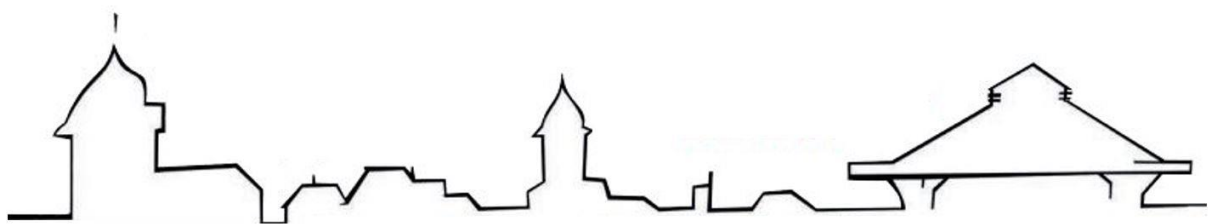




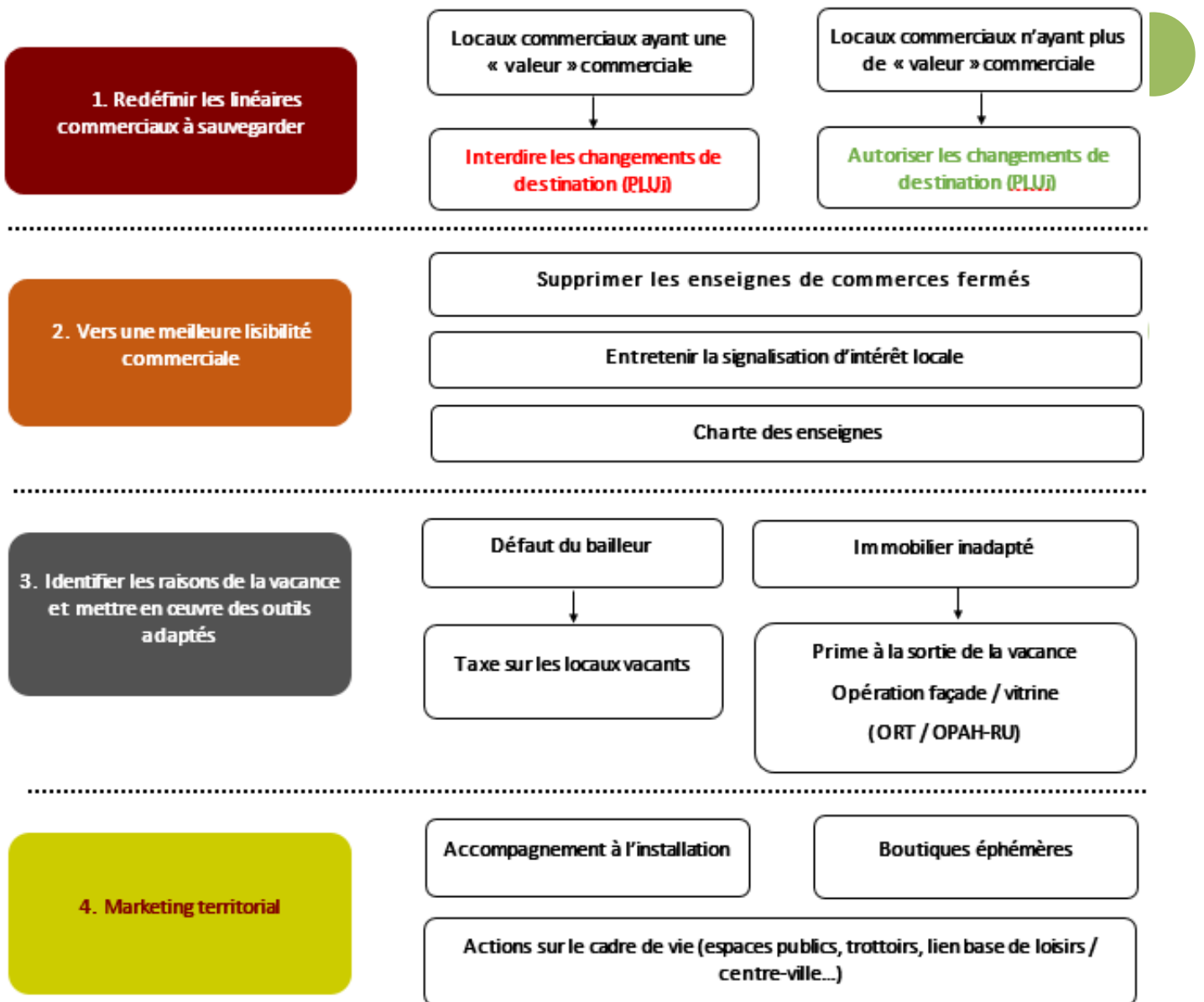
Observatoire du Commerce

Rapport d'activité 2023



STRATEGIE D'INTERVENTION DÉFINIE DANS L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

