

LA VALORISATION COMMERCIALE D'UN QUARTIER DE GARE DU GRAND PARIS LE CAS DU QUARTIER DES GROUES À NANTERRE

Atelier n°5 - Nanterre La Folie - Master 1 Urbanisme et Aménagement - 2017/2018

LA COMMANDE

Le Grand Paris Express (GPE) est un projet de réseau de transport de grande ampleur couvrant plus de 200 kilomètres de lignes automatiques et 68 gares. Il offre de nombreuses opportunités dont celle de repenser les espaces stratégiques que sont les quartiers de gare. Ces derniers soulèvent des enjeux de programmation en termes de logements, de bureaux et de commerces. C'est dans ce contexte que la SGP, l'ANRU et le CGET nous ont confié une commande consistant à **questionner l'évolution de l'offre commerciale dans le futur quartier de gare de Nanterre-la-Folie.**

Le secteur des Groues soulève de nombreux enjeux puisqu'il se trouve au cœur d'une dynamique de projets avec l'arrivée de nouveaux transports structurants, le RER E et la ligne 15 du GPE, ainsi que le projet urbain de la ZAC des Groues situé à proximité immédiate de la gare.



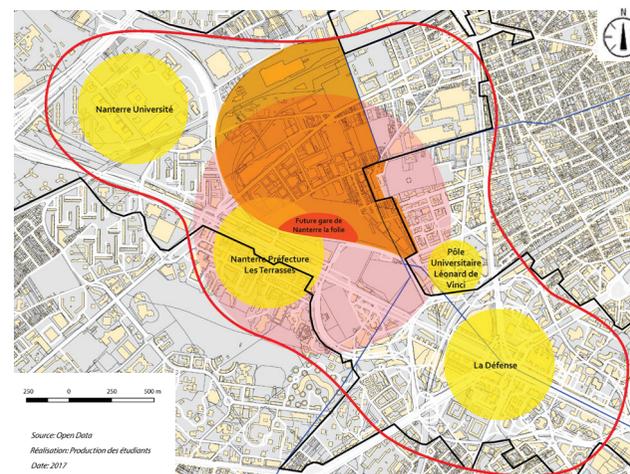
QUELS SONT LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER DES GROUES SUR L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE ET FUTURE ?

LA MÉTHODOLOGIE

Pour répondre à la commande nous avons défini deux échelles d'études :

- **Le périmètre d'étude** focalisé sur le secteur des Groues afin d'y analyser l'offre commerciale et les impacts des projets sur cette dernière;
- **Le périmètre d'enjeu** qui replace le secteur dans un environnement qui comprend les quartiers de la Défense, de Nanterre-Préfecture et de Nanterre-Université.

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES



Source: Open Data
Réalisation: Production des étudiants
Date: 2017

Afin d'analyser l'offre commerciale, nous avons référencé les activités existantes (124), parmi lesquelles de nombreuses activités de services aux entreprises. Nous nous sommes donc fixés sur plusieurs éléments de définition :

- Les **activités support** désignent les activités d'une entreprise qui fournissent à la production d'une autre entreprise les services support nécessaires à la commercialisation de ses produits ou services;
- **L'offre commerciale** désigne l'ensemble des acteurs participant à la mise d'un produit ou service sur le marché et englobe donc tous les acteurs d'une filière économique.

À partir de cette définition nous avons élaboré une typologie qui se divise en deux catégories :

- **L'offre commerciale directe** : les entreprises qui ont pour cibles commerciales les consommateurs;
- **L'offre commerciale indirecte** : les entreprises qui produisent pour d'autres entreprises, les produits ou services nécessaires à la production de ces dernières.

Enfin, pour confronter cet existant avec la dynamique de projets nous avons analysé les documents de planification et réalisé des entretiens (EPADESA et Institut pour la ville et le commerce).

LÉGENDE

- Future emprise de la gare
- Périmètre d'étude
- Zones d'influence
- Périmètre des 800 mètres
- Périmètre d'enjeu
- Périmètre OIN
- Limites des communes

UN TISSU ÉCONOMIQUE MIXTE AU SEIN D'UN SECTEUR PEU ATTRACTIF

Un tissu économique singulier

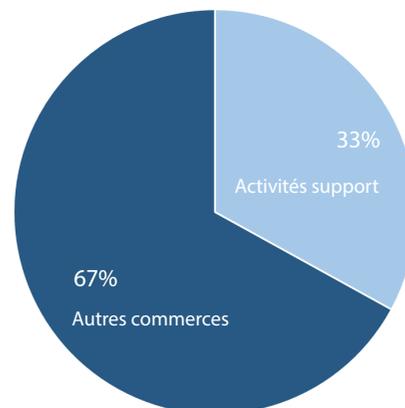
L'analyse du tissu économique des Groues met en évidence trois caractéristiques principales qui marquent la singularité du secteur.

- Les **activités support** représentent **un tiers des activités économiques** du quartier. Certaines de ces activités de services aux entreprises (gardiennage, sécurité...) participent au bon fonctionnement des activités métropolitaines présentes à la Défense. Il existe des liens pérennes entre ces deux quartiers.
- L'**offre commerciale directe**, telle que les ateliers de réparation et les concessionnaires automobiles, représente **plus de la moitié** (58%) de l'offre commerciale des Groues.

