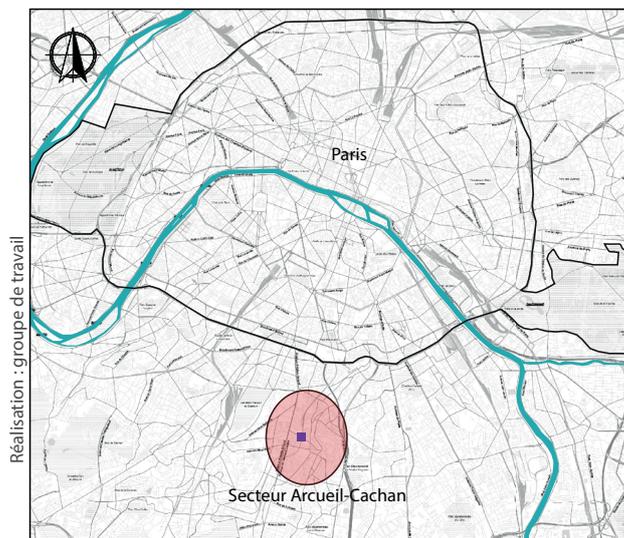


**Atelier Arcueil – Cachan, Master 1 Urbanisme et Aménagement
année universitaire 2017-2018**

**LA GARE D'ARCUEIL - CACHAN A L'HEURE DU GRAND PARIS EXPRESS :
QUELS ENJEUX POUR L'OFFRE COMMERCIALE DU QUARTIER DE GARE ?**

La commande du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), de l'Agence Nationale du Territoire (ANRU) et de la Société du Grand Paris (SGP) a porté sur la réalisation d'un diagnostic territorial du quartier de gare à Arcueil-Cachan qui va connaître d'importantes transformations avec l'arrivée du projet du Grand Paris Express en 2022.

La commande consistait d'une part à comprendre les dynamiques commerciales actuelles du territoire, et d'autre part à interroger les enjeux des transformations à venir de l'offre commerciale et leurs conséquences pour les communes de Cachan et d'Arcueil.



La transformation de la gare d'Arcueil – Cachan repose sur l'arrivée de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (GPE), qui sera en interconnexion avec le RER B. Le projet est une opportunité pour développer une offre commerciale autour et dans la gare, adaptée aux nouveaux flux de voyageurs et aux habitants. La nouvelle offre commerciale qui sera produite dans le quartier de gare offre l'occasion de réfléchir à l'adaptation de l'offre aux besoins de la population essentiellement jeune et qualifiée du territoire.

Ainsi, la nouvelle ligne reliant Arcueil-Cachan au territoire métropolitain va-t-elle transformer les dynamiques commerciales du territoire ? Dans quelle mesure amène-t-elle les acteurs de l'aménagement à repenser la valorisation commerciale du quartier de gare ?

METHODOLOGIE

Quel périmètre ?

Le périmètre a été adapté à partir de celui proposé par la SGP (800 m), en prenant en compte :

- Les coupures urbaines observées (RD920, aqueduc, chemin de fer...);
- Les différents regroupements de commerces des deux villes.

Quelle offre commerciale ?

L'offre de commerces a été analysée en plusieurs étapes :

- Recensement des commerces dans le périmètre d'étude (Observations, Google, INSEE) ;
- Création d'une typologie en fonction des types de la fréquentation (ex : très régulier pour les bureaux de tabac, hebdomadaire pour les supérettes, ponctuel pour un magasin de meubles, etc.) ;
- Identification et cartographie les centralités commerciales ;
- Réalisation des planches de synthèse par centralité présentant la répartition des commerces, leur nombre et type de fréquentation.

Quel projet de quartier de gare ?

Pour comprendre le projet, il a été nécessaire d'analyser les documents de planification, les projets urbains en cours ainsi que le discours des acteurs (3 entretiens : Ville de Cachan, SGP).

Deux scénarios ont été réalisés pour envisager les implications des différents projets de programmation commerciale.

Un territoire structuré par ses centralités commerciales

En 2014, la ville comptait près de 29 932 habitants. La population est essentiellement qualifiée et jeune. Les cadres représentent près de 31.6 % du territoire et près de 40 % de la population est comprise entre 15-44 ans.

Quelle offre commerciale pour cette population ?

Nous avons identifié le profil et la spécialisation de l'offre commerciale des 6 centralités sur le territoire. Le profil détermine la composition des commerces dans chacune de ces centralités en fonction du type de fréquentation. La spécialisation indique la sur-représentation ou la sous-représentation de la centralité par rapport à l'ensemble du périmètre.