(Février 2023)

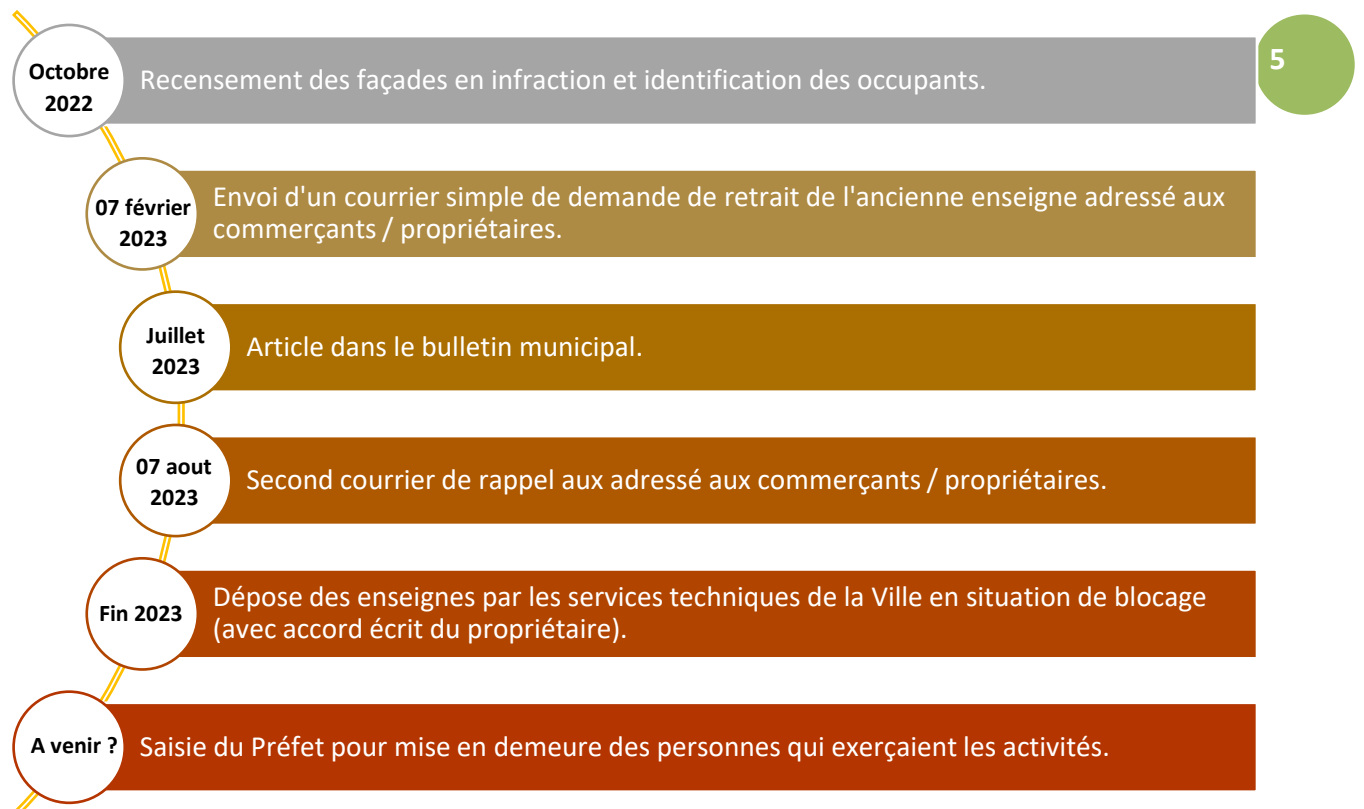


Axes stratégiques	Action à mener	Echéancier de mise en œuvre
1. Redéfinir les linéaires commerciaux	Mise en application du futur PLUi	Programmé : <ul style="list-style-type: none"> - PLUi : finalisation du document par la 5C envisagée pour février 2024 - ORT : intégration d'une fiche action sur cette thématique, signature convention ORT programmée début 2024.
2. Vers une meilleure lisibilité commerciale	Supprimer les enseignes de commerces fermés	En cours (point 1)
	Entretien la signalisation d'intérêt local	A programmer par les services techniques (supprimer les anciennes barrettes)
	Charte des enseignes	Action à mener à plus long terme. Action faisant l'objet d'une fiche action de l'ORT
3. Identifier les raisons de la vacances et mettre en œuvre des outils adaptés	Taxe sur les locaux vacants	Taxe votée pour les logements vacants (délibération du Conseil Municipal n°2023-38 en date du 05 juillet 2023) Taxe sur les friches commerciales (TFC) qui pourrait s'appliquer aux locaux commerciaux du centre-ville ?
	Prime à la sortie de vacance, opération façade en lien avec l'ORT et l'OPAH-RU	Action à mener à plus long terme. Action faisant l'objet d'une fiche action de l'ORT
4. Marketing territorial	Accompagnement à l'installation	En cours (point 2)
	Boutiques éphémères	En cours (point 3)
	Actions sur le cadre de vie	Action à mener à plus long terme. Action faisant l'objet de fiches actions de l'ORT Commission projets de ville réalisée en septembre 2023
	Action supplémentaire : Concours de la plus belle vitrine de Noël 2022	En cours (point 4)

