



DELIBERATION N°124

Accusé de réception en préfecture 092-219200441-20261005-lmc1345667-DE-1-1
Date de télétransmission en préfecture : 6 octobre 2026
Acte publié électroniquement : 6 octobre 2026
Acte signé électroniquement : 6 octobre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE PUBLIQUE DU 5 OCTOBRE 2026

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	49	Votes pour	49
Nombre de Membres en exercice	49	Vote contre	0
Nombre de Membres présents	47	Abstention	0

Le conseil municipal de Levallois, dûment convoqué en vertu des articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code Général des Collectivités territoriales, le 29 septembre 2026, par Madame le Maire, s'est réuni le 5 octobre 2026, sous la présidence de Madame Agnès POTTIER-DUMAS, Maire de Levallois

Conseillers présents :

M. David-Xavier WEÏSS, Mme Sophie DESCHIENS, M. Frédéric ROBERT, Mme Laurence BOURDET-MATHIS, M. Jérôme KARKULOWSKI, Mme Olivia ZERAH, M. Stéphane GEFFRIER, Mme Eva HADDAD, M. Bertrand GABORIAU, Mme Isabelle COVILLE, M. Frédéric DUPONT, Mme Martine ROUCHON, M. Jean-Baptiste CAVALLINI, Mme Marie COMBELLE, M. Marley MAKINDU TANGU, Mme Mélissa VARCHOSAZ, M. Léopold-Claude SANOGO, Mme Hélène COURADES, Adjoints au Maire

M. Julien DENÈGRE, Mme Frédérique COLLET, M. Eddie GARO, Mme Constance BRAUT, M. Christophe CARLES, Mme Maroussia ERMENEUX, M. Yvon LEVECQ, Mme Valérie FOURNIER, M. Corentin POILBOUT, M. Sacha GIFFA, Mme Margaux BEAU, M. Fabrice FONTENEAU, Mme Inès DE BONNEVAL, M. Emmanuel THURNEYSEN, Mme Nathalie KLEINBOURG, M. Alain KOUADJA, Mme Danielle PLASSARD, M. Gurvan GAUDIN, Mme Simone ROQUES, M. Lies MESSATFA, Mme Céline CALVEZ, M. Sacha HALPHEN, Mme Nathalie LEFEVRE, M. Louis JOURDE, M. Baptiste NOUGUIER, M. Frédéric GRADWOHL, Mme Mounia INOUGH, M. Renaud VINCENT, Conseillers municipaux

Lesquels formant la majorité des membres en exercice, pouvaient délibérer valablement, conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conseiller(s) représenté(s) :

Mme Françoise SIRE par Mme Maroussia ERMENEUX, Mme Danièle ZELIC par M. Baptiste NOUGUIER.

Secrétaire de Séance : Madame Margaux BEAU

Du procès-verbal de cette séance a été extrait ce qui suit

MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22, 21°

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Levallois approuvé par délibération n° 22 (99/2025) du Conseil Territorial de l'EPT POLD en date du 23 septembre 2025,

VU le diagnostic commercial du centre-ville et des polarités commerciales de la ville de Levallois, ci-annexé,

VU le rapport de justification, ci-annexé,

VU le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, ci-annexé,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale des Hauts-de-Seine en date du 20 août 2026, ci-annexé,

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France en date du 20 août 2026, ci-annexé,

CONSIDÉRANT que la ville de Levallois dispose d'un appareil commercial dense, diversifié et structurant reposant sur un centre-ville majeur et plusieurs polarités de proximité jouant un rôle essentiel dans la vie quotidienne des habitants et des actifs,

CONSIDÉRANT que le centre-ville concentre 737 commerces, soit 69% de l'offre recensée et constitue le principal pôle marchand de la Ville,

CONSIDÉRANT que ce dynamisme s'accompagne de fragilités, dont notamment une vacance commerciale de 11% dans le centre-ville, la présence de 82 locaux vacants, des tensions locatives sur plusieurs axes stratégiques, des ruptures ponctuelles de continuité commerciale et un risque de banalisation ou de sur-représentation de certaines activités commerciales,

CONSIDÉRANT que les commerces de bouches, l'artisanat, les commerces indépendants, les activités culturelles, de loisirs et de proximité participent fortement à l'identité et à l'attractivité de la Ville et doivent être préservés,

CONSIDÉRANT que le secteur Jean-Jaurès constitue un axe stratégique de reconquête commerciale entre la gare, le centre commercial « So Ouest » et le centre-ville, nécessitant une meilleure continuité et lisibilité du linéaire marchand,

CONSIDÉRANT que les secteurs Jean-Zay, Baudin et Cerdan assurent des fonctions de proximité utiles aux habitants et aux actifs devant être protégés contre la dégradation progressive des linéaires, la vacance ou la captation des meilleurs emplacements par des activités peu animantes,

CONSIDÉRANT la nécessité d'instaurer un périmètre de sauvegarde ciblé, proportionné et opérationnel, permettant à la Ville de suivre les mutations commerciales et artisanales, d'orienter les projets et, le cas échéant, d'exercer son droit de préemption de manière motivée et ciblée,

La Commission des Affaires Économiques, des Affaires Techniques, des Affaires d'urbanismes et foncières entendue,

DÉCIDE

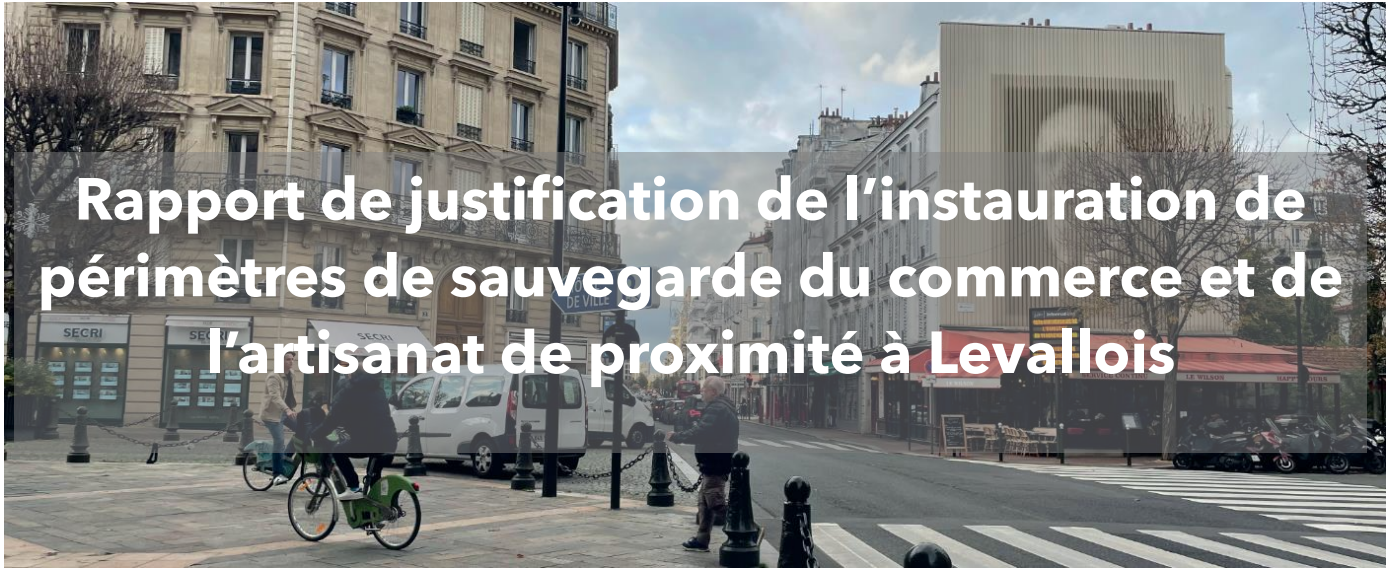
- ARTICLE 1^{er} : D'autoriser la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ainsi que, le cas échéant, les cessions à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² dans les conditions prévues par les articles susvisés du Code de l'Urbanisme.
- ARTICLE 2 : D'autoriser le Maire, ou l'Adjoint délégué, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- ARTICLE 3 : D'annexer le périmètre d'application au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre le Maire et le secrétaire de séance.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire



Agnès POTTIER-DUMAS
Vice-présidente du département
des Hauts-de-Seine



Rapport de justification de l'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Levallois

Juillet 2026

Table des matières

Introduction et rappel du contexte	3
PHASE 1 : Situation et enjeux pour le commerce de Levallois	5
1. Positionnement du territoire et l'évolution du tissu commercial.....	5
3. L'offre commerciale, artisanale et de service du centre-ville	6
4. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Jean Jaurès	8
5. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Jean Zay	9
6. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Baudin	10
7. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Cerdan.....	11
8. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Pompidou.....	12
PHASE 2 : justification pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Levallois.....	13
PHASE 3 : Présentation du périmètre de sauvegarde.....	15

Introduction et rappel du contexte

Les profondes évolutions de la consommation des ménages et des comportements d'achats de la clientèle depuis quelques années sont actuellement en train de produire des effets visibles et durables sur l'ensemble du secteur de la distribution. Si la consommation des ménages a connu en effet pendant des décennies un taux de croissance annuel très largement supérieur à 1% par an, ce taux est aujourd'hui en très fort ralentissement. Certaines familles de produits telles que le textile connaissent même des baisses en valeur et en volume et impactent fortement sur la commercialité des grands pôles marchands traditionnels, qu'ils soient situés en centralité ou en périphérie.

Par ailleurs, l'explosion de la vente en ligne, l'optimisation par les exploitants de la surface de vente de leurs points de vente, le développement de dark store et dark kitchen, le recyclage de surfaces commerciales pour d'autres usages ou encore le développement du drive sont autant d'évolutions qui bouleversent les codes de la distribution traditionnelle et renvoient vers de nouveaux modèles de développement. Pour autant, cette révolution (re)donne des perspectives au commerce, et notamment au commerce indépendant, aux artisans, aux circuits courts, au commerce de seconde main...

Enfin, l'immobilier commercial qui constituait dans un contexte de forte croissance un produit financier à très forte rentabilité et un élément essentiel à l'équilibre de bilans d'opération d'aménagement connaît actuellement une crise sans précédent.

Toutefois, que ce soit à l'échelle du centre-ville ou des cœurs de quartiers de Levallois, l'immobilier commercial et le commerce doivent se réinventer dans les prochaines années pour répondre aux nouvelles aspirations de la clientèle.

Si le commerce est avant tout une affaire de commerçants et d'artisans, les pouvoirs publics doivent désormais s'en mêler et mettre en œuvre des stratégies de territoires, et organiser cette fonction économique comme elles organisent depuis bien longtemps l'habitat, les zones d'activités, les transports ou les équipements. Et il faut surtout actionner aujourd'hui tous les leviers.

A Levallois, comme dans de nombreux autres territoires similaires, des réflexions et actions sont mises en œuvre à long terme pour :

- Maîtriser les développements inconsidérés et opportunistes du commerce sur les axes de flux
- Accompagner les entreprises et l'immobilier de commerce dans leur adaptation au commerce de demain
- Mobiliser et gérer chirurgicalement le foncier commercial stratégique en cas de défaillance du privé
- Continuer à améliorer le confort et l'accessibilité, gérer le stationnement, traiter les espaces publics pour encourager la déambulation, déployer des terrasses et des marchés

- Développer l'habitat pour qu'il réponde mieux aux attentes des familles et des jeunes actifs, conserver ou y réimplanter des fonctions médicales, des services publics, y maintenir la culture
- Maintenir sa politique de valorisation du patrimoine, animer la ville, créer l'événement
- Et surtout valoriser le positionnement unique du centre-ville de Levallois pour promettre une expérience qualitative aux habitants et aux actifs de la commune.

Dans ce contexte, il semble alors important de bien identifier les évolutions, les tendances et les enjeux du centre-ville et des cœurs de quartier de Levallois, pour ses différentes cibles de clientèle : habitants, actifs ou visiteurs.