LA VACHE NOIRE (75 COMMERCES)

Le grand centre commercial d'Arcueil à dominante loisir et prêt-à-porter s'inscrit dans un territoire récemment transformé. Une vaste opération urbaine (ZAC) a permis la création de 30 000m² de logements développant ainsi la mixité fonctionnelle du quartier.

Profil : centre commercial : habillement, loisir, magasin de meubles, etc.

Spécialisation(s) :
bimensuel et ponctuel

DÉPARTEMENTALE

D920(86 COMMERCES)

Sur cet axe très passant d'environ 1 km, on trouve principalement des concessionnaires et autres activités liées à l'automobile.

Profil : activité automobile

Spécialisation(s) :
hebdomadaire

GARE D'ARCUEIL-CACHAN (21 COMMERCES)

Avec l'arrivée des travaux en 2015, le nombre de commerces a diminué. Aujourd'hui, on compte une vingtaine de magasins et boutiques principalement orientés vers les usagers du RER. En complément, la zone héberge le nouveau marché couvert situé avenue Léon Eyrolles qui ouvre ses portes deux fois par semaine.

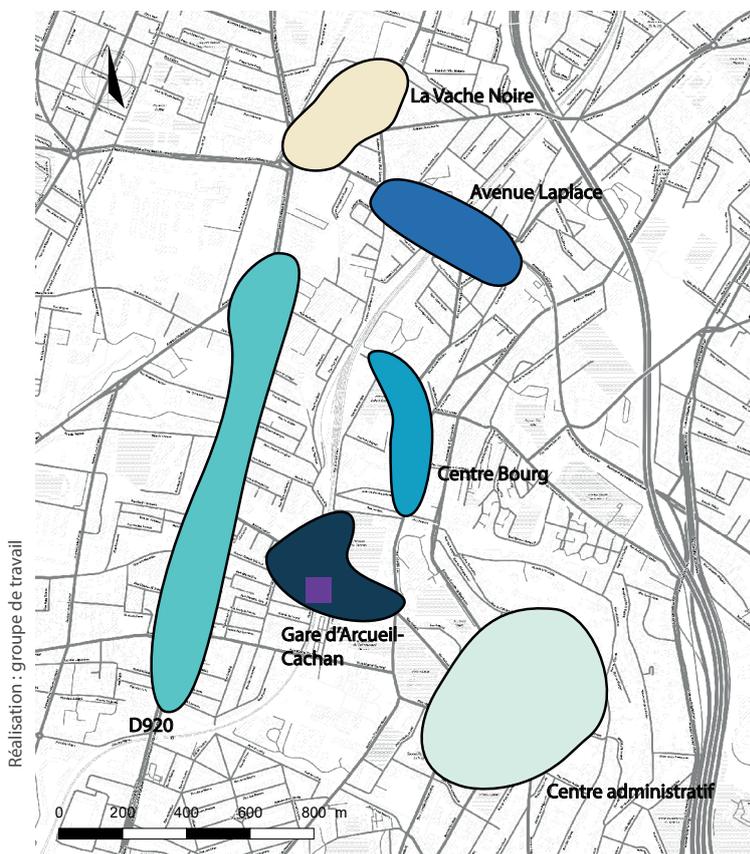
Profil : boulangerie, tabac,...

Spécialisation(s) : très régulier

AVENUE LAPLACE ET GARE RER (33 COMMERCES)

Elle est composée essentiellement de commerces de bouches, de santé et de banques qui animent le quartier autour de la gare et sur un segment de l'avenue Laplace.

Profil : supérette, papeterie, tabac, boulangerie
Spécialisation(s) : hebdomadaire et très régulier



CENTRE BOURG ARCUEIL (27 COMMERCES)

Le long de la rue Émile Raspail se sont développés des commerces de proximité : banques, tabacs, pharmacies, fleuristes, boucheries, fromageries, etc, rappelant l'esprit d'un centre bourg.

Profil : boulangerie, tabac, supérette, supermarché, marché

Spécialisation(s) :
régulier et très régulier

CENTRE ADMINISTRATIF DE CACHAN (82 COMMERCES)