1. SUPPRIMER LES ENSEIGNES DE COMMERCES FERMÉS

Le relevé des enseignes à déposer a été réalisé fin d'année 2022 et un premier courrier simple de demande de retrait de l'ancienne enseigne a été adressé aux commerçants/propriétaires le 7 février 2023. Un second courrier de rappel a été envoyé en août 2023.

Dans le cas où le dernier occupant de la boutique n'est pas identifié ou non solvable, ou en cas de situation de blocage avec le propriétaire, une dépose de l'enseigne par les services municipaux peut être envisagée (avec accord écrit du propriétaire).



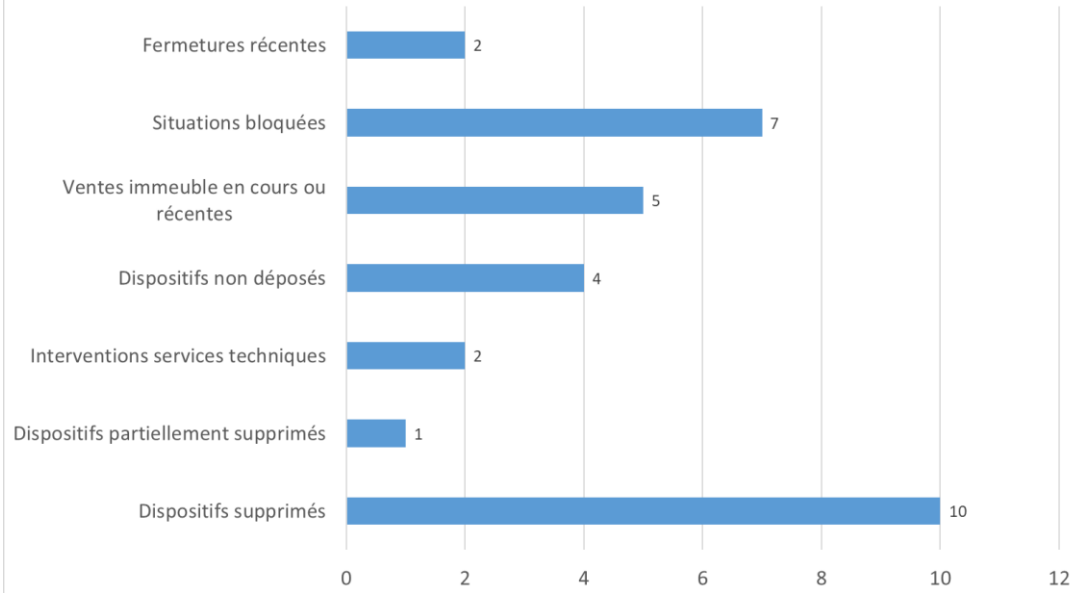
Sur les 30 boutiques comportant des dispositifs d'enseignes ou de publicité obsolètes, 11 d'entre elles ont fait l'objet d'un retrait (sans comptabiliser les ouvertures de nouvelles boutiques qui ont, de fait, modifier les enseignes existantes) et 2 doivent faire l'objet d'une intervention par les services techniques municipaux.

Dans le cas d'immeubles concernés par une vente récente, un courrier spécifique est adressé au(x) nouveau(x) propriétaire(s) pour connaître leurs intentions sur le bien (remise du local sur le marché, travaux envisagés...).

Enfin, 4 propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations de la Mairie et 5 situations apparaissent bloquées (2 immeubles occupés par « Momo », 2 propriétaires inconnus à l'adresse, 1 propriétaire décédé).

Parallèlement, des courriers sont envoyés au fur et à mesure des fermetures de commerces pour la dépose des enseignes (ex : La Cabotin, Au brin d'hair).

