



Ville de
Saint-Tropez

Rapport d'analyse

en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde
du commerce et de l'artisanat de proximité sur la
Commune de Saint-Tropez

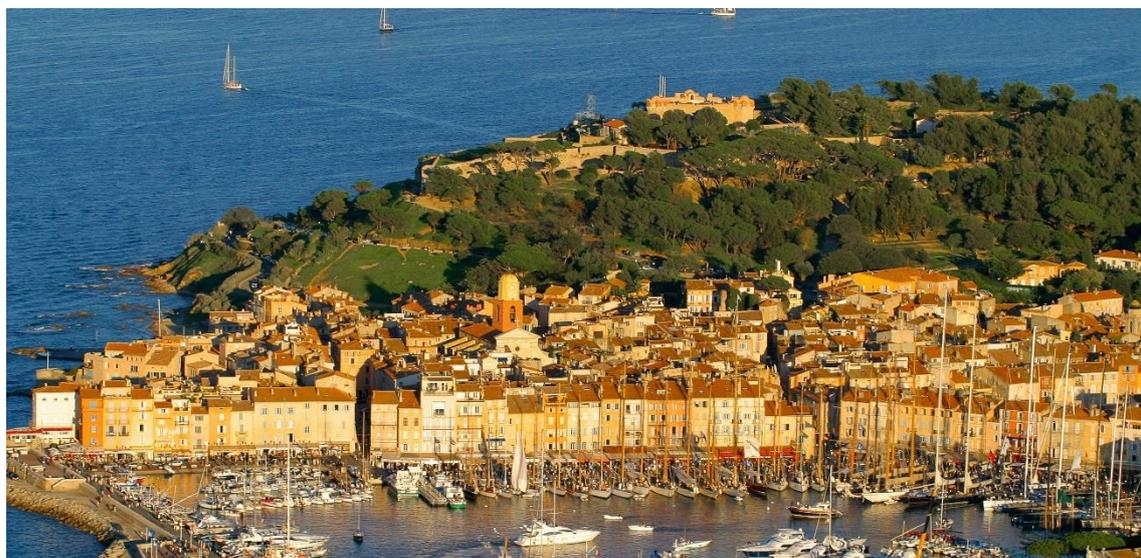


Photo J-Louis CHAIX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023

Aout 2023



Table des matières

1.Contexte	3
2.Objectifs	3
3.Cadre règlementaire	3
4.Diagnostic	4
Cellules commerciales du centre-ville par type d'activités en 2022 :	5
Source : recensement CCIV 2022	6
Répartition des cellules commerciales par type d'activités en 2022.....	6
Localisation de la typologie des commerces en centre-ville :	7
Evolution du nombre d'établissements en activité entre 2012 et 2022.....	9
Evolution des typologies d'activités entre 2012 et 2022.....	9
Répartition des surfaces de vente par type d'activités en 2022.....	10
Evolution de la proportion des enseignes entre 2012 et 2022	11
Identification des locaux vacants sur le périmètre d'étude :	11
Densité des types d'activités en centre-ville de Saint-Tropez :	12
5.Enjeux	13
6.Périmètre retenu	15



1.Contexte

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation. La prise en compte des enjeux liés aux différentes formes de concurrence, aux nouveaux comportements de consommation, à la dynamique des centres urbains (coûts de l'immobilier et du foncier), et à l'évolution socio-démographique des professionnels (mutation d'activités), devient déterminante pour **la sauvegarde et le développement de la diversité commerciale des territoires**.

Sous l'impulsion notamment de l'essor du numérique, ces dernières années ont été marquées par une évolution importante des modes de vie, des aspirations mais aussi des déplacements de la part des consommateurs.

Dans les centres-villes, **le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité constitue toujours autant un enjeu fort**, à la fois pour des raisons économiques et sociales. En effet, si le commerce revêt une dimension économique importante, il est aussi générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation et de lien social et est nécessaire au maintien des actifs permanents sur la commune.

2.Objectifs

La commune de Saint-Tropez, soucieuse de l'animation et du dynamisme commercial de son centre-ville, souhaite **délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur son territoire** afin de permettre un meilleur contrôle des mutations opérées sur la commune et le cas échéant, l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Pour la commune de Saint-Tropez, la mise en place de ce périmètre répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-ville, de prévenir le développement des activités de service ou de commerces mono-orientés à destination des touristes sur certains secteurs stratégiques, mais également de lutter contre la vacance. De plus, l'instauration de ce périmètre est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, à savoir répondre aux besoins des habitants en matière de commerces et de services.

La délimitation de ce périmètre participe pleinement à la démarche de mise en valeur et de revitalisation du centre-ville par l'accompagnement et la préservation des commerces de proximité souhaité par la municipalité. Cette démarche a déjà été initiée dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville » sur le site de l'ancienne école Louis Blanc e nécessite d'être complétée par des outils complémentaires.

3.Cadre règlementaire

Issu de la loi du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite « Loi Dutreil » et son décret d'application du 27 décembre 2007, le droit de préemption artisanal et commercial permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans **un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