La commune se dote de nombreux outils pour observer au mieux les évolutions du commerce et de l'artisanat. Levallois dispose d'un appareil commercial dense, attractif et diversifié, structuré autour d'un centre-ville marchand majeur et de plusieurs polarités de quartier. Cette richesse constitue un atout essentiel pour la qualité de vie, l'animation urbaine et l'attractivité résidentielle de la commune.

Toutefois, cette situation appelle une vigilance renforcée. La progression de la vacance, les mutations d'activités, la pression sur les meilleurs emplacements, le développement d'activités peu animantes, les effets de concurrence ou de captation des flux et la fragilisation de certaines polarités de proximité peuvent, à terme, altérer la diversité commerciale et artisanale.

L'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat apparaît donc justifiée comme un outil ciblé de veille et d'intervention. Elle permettra à la Ville de mieux connaître les mutations, d'orienter les reprises de baux et de fonds, de préserver les linéaires les plus stratégiques et de maintenir une offre commerciale diversifiée, utile et animante au service des habitants, des actifs et des usagers de Levallois.

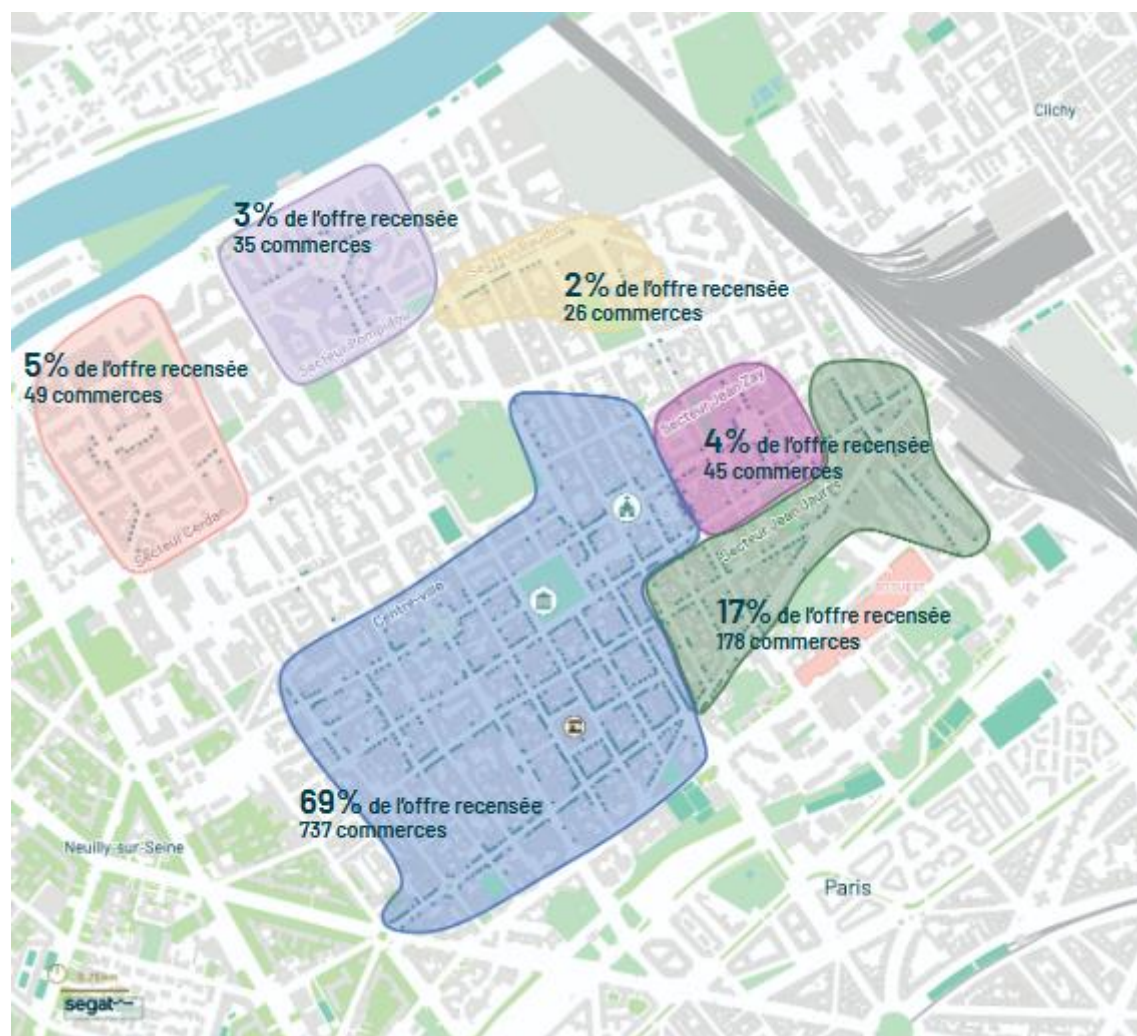
PHASE 1 : Situation et enjeux pour le commerce de Levallois

1. Positionnement du territoire et l'évolution du tissu commercial

La commune de Levallois dans le département des Hauts-de-Seine, se distingue par une très forte densité de population ainsi qu'une croissance démographique soutenue, avec une hausse d'environ 5,8% entre 2017 et 2023 et un taux annuel moyen de 1,3% entre 2016 et 2022. Ses habitants disposent de revenus élevés, avec un revenu moyen par habitant d'environ 34 500 €, nettement supérieur à la moyenne nationale, ce qui reflète un profil socio-économique aisé.

Levallois joue un rôle important comme pôle résidentiel et tertiaire de la métropole parisienne, portée par son emplacement stratégique aux portes de Paris et par une forte attractivité pour les actifs. Sa situation urbaine dense et son niveau de vie élevé en font un territoire capable de capter durablement des flux de clientèle résidente et active.

L'armature commerciale



2. Le fonctionnement des pôles commerciaux de Levallois

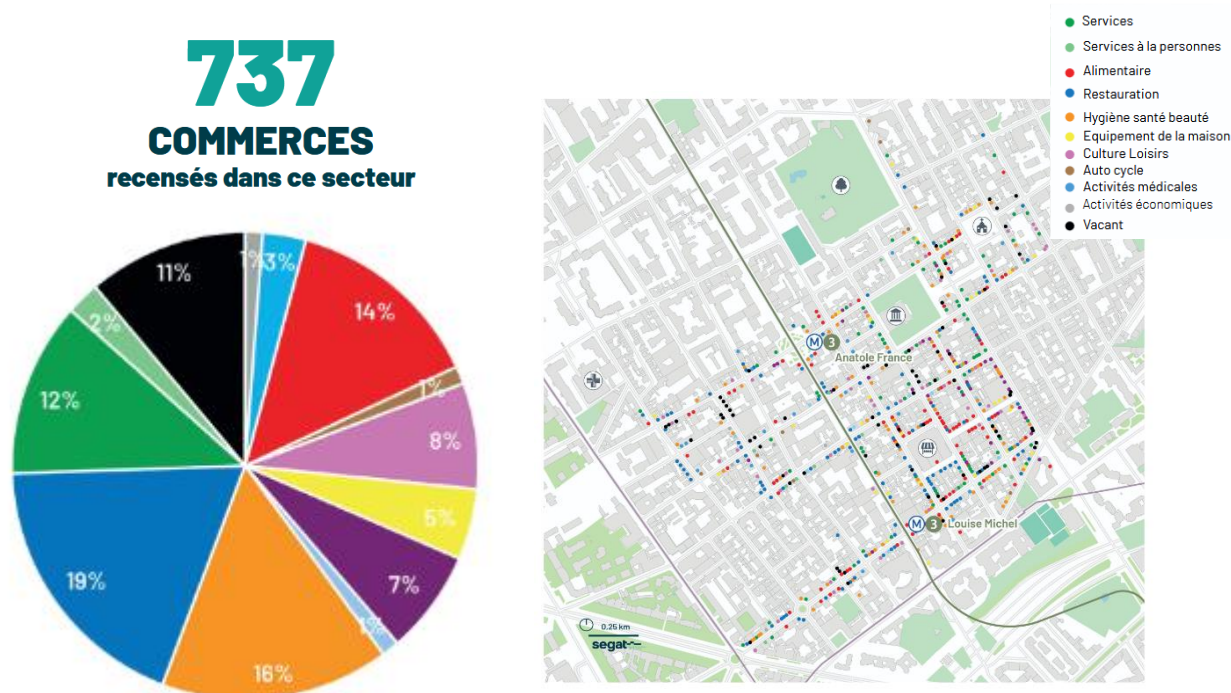
Dans le cadre de l'étude de diagnostic commercial, six pôles commerciaux majeurs ont été analysés afin d'évaluer leur fonctionnement, leur composition, leur rôle et leur importance dans l'organisation commerciale de la ville. Cette analyse repose à la fois sur des observations urbaines et sur l'étude de l'offre présente dans chaque secteur. Parmi ces pôles, cinq correspondent à des pôles de proximité (Cerdan, Pompidou, Baudin, Jean Zay et Jean Jaurès) qui jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des habitants.

Le sixième pôle correspond au centre-ville, pôle principal et structurant de la commune, qui concentre la majorité de l'offre commerciale. Chacun de ces pôles est ainsi étudié dans la suite du document afin d'identifier leurs enjeux respectifs et d'évaluer, le cas échéant, la pertinence d'une intervention communale, notamment par le biais d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, sur un certain nombre de périmètres à déterminer.

3. L'offre commerciale, artisanale et de service du centre-ville

Le centre-ville de Levallois (périmètre recensé) comprend 737 cellules commerciales, représentant 69 % de l'offre commerciale des pôles recensés. Il constitue ainsi le principal pôle commercial de la ville. Dans l'ensemble, le centre-ville de Levallois présente une diversité commerciale équilibrée, reflet d'une dynamique et d'une bonne attractivité.

Répartition des activités par secteur d'activité

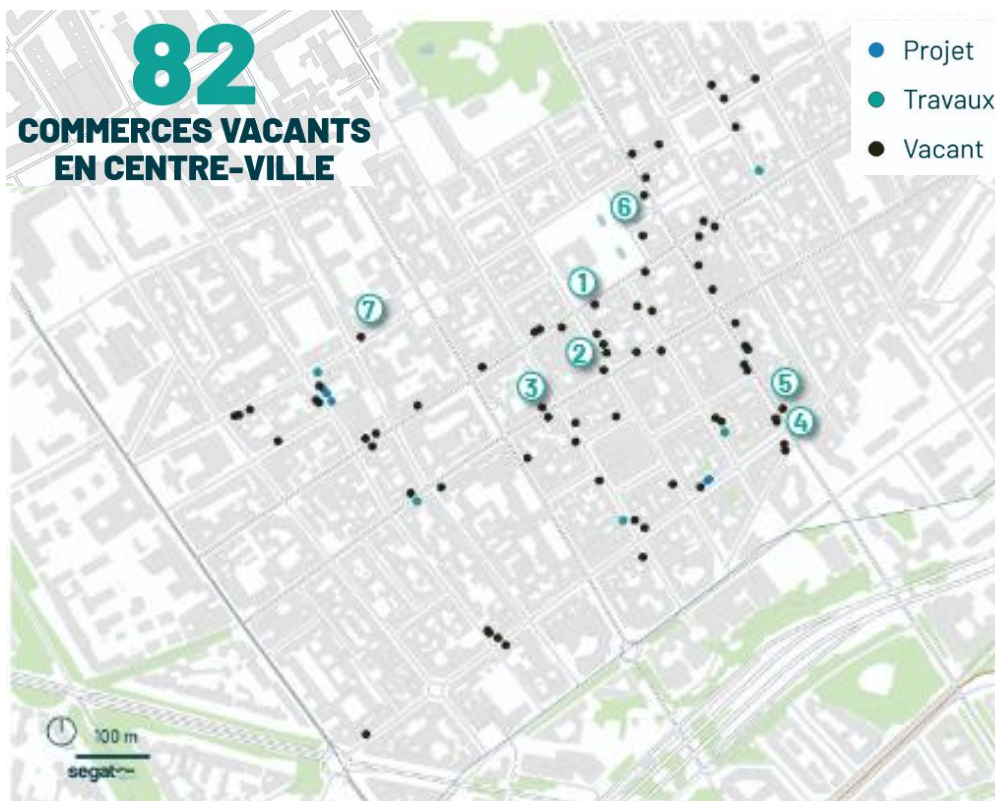


L'analyse de la diversité des activités présentes en centre-ville montre :

- ✓ Une prédominance de la restauration, qui représente 19% de l'offre.
- ✓ Une part significative d'activités liées à l'hygiène, la santé et la beauté, qui constitue la deuxième typologie la plus représentée, en cohérence avec les moyennes nationales (15-18 %). Cette catégorie est majoritairement composée d'instituts de beauté et d'onglerie, suivis des coiffeurs.
- ✓ Une bonne représentation des services (11 % dans le centre-ville, contre 20-25 % en moyenne nationale).
- ✓ Un taux de vacance commerciale à surveiller, actuellement à 11 %, seuil limite au-delà duquel la situation devient préoccupante, ce qui invite à une surveillance attentive.
- ✓ Une offre alimentaire bien représentée, avec une forte présence de commerces de bouche de proximité (boulangeries, boucheries, chocolateries, épicerie fines), témoignant d'un centre-ville dynamique, tourné vers les besoins quotidiens des habitants.

