, rue de Belfort  
6, place de l'Hôtel de ville  
1, rue de Bâle  
9, rue des Roses

### **DECORATION-BIJOUX-PHOTOS-ARCHITECTURE**

ARCHITECTURE KNORR  
MAISON D'ART DEMONTROND  
ANIMATION JOUR J  
PHOTOS THOMAS FREY  
SWISS BOIS  
EST CREATIV

52, rue de Bâle  
34, rue de Delle  
2, rue de la Largue  
5, place de l'Hôtel de ville  
14b, rue St Léonard  
14b, rue St Léonard

### **ELECTROMENAGER-INFORMATIQUE**

LA BOITE A SOURIS  
MEDIA CONFORT  
MEDIAMICRO

3, rue Saint-Léonard  
2, place de l'Hôtel de ville  
16a, rue du Bassin

### **FLEURISTES-HORTICULTEURS**

FLEURS BOTANIE  
HORTICULTURE TROMSON  
LA CLEF DES CHAMPS  
LES FLORALIES

18, rue de Bâle  
9, rue des Fleurs  
8a, rue de Bâle  
42, rue de Belfort

### **HABILLEMENT**

CHAUSSURES IGERT  
COUTURE ALIZEE  
PRESSING NORGE

17, place de l'Hôtel de ville  
2, rue de Delle  
42, rue de Belfort

### **JARDIN-AGRICULTURE-LOISIRS**

PECHE & EXOTIQUE

ESPACE EMERAUDE

VIRON SARL

ALSATERR

PAYSAGES BOTANIE

SCHERRER VERTS LOISIRS

MON LOISIR MODELISME

29a, rue de Belfort

4, rue du Stade

13, rue de Belfort

46 bis, rue de Bâle

18, rue de Bâle

22, rue de Delle

14, rue du Viaduc

### **LIBRAIRIE-PAPETERIE-TABAC-PRESSE**

TABAC-PRESSE DIETSCH

TABAC-PRESSE HAUSSER

PAPETERIE L'ART & CREATION

12, rue Saint-Léonard

4, rue de Bâle

4, rue du Marché

### **MEDICAL-SANTE-POMPES FUNEBRES**

AMBULANCE MULLER

CABINET DENTAIRE AUGER DEMESY

CABINET DENTAIRE HALDENWANG

CABINET INFIRMIER PORTE D'ALSACE

CABINET KINESITHERAPIE LINGELSER

CABINET PODOLOGIE IGERT

DIETETICIENNE DIETACOACH

ENERGIE MULLER L.

GROUPE MEDICAL

GUITTARD A. MEDECIN

IRRIGATION COLONIQUE

LABORATOIRE DENTAIRE RG

OPTIC 2000 HEIMBURGER

ORTHOPHONISTE CHARBONNEL M.C.

OSTEOPATHE LOEWERT MICHAEL

OSTHEOPATHE SILKA R.

PHARMACIE HIGY

PHARMACIE RISTERUCCI

POMPES FUNEBRES BERBETT

POMPES FUNEBRES PORTE D'ALSACE

TAXI FLURI

24, rue du Bassin

9, rue des Jardins

2, rue des Roses

22, rue de Delle

3, rue de Cernay

17, place de l'Hôtel de Ville

22, rue de Delle

1, rue Saint-Léonard

19, place de la 5e D.B.

23, rue de Fulleren

22, rue de Delle

9, rue des Jardins

40, rue de Belfort

Rue du Stade

19, place de la 5e D.B.

4, rue de Belfort

40, rue de Belfort

23, rue de Bâle

25, rue de Belfort

24, rue du Bassin

58b, rue de Bâle

### **MOBILIER-AMENAGEMENT MAISON**

A à Z

ALSACE COLOR

CHEMINEES BREMON

DI ELECTR'EAU

ESPACE LITERIE BRAYE

LE CLOS DU SUNDGAU-MARGIS

MEUBLES BRAYE

2, rue du Marché

31d, rue de Delle

3, rue de Belfort

4, rue des Jardins

21, rue de Bâle

33, rue de Delle

13, rue de Bâle



VERNIS BELCO  
VURAL COLOR  
QUINCAILLERIE DURLIAT

2, rue du Bassin  
38a, rue de Bâle  
18, rue de Delle

**TOILETTAGE-SANTE ANIMAUX**

CLINIQUE VETERINAIRE 3 M  
CLINIQUE VETERINAIRE PFLIEGER-DELAFOLIE  
TOILETTAGE BETTY

4, place de l'Hôtel de ville  
4, place de l'Hôtel de ville  
40, rue de Cernay



## Exposé des motifs :

Un constat s'impose au regard de la situation dannemarienne et du projet d'instauration du droit de préemption commercial, Dannemarie souffre de la concurrence des secteurs voisins et a besoin de consolider son offre. En voici le détail :

### **Flux commerciaux des habitants de la zone de Dannemarie :**

La zone de Dannemarie est constituée de 33 communes correspondant aux communes de la communauté de communes.