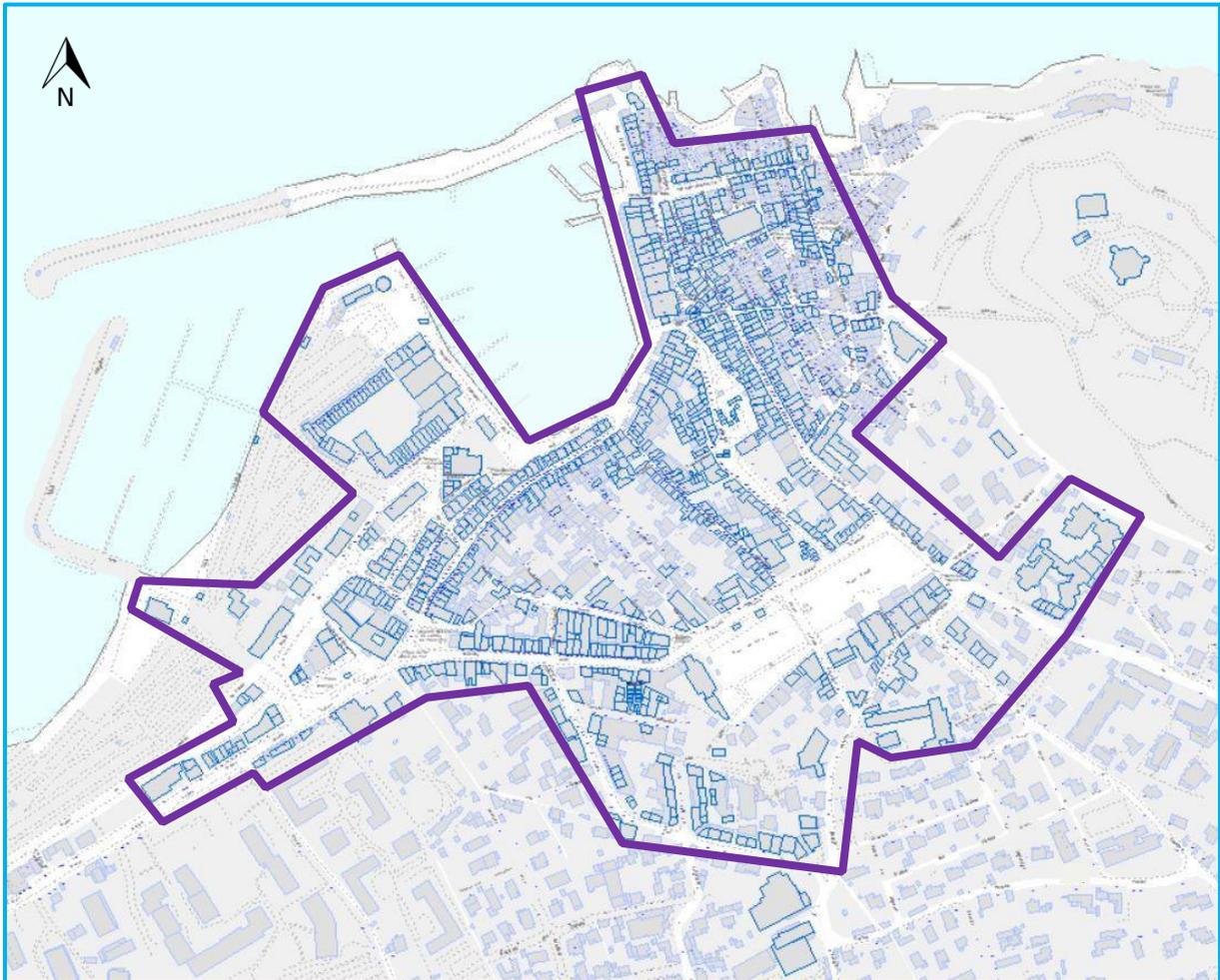
Affichage : 03/10/2023



4.Diagnostic

L'analyse de la situation du tissu économique du centre-ville s'appuie sur les données recueillies par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var dans le cadre d'une mission d'étude des dynamiques commerciales du centre-ville de Saint-tropez réalisée en juin 2023 ainsi que sur les chiffres-clés de l'artisanat fournis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'azur, également en juin 2023.

L'appareil commercial du centre-ville a été étudié sur la base du périmètre suivant :



On peut globalement localiser la plupart des cellules commerciales et artisanales entre :

- Le quartier de La Ponche et le quai de l'Epi au Nord ;
- L'avenue Paul Roussel au Sud ;
- L'avenue Paul Signac et les conffronts de la Citadelle à l'Est ;
- La fin de la RD98a en entrée de ville Ouest.

Le centre-ville de Saint-Tropez regroupe 854 cellules commerciales situées en rez-de-chaussée (dont les locaux vacants). A titre de comparaison, la moyenne départementale est de 158 cellules sur l'ensemble des centres-villes du Var.

Le secteur de l'équipement de la personne est le plus représenté avec près d'un tiers des établissements, ce qui est une des spécificités du tissu commercial de la commune (15% pour le Var), puis vient ensuite

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
063121630113020230328-202306191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



l'hôtellerie/restauration qui présente une part importante des cellules recensées (15%). Le secteur de l'équipement de la maison apparaît également comme un marqueur assez fort (11%) de l'offre commerciale du centre-ville.

Un des constats est que la vocation touristique marquée de Saint-Tropez est traduite dans cette répartition, à travers des activités qui permettent de répondre aux besoins de la clientèle saisonnière mais qui sont parfois inadaptées aux attentes des résidents permanents tropéziens.

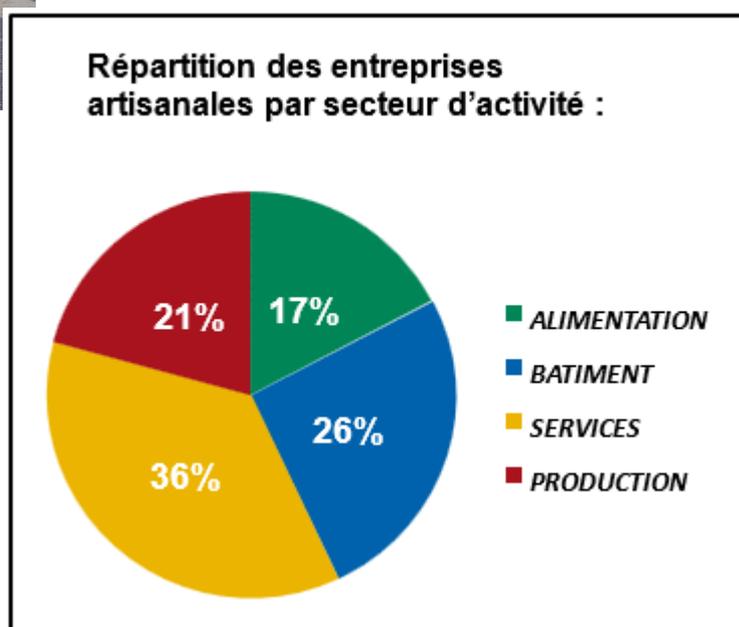
Les artisans sont très fortement représentés sur la Ville puisque l'on dénombre 493 établissements (soit 444 entreprises artisanales) qui représentent 24% du tissu économique de la Commune. On estime à 1032 le nombre d'actifs dans le secteur de l'artisanat, ce qui représente 28% des entreprises employeuses. Les services et l'alimentaire sont les secteurs générant le plus d'emplois artisanaux.