- ✓ Une offre, en plus petite portion, de culture loisirs avec l'accueil de commerces atypiques contribuant aux marqueurs de dynamisme du centre-ville : café-fleuriste, café céramique, studio de yoga reformer.

Le centre-ville recense actuellement 82 commerces vacants (11%), dont certains sont en projet et d'autres en travaux. Cette vacance se concentre majoritairement le long des axes structurants et autour des pôles de centralité, créant des ruptures dans la continuité commerciale du centre-ville. Cette déprise s'explique d'abord par des loyers élevés, comme en témoignent les tarifs pratiqués rue Président Wilson, qui excèdent souvent la capacité financière des repreneurs locaux.

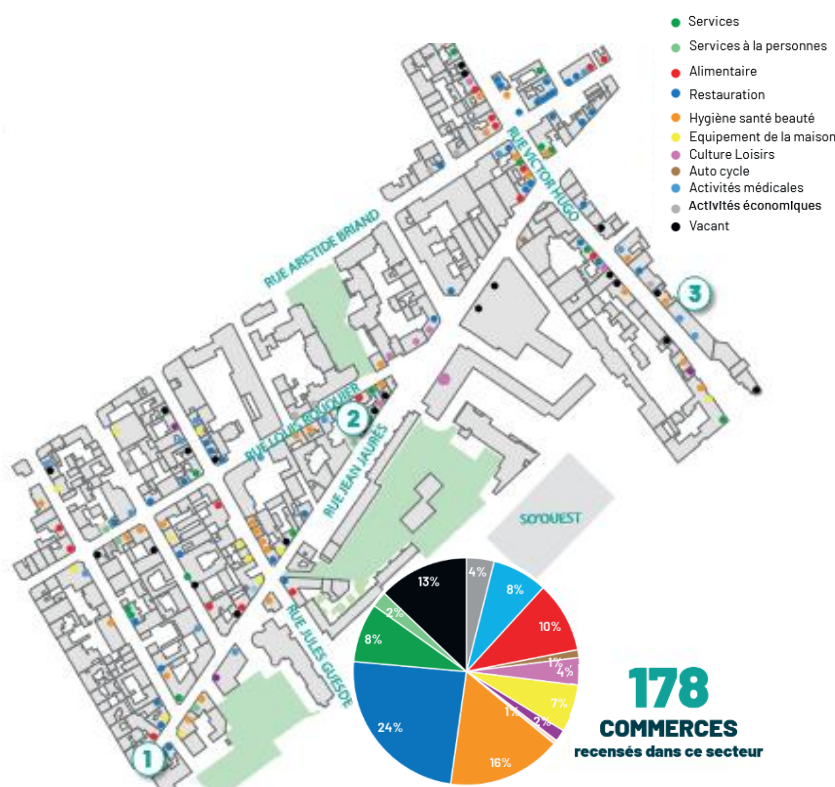


Cette vacance, concentrée sur des axes structurants, se retrouve noyée au cœur de la densité commerciale, mais fragilise la continuité commerciale du centre-ville et justifie une intervention publique ciblée.

4. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Jean Jaurès

Structuré autour des rues Jean Jaurès et Victor Hugo, ainsi que des voies adjacentes (Louis Rouquier, Jules Guesde, Aristide Briand) jusqu'au pôle gare ce secteur constitue un pôle commercial majeur aujourd'hui en mutation. Bénéficiant d'une position stratégique entre le centre-ville, la gare et le pôle SO Ouest, il présente néanmoins plusieurs fragilités. L'offre commerciale y est diversifiée, avec une prédominance de la restauration notamment rapide suivie des activités d'hygiène, santé et beauté, fortement représentées par les instituts et ongleries. La présence marquée de locaux vacants ou en travaux, en particulier sur l'axe Victor Hugo, nuit à l'attractivité du secteur et génère un sentiment de déclin. Axe très passant, la rue

Victor Hugo génère d'importants flux mais accueille une offre tertiaire dominante en entrée de linéaire, avec de la vacance en rez-de-chaussée. À l'approche de la gare, l'offre devient plus orientée vers la proximité, tout en restant fragilisée par la vacance et un cadre marchand peu qualitatif. Toutefois, plusieurs projets urbains en cours visent à améliorer la trame urbaine et les cheminements. L'implantation de commerces moteurs, dont le bowling prévu sur le site de l'ancien Leclerc, devrait contribuer à revaloriser l'image du quartier et à renforcer son positionnement stratégique

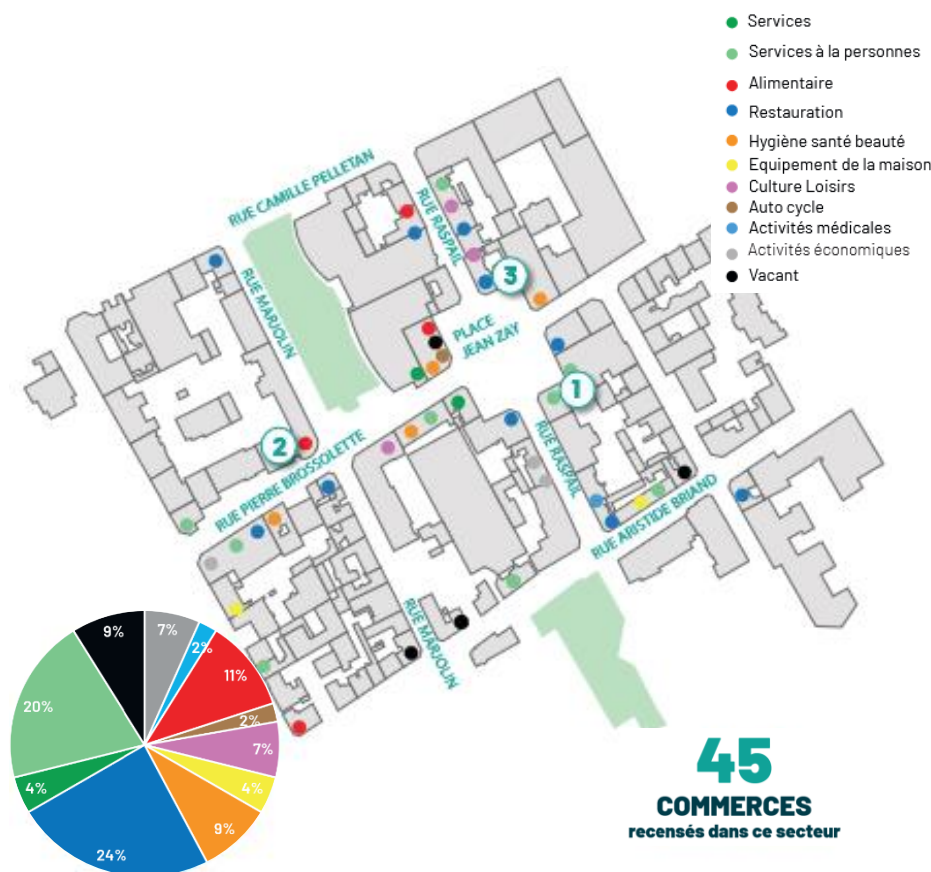


5. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Jean Zay

L'îlot constitue un pôle de proximité fonctionnel et structurant. L'offre commerciale est principalement portée par la restauration, complétée par des services à la personne (auto-écoles, crèches, accueil périscolaire), dont deux crèches implantées en rez-de-chaussée sur la place, dans des locaux stratégiques. Quelques locaux vacants ou en travaux en cours fragilisent la continuité du linéaire commercial. Le secteur présente une bonne diversité commerciale et qualitative, couvrant l'essentiel des typologies de commerces du quotidien (boulangerie, fromagerie, restauration traditionnelle, pressing, etc). Cette concentration, associée à une bonne lisibilité des rez-de-chaussée actifs et à un cadre de place répondant aux critères de commercialité, confère au site une bonne attractivité. Soutenue par la tenue du marché, la proximité immédiate d'équipements structurants (centre aquatique, square) et la présence de commerces prescripteurs, tels que le café céramique ce pôle témoigne d'une dynamique locale favorable avec un fonctionnement de pôle

commercial de proximité à l'échelle du quartier, répondant aux besoins des habitants comme des usagers de passage.

Ce secteur commercial accueille une offre équilibrée et bien spatialisée, structuré autour de la place centrale. Il convient de limiter le développement d'activités type services à la personne sur des emplacements commerciaux stratégiques (ex. crèche sur la place).

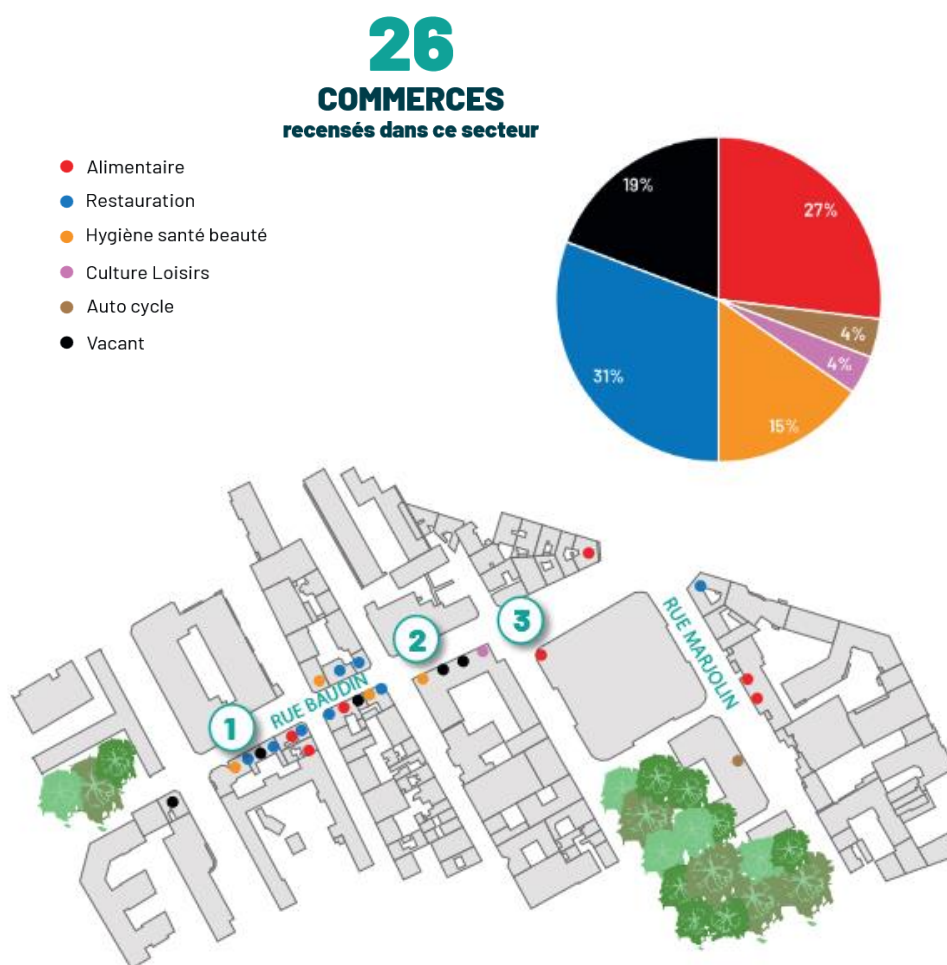


6. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Baudin

Le secteur Baudin présente un tissu commercial de proximité, structuré majoritairement autour de la restauration et des commerces alimentaires, qui constituent les deux typologies dominantes. Les activités liées à l'hygiène, la santé et la beauté sont également représentées, traduisant une offre tournée vers les usages réguliers des habitants. Les typologies culture/loisirs et auto-cycle restent marginales. Enfin, la part de locaux vacants, répartis de manière diffuse le long de la rue Baudin, révèle un secteur globalement actif mais confronté à des enjeux d'adaptation des cellules commerciales.