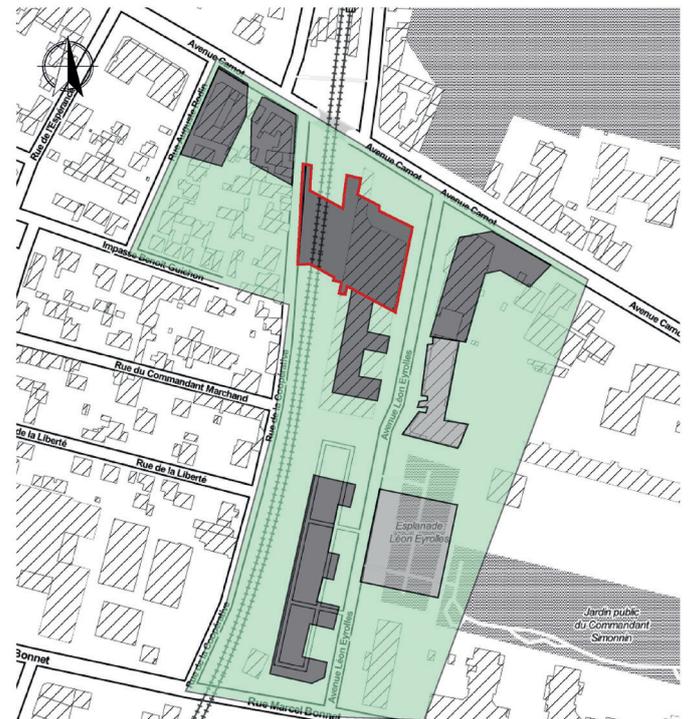
Le centre administratif de Cachan est la principale centralité commerciale. Elle concentre de nombreuses activités commerciales (commerces de bouches, services bancaires,...) et culturelles (théâtre, cinéma,...).

Profil : restauration, banque, alimentaire,...

Spécialisation(s) : régulier

Les caractéristiques commerciales des 6 centralités ont été détaillées sur des planches (exemple ci-dessous). Chacune présente la localisation, le nombre et la fréquentation des commerces. La part de chaque type de commerce est représentée (diagramme circulaire). Par exemple, 19% des commerces du centre-bourg ont une fréquentation régulière. L'histogramme exprime la spécialisation de la centralité grâce à un quotient de localisation. Lorsque la valeur est supérieure à 1 pour un type de commerce, celui-ci est surreprésenté dans la centralité. Par exemple, les commerces qui ont une fréquentation très régulière ne sont pas les plus nombreux du centre-bourg (11%), mais par rapport à l'offre du territoire, ils sont significativement nombreux (1,71). De la même manière, les commerces réguliers (2,14) et hebdomadaires (1,24) sont plus nombreux dans cette centralité que dans les autres, donc le centre-bourg est spécialisé dans les commerces à fréquentation régulière et très régulière (pharmacie, pressing, supérette).

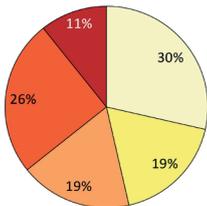
Le projet de gare : transformation d'une centralité



- Bâtiments construits
- Bâtiments programmés
- Bâtiment voyageur (SGP)
- Aire de Projet (Commune)

Source : ville de Cachan - Réalisation : groupe de travail

Composition de la centralité :



Total : 28 établissements

Spécialisation de la centralité :

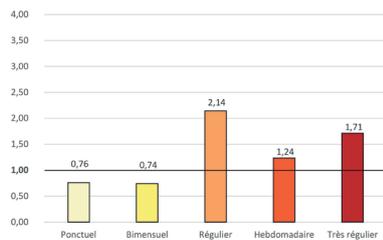
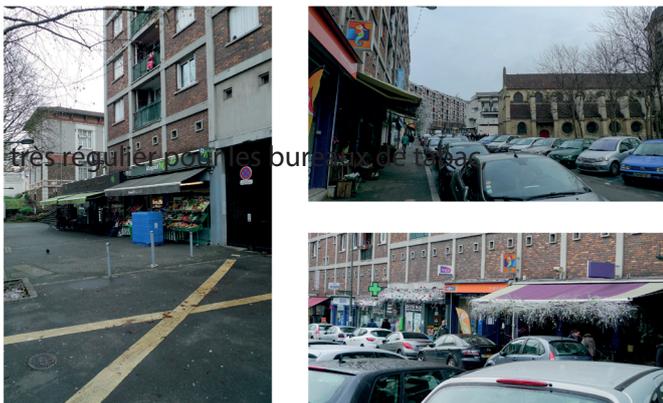


Illustration de la centralité :



Le projet du réseau du Grand Paris Express va transformer le quartier de gare d'Arcueil-Cachan (voir carte ci-dessus). Sont prévus :

- 50 000 m² de bureaux
- 18 500 m² de logements
- 10 000 m² de commerces

Cette programmation est portée par la SGP pour le bâtiment voyageur et la ville de Cachan autour de la gare. Néanmoins, aucune programmation concrète d'offre commerciale n'est définie. L'actuel quartier de gare comporte une offre de proximité qui ne s'adresse pas nécessairement aux voyageurs. Comment la SGP et la Ville vont accompagner la requalification commerciale du quartier de gare ? Dans quelles mesures l'arrivée du GPE va modifier les dynamiques, à l'échelle de la ville et autour de la gare ?