Dispositifs d'enseignes obsolètes





Montréjeau, le 07 février 2023

Mairie de Montréjeau

Affaire suivie par : Emilie COLOMBET et Corinne MIAT

☎ : 05 61 95 84 17

@ : e.colombet.montréjeau@gmail.com

Monsieur Le Maire

à

Madame/Monsieur [Prénom NOM]

[Structure le cas échéant]

[Adresse ligne 1]

[Adresse ligne 2]

Objet : Dépose ancienne enseigne commerce fermé - Adresse

Madame, Monsieur [Prénom NOM / fonction],

Le centre-ville de Montréjeau a vu bon nombre de commerces fermer au fil des années laissant des pas de porte vides mais surtout des dispositifs d'enseignes et de publicités en façade qui n'ont plus lieu d'être. Ces dispositifs relativement anciens pour la plupart montrent des signes de dégradation et demandent à être retirés. De plus, la présence de ces enseignes de commerces fermés rend difficile la lecture de l'offre commerciale existante pour le visiteur.

Par conséquent, le retrait de ces dispositifs devient urgent tant sur le plan de la circulation du passant, que pour la préservation du cadre de vie de Montréjeau et la mise en valeur des commerces ouverts.

Pour information, une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble portant sur une activité qui s'y exerce. Elle permet aux clients d'identifier le local d'exploitation.

Réglementairement, l'enseigne doit être démontée par la personne qui exerçait l'activité signalée (par exemple commerçant, artisan) dans les 3 mois suivants la cessation ou le changement d'activité.

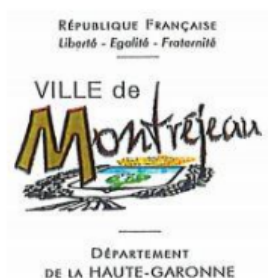
Je vous serai gré de bien vouloir contacter l'ancien gérant de commerce pour faire déposer les enseignes illégales. Dans le cas où vous n'auriez plus de contact avec ce gérant merci de retirer vous-même l'enseigne ou de contacter la Mairie pour trouver ensemble une solution.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Corinne MIAT

Adjointe au Maire déléguée aux projets de ville,
à la carte blanche et à la mise en valeur du patrimoine local

Mairie de Montréjeau
Place de l'Église, 31210 Montréjeau ☎ 05 61 95 84 17 @ accueil@orange-business.fr
<https://www.mairie-montréjeau.com>



DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Intervention sur façade pour enlèvement de dispositifs d'enseignes

Montréjeau, le 17 février 2023

Mairie de Montréjeau

Affaire suivie par : Emilie COLOMBET

☎ : 05 61 95 84 17

@ : e.colombet.montréjeau@gmail.com

La présence d'un bon nombre de dispositifs d'enseignes et de publicités, aujourd'hui obsolètes et dégradés, rend difficile la lecture de l'offre commerciale existante en centre-ville. Leur retrait devient urgent tant sur le plan de la circulation du passant, que pour la préservation du cadre de vie et de la mise en valeur des commerces ouverts. Face aux difficultés des propriétaires pour les retirer, la Mairie de Montréjeau propose d'intervenir en lieu et place de ces derniers.

Je soussigné(e), _____
propriétaire de l'immeuble ou gestionnaire de la copropriété situé(e) _____

_____ à Montréjeau (31210),
autorise la Mairie de Montréjeau à exécuter sur cette propriété des travaux d'enlèvement de dispositifs d'enseigne présents sur des murs, vitrines, bâtiments et ouvrages visibles depuis le domaine public.

Je libère donc de toute responsabilité et je m'engage à ne pas poursuivre juridiquement la Mairie de Montréjeau (élus, représentants et agents) en cas de dégradation de ma façade ou de tout désordre causé sur mon immeuble, que cela soit causé par négligence ou pas.

L'intervention ne comprend que les opérations strictement nécessaires à l'enlèvement de ces dispositifs et ne constitue en aucun cas une opération de ravalement de la façade.

Après vérification sur place, la Mairie de Montréjeau se réserve le droit de refuser d'intervenir lorsqu'il existe un risque pour ses agents.

La Mairie de Montréjeau ne peut garantir le retour à l'état initial des éléments et se dégage donc de toute responsabilité. Le propriétaire s'engage à supporter lui-même les frais de remise en état de sa propriété le cas échéant.