Le secteur Baudin se caractérise par un commerce de proximité dominé par la restauration et l'alimentaire, animé principalement par les résidents et les actifs du quartier. Il fonctionne comme un espace commerçant local, avec une attractivité

limitée au périmètre immédiat et quelques locaux vacants révélant des enjeux d'adaptation des cellules commerciales

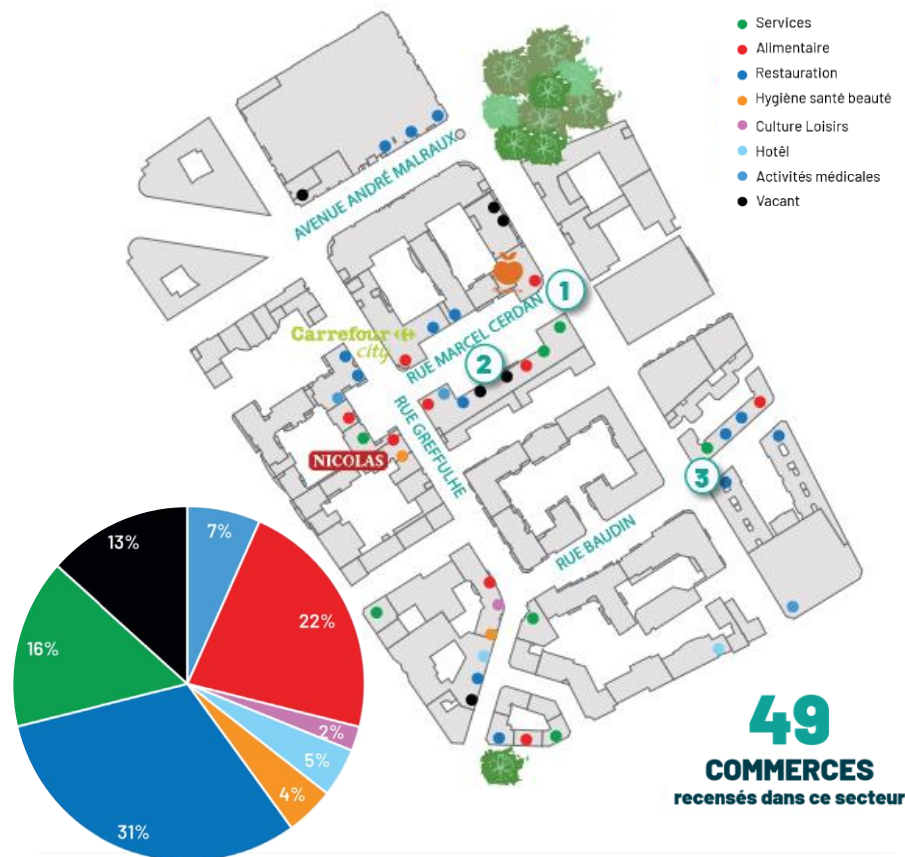


7. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Cerdan

Le secteur est principalement animé par la restauration, qui domine le tissu commercial. Les établissements s'adressent généralement aux résidents et aux salariés, avec un flux concentré sur les heures de repas et la journée. Les commerces alimentaires de proximité sont également essentiels à la vie quotidienne du quartier, proposant des produits de dépannage et de consommation. Les services, moins nombreux mais bien implantés, viennent compléter l'offre en répondant à des besoins réguliers et locaux. En revanche, les commerces liés à l'équipement de la personne, à la maison, à la culture ou aux loisirs sont peu présents, confirmant une offre peu expérientielle. L'ensemble compose un quartier de proximité stable, utilitaire et peu polarisant, adapté aux services mais faiblement attractif à l'échelle commerciale élargie. De nombreuses opportunités immobilières permettent

d'envisager l'arrivée prochaine de nouveaux commerces pour compléter ce maillage commercial.

Le secteur Cerdan fonctionne comme un espace de proximité à dominante alimentaire et restauration, soutenu par une clientèle locale fidèle, avec une attractivité modérée en dehors de son périmètre immédiat.

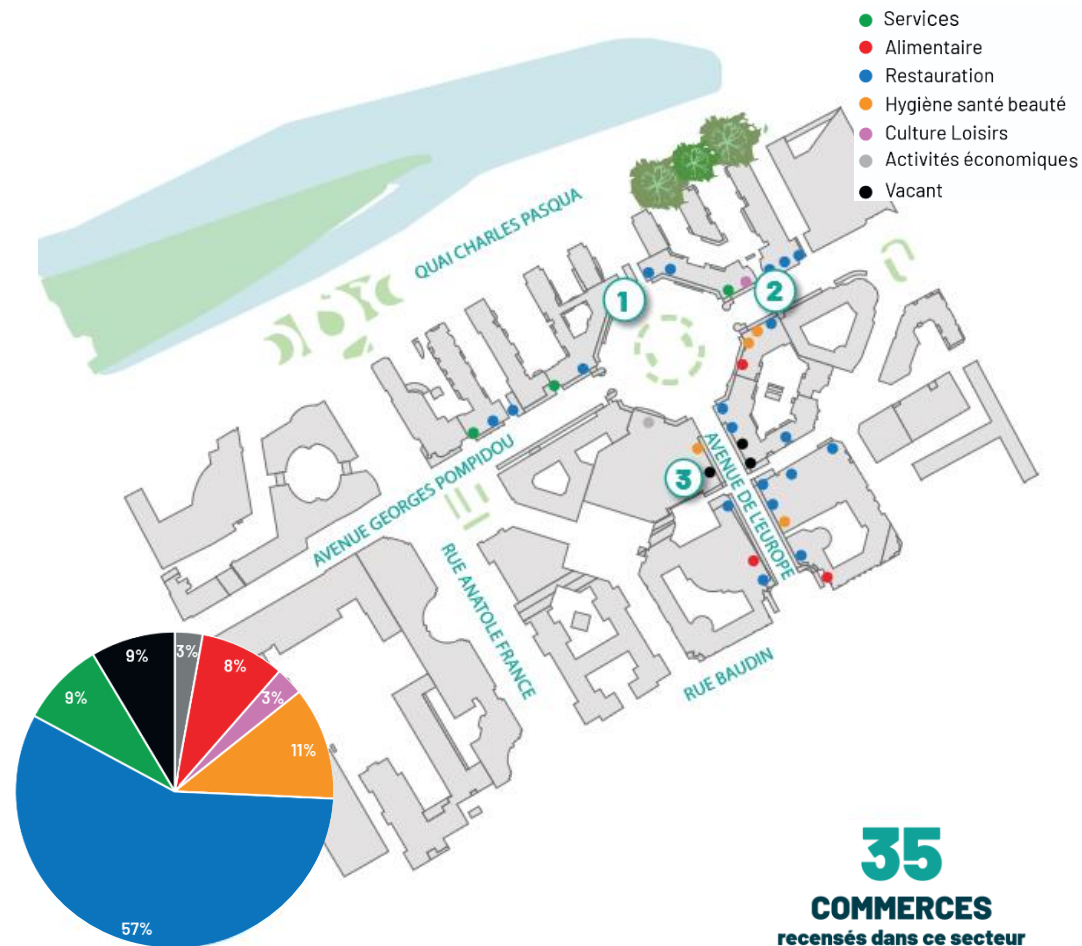


8. L'offre commerciale, artisanale et de service du secteur Pompidou

L'offre commerciale du secteur est principalement dominée par la restauration, puis par des commerces de proximité incluant une offre alimentaire (comme Monoprix), des services (banques) et des commerces liés à l'hygiène, la santé et la beauté (coiffeurs). Cette offre répond d'abord à une clientèle d'actifs, liée à la forte présence de bureaux (AG2R, Cetelem, Protys, GMF, etc.) avec un flux concentré aux heures de repas et durant la journée. Cependant, le tissu résidentiel dense soutient également une petite offre commerciale de proximité adaptée aux besoins des habitants. Les commerces ferment majoritairement en fin d'après-midi, s'alignant sur les rythmes des actifs, tandis que les services, moins nombreux mais bien implantés, complètent l'offre. On observe par ailleurs un certain développement de vacance commerciale, notamment sur l'avenue de l'Europe. La hauteur des bâtiments et la densité résidentielle limitent le développement des terrasses et de l'animation nocturne,

justifiant une vocation hybride alliant restauration et commerces de proximité, principalement en semaine.

Cette configuration commerciale traduit un équilibre fragile entre besoins des actifs et des résidents, tout en faisant face à des contraintes spatiales et temporelles. Le soutien d'une offre diversifiée et adaptable, semble pouvoir être étudié dans le cadre des prochaines étapes.



PHASE 2 : justification pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Levallois

Levallois a des atouts commerciaux importants, qui permettent de répondre efficacement aux besoins de la population locale et de la clientèle active de passage. La commune bénéficie d'équipements publics, culturels et sportifs de qualité et d'un tissu commercial dense.

Dans la logique d'un équilibre des fonctions structurantes, le maintien d'une fonction commerciale forte et diversifiée constitue donc un enjeu majeur.

Son institution sera accompagnée d'une réflexion dans le plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration des moyens réglementaires complémentaires pour préserver l'attractivité commerciale des rues concernées.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Levallois constitue un des leviers de cette volonté forte de préserver la qualité et dynamique commerciale de la Ville. Il se justifie donc sur la base des constats suivants selon les secteurs :

Pour le secteur du centre-ville :

Président Wilson et Louise Michel forment le noyau d'hyper-centralité. Ce sont les axes les plus denses, avec environ 19 à 20 commerces pour 100 mètres. Henri Barbusse, Carnot, Louis Rouquier et Trébois complètent le cœur marchand autour de la Halle et des linéaires actifs. Les axes Aristide Briand et Voltaire, jusqu'à la place du Général Leclerc, jouent un rôle d'articulation entre le cœur de ville et les principaux pôles de transport, générant des flux piétons importants qui participent à la vitalité commerciale du secteur.

L'objectif est de préserver la diversité commerciale et d'éviter :

- ✓ la banalisation,
- ✓ la mono-activité,
- ✓ la progression de la vacance,
- ✓ la disparition des commerces de bouche,
- ✓ la captation des meilleurs emplacements par des activités peu motrices.

Pour le secteur Jean Jaurès :

Jean Jaurès est le principal secteur de reconquête. Il est à l'intersection entre centre-ville, So Ouest et gare. Il concentre des flux importants et connaît des mutations urbaines et commerciales.

L'arrivée du bowling dans l'ancien Brico Leclerc renforce l'enjeu de structuration.

Le diagnostic insiste sur la nécessité de structurer la continuité commerciale de la rue Jean Jaurès, pour éviter la dispersion et les ruptures de linéaire.

C'est probablement le périmètre le plus stratégique à intégrer, car il permet de transformer Jean Jaurès en vraie couture commerciale entre So Ouest, la gare et le centre-ville.