Les chiffres ci-dessous sont construits sur la base des données économiques de 2010.

### **Tous produits confondus :**

24 % des habitants de la zone de Dannemarie font leurs achats dans cette zone soit 76 % d'évasion commerciale.

Les habitants de la zone de zone se déplacent principalement vers les zones de :

- Altkirch 20%
- Territoire de Belfort 11 %
- Masevaux 9%
- Mulhouse 9%

Les flux d'évasion sont très dispersés à quasi part égale vers Burnhaupt – Bessoncourt – Kingersheim/Wittenheim et la vente sur internet.

7% des habitants de la zone de la Largue viennent faire leurs achats dans les commerces de Dannemarie. Le taux d'attractivité de cette zone reste faible.

### **En alimentaire :**

Les habitants de la zone de Dannemarie font leurs achats alimentaires :

- Dans la zone de Dannemarie : 37 % des dépenses alimentaires des habitants de la zone de Dannemarie sont réalisées dans cette zone soit 63% d'évasion commerciale
- 22% à Dannemarie
- 16 % à Masevaux
- 16% à Burnhaupt
- 11% à Belfort

Les commerces alimentaires de la zone de Dannemarie sont attractifs pour les habitants de la zone de la vallée de la Largue (10%).

### **En non alimentaire :**

Les habitants de la zone de Dannemarie font leurs achats en non alimentaires :

- 12 % des habitants de la zone d'étude de Dannemarie font leurs achats en non-alimentaire dans cette zone ce qui représente un taux de 88 % d'évasion commerciale
- 19% vers Altkirch
- 13% vers Kingersheim/Wittenheim
- 12% Internet VPC

Le taux d'attractivité en non-alimentaire est très faible (3% pour le secteur de la Largue).

La zone de Dannemarie est une zone instable dans laquelle il y a un risque d'érosion sensible.

Une perte d'un point de l'attractivité par les résidents dans le non-alimentaire entraîne une baisse d'un point dans l'alimentaire. L'évolution de ces deux postes est ainsi fortement liée.

Une politique commerciale globale concernant l'alimentaire et le non-alimentaire est nécessaire.

Selon certaines données, la zone de Dannemarie est à un niveau  $\frac{3}{4}$ . Pour exemple, Ferrette se situe à un niveau de  $\frac{4}{4}$  et Altkirch de  $\frac{1}{4}$ .

Nous assistons à une fragilisation et un affaiblissement de l'offre avec un niveau de performance moyen.

Toutefois, nous notons un potentiel naturel en non-alimentaire de 6 millions de chiffre d'affaires. Il existe une marge de manœuvre pour capter une certaine clientèle.

#### Et plus particulièrement des difficultés :

- Dans la rue Saint Léonard : fermeture de Muller Sports – Lingerie Bella – La rénovation et mise aux normes du Simply Market tarde et ne permet d'assurer un avenir concret au Centre-Ville.
- Des opérations conséquentes de la Commune pour dynamiser Dannemarie : Rénovation du quartier gare – Réfections des trottoirs de la rue de Cernay au Centre-Ville – Création d'un marché le samedi matin – Lancement d'un marché de Noël – Implantation du Relais du port – Projet de réfection en 2013 de la rue du marché au Centre-Ville – Création d'une médiathèque dans l'ancienne gare drainant plus de 750 abonnés vers Dannemarie.
- Une offre alimentaire qui faiblit : Super U - Simply
- Des zones commerciales environnantes qui se développent : Bessoncourt, Friche Jédélé à Altkirch
- Un collège qui s'est installé à Burnhaupt et qui inévitablement a entraîné un nouveau flux dans l'alimentaire avec une offre performante au détriment de celle de la zone de Dannemarie
- Une future déviation dont il faut aujourd'hui anticiper les conséquences sur le commerce de proximité
- Une situation économique difficile : Fermeture de Peugeot MTC qui employait environs 200 personnes, baisse du pouvoir d'achat dans la zone et baisse potentielle du nombre de consommateurs.
- Une association des commerçants qui vient d'être mise en sommeil

#### Statistiques de la CCI :

Nombre d'Etablissements (Ressortissants\*) gérés par un Dirigeant âgé de moins de 50 ans

Commune	Sous-Catégories d'Activités	Moins de 50 ans	Entre 50 et 69 ans	Entre 60 et 69 ans	Plus de 70 ans
DANNEMARIE	RESTAURANTS	9	1	0	0
	CONSTRUCTION	5	1	0	0
	SERVICES MIXTES	10	7	11	0
	SERVICES AUX ENTREPRISES	6	2	1	0
	INDUSTRIE NON ALIMENTAIRE	2	1	3	1
	SERVICES AUX PARTICULIERS	6	5	1	1
	TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS	2	1	0	0
	COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRE	5	2	0	0
	COMMERCE DE GROS NON ALIMENTAIRE	3	1	1	0
	COMMERCE DE DETAIL NON ALIMENTAIRE	8	14	3	0
	<b>Totaux</b>		<b><u>56</u></b>	<b><u>35</u></b>	<b><u>20</u></b>
	%	<b>49,50%</b>	<b>31%</b>	<b>17,70%</b>	<b>1,80%</b>

Nous constatons que 19,5 % des dirigeants ont 60 ans et plus, et que 31 % ont entre 50 et 59 ans. Il est donc important pour la ville de Dannemarie d'anticiper ces futures transmissions d'entreprises.