Le propriétaire / le gestionnaire de copropriété

Nom :

Prénom :

Qualité :

Le représentant de la Mairie de Montréjeau

Corinne MIAT

Adjointe au Maire déléguée aux projets de ville, à la carte blanche et à la mise en valeur du patrimoine local

Date :

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvée »

Date :

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvée »

Quelques exemples de suppressions d'enseignes suite aux envois de courriers

Avant

Après





© Google Streetview et Mairie de Montréjeau

2. ACCOMPAGNEMENT A L'INSTALLATION DES PORTEURS DE PROJETS

L'accompagnement des porteurs de projet dans leur installation sur la Commune passe par deux phases de travail. Tout d'abord, la mise en relation entre les artisans / commerçants et les propriétaires de locaux commerciaux disponibles. L'accompagnement se poursuit ensuite par un appui technique dans l'ouverture du commerce lui-même.

2.1. La mise en relation entre les porteurs de projet et les propriétaires de cellules commerciales

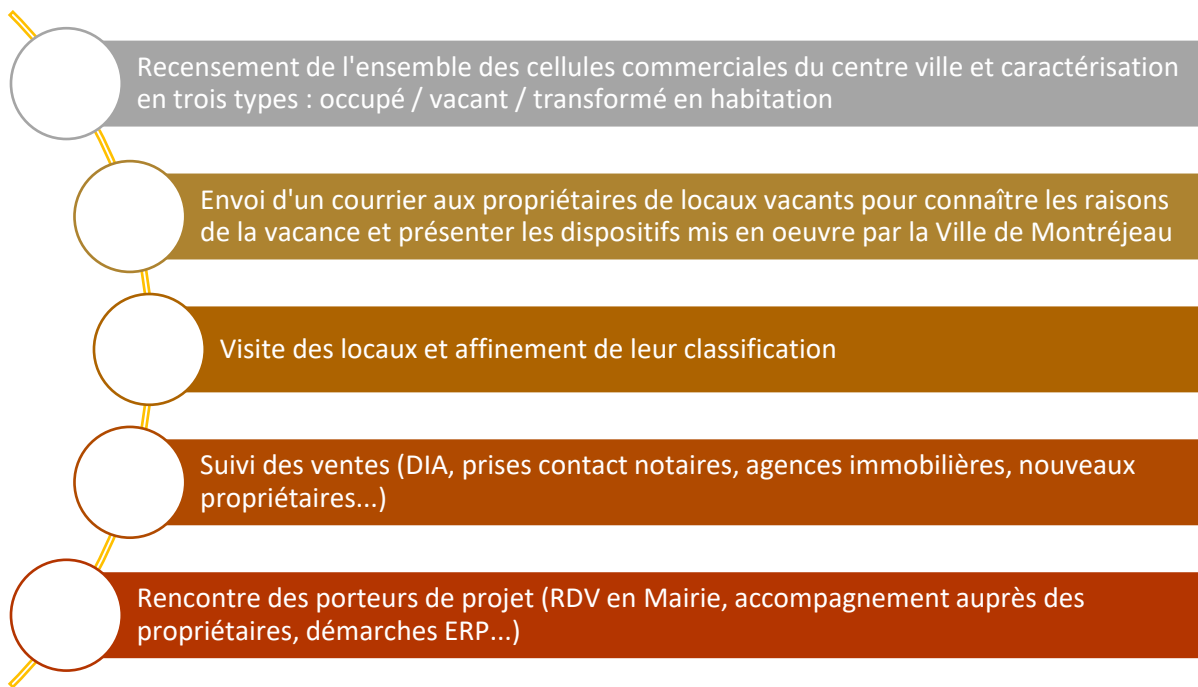
Même si le centre-ville est marqué par des devantures de commerces fermés depuis des années, il apparaît difficile de trouver une boutique pour les personnes cherchant à s'installer. D'une part, de nombreux propriétaires ne souhaitent pas louer leur bien (personnes âgées, mauvaise expérience locative, entrée commune entre le commerce et les appartements aux étages...), d'autre part les locaux ne sont pas toujours utilisables (transformés en habitations, en trop mauvais état, trop petits...). Face à ce constat, une méthodologie a été mise en place pour répertorier les locaux réellement disponibles.

En premier lieu, un relevé de terrain minutieux a permis d'établir une première caractérisation de l'ensemble des rez-de-chaussée des rues commerçantes du centre-ville. Chaque immeuble a été classé selon trois catégories : local occupé (commerce existant), local vacant (inutilisé) ou local transformé en habitation.

Dans un second temps, cette caractérisation a été affinée et les rez-de-chaussée vacants ont pu être classés en 4 sous-catégories : les locaux réellement libres et disponibles à la location (vacants), les immeubles à la vente (les propriétaires ne souhaitant pas installer une nouvelle activité en attendant la vente), les locaux inutilisables (mauvais état ou propriétaires ne souhaitant pas louer) et enfin les locaux « se libérant » regroupant les immeubles récemment achetés ou en cours d'achat et les immeubles sur lesquels un projet est clairement identifié.