Ce secteur pourrait bénéficier aux artisans, en proposant des loyers plus bas que ceux du centre-ville.

Pour le secteur Jean Zay :

- ✓ Un pôle commercial de proximité attractif et agréable, bénéficiant d'une offre diversifiée et d'aménagements urbains récents de qualité,
- ✓ Une fréquentation soutenue, renforcée par la présence d'équipements structurants à proximité,
- ✓ Un besoin de conforter le rôle de la place Jean Zay comme pôle de proximité clairement identifié,
- ✓ Une nécessité de programmer bonne répartition des activités, en privilégiant dans les emplacements les plus visibles et stratégiques des commerces participant à l'animation et à la vitalité de la place,
- ✓ Une préservation et une vigilance vis-à-vis des locaux commerciaux de la place pour observer l'évolution de l'offre, limiter les discontinuités du linéaire et maintenir une animation commerciale de qualité.

Pour le secteur Baudin :

- ✓ Un pôle commercial qui constitue un élément moteur de l'armature urbaine, en tant que pôle de transit stratégique reliant le cœur de ville au quartier de la Gare,
- ✓ L'attractivité du secteur mais un taux de vacance important supérieur à 10%,
- ✓ Une nécessité pour la Ville de conserver une attention particulière quant à l'évolution de ce tronçon, afin de maîtriser la montée en gamme de l'offre et d'éviter une hyper-spécialisation dans les services de « flux » au détriment d'un équilibre commercial pérenne pour les habitants : maintien des commerces qualitatifs de proximité sur ce secteur.

Pour le secteur Cerdan :

- ✓ Une « porte d'entrée » stratégique, à l'articulation du Boulevard Bineau et de la limite communale avec Neuilly-sur-Seine,
- ✓ Une mixité d'usages génère des flux denses et complémentaires (actifs en journée, résidents le soir et le week-end), constituant un socle favorable au commerce de proximité,
- ✓ Un isolement géographique par rapport au centre-ville,
- ✓ Une nécessité de consolider une offre autonome pour limiter l'évasion commerciale vers les pôles périphériques : maintenir la diversité des enseignes et garantir une offre adaptée à sa double population de résidents et d'actifs.

Pour le secteur Pompidou :

Le diagnostic indique explicitement que son fonctionnement actuel et son taux de vacance ne justifient pas son intégration immédiate. Le secteur doit rester sous observation.

EN CONCLUSION

Il semble que sans intervention publique, le marché ne se régule pas de manière optimale, que les mutations des modèles d'immobilier de commerce banalisent l'offre et excluent progressivement les indépendants, et que progressivement certains linéaires marchands perdent en qualité.

Alors, pour maintenir les équilibres et réguler les implantations il apparaît opportun aujourd'hui de profiter d'un contexte encore favorable pour :

- ✓ mettre en place des outils permettant de sécuriser la pérennité des secteurs marchands,
- ✓ traduire cette stratégie dans les documents d'urbanisme (PLUi en cours d'élaboration),
- ✓ instaurer les outils de veille et d'intervention que le législateur permet aux collectivités.

Le contexte national, l'état du commerce et les évolutions observées sur les secteurs marchands de Levallois confirment donc le besoin d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour maintenir la diversité, la singularité et l'attractivité des espaces marchands.

PHASE 3 : Présentation du périmètre de sauvegarde

Le cadre réglementaire

Au titre du maintien de la diversité commerciale et d'une offre équilibrée, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, intervenant dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, dites loi Dutreil.

Les biens concernés

- Les cessions de fonds artisanaux,
- Les cessions de fonds de commerce,
- Les cessions de baux commerciaux,
- Les cessions de terrains portants, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².

Les biens non concernés

- Les ventes de locaux commerciaux vacants (sans cession de fonds ni de bail),
- Les renouvellements de baux commerciaux,
- Les résiliations ou congés intervenant dans le cadre de la faculté de résiliation triennale d'un bail commercial (3/6/9),
- Les créations de fonds de commerce.

La délimitation du périmètre de sauvegarde

- Projet de délibération du périmètre de sauvegarde argumenté soumis à l'avis de la CCI et de la CMA
- Réponse sous 2 mois des consulaires et modifications éventuelles
- Délibération
- Éventuelle délégation à un EPCI, SEM, concessionnaire d'une opération d'aménagement...
- À titre informatif, et à l'instar des autres droits de préemption, le périmètre de sauvegarde doit être annexé au PLU / PSMV.

La déclaration de cession

Le cédant doit, sous peine de nullité de la vente, informer la commune dans laquelle se situe le bien cédé, du prix et des conditions de la mutation. Cette information prend la forme d'une déclaration de cession selon le formulaire Cerfa n° 13644*02.

Cette déclaration doit préciser le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle intègre également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

À noter que lorsque la cession intervient par voie d'adjudication, c'est, selon la nature de l'adjudication, le commissaire-priseur judiciaire, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, qui procède à la déclaration de cession 30 jours au moins avant la vente. De même, en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge-commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur procède, 30 jours au moins avant la signature de cet acte, à la déclaration de cession.

La commune constitue le guichet unique pour le dépôt des déclarations de cession. Ainsi, lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration au délégataire.

L'exercice du droit de préemption

La déclaration de cession vaut offre de vente au titulaire du droit de préemption. Ce dernier dispose de 2 mois à compter de la réception de la déclaration pour se prononcer et notifier sa décision au cédant. Trois possibilités lui sont offertes :

Renoncer à préempter (expressément ou tacitement en laissant passer le délai de 2 mois). Dans ce cas, le cédant est libre de réaliser la vente aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession avec l'acquéreur pressenti.

Préempter aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession. Dans ce cas, la vente est parfaite et l'acte de vente peut être passé.

Proposer d'acquérir aux prix et conditions fixées par le juge de l'expropriation. Dans ce cas, le titulaire du droit de préemption saisit le juge compétent en matière d'expropriation en fixation judiciaire du prix dans les 2 mois suivant la réception de la déclaration de cession. A la différence des autres droits de préemption, le titulaire du droit de préemption ne peut, en réponse à la déclaration de cession, faire de lui-même une proposition de prix ou de conditions différentes, mais seulement saisir le juge de l'expropriation aux fins de fixer le prix mais aussi les conditions de la cession.

Après fixation amiable ou judiciaire du prix et des conditions de cession, l'acte de vente doit être conclu dans les 3 mois, avec paiement simultané au cédant. À noter qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose de 30 jours à compter de l'adjudication pour notifier au greffier ou au notaire sa décision de se substituer à l'adjudicataire. S'il décide de préempter, il doit le faire au prix de la dernière enchère ou surenchère. Le même délai s'applique en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge commissaire pour prévenir le liquidateur, lequel en informe l'acquéreur évincé.

Les modalités de la rétrocession

Le titulaire du droit de préemption n'a pas vocation à conserver le bien préempté. Il doit, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession (3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal), rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Pour trouver un repreneur, le maire (que le droit de préemption ait ou non été délégué) procède à un appel à candidatures en affichant en mairie pendant 15 jours un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

La rétrocession s'effectue selon un cahier des charges de rétrocession approuvées par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI ayant reçu délégation, précisant les conditions dans lesquelles elle peut être résiliée en cas d'inexécution du présent cahier des charges.

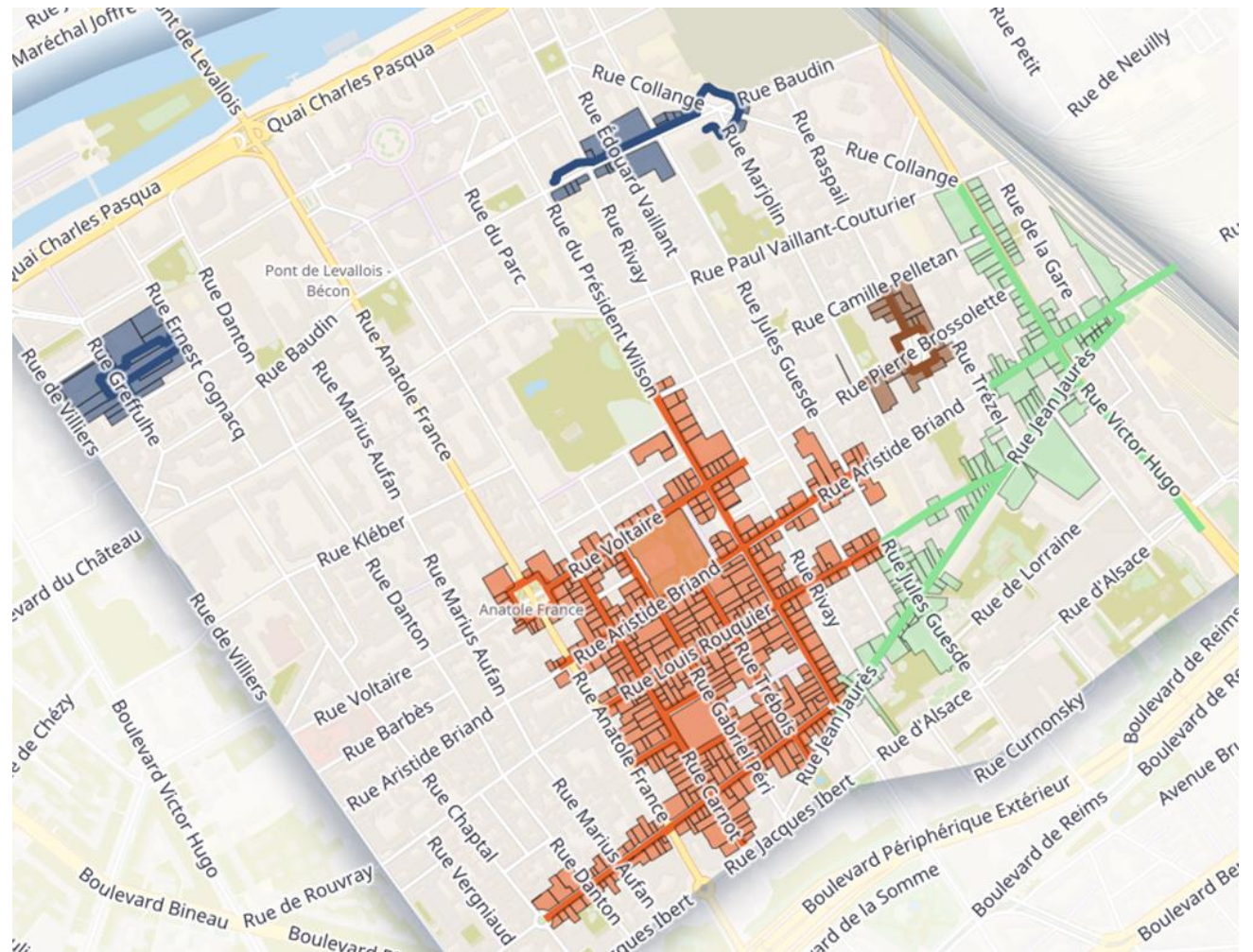
Celui-ci a pour objet de garantir une exploitation conforme aux objectifs de préservation de la diversité de l'activité commerciale et artisanale.