Concernant les créations et les radiations, le solde pour 2010 était légèrement positif et celui de 2011 présentait de bons résultats. Pour autant, cette optique est à nuancer par les chiffres de 2012 qui s'équilibrent.

<b>CREATION</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Commerce de détail alimentaire	1	1	0
Commerce de détail non-alimentaire	1	5	1
Services aux particuliers	1	2	1
Restaurants	2	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>6</b>

<b>RADIATION</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Commerce de détail alimentaire	0	0	2
Commerce de détail non-alimentaire	3	4	0
Services aux particuliers	0	0	1
Restaurants	1	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

Enfin, pour le début d'année 2013 il est à noter quatre commerces ont d'ores et déjà fermés :

MME JULLY SANDRINE

M DEMONTROND ALEXANDRE

M YALAY ILHAN

TRANSPORTS HUG

L'ATELIER DKO KDO

ATELIER D'ART DEMONTROND

ANATOLIE KEBAB

Mme Sandrine JULLY

M Alexandre DEMONTROND

M Ilhan YALAY

M Frederic HUG

Sans oublier la fermeture au 31 décembre 2012 de l'usine Peugeot Scooters entraînant la perte de 140 emplois sur le ban communal et d'autant de clients possibles pour les commerces locaux.

La Ville de Dannemarie souhaite désormais mettre en œuvre le droit de préemption commercial et artisanal pour agir concrètement au développement du commerce local et inverser la tendance qui s'amorce vers une situation difficile.

# Périmètre de sauvegarde :

Les besoins quotidiens des habitants de Dannemarie peuvent être satisfaits par l'ensemble des commerces et services présents dans le bourg centre, (hormis le vestimentaire). Cependant il apparaît que ces secteurs connaissent des mutations souvent au profit d'activités tertiaires de services ou autres, voire l'arrêt de l'activité.

Le projet de la Commune vise une cohérence, un maintien et un développement dans la diversité des enseignes commerciales et artisanales. La Municipalité, dans l'intérêt de la commune, a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

## **PERIMETRE DE SAUVEGARDE**

Ce secteur comprend :

### **Secteur RD 419**

Rue de Belfort  
Rue de Bâle

### **Secteur centre-ville**

Rue Saint-Léonard  
Place de l'Hôtel de ville  
Rue du Marché  
Place Thiébaud Hening  
Rue des Vierges  
Rue Neuve  
Rue des Jardins  
Rue de la Petite Fontaine  
Rue de la Breita  
Place de la 5e DB  
Rue de la Gare  
Rue du Bassin  
Rue des Silos  
Rue de l'hôpital  
Rue de Fulleren

### **Secteur RD 103**

Rue de Cernay  
Rue de Delle (incluant un secteur en zone UE du PLU\*)



\*Concernant la zone UE, il est précisé dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune : *La zone UE a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales ou commerciales. L'article UE 2.1 indique notamment que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières concernent « Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de services et d'entrepôts. ».*

**Une carte de la Commune de Dannemarie représentant chaque rue avec une couleur différente est jointe au dossier.**

## Conclusion :

La Ville de Dannemarie se félicite du **dynamisme des commerçants et artisans qui œuvrent et contribuent au mieux-être de ses habitants**. Regroupés au sein d'une association (Com'da) ils organisent tout au long de l'année des animations commerciales et artisanales qui participent au rayonnement de la Ville.

La Ville est très reconnaissante des initiatives de tous les acteurs du tissu commercial et artisanal et des différents services. Toutefois, la multiplication de certaines activités notamment tertiaires menacent à terme sa diversité et peuvent constituer un frein au développement d'autres secteurs (commerciaux ou artisanaux).

Sans porter atteinte au principe de libre concurrence auquel la Commune demeure attachée, **le droit de préemption apparaît comme un moyen intéressant pour la collectivité de faciliter et accueillir l'installation, le maintien, l'extension des activités économiques**. Bien que constituant une atteinte au droit de propriété, la préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux, correspond à l'intérêt général et répond aux objectifs généraux de l'aménagement.

La Ville de Dannemarie a par conséquent décidé d'instituer un périmètre au sein duquel elle fera usage, si nécessaire, de la faculté à préempter, animée par un souci constant de proposer une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes de ses habitants et salariés.

A Dannemarie, le 17 juin 2013,

Le Maire,

Paul MUMBACH