Le tissu artisanal est plutôt dynamique puisqu'il a progressé de 22% ces quatre dernières années.

La Ville se distingue par ses 9 artisans « Métiers d'art » qualifiés. Cette mention métier d'art est délivrée par la CMAR PACA dans 5 métiers différents : Fabrication d'articles de joaillerie et de bijouterie, Modéliste styliste, Fabrication de chaussures et de bottes, restauration de meubles.



La majorité des entreprises artisanales est issue du secteur des services (36%). On note également un nombre important d'entreprises du bâtiment : 26% sur Saint-Tropez (et 39% à l'échelle de l'intercommunalité). Ces entreprises sont majoritairement implantées en dehors du présent périmètre d'études.



Source : CMRA PACA 2022

Cellules commerciales du centre-ville par type d'activités en 2022 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

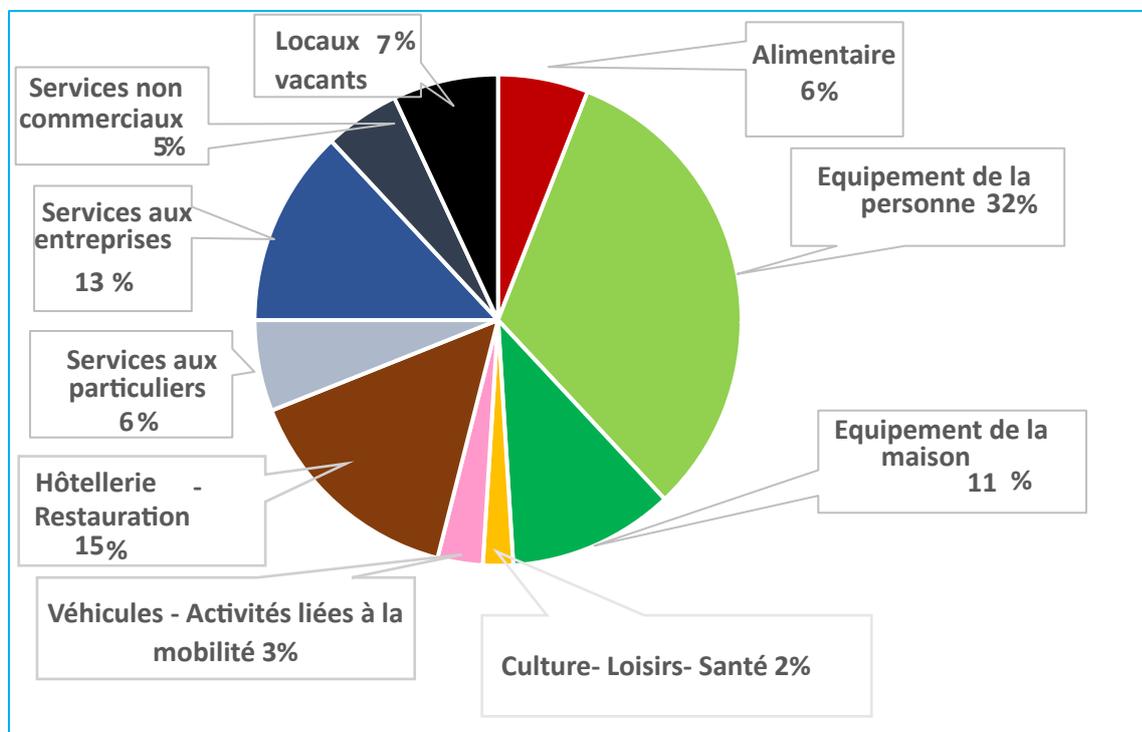
Affichage : 03/10/2023



Activités	Nombre	% du total
Grand commerce	3	0%
Alimentaire	53	6%
Equipement de la personne	275	32%
Equipement de la maison	92	11%
Culture-Loisirs-Santé	20	2%
Véhicules- Mobilité	22	3%
Hôtellerie-Restauration	125	15%
Services aux particuliers	52	6%
Services aux entreprises/mixte	112	13%
Services non commerciaux	41	5%
Total activités	795	
Locaux vacants	59	7%
Total	854	