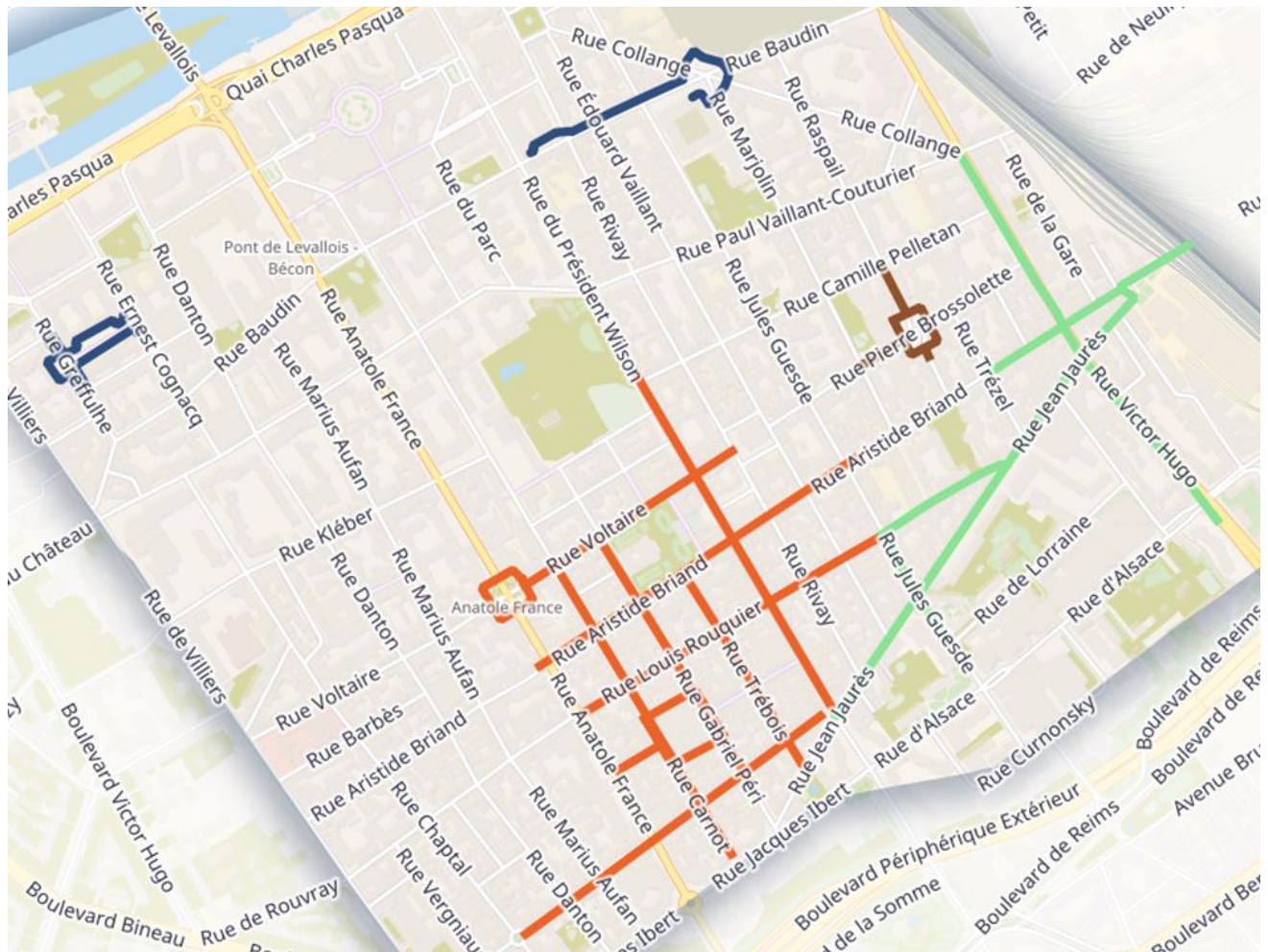
La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

Si la rétrocession n'a pas été faite au bout des 2 années (ou 3 années dans le cas d'une mise en location / gérance), l'acquéreur évincé dispose d'un droit de priorité pour l'acquisition du fonds, du bail ou du terrain. □

Les 5 périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proposés

Au regard des enjeux identifiés de maintien de diversité, les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité resserrés de Levallois permettront d'agir là où les risques sont les plus forts, sans se mêler inutilement de toutes les mutations commerciales de la ville.





Secteur Cerdan :

- Rue Greffulhe : du 29 au 57
- Rue Marcel Cerdan : du 1 au 25

Secteur Baudin :

- Rue Baudin : du 65 au 91
- Place du 11 novembre 1918

Secteur Jaures :

- Rue Victor Hugo : du 14 au 117
- Rue Aristide Briand : du 134 au 143
- Rue Jean Jaurès : du 6 au 125
- Rue Louis Rouquier du : 124 au 149
- Place du 8 mai 1945

Secteur Cœur de ville

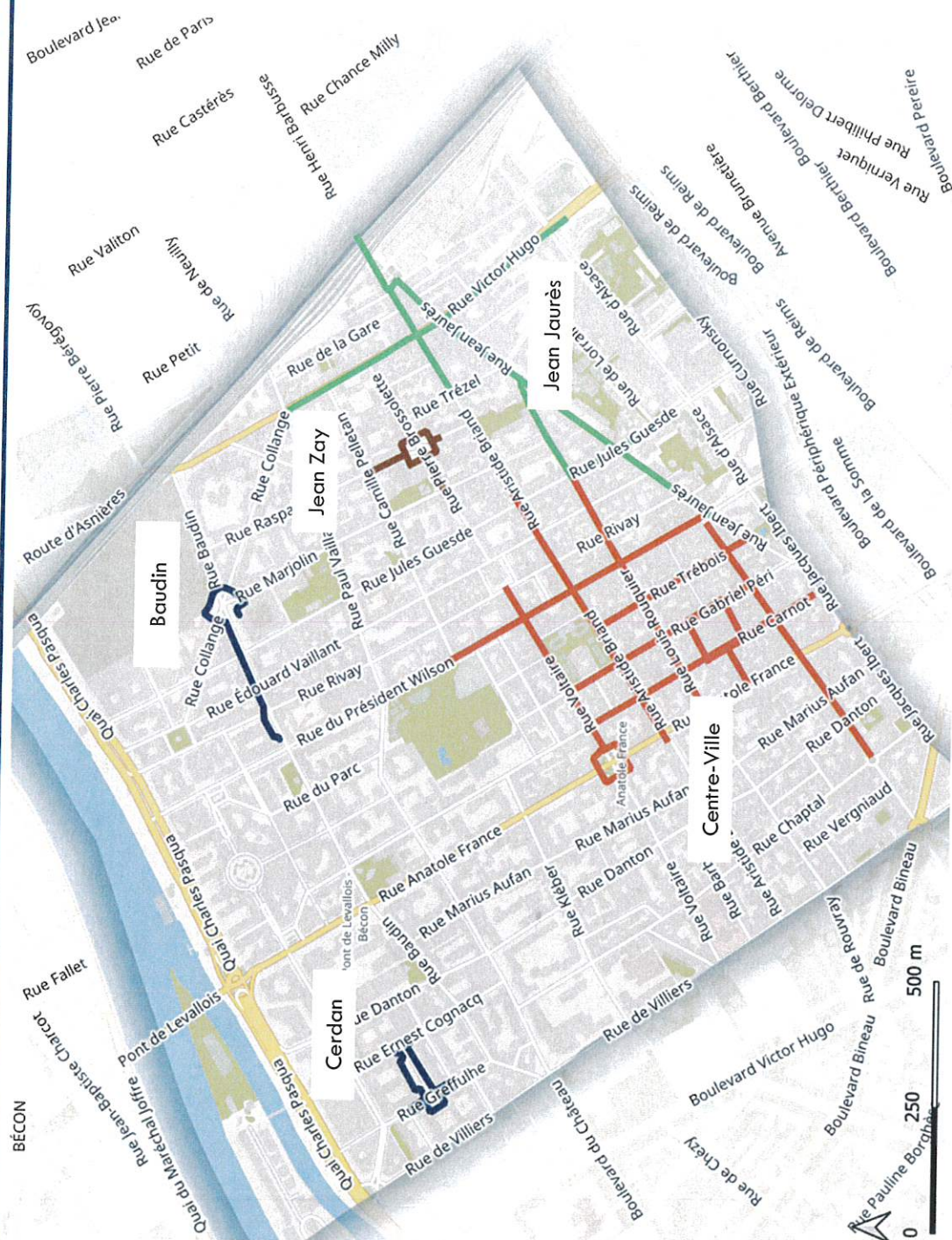
- Rue du Président Wilson : du 26 au 90
- Rue Voltaire : du 40 au 89
- Place du Général Leclerc
- Rue Aristide Briand : du 49 au 91

- Rue Louis Rouquier : du 50 au 112
- Rue Henri Barbusse : du 23 au 31
- Place Henri Barbusse
- Place du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Rue Louise Michel : du 12 au 85
- Rue Hoche : du 4 au 8
- Place de la République
- Rue Carnot : du 4 au 71
- Rue Gabriel Péri du 8 au 47
- Rue Trebois : du 2 au 47

Secteur Jean Zay

- Place Jean Zay
- Rue Brossolette : du 24 au 30
- Rue Raspail : du 10 au 39

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE



The map displays the urban layout of Béziers, France, with the Garonne river flowing along the left and bottom edges. Key districts are highlighted in different colors: red for the Centre-Ville, green for Jean Jaurès, blue for Baudin, and yellow for Cerdan. Major roads and boulevards are labeled, including Boulevard Victor Hugo, Boulevard de la Somme, and Boulevard de Reims. The map also shows various streets, parks, and landmarks, providing a comprehensive overview of the city's geography and infrastructure.



Président

Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Maire de Levallois-Perret
Vice-Présidente du Département des Hauts-de-Seine
Hôtel de ville
Place de la République
92300 LEVALLOIS-PERRET

BF/RB/08-26
Contact: M. BENOIST
06 99 13 16 67 - rbenoist@cci-paris-idf.fr

Courbevoie, le 20 août 2026

Objet : Avis sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de Levallois-Perret

Madame le Maire,

Dans le cadre de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proximité de Levallois-Perret, vous avez sollicité l'avis de la Chambre du commerce et d'industrie (CCI) Hauts-de-Seine, et je vous en remercie.

Selon le recensement réalisé en 2023 par la CCI Hauts-de-Seine, la commune comptait 1 248 commerces et services actifs, la hissant au 2^e rang des villes les mieux équipées du département. Son taux de vacance commerciale s'élevait alors à 8,7 %, un niveau inférieur à la moyenne départementale. Malgré cette situation globale favorable, il apparaît nécessaire à la ville d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin de maintenir la dynamique et la qualité de son offre locale.

Ce projet de périmètre vise à préserver la diversité et l'équilibre du tissu commercial face à l'évolution des modes de consommation, à l'augmentation de la vacance de certains locaux et à la mutation progressive de l'offre au sein des principales polarités de la commune.

Le projet s'articule autour de cinq secteurs présentant des enjeux spécifiques :

- **Le secteur « Cœur de ville »** : centre névralgique de l'activité commerciale levalloisienne (737 cellules commerciales selon le recensement fait dans le cadre de ce projet). L'instauration du périmètre vise à prévenir la mono-activité et la banalisation, la hausse de la vacance, la disparition des commerces de bouche et le repositionnement d'emplacements stratégiques vers des activités moins attractives.
- **Le secteur « Cerdan »** : pour conforter une offre autonome et limiter l'évasion commerciale vers les communes limitrophes.
- **Le secteur « Baudin »** : pour résorber une vacance supérieure à la moyenne communale et préserver l'équilibre de ce pôle de proximité.
- **Le secteur « Jaurès »** : situé entre la gare de Clichy-Levallois et le centre commercial So Ouest. L'enjeu réside dans la maîtrise de l'offre pour tirer parti des flux piétons et créer une liaison dynamique entre le centre commercial et la ville.
- **Le secteur « Jean Zay »** : pour renforcer l'attractivité et la fonction d'animation de ce pôle de quartier.



Président

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la CCI Hauts-de-Seine émet un **avis favorable** sur le projet d'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Levallois-Perret, et espère que ces périmètres permettront à la ville de maintenir la diversité de ses commerces et de maintenir l'attractivité de ces pôles.