<p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Très régulier ● Hebdomadaire ● Régulier ● Bimensuel ● Ponctuel 	<p>CENTRE BOURG D'ARCUEIL, UNE OFFRE CONCENTRÉE AUTOUR D'UN AXE</p> <p>Réalisation : Groupe de Travail</p> <p>Sources : Google map Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.</p>	<p>P4-2</p>
--	---	-------------

Source : Google map - Réalisation : groupe de travail

Enjeux de la transformation de la gare sur l'offre commerciale

Le projet de gare vient renforcer la stratégie de tertiarisation de la ville de Cachan et ouvre une opportunité de requalifier son offre commerciale. En effet, l'arrivée d'une population active de cadres entraînerait une adaptation de l'offre commerciale.

De plus, la transformation du quartier de gare va influencer différemment les centralités étudiées. Selon la programmation commerciale, le quartier de gare pourrait jouer un rôle concurrentiel ou complémentaire de certaines centralités. Néanmoins, à ce jour seule la destination des surfaces est définie (logements, bureaux et commerces).

Deux scénarios de l'offre commerciale : quelles influences sur les centralités ?

Pour questionner les conséquences de la nouvelle offre sur les centralités commerciales deux scénarios de programmation ont été envisagés. Selon les scénarios, l'offre commerciale entre en concurrence ou en complémentarité avec l'offre des autres centralités. Si le quartier de gare est spécialisé dans un type de commerce, alors il peut entrer en concurrence avec les centralités spécialisées dans le même type ; sinon, il peut entrer en complémentarité. L'intensité de ces relations varie selon la distance qui sépare les centralités et la portée spatiale des commerces: plus deux centralités sont proches, plus l'intensité de la relation est considérée comme intense.

Scénario A : la programmation commerciale s'inscrirait dans la continuité de l'offre existante. Les commerces de proximité, des boulangeries, cafés ou bureaux de presse par exemple, conforterait une demande résidentielle et régulière. Ainsi, cette nouvelle offre viendrait potentiellement concurrencer trois proches centralités : le centre bourg d'Arcueil, le centre administratif de Cachan et dans une moindre mesure l'avenue Laplace car celles-ci se composent également de commerces de proximité et répondent aux mêmes besoins. Cependant, cette offre commerciale serait en complémentarité de celle de la Départementale 920 ainsi que de la Vache Noire.

Scénario B : l'offre commerciale accompagnerait les dynamiques de tertiarisation. Des restaurants, salles de sport, pressings ou encore des points relais pourraient répondre aux demandes des nouveaux cadres. Une telle offre complèterait celle des centralités proches qui proposent surtout des commerces de proximité mais pourrait entrer en concurrence avec celle de La Vache Noire pour l'offre plus rare (textile, meuble, ...).

Ces scénarios permettent d'envisager les impacts possibles de l'arrivée de la gare du GPE sur la valorisation commerciale du nouveau quartier de gare et au territoire dans lequel il s'insère. La stratégie de tertiarisation amorcée et les nouveaux flux d'actifs vont accompagner une requalification de l'offre commerciale qui devra s'adapter à cette nouvelle population.

CONCLUSION

Ce diagnostic a permis d'explorer les différents enjeux liés à la valorisation commerciale dans le futur quartier de gare d'Arcueil-Cachan.

La nature de la programmation amène à penser que l'arrivée du Grand Paris Express ne va pas créer une transformation forte de l'offre commerciale du territoire, mais va plutôt participer au renfort d'une centralité existante.

Au-delà de l'amélioration de la mobilité, le projet de gare d'Arcueil-Cachan a pour objectif d'inscrire le territoire dans une dynamique métropolitaine.

Avec l'arrivée du GPE, les acteurs de Cachan espèrent accélérer la tertiarisation et la requalification de leur territoire par les projets urbains en cours.

En fonction de la programmation, le quartier de la gare transformera les dynamiques entre les centralités commerciales du territoire. La programmation doit donc être pensée en amont pour anticiper des potentiels effets de concurrence entre les centralités.

Etudiants : Alphonse Collin, Robin Delisle, Lolita Fernandez Mejias, Eva Guyot, Margot Latuillerie-Payan, Simon Le Bihan, Morgane Mariot, Laura Marques

Encadrants : Sophie Deraeve et Philippe Poinot