Source : recensement CCIV 2022

Répartition des cellules commerciales par type d'activités en 2022



Source : recensement CCIV 2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

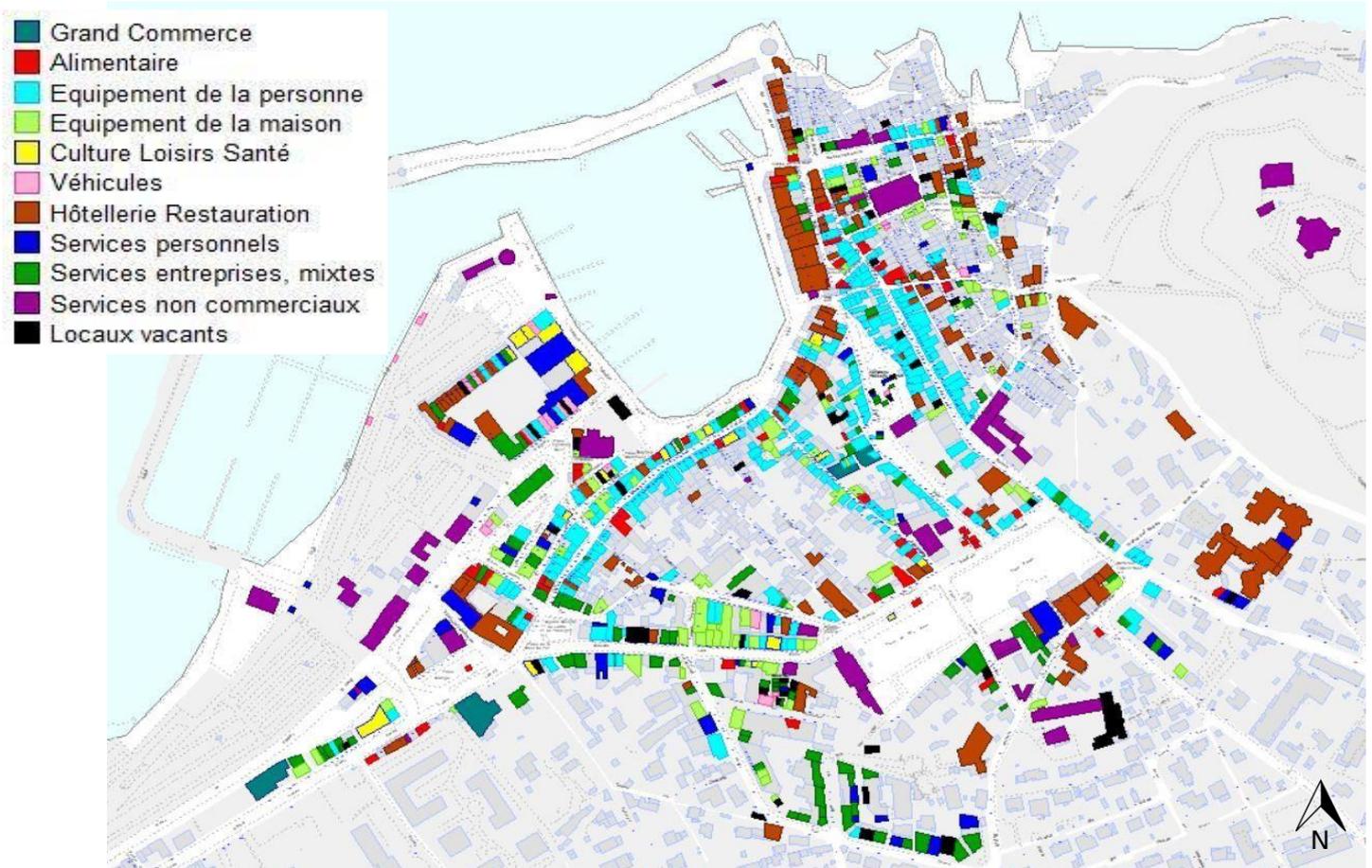
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Localisation de la typologie des commerces en centre-ville :



Source : recensement CCIV 2022

Cette représentation cartographique détaillée permet de localiser **l'ensemble des cellules commerciales** réparties sur le centre-ville de Saint-Tropez, et de mettre en évidence leur répartition géographique.

Certains secteurs de regroupements sont ainsi à souligner :

- Une majorité d'activités d'équipements de la personne le long de la rue du Général Allard, la rue Gambetta, la rue Sibilli, la rue Georges Clémenceau ;



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

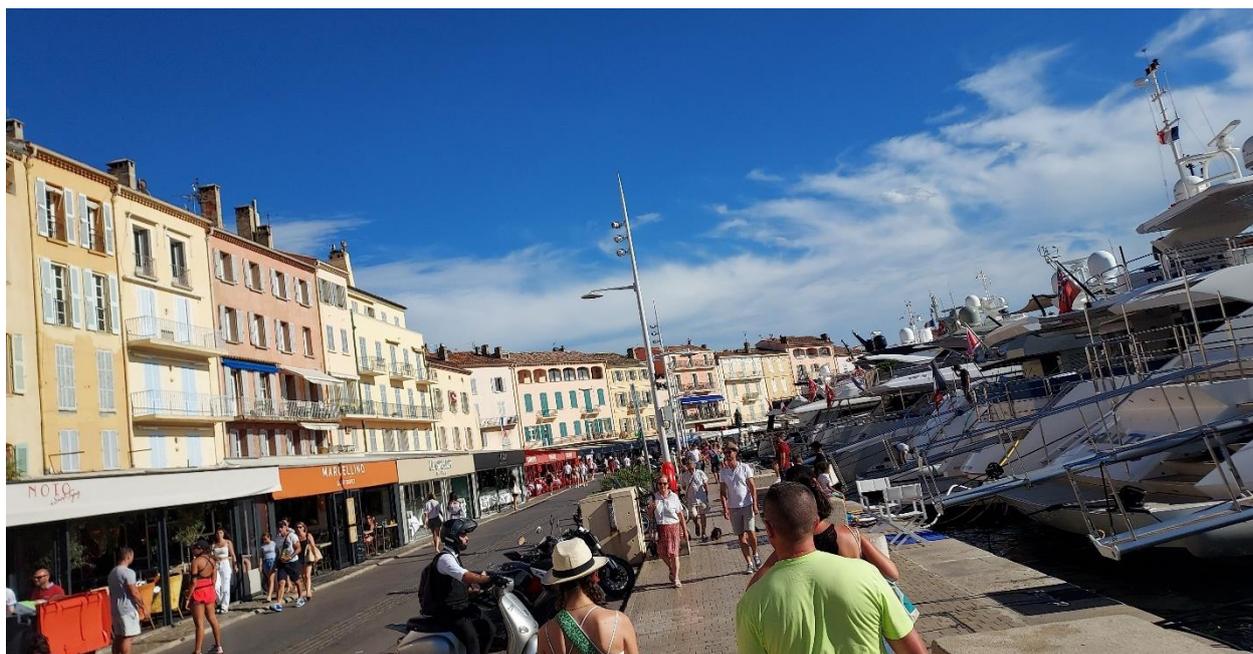
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



- De nombreux restaurants alignés le long du quai Jean Jaurès et Mistral ;



- Une part importante des commerces d'équipement de la maison autour du boulevard Louis Blanc et en vieille-ville ;



Sur le plan réglementaire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de la commune de Saint-Tropez identifie **la majeure partie du périmètre d'étude en zone urbaine UA**, qui correspond à la ville historique et à ses développements plus récents, constituant aujourd'hui le centre-ville.