La CCI espère que ces évolutions contribueront à maintenir un tissu commercial équilibré sur la ville.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Benoît FEYTIT



« Du périmètre de sauvegarde... ...à la stratégie commerciale »

*Accompagnement à l'instauration d'un ou de plusieurs périmètres de sauvegarde
du commerce et de l'artisanat de proximité*



29 cours Tolstoï, 69100 Villeurbanne
59 allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
2 rue Crucy, 44000 Nantes



AID OBSERVATOIRE

Production de données, veille et analyse de la consommation des ménages et des comportements d'achats

AID STRATÉGIE

Stratégies et plans d'actions prospectifs de développement économique et commercial

AID PROGRAMMATION

Études de marché et de programmation, et assistance à maîtrise d'ouvrage de projets de développement économiques et commerciaux

COMMERÇANT Individuellement et collectivement

Une expérience client singulière

- ✓ Attractivité enseigne / devanture
- ✓ Horaires d'ouverture
- ✓ Accessibilité du point de vente
- ✓ Scénarisation du point de vente
- ✓ Offre produit / prix / services
- ✓ Qualité d'accueil et conseil
- ✓ Animation
- ✓ Personnalisation de la relation
- ✓ Fidélisation

ACTEURS PUBLICS

Un environnement favorable à l'acte d'achat

- ✓ Équilibres entre les différentes formes de vente
- ✓ Politiques publiques d'accès, de transports et de stationnement
- ✓ Organisation et lisibilité du circuit marchand
- ✓ Qualité des espaces publics et du paysage urbain
- ✓ Propreté, sécurité, éclairage
- ✓ Jeux pour enfants, bancs, ombre, fontaines, wifi, toilettes, espaces verts...
- ✓ Engagement dans la durée du projet urbain, des politiques publiques et des interlocuteurs !

Les maires sont les premiers acteurs attendus pour agir sur la modernisation des centres-villes, un indicateur en hausse en 2025

Q10F. D'après vous, quels sont les acteurs les plus pertinents pour agir sur la modernisation des centres-villes ?
En premier ? En second ? En troisième ?

Base : Ensemble (n= 2810) – Trois réponses possibles



10e Baromètre du Centre-Ville
et des Commerces - 2025

LA STRATÉGIE COMMERCE DE DEMAIN

La stratégie de développement du commerce à Levallois repose sur l'affirmation d'un positionnement fort et assumé, et sa déclinaison dans un plan spatial d'intervention, le schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Services.

Cette ambition permet de sécuriser / justifier la mise en œuvre de différents outils réglementaires et opérationnels pour piloter cette stratégie.

Étape 1 L'ambition

Un positionnement puissant, pour affirmer la promesse singulière du commerce de Levallois

Le schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Services, la déclinaison spatiale de la stratégie pour le commerce

Le guide aux commerçants

Étape 2 Les outils

Le PLU
via les destinations
et sous destinations
de constructions

Linéaires commerciaux

Linéaires à protection
renforcées

Les périmètres de
sauvegarde du
commerce et de
l'artisanat

Pour ne pas subir, veiller,
orienter les projets, et
préempter des baux ou
des fonds de commerce

La taxe
sur les friches
commerciales

Pour motiver les bailleurs
et résorber la vacance

La maîtrise foncière
ponctuelle

Pour maîtriser, rénover ou
remembrer et choisir les
activités et les loyers

La sous-location,
l'incubation

Pour motiver les bailleurs,
partager le risque et
choisir les activités

La charte de
devantures,
d'enseigne et de
terrasses

PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

- ✓ Déployé dans de nombreuses communes depuis bientôt 20 ans
- ✓ Optionnel, communal mais délégable
- ✓ Ne peut concerner toute la commune
- ✓ Complémentaire au Droit de Préemption Urbain
- ✓ Justifié par une perte de diversité ou une mauvaise adéquation offre / demande
- ✓ Sur le ou les périmètres concernés, le commerçant déclare la vente - immatérielle - de son fonds de commerce ou de son bail commercial
- ✓ Outil de veille et de négo : Permet de ne pas subir et d'orienter
- ✓ Des moyens de le bypasser !
- ✓ Idéalement, pas de préemption sur les fonds, peu sur les baux (ou très chirurgicale)

PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Au titre du maintien de la diversité commerciale et d'une offre équilibrée, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, intervenant dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune,

LES BIENS CONCERNÉS

- ✓ les cessions de fonds de commerce,
- ✓ les cessions de baux commerciaux,

DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

- ✓ Rapport sur la situation du commerce de Levallois
- ✓ Projet de délibération du périmètre de sauvegarde argumenté soumis à l'avis de la CCI et de la CMA
- ✓ Réponse sous 2 mois des consulaires et modifications éventuelles
- ✓ Délibération au CM du 5 octobre prochain
- ✓ Possibilité de délégation à un EPCI, SEM, concessionnaire d'une opération d'aménagement
- ✓ Pour information Mise à jour du PLU

PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

DÉCLARATION DE CESSION

Le vendeur déclare la cession

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Levallois dispose de 2 mois pour se prononcer et notifier sa décision au cédant :

- ✓ Renoncer à préempter
- ✓ Préempter aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession.
- ✓ Proposer d'acquérir aux prix et conditions fixées par le juge de l'expropriation.

MODALITÉS DE LA RÉTROCESSION

Levallois devra, dans un délai de 2 ans, rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise cohérente avec la stratégie de la ville, en procédant à un appel à candidatures.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

Si la rétrocession n'a pas été faite au bout des 2 années, l'acquéreur évincé dispose d'un droit de priorité.

Le contrat le plus libéral du droit français, puissant et de longue durée

Le **bail commercial** est un contrat important pour l'entrepreneur. Il s'agit d'un engagement de longue durée indispensable au fonctionnement du fonds de commerce. **Un bail commercial encadre les relations entre le propriétaire d'un local et le locataire.**

La souplesse du contrat de location

Le contrat bail commercial offre une grande souplesse et une grande liberté de négociation entre preneur et bailleur :

- ✓ Mise à disposition d'une coque sans grand entretien avec travaux de second œuvre réalisés par les preneurs
- ✓ Liberté de loyers
- ✓ Engagement de longue durée
- ✓ Opportunité de faire porter de nombreuses charges au preneur
- ✓ Peu d'impayés de loyers et pas de trêve hivernale.

Des rendements comparés supérieurs

L'immobilier commercial offre de nombreux avantages, avec des rendements qui varient en général de 5 à 9%, ils **rapportent 2 à 3 fois plus** que le logement locatif.

De nombreux placements financiers destinés aux particuliers intègrent de l'immobilier commercial (Assurances-vie, Société Civile de Placement Immobilier, ...).



Local commercial vide

- ✓ Mis sur le marché par le propriétaire
- ✓ Pas de reprise de bail ou de fonds
- ✓ Potentiel droit d'entrée (pas de porte)
- ✓ Nature du bail, loyer à négocier

... loué par un boulanger

- ✓ Bail commercial 3 / 6 / 9
- ✓ Exploité selon les conditions du bail
- ✓ Fonds de commerce constitué au bout de 3 ans



Le boulanger souhaite vendre, il a 3 options :

1 - Il essaye d'abord de vendre son fonds de commerce...

- ✓ Avec matériel, clientèle, réputation, personnel, contrats...
- ✓ Reprise du bail aux mêmes conditions
- ✓ Le propriétaire n'intervient pas dans la transaction, le repreneur devient son nouveau locataire
- ✓ Le droit de préemption commercial s'applique



Le boulanger souhaite vendre, il a 3 options :

2 - Il essaye ensuite de vendre son droit au bail...

- ✓ Si la nouvelle activité est compatible avec le bail, reprise du bail aux mêmes conditions, le propriétaire n'intervient pas dans la transaction, le repreneur devient son nouveau locataire
- ✓ Sinon, demande de déspecialisation au propriétaire (\$) pour changement d'activité
- ✓ Le droit de préemption commercial s'applique



Le boulanger souhaite vendre, il a 3 options :

3 - Il dénonce son bail sur une période triennale et quitte le local

- ✓ Le propriétaire récupère son bail et remet sur le marché
- ✓ Potentiel droit d'entrée (pas de porte)
- ✓ Nature du bail, loyer à négocier
- ✓ Le droit de préemption commercial ne s'applique pas

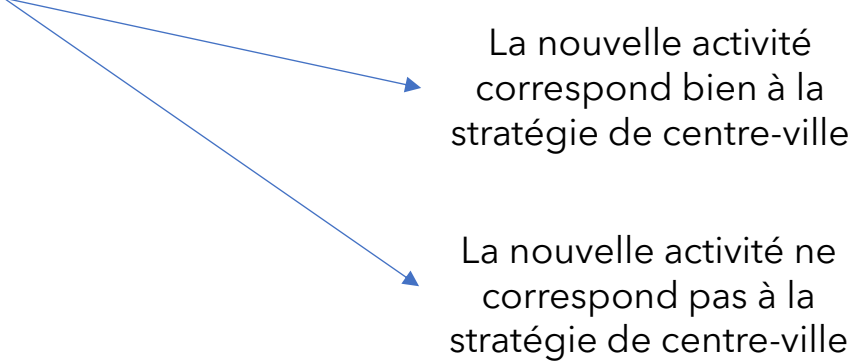


PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

550 à 600 boutiques potentiellement concernées par la proposition de Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat pour l'instauration du droit de préemption commercial de Levallois

Taux de rotation moyen de 10% soient 55 à 60 dossiers à instruire par an (environ 1/4 ETP)

Type de transaction	Signification	Travail à mener
Fond de commerce	Même destination	Peu d'investigations
Fond artisanal	Même destination	Peu d'investigations
Droit au bail	Changement de destination	« Enquête à mener »



- 1. Menace » de préempter
- 2. Proposition de repreneurs potentiels plus cohérents avec la stratégie
- 3. Préempter au prix
- 4. Préempter à valeur contestée

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

On ne crée pas un périmètre de sauvegarde sur toute la ville. On cible les rues où la Ville doit pouvoir reprendre la main si une mutation commerciale menace la diversité, l'animation ou la continuité des linéaires. C'est plus défendable, plus opérationnel et moins contraignant pour les porteurs de projets.

Un périmètre de sauvegarde resserré défendable politiquement et juridiquement :

“Agir là où les risques sont les plus forts, sans se mêler inutilement de toutes les mutations commerciales de la ville”

Recommandation

Retenir 5 secteurs prioritaires :

- ✓ Centre-ville hyper-marchand : secteur Président Wilson / Louise Michel / Barbusse
- ✓ Jean Jaurès
- ✓ Jean Zay
- ✓ Baudin
- ✓ Cerdan

Ne pas intégrer Pompidou pour le moment. Le diagnostic indique que son fonctionnement actuel et son taux de vacance ne justifient pas une intégration immédiate, même si une vigilance est recommandée sur l'avenue de l'Europe.

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

1 - Centre-ville

Le Centre-ville, pôle marchand majeur et diversifié de Levallois, avec 737 commerces et 69 % de l'offre recensée, dont l'enjeu est de préserver la diversité et la continuité commerciale face à une vacance de 11 % et à des loyers élevés.

➔ Cibler l'hyper-centralité commerciale

Secteur à retenir

Le diagnostic justifie de retenir le **secteur Wilson du centre-ville**, car il concentre les enjeux de pression commerciale, de vacance, de loyers élevés et de diversité à préserver.

Rues à intégrer en priorité

Rues du Président Wilson, Louise Michel, Henri Barbusse, Carnot, Louis Rouquier, Trébois,

Gabriel Péri, Aristide Briand sur les tronçons les plus marchands, **Voltaire** uniquement sur les séquences présentant une continuité commerciale, **place Henri Barbusse**

Justification

Président Wilson et Louise Michel forment le noyau d'hyper-centralité. Ce sont les axes les plus denses, avec environ 19 à 20 commerces pour 100 mètres. Henri Barbusse, Carnot, Louis Rouquier et Trébois complètent le cœur marchand autour de la Halle et des linéaires actifs.

L'objectif est de préserver la diversité commerciale et d'éviter :

- ✓ la banalisation,
- ✓ la mono-activité,
- ✓ la progression de la vacance,
- ✓ la disparition des commerces de bouche,
- ✓ la captation des meilleurs emplacements par des activités peu animantes. .

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

2. Jean Jaurès

Jean Jaurès, principal pôle de quartier, avec 178 commerces, en situation de transition entre gare, So Ouest et centre-ville, dont l'enjeu est de devenir un vrai axe de reconquête commerciale lisible et continu.