Cette nouvelle caractérisation des locaux a été établie par une série d'actions complémentaires. Un premier courrier a été adressé en octobre 2022 à l'ensemble des propriétaires de boutiques vides situées sur la rue du Barry, la rue Pelleport et la Place Valentin Abeille. Sur la vingtaine de courriers envoyés, seuls 7 propriétaires ont répondu à notre sollicitation et des visites ont été réalisées. Deux de ces locaux ont intégré le dispositif des boutiques éphémères (ancienne boutique AXA Mr PEREZ et ancien fleuriste Mmes CHEZE, tous deux situés place Valentin Abeille).

Parallèlement, les ventes réalisées sur la Commune font l'objet d'un suivi attentif via une prise de contact avec les agences immobilières et via les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) transmises par les notaires lors des ventes. Ainsi, une discussion sur le devenir du local a pu être engagée avec les nouveaux propriétaires très rapidement après la vente et deux boutiques qui devaient être transformées en habitations ont pu être relouées à des commerçants (le Rucher de Marylou et une couturière dans le local de l'ancienne mercredi Pénélope rue du Barry ouverture prévue en janvier).



Une cartographie des locaux commerciaux est mise à jour au fil de l'eau afin d'apprécier la disponibilité ou non d'un local, à court ou plus long terme.



Enfin, chaque porteur de projet identifié est reçu en mairie pour échanger autour de ses besoins et est mis en relation avec les propriétaires ayant des locaux disponibles. Afin de présenter l'offre de locaux commerciaux disponibles, un « catalogue » est en cours de finalisation (en attente des derniers retours de propriétaires). Parallèlement, un guide des aides mobilisables à destination des porteurs de projets sera élaboré conjointement avec la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité



DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-GARONNE

Montréjeau, le 13 octobre 2022

Mairie de Montréjeau

Affaire suivie par : Emilie COLOMBET et Corinne MIAT

☎ : 05 61 95 84 17

@ : e.colombet.montréjeau@gmail.com

Monsieur Le Maire

à

Propriétaires de locaux commerciaux vacants
centre-ville de Montréjeau

Objet : Appel à manifestation d'intérêt - local commercial

Madame, Monsieur,

La Commune de Montréjeau a fait le constat du nombre alarmant de vitrines vides en centre-ville et cherche à redynamiser le commerce et aider à l'installation de nouvelles activités.

Pour cela, la Mairie souhaite se positionner en appui des propriétaires bailleurs et les accompagner dans la recherche de locataires.

A ce titre, et comme cela a été fait pour trois boutiques qui ont rouvert cet été, nous pouvons vous proposer les dispositifs suivants :

1) La boutique éphémère

La Mairie est à la recherche de locaux commerciaux utilisables pour démarcher des professionnels et proposer des baux commerciaux précaires n'excédant pas 3 mois, financièrement avantageux pour l'installation d'ateliers de travail, boutiques ou locaux d'exposition. Afin de sécuriser la procédure, la Commune prend à sa charge le paiement des loyers auprès des propriétaires qui voudront bien s'investir dans ce projet.

2) Le catalogue mis à la disposition des porteurs de projet en mairie

De nombreux porteurs de projets cherchant à s'installer sur Montréjeau demande à la Mairie de les orienter vers des boutiques disponibles. Afin de répondre rapidement à leurs demandes, la municipalité souhaite créer un catalogue des locaux commerciaux à vendre ou à louer regroupant l'ensemble des informations nécessaires aux futurs commerçants (contacts du propriétaire, surface du local, présence d'un point d'eau/sanitaire, prix du loyer, photographies...).

Mairie de Montréjeau
Place de l'Église, 31210 Montréjeau ☎ 05 61 95 84 17 @ accueilec@orange-business.fr
<https://www.mairie-montréjeau.com>

Afin de bénéficier de cet accompagnement proposé par la Ville, plusieurs conditions doivent être remplies :

- Les anciennes enseignes du commerce fermé doivent être déposée de la façade. Si vous rencontrez des difficultés pour supprimer ces éléments, veuillez nous contacter pour tenter de trouver une solution.
- La fiche ci-jointe doit être renseignée afin de nous permettre de connaître votre local et de préparer la visite de votre bien.

Si vous êtes intéressé par cet accompagnement et que vous souhaitez intégrer ces dispositifs, n'hésitez pas à contacter la Mairie soit par mail à l'adresse suivante e.colombet.montrejeau@gmail.com soit par téléphone au 05 61 95 84 17 et à nous retourner la fiche jointe.