Le règlement de la zone UA permet d'accueillir des logements, des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

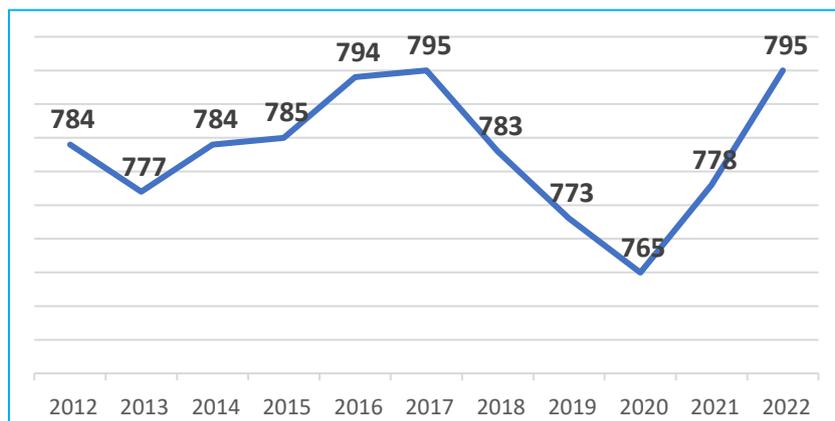
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Evolution du nombre d'établissements en activité entre 2012 et 2022



Au cours des 10 dernières années, le nombre de cellules commerciales en activité a eu tendance à diminuer à partir de 2017 jusqu'en 2020 année du début de la crise sanitaire

Ce chiffre est revenu à son niveau initial en 2022 preuve d'un certain dynamisme commercial

Source : recensement CCIV 2022

Evolution des typologies d'activités entre 2012 et 2022

Activités	2012	2018	2022	% évolution 2012-2022	% évolution 2018-2022
Grand commerce	3	3	3	0%	0%
Alimentaire	51	42	53	4%	26%
Equiperment de la personne	308	295	275	-11%	-7%
Equiperment de la maison	80	93	92	15%	-1%
Culture-loisirs-santé	25	24	20	-20%	-17%
Véhicules - mobilités	14	18	22	57%	22%
Hôtellerie-restauration	112	120	125	12%	4%
Services aux particuliers	47	47	52	11%	11%
Services aux entreprises/mixte	103	99	112	9%	13%
Services non commerciaux	41	42	41	0%	-2%

Source : recensement CCIV 2022

Au cours des 10 dernières années, soit entre 2012 et 2022, l'évolution de **la typologie des commerces en centre-ville est assez hétérogène**. La part des grands commerces reste stable mais on observe en revanche une certaine baisse des commerces traditionnels (-5% au total) qui conduit la municipalité à réagir aujourd'hui.

Si le nombre de commerces par catégories doit être pris en considération afin de relativiser parfois ces évolutions, il est à noter que **la progression la plus importante concerne le secteur des véhicules et activités liées à la mobilité**, qui comprend notamment les établissements de locations de bateaux (+57% en 10 ans). Dans une moindre mesure, ce sont les activités d'équipement de la maison qui ont plutôt bien progressé (+ 15%), ainsi que les secteurs hôtellerie-restauration (+ 12%) et les services aux particuliers (+ 11%). Ces typologies sont des marqueurs assez importants du tissu commercial du centre-ville de Saint-Tropez. Ils répondent à une demande saisonnière mais ne traduisent pas en revanche les besoins quotidiens des Tropicains.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



A contrario, **seuls deux secteurs ont connu une baisse au cours des 10 dernières années**. D'abord les activités autour de la culture-loisirs-santé, avec une baisse des 20% des établissements, ce qui constitue un élément à prendre en compte dans la perspective de pouvoir répondre aux nouvelles demandes des consommateurs dans ce domaine.

Les activités d'équipement de la personne, largement majoritaires sur le centre-ville, ont également connu une diminution de 11% en 10 ans, ce qui constitue une tendance générale dans tous les centres-villes dans le Var.

Répartition des surfaces de vente par type d'activités en 2022

Commerce de détail	Surface m ²	% du total	Surface moyenne m ²
Grand commerce	1 630	7%	543
Alimentaire	1 885	8%	36
Equiperment de la personne	13 584	59%	49
Equiperment de la maison	4 900	21%	53
Culture-Loisirs-Santé	1 205	5%	60
Total	23 204		

Source : recensement CCIV 2022

La moyenne des surfaces commerciales de détail du centre-ville est de **52 m²** (en comparaison 70 m² sur le Var). Si l'on met de côté les locaux issus du grand commerce, la surface moyenne est de 49 m² sur Saint-Tropez, pour 50 m² sur le Var.

Cela signifie que **la taille des locaux existants se situe en majorité dans la moyenne départementale**, avec une configuration relativement classique des bâtiments implantés au sein de la trame urbaine historique, et qui peuvent être, en fonction du type d'activité, parfois peu adaptés aux besoins actuels de la clientèle.

L'analyse de l'évolution des surfaces de vente commerciales dans le centre-ville depuis 10 ans laisse apparaître une légère tendance au renforcement des locaux intermédiaires entre 100 m² et 299 m².

Pour autant, il est intéressant de constater qu'aujourd'hui les petites surfaces de vente de moins de 50 m² représentent 60% de l'ensemble des locaux existants. Plus largement, **la grande majorité des locaux du centre-ville, soit 90% d'entre eux, ont une surface de vente inférieure à 100 m²**.

Les enseignes nationales (marques de distributeurs et franchisés) représentent **22% des commerces du centre-ville** en 2022 (en comparaison 17% sur les centres-villes du Var).

Cette forte représentation d'enseignes nationales sur Saint-Tropez concerne surtout les commerces d'équipement de la personne (mode, chaussures, accessoires...), avec près de 2/3 du total, et dans **une moindre mesure les activités de services à la personne (à 18%)**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023
Affichage : 03/10/2023