➔ Intégrer l'axe structurant complet

Secteur à retenir

Le secteur Jean Jaurès

Rues à intégrer en priorité

- ✓ **Rue Jean Jaurès**, sur toute sa longueur marchande, depuis la gare jusqu'à la rue du Président Wilson.
- ✓ **Rue Victor Hugo**, sur les séquences commerciales et en mutation.
- ✓ **Rue Jules Guesde**, sur les abords immédiats du pôle.
- ✓ **Rue Louis Rouquier**, dans sa partie connectée à Jean Jaurès et au centre-ville.
- ✓ **Rue Aristide Briand**, sur les linéaires participant à la continuité entre Jean Jaurès et le centre-ville Rue du Président Wilson

Justification

Jean Jaurès est le principal secteur de reconquête. Il est à l'intersection entre centre-ville, So Ouest et gare. Il concentre des flux importants. Il connaît des mutations urbaines et commerciales. L'arrivée du bowling dans l'ancien Leclerc renforce l'enjeu de structuration.

Le diagnostic insiste sur la nécessité de structurer la continuité commerciale de la rue Jean Jaurès, pour éviter la dispersion et les ruptures de linéaire.

C'est probablement le périmètre le plus stratégique à intégrer, car il permet de transformer Jean Jaurès en vraie couture commerciale entre So Ouest, la gare et le centre-ville.

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

3. Jean Zay

Jean Zay, pôle de proximité qualitatif et bien structuré autour d'une place commerçante, dont l'enjeu est de préserver la vocation marchande des rez-de-chaussée les plus stratégiques.

➡ Protéger un pôle de quartier qualitatif

Secteur à retenir

Le pôle Jean Zay doit être intégré, mais de manière resserrée autour de sa place et de ses linéaires actifs.

Rues à intégrer en priorité

- ✓ **Place Jean Zay**
- ✓ **Rues Raspail, Pierre Brossolette**, sur les séquences commerçantes

Justification

Jean Zay est un pôle de quartier lisible et utile. Il a une vraie vocation de proximité. Il faut éviter que les meilleurs rez-de-chaussée soient progressivement occupés par des activités peu animantes. L'enjeu n'est pas de transformer le pôle, mais de préserver sa fonction commerciale.

4. Baudin

Baudin, petit pôle de proximité de 26 commerces, utile au quotidien mais peu rayonnant, dont l'enjeu est de maintenir une offre de quartier et d'éviter la dégradation du linéaire.

➡ Maintenir un petit pôle de proximité

Secteur à retenir

Le pôle Baudin doit être intégré dans un périmètre très ciblé.

Rues à intégrer en priorité

- ✓ **Rue Baudin**, sur les linéaires commerciaux identifiés.
- ✓ **Les angles commerciaux** immédiatement connectés, à préciser au plan.

Justification

Baudin est un petit pôle de proximité. Il joue un rôle de commerce quotidien. Le diagnostic le classe parmi les polarités de quartier à maintenir et consolider. Son intégration se justifie par une logique de prévention : éviter la dégradation progressive, traiter la vacance, maintenir une offre utile aux habitants.

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

5. Cerdan

Cerdan, pôle de proximité stable de 49 commerces, à dominante alimentaire et restauration, dont l'enjeu est de conforter son rôle pratique sans chercher à en faire un pôle de destination.

➔ **Consolider une polarité isolée du centre-ville**

Secteur à retenir

Le pôle Cerdan doit être intégré

Rues à intégrer en priorité

- ✓ **Rue Marcel Cerdan**
- ✓ **Rue Greffulhe**

Justification

Cerdan est une porte d'entrée stratégique, à l'articulation du boulevard Bineau et de la limite communale avec Neuilly. Le pôle est relativement isolé du centre-ville. Il doit donc conserver une offre autonome de proximité. Le diagnostic recommande une vigilance particulière pour maintenir la diversité des enseignes et éviter une spécialisation excessive des rez-de-chaussée commerciaux.

Ne pas intégrer Pompidou dans le périmètre de sauvegarde

Pompidou, pôle hybride actifs/habitants de 35 commerces, très dépendant de la restauration du midi (67% de l'offre), dont l'enjeu est de diversifier l'offre pour mieux répondre aux usages résidentiels.

Justification

Le diagnostic indique explicitement que son fonctionnement actuel et son taux de vacance ne justifient pas son intégration immédiate. Le secteur doit rester sous observation.

Point de vigilance spécifique : avenue de l'Europe.

The map displays the Centre-Ville district of Le Havre, France. Key features include:

- Schools:**
 - Baudin:** Located near Rue Collange and Rue Jules Guesde.
 - Jean Zay:** Located near Rue du Parc and Rue Édouard Vaillant.
 - Jean Jaurès:** Located near Rue Aristide Briand and Rue Jean Jaurès.
 - Cerdan:** Located near Rue de Villiers and Rue Greffulhe.
- Geographical Features:**
 - Seine River:** Flows along the top and left sides of the map.
 - Pont de Levallois-Bécon:** A bridge crossing the river.
- Streets:**
 - Major Roads:** Boulevard du Château, Boulevard Victor Hugo, Boulevard Bineau, Boulevard de Reims, Avenue Brunetière, Boulevard Berthier, Boulevard Pereire.
 - Other Streets:** Rue Jean-Baptiste, Rue Collange, Rue Jules Guesde, Rue Édouard Vaillant, Rue du Parc, Rue Anatole France, Rue Marius Aulan, Rue Kléber, Rue Danton, Rue Voltaire, Rue Aristide Briand, Rue Louis Rouquier, Rue Trébois, Rue Gabriel Péri, Rue Carnot, Rue Jacques Ibert, Rue Danton, Rue Marius Aulan, Rue de Villiers, Rue Greffulhe, Rue de la Gare, Rue Victor Hugo, Rue de Neuilly, Rue Valiton, Rue Pier, Rue Castères, Rue Henri Barbusse, Rue Chance Milly, Rue de la Gare, Rue Jean Jaurès, Rue d'Alsace, Rue d'An, Rue de T, Rue Verniquet, Rue de Champerret.
- Scale and Orientation:**
 - Scale:** 0 to 500 meters.
 - North Arrow:** Points towards the top of the map.

PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

LES RECOMMANDATIONS

LE PLAN DE COMMUNICATION: UNE BONNE INFORMATION DE L'ÉCOSYSTÈME

Notre expérience dans des missions d'accompagnement similaires nous permet d'attirer l'attention sur la nécessité de **bien sensibiliser tout l'écosystème de la transaction d'immobilier de commerce** au sujet. L'instauration d'un ou de plusieurs périmètres de sauvegarde pour la mise en œuvre du droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux peut parfois être perçue comme un outil interventionniste violent s'il n'est pas compris et remis en perspective dans une stratégie globale. D'ailleurs nombre de territoires ont instauré ce droit pour ses vertus de dissuasion et de veille, mais ne l'utilisent que très chirurgicalement.

Dans ce contexte nous vous encourageons à organiser une réunion d'information :

- avec les commerçants, bureaux des associations de commerçants, syndicats professionnels,
- avec les professionnels concernés par la démarche, agents immobiliers, avocats et notaires.

Ces 2 cibles privilégiées doivent impérativement comprendre la démarche et en être des ambassadeurs.

UN OUTIL QUI S'INSTRUIT

Un fort travail d'anticipation et de veille à mener en interne, de manière très régulière : identification et suivi des contacts (agents immobiliers, notaires, chambres consulaires...), discussions avec les propriétaires et les locataires en place, sourcing de porteurs de projets, mise en relation, négociation... Création d'une commission mixte spécifique ou arbitrage politique dans le cadre d'une commission d'engagement foncier.

CONTACTS

Arnaud ERNST

Directeur associé

06 28 50 00 85

a.ernst@aidobservatoire.fr



29 cours Tolstoï, 69100 Villeurbanne
59 allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
2 rue Crucy, 44000 Nantes



**Mairie de Levallois-Perret
Mme le Maire Agnès Pottier-Dumas
1 Pl de la République
92300 Levallois-Perret**

Objet : avis de la CMA IdF sur la création d'un périmètre de sauvegarde

Paris, le 20 août 2026

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de création du périmètre de sauvegarde de la commune de Levallois-Perret conformément à l'article R214-1 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de création. Votre projet contient une étude qui justifie les menaces qui pèsent sur le commerce local. La délimitation du périmètre est clairement exprimée par la cartographie et renforcée par un tableau avec la liste des adresses : ce qui écarte tout erreur d'interprétation. Les différents périmètres délimités prennent en compte la morphologie de l'armature commerciale de la ville et protègent ainsi les principaux pôles commerciaux.

La CMA IdF relève notamment l'intérêt de préserver la diversité et la complémentarité de l'armature commerciale levalloisienne. La commune dispose d'un tissu commercial et artisanal particulièrement dense, avec plus de 1 000 commerçants et artisans, qui participe fortement à son attractivité et à la qualité de vie des habitants.

Dans le centre-ville, l'offre commerciale apparaît particulièrement dynamique, avec notamment une offre de restauration diversifiée représentant 19 % des commerces recensés sur ce secteur. Cette présence contribue à l'animation et à l'attractivité du centre-ville. Toutefois, le niveau de vacance observé, avec 82 commerces vacants représentant 11 % de l'offre, constitue un point de vigilance important et justifie la mise en œuvre d'outils permettant à la commune d'intervenir sur les locaux stratégiques et de préserver la vitalité commerciale du secteur.

Le secteur Jean-Jaurès présente quant à lui un enjeu particulier du fait de sa position d'interface entre le centre-ville et la gare. Le maintien et le renforcement d'un véritable linéaire commercial et artisanal sur cet axe apparaît ainsi essentiel pour assurer la continuité de l'armature commerciale et accompagner les flux générés par ces deux polarités.

Le secteur Jean-Zay constitue un pôle d'hyperproximité fonctionnel, répondant aux besoins quotidiens des habitants. Sa fragilisation par la présence de locaux vacants appelle en effet une vigilance particulière. La CMA Île-de-France confirme l'intérêt de conforter la place Jean-Zay comme un pôle de proximité clairement identifié au sein de l'armature commerciale communale, en veillant au maintien d'une offre commerciale et artisanale répondant aux besoins des habitants. La présence du marché Jean-Zay, organisé deux fois par semaine, participe également à l'animation et à l'identification de cette polarité.

Le secteur Baudin constitue également une polarité d'hyperproximité structurée autour des usages réguliers des habitants. L'offre existante témoigne de cette fonction de proximité, avec notamment des commerces alimentaires, des activités de services et une offre de restauration. Toutefois, ce secteur est lui aussi confronté à une problématique de vacance commerciale. La préservation de cette polarité apparaît donc nécessaire afin d'éviter une fragilisation progressive du linéaire et de maintenir une offre de proximité diversifiée.

Enfin, le secteur Cerdan constitue un pôle d'hyperproximité dont l'offre est aujourd'hui largement dominée par la restauration, répondant aux besoins des résidents mais également des salariés présents dans le secteur. L'enjeu apparaît ici davantage lié à la diversification des activités, afin de renforcer la complémentarité de l'offre et de conforter la fonction de proximité de cette polarité.

Ainsi, les différents secteurs concernés par le périmètre présentent des caractéristiques et des enjeux distincts, mais partagent la nécessité de préserver des locaux commerciaux et artisanaux permettant de maintenir une armature de proximité diversifiée et équilibrée. Le périmètre proposé apparaît cohérent avec ces enjeux et constitue un outil pertinent pour permettre à la commune de maîtriser l'évolution de certains locaux stratégiques, notamment dans les secteurs fragilisés par la vacance ou présentant des enjeux de diversification de l'offre.

Ainsi, j'ai le plaisir de vous annoncer que la CMA IdF donne un **avis favorable** à la création du votre périmètre de sauvegarde sur votre commune. Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, La Présidente de
la CMA des Hauts-de-Seine,
Leïla Belili