La Commune souhaite mettre rapidement en place ces dispositifs, c'est pourquoi nous aimerions connaître rapidement votre intérêt pour le projet.

Une réponse favorable de votre part ne vaut pas acte d'engagement. Nous restons à votre entière disposition pour vous apporter tous les compléments d'informations nécessaires.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Corinne MIAT

Adjointe au Maire délégué
aux projets de ville, à la carte blanche
et à la mise en valeur du patrimoine local



2.2. Appui technique pour l'ouverture du commerce

Le local idéal en main, le porteur de projet est confronté aux multiples démarches administratives à accomplir avant l'ouverture de son commerce. Afin de poursuivre l'accompagnement proposé par la Ville, un dossier spécifique comportant l'ensemble des autorisations à demander pour l'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP) a été élaboré par les services municipaux (accessibilité, sécurité, terrasse et déballage, enseigne...). Ce dossier est remis à chaque commerçant s'installant sur la Commune même si ce dernier n'a pas été accompagné par la Mairie avant son ouverture. Ainsi, chaque gérant d'ERP est informé des démarches à engager si celles-ci n'a pas été faites.

Parallèlement, ce guide a été adressé en janvier 2023 à tous les ERP sans autorisations présents sur la commune afin qu'ils puissent déposer les dossiers nécessaires.

15



Une fois la boutique ouverte, le binôme référent/élu projet de ville réalise une visite du commerçant / artisan et se positionne en relai d'information afin de communiquer sur l'ouverture de l'établissement (prise de photos, publications Facebook, article dans le bulletin municipal, dossier de presse...).



2.3. Bilan de l'action

Sur 2022-2023, 7 boutiques vacantes ont pu être visitées et une dizaine de porteurs de projets ont été reçus en Mairie. Même si 3 boutiques ont baissé le rideau, 7 commerces ont ouvert leurs portes en 2023 et 3 nouveaux commerces sont attendus en 2024.

Ouvertures commerces 2023	Fermetures commerces 2023
Biboulangerie	Le Cabotin
Bouquinerie du Mont Royal	Au brin d'hair
Barber shop	Droguerie Poujol
Ink Tattoo Studio	
Toiletteur	
Psychologue	
La ronde des trésors	
Ouvertures programmées 2024	
Couturière / Mercerie (39 rue du Barry ancienne mercerie Pénélope)	Ouverture prévue en janvier 2024
Vente burger à emporter (76 rue Nationale - La Bonne Pizza)	Nouvelle propriétaire et future gérante mises en relation
Réouverture du restaurant L'Auberge Gascogne	Travaux salle de restaurant programmés pour fin 2023

Boutiques visitées	Date visite	Commentaires
La Maison des Créateurs 3 rue des Pyrénées	2022	Local refait à neuf en 2021 Utilisé en boutique éphémère Installation psychologue en 2023
Ancienne agence AXA 4 place Valentin Abeille	2022	Local en très bon état Utilisé en boutique éphémère et en boutique Noël
Bazar du nouveau siècle 17 rue du Barry	2022	Local non utilisable, gros travaux à réaliser.
Mercerie Pénélope 39 rue du Barry	17/02/2023	Local utilisable. Vente signée. Accord trouvé avec le propriétaire pour l'installation d'une courtière
37 rue du Barry	28/02/2023	Local non utilisable, gros travaux à réaliser.
19 rue du Général Pelleport	18/04/2023	Local utilisable La propriétaire avait accepté d'intégrer le dispositif boutique éphémère mais s'est rétractée
28 place Valentin Abeille	22/06/2023	Local utilisable La propriétaire a accepté d'intégrer le dispositif boutique éphémère mais ne souhaite pas louer durablement

3. BOUTIQUES EPHEMERES

3.1. Boutiques éphémères en saison estivale

Le dispositif de boutiques éphémères mis en place en 2021 a été renouvelé en 2022 et 2023. Plusieurs artisans ont été attirés par ce type de location :

- Ouverture d'une première boutique « La Maison des Créateurs » au 1^{er} juillet 2021. Malheureusement cette boutique a fermé ses portes en septembre 2022 en raison d'une mésentente entre les créateurs sur le mode d'exploitation de la boutique. Toutefois, la remise en état du local pour les besoins de la boutique éphémère a permis au propriétaire de rapidement relouer le local à un professionnel de santé, cette fois de façon pérenne (bail classique).
- Ouverture de juin à août 2021 d'une exposition-vente peintures et photographies sur la place Valentin Abeille.
- Ouverture depuis le 1^{er} juillet 2022 du « Rucher de Marylou ». A ce jour, ce commerce est toujours en activité.
- Accueil de juin à septembre 2023 d'un couple tourneur sur bois et peintre sur porcelaine sur la place Valentin Abeille. Ces artisans sont ravis de cette expérience et souhaitent y participer à nouveau, ils ont également pris un emplacement sur le marché le lundi matin.