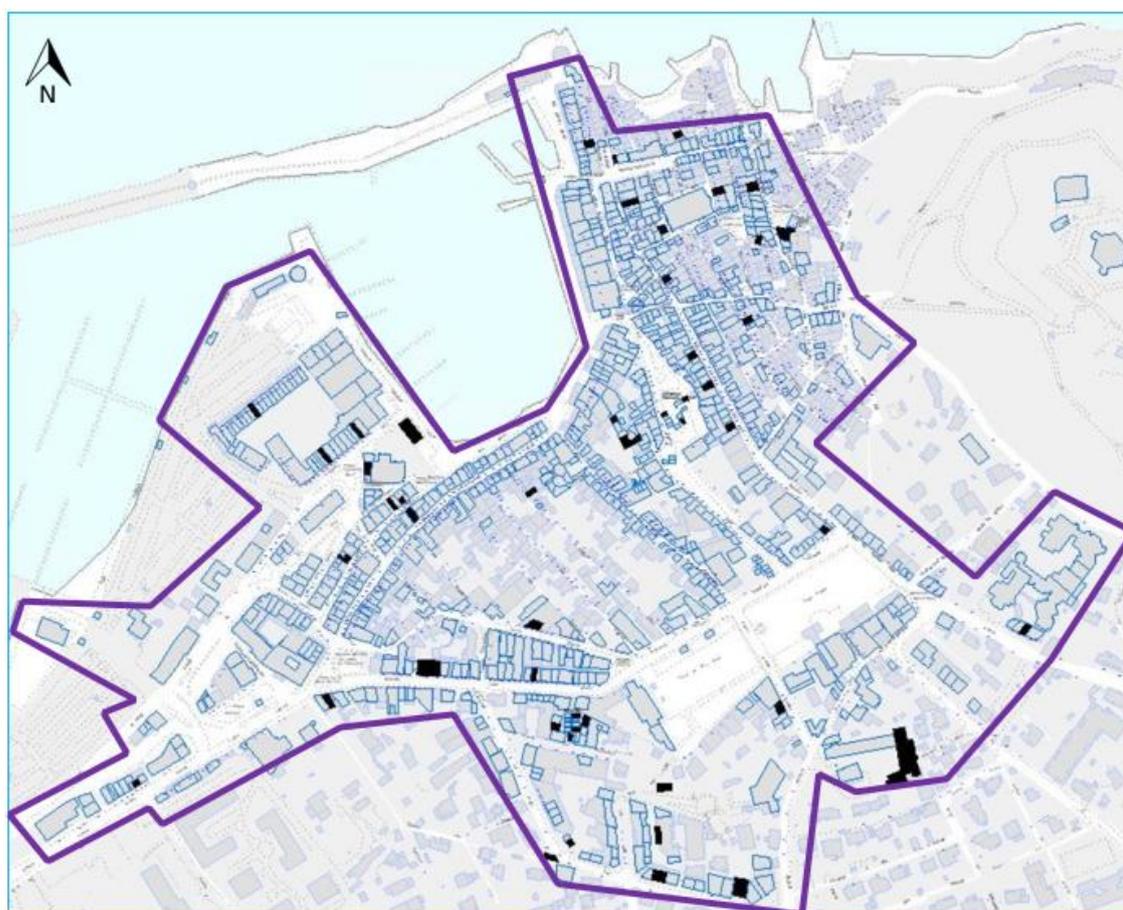
Evolution de la proportion des enseignes entre 2012 et 2022

Enseignes	2012	2018	2022	% évolution 2012-2022	% évolution 2018-2022
Enseignes nationales	202	196	177	-12%	-10%
Enseignes locales	582	587	618	6%	5%

Source : recensement CCIV 2022

Les évolutions concernant le nombre d'enseignes nationales et locales suivent des tendances inversées depuis 10 ans. Si **les enseignes nationales sont en diminution de 12%** sur la période 2012-2022, on observe une légère augmentation du nombre d'enseignes locales (+ 6%) sur cette période qui confirme une certaine dynamique des commerces indépendants sur le territoire (magasins multi-marques notamment).

Identification des locaux vacants sur le périmètre d'étude :



Source : recensement CCIV 2022

Le nombre de locaux vacants dans le centre-ville de Saint-Tropez est de **59 cellules**, ce qui représente 7% du total des cellules commerciales qui sont identifiées, réparties de manière hétérogène sur le centre-ville. Il est à souligner que certains de ces locaux sont parfois occupés malgré tout en saison.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



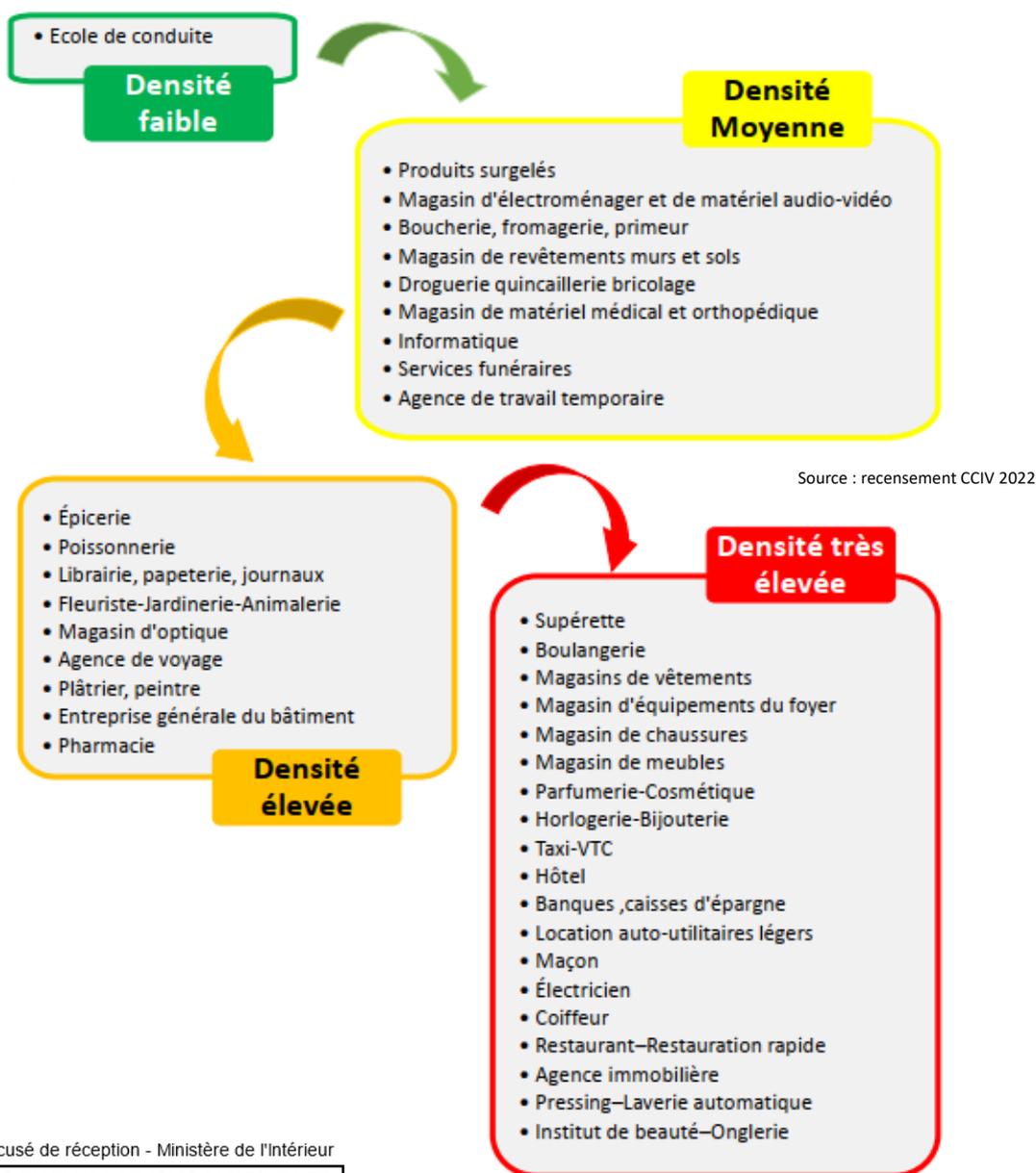
A titre de comparaison sur l'ensemble du Var, la part des locaux vacants dans les centres-villes s'élève à 17% (et 11% en France) ; la Ville de Saint-Tropez présente donc peu de vacance même si ce taux doit être surveillé.