Les boutiques éphémères rencontrent un certain succès avec des activités qui se pérennisent parfois dans le temps mais la difficulté de mobiliser des propriétaires bailleurs peut compromettre ce dispositif à plus long terme. Sur l'ensemble des propriétaires de commerces vacants, seuls deux d'entre eux participent à l'opération.

3.2. Boutique éphémère de Noël

Pour répondre à la demande de plusieurs artisans, le concept de boutique éphémère a été expérimenté lors des fêtes de fin d'année avec l'ouverture de la boutique de Noël en décembre 2022 dans laquelle 6 créatrices se sont succédées pendant trois semaines. L'expérience sera renouvelée en décembre 2023 avec l'appui de la plateforme de la 5C « J'achète en Comminges ».



Boutique éphémère été 2022 © JP Chambrillon



Boutique éphémère été 2023 – 4 place Valentin Abeille © Mairie de Montréjeau

*Boutique éphémère
de Noël* **2023**
2^{ème} édition

Artisans, Créateurs,
Venez tester votre activité
pendant les fêtes de fin d'année

Si vous êtes intéressés,
appelez le
05 61 95 84 17

VILLE de
Montréjeau

Ne pas jeter sur la voie publique

APPEL A CANDIDATURE

4. CONCOURS DE LA PLUS BELLE VITRINE DE NOEL

Afin de dynamiser le réseau des commerçants du centre-ville en période des fêtes de fin d'année et ce malgré la dissolution de l'association locale des commerçants, la Ville de Montréjeau a organisé en 2022 le concours de « la plus belle vitrine de Noël ».

Le prix a été remis le 20 décembre 2022 à Sylvie VALVERDE de « Elle'M Coiffure ». Côté public, le gagnant du tirage au sort est un habitant de Gourdan-Polignan.

Ce concours a pour objectif d'encourager les commerçants à parer leurs boutiques de guirlandes et autres décorations de Noël. C'est l'occasion de récompenser ceux qui s'impliquent et participent à l'attractivité de la ville.

Cette première édition a été un succès. 19 enseignes ont joué le jeu et ont récolté au total près de 800 votes (bulletins papiers et votes en ligne). Il est à regretter l'accueil très désagréable de certains commerçants.

19



Vitrine gagnante © Mairie Montréjeau



Remise du prix © JP Chambrillon

LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE
Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le 5 juillet à 18h30, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Éric MIQUEL, Maire.

Nombre de membres en exercice : 23

Date de convocation du Conseil municipal : 27 juin 2023

Présents : M. MIQUEL Éric, M. BRILLAUD Philippe, Mme DUMOULIN Maryse, M. GALLET Jacques, Mme TARISSAN Martine, M. CAPOMASI Michel, Mme MIAT Corinne, M. FABBRO Amédée, M. GUENET Fabien, M. Pascal PERPIGNAN, Mme LE JULIEN Virginie, Mme RITTER Lucile, Mme DULION Sonia, M. BALMOISSIERE Patrick, M. SERVAT Thierry, M. BARON Jérôme, M. SIMON Nicolas

Absents excusés : Mme AUGUSTINIAK Carine, Mme MESERAY Magali, M. SAUVAGE Philippe, Mme DE AMORIM Pascale, Mme CASTEL Stéphanie, Mme CAZALET Noëlle

Procurations : Mme AUGUSTINIAK C donne procuration à M. BARON J - Mme DE AMORIM P donne procuration à M. MIQUEL E – M. SAUVAGE P donne procuration à M. GALLET J – Mme MESERAY M donne procuration à M. CAPOMASI M

Secrétaire de séance : M. BRILLAUD Philippe

Pour : 18 – Contre : 3 – Abstention : 0

Délibération n°2023-38

ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET AUTRES LOCAUX MEUBLÉS NON AFFECTÉS A L'HABITATION PRINCIPALE

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal de la Ville de Montréjeau d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Vu l'article 1407 bis du code général des impôts,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à la majorité des membres présents :

D'ASSUJETTIR les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale,

CHARGE le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Envoyé en préfecture le 12/09/2023
Reçu en préfecture le 12/09/2023
Publié le 12.09.23
ID : 031-213103906-20230705-DEL_2023_38-DE

Le Maire,
Éric MIQUEL