L'évolution du nombre de locaux vacants depuis 10 ans a suivi une augmentation constante, avec un pic au cours de l'année 2020 (crise Covid). Depuis 2 ans la courbe s'est inversée lentement, démontrant une tendance à la revitalisation. Pour autant, en 10 ans cela représente **une augmentation de + 59%** des locaux vacants.

Aujourd'hui de nombreux facteurs expliquent la multiplication de locaux commerciaux inoccupés dans les centres-villes et un important « turn-over » : coût des loyers, difficulté d'obtenir des baux commerciaux pérennes (nombreux baux dérogatoires), saisonnalité des activités, essor du télétravail, baisse du tourisme post-Covid, concurrence du e-commerce ...

Les facteurs de la vacance commerciale sont donc à la fois de nature structurelle et conjoncturelle, et présentent un caractère global ou local.

Densité des types d'activités en centre-ville de Saint-Tropez :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Ce schéma est issu d'un outil d'analyse développé par la CCI du Var à l'échelle du département, qui permet de croiser les données des recensements effectués dans les différents centres-villes. Il met ainsi en évidence **les typologies d'activités qui sont sous-représentées ou sur-représentées dans le centre-ville**, en comparant son tissu économique avec celui de l'ensemble des centres-villes varois.

Sur Saint-Tropez, le constat est que **de nombreuses catégories d'activités présentent une densité surélevée**, notamment en matière d'équipement de la personne et de la maison, et évidemment les commerces et services à vocation touristique (hôtels, restaurants). Cela démontre que le centre-ville reste attractif, tout en étant dépendant de la saisonnalité.

5. Enjeux

L'objectif pour la commune est de maintenir l'attractivité du centre-ville, en préservant une offre commerciale diversifiée, tout en évitant le développement de mono-activités et une tertiarisation trop importante sur certains secteurs de la Ville qui nécessitent une animation, notamment de son domaine public.

De nombreuses catégories d'activités présentent une densité surélevée, notamment en matière d'équipement de la personne et de la maison, et évidemment les commerces et services à vocation touristique (hôtels, restaurants). On peut en conclure que le centre-ville reste attractif, tout en étant dépendant de la saisonnalité. Cette offre commerciale très fournie ne couvre toutefois pas les besoins de la population, et en particulier des actifs tropéziens.

L'un des enjeux pour la Commune serait de renforcer la mixité commerciale et d'assurer un certain rééquilibrage de l'offre, notamment en ciblant certaines activités stratégiques. Pour cela il semble pertinent de travailler en priorité sur les activités qui présentent une densité moyenne, voire élevée selon les profils recherchés.

Dans cette optique, l'analyse des densités d'activités permet de déterminer que le centre-ville pourrait en particulier accueillir des commerces de type **alimentaire** (boucherie, fromagerie, primeur), mais aussi des activités de **services à la personne** autour des « petits » dépannages (cordonnerie, serrurerie...), qui permettraient de renforcer la mixité commerciale sur ce secteur central.

Aujourd'hui, 178 entreprises artisanales ont un gérant de plus de 55 ans (soit 40% du tissu artisanal). Ainsi, à moyen terme une très importante part du tissu artisanal de la commune va muter. Il est important pour la Ville de mettre en place des outils permettant de maintenir la diversité commerciale nécessaire à la vie de l'ensemble des Tropéziens et pas seulement des touristes.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde pourrait permettre de pérenniser l'existence de certaines activités commerciales et artisanales. Il semble donc tout à fait pertinent de maintenir celles-ci à proximité de la Place des Lices, en lien notamment avec l'opération « cœur de ville » qui prévoit des commerces essentiels en rez-de-chaussée sur l'ancienne école Louis Blanc. Ce secteur est bien équipé en stationnements, gratuits une partie de l'année, et qui permettent une bonne accessibilité des commerces s'y situant.

Par ailleurs, **les quais du port de Saint-Tropez sont également des secteurs structurants** et incontournables du cheminement piéton dans le village (quai de l'épi, quai Gabriel Péri, quai Suffren, quai Jean Jaurès et quai Mistral). Les commerces implantés sur le front du port bénéficient ainsi d'une grande attractivité et d'une belle visibilité. Pour autant, il n'est pas souhaitable que ces espaces commerciaux des quais mutent en activités tertiaires de type banques, assurances ou encore agences

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

immobilières

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Les rues et artères commerçantes qui débouchent sur ces points d'intérêts principaux de la commune (le port, la place des Lices, le parking du port, le parking des Lices), ainsi que celles qui sont situées en proximité directe et qui bénéficient de leur attractivité (rue Allard, rue Gambetta notamment), justifient d'être préservées pour **maintenir une cohérence globale**. Plus largement, les artères de la vieille-ville comprennent de nombreux commerces et accueillent toujours de nombreux Tropicéziens ; elles doivent nécessairement être intégrées au périmètre de sauvegarde afin de conserver une activité économique sur le cœur historique de la Ville.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023

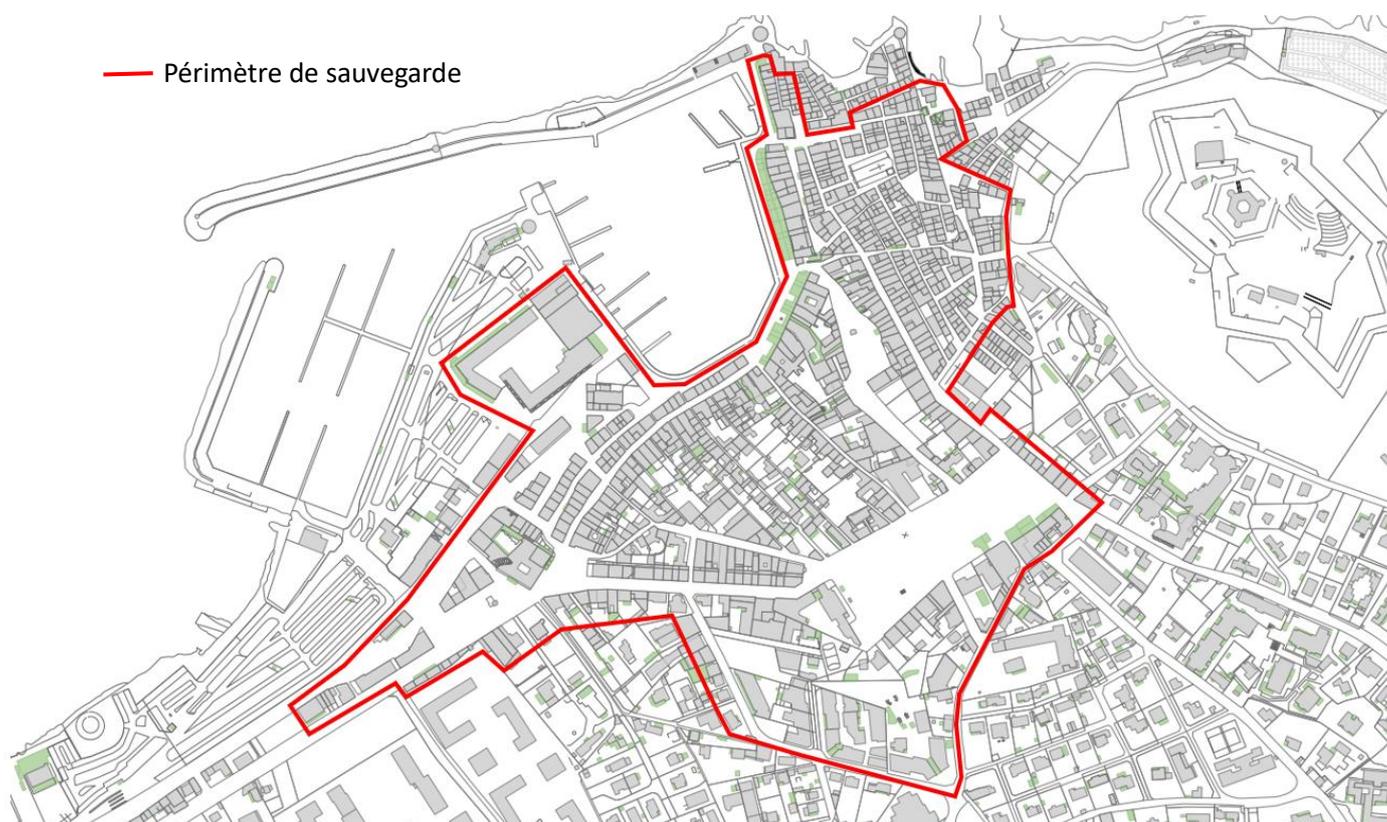


6.Périmètre retenu

Globalement, la détermination d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat doit être basée sur le flux naturel des itinéraires piétons, ainsi que sur l'attractivité des zones d'intérêt, renforcées par les actions d'animations : festivités annuelles de la Mairie, de l'Association Esprit Village des commerçants, du marché hebdomadaire...

Dans une perspective de redynamisation commerciale, il est donc pertinent de s'appuyer sur ce potentiel qui constitue **le cœur de la dynamique économique du village de Saint-Tropez**.

Ainsi, le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat retenu est le suivant :



Les objectifs de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat pour la commune de Saint-Tropez sont les suivants :

- maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins de la population, notamment les besoins les plus courants (activités qui ont disparu du territoire et qui font actuellement défaut)
- porter une attention particulière aux conditions d'exercice du commerce de proximité
- garantir un développement harmonieux et durable du commerce

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Le diagnostic du tissu commercial met en exergue une commercialité du centre-ville qui reste dynamique malgré la crise sanitaire, mais dans un contexte de plus en plus contraint au regard du prix du foncier.

L'évolution du commerce ces dernières années, et qui pourrait perdurer, pourrait avoir pour conséquence, sans intervention de la collectivité, une disparition des commerces de proximité essentiels au maintien de la population tropézienne, en nette baisse démographique.

Il s'avère donc nécessaire de mettre en œuvre l'action publique lorsque certains commerces, bien souvent ouverts à l'année, sont transformés en commerces saisonniers, lesquels contribuent à la disparition de l'activité commerciale originelle de la ville. Il est important pour l'attractivité du territoire de maintenir et d'entretenir une vie commerciale dynamique à l'année : restauration et bars ouverts à l'année, tarifs abordables, multiplicité des commerces de proximité etc...

L'utilisation du droit de préemption permettra à la Municipalité de suivre l'évolution commerciale de la commune et éviter ce risque de perte de diversité commerciale par un outil approprié.

Elle aura en effet pour objet de permettre à la commune d'anticiper les mutations à venir, de conforter la commercialité et de conserver une offre de commerces et de services attractive tout au long de l'année.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023