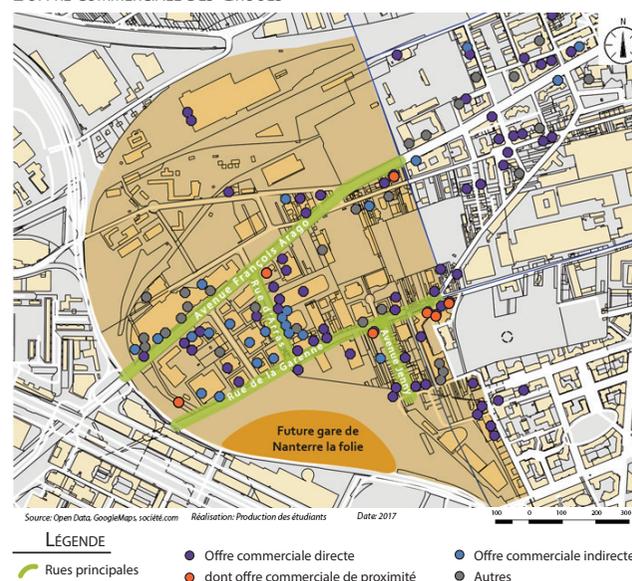
Cette offre commerciale directe complète les activités support et assure une **diversité de l'offre**.

- L'**offre commerciale de proximité** est **quasiment inexistante**. L'offre de restauration se limite à quatre établissements mais ces derniers disposant d'un système de drive ou de grands parkings ne semblent pas particulièrement destinés aux habitants du quartier.

PART DES ACTIVITÉS SUPPORT AU SEIN DE L'OFFRE COMMERCIALE



L'OFFRE COMMERCIALE DES GROUES



Une faible qualité urbaine

Les activités commerciales des Groues s'inscrivent dans un environnement de faible qualité urbaine.

D'une part, l'offre commerciale engendre une **forte emprise de l'automobile** (larges voiries, nombreuses places de stationnement) et s'inscrit dans un **bâti de type industriel** à l'architecture avant tout fonctionnelle.

Elle s'explique, d'autre part, par l'**absence d'espace public** et le manque d'offre commerciale de proximité, lesquels participent à « faire la ville », en créant la possibilité d'interactions sociales entre espace et individu, et en contribuant à générer une centralité sur un territoire. Tous ces facteurs expliquent la « fuite » des usagers du quartier vers d'autres territoires limitrophes plus attractifs en termes de qualité de vie et d'offre de proximité.



Coupure "paysagère"/Marion Leverd, 2017



Rue d'Arras/Lucien Deguire, 2017



Bâti fonctionnel d'entreprise/Lucien Deguire, 2017

LES EFFETS ATTENDUS SUR L'OFFRE COMMERCIALE

Un territoire de projets

Le secteur des Groues est au cœur d'une dynamique de projets :

La future gare de Nanterre-la-Folie, située au sud des Groues, accueillera les **nouvelles dessertes** :

- Le prolongement du RER E (2022) ;
- La ligne 15 du GPE (2025).

L'ÉPADESA prévoit un espace multi-fonctionnel au-dessus de la gare qui accueillera des commerces, une promenade plantée (en toit-terrasse), une *food court* ainsi que des espaces récréatifs.

En parallèle, le **projet de requalification** du quartier des Groues vise à créer un « quartier mixte et exemplaire en terme de qualité de vie » qui comprend :

- 340 000 m² de logements (dont 30% de logements sociaux) ;
- 200 000 m² de bureaux dont une partie dans des espaces de travail innovants qui accueilleront des *fab lab*, *start-up* et espaces de *coworking* ;
- 90 000 m² de commerces, activités, services et équipements ;
- 12 000 habitants et autant d'emplois.



Illustration gare / Plan de référence du quartier de gare Nanterre la Folie (source: Obras, 2014)



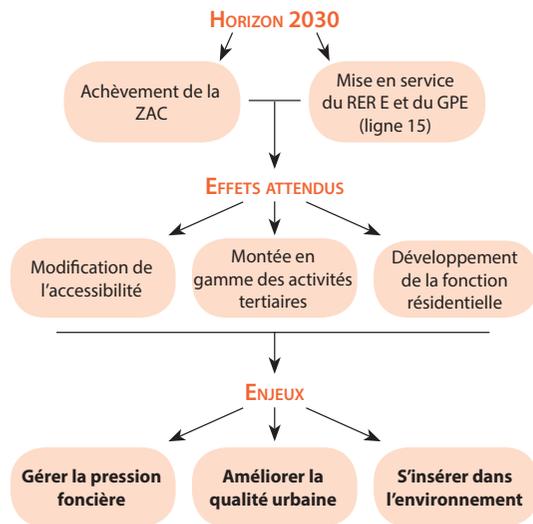
Illustration projet urbain / Visibilité du pôle gare depuis la rue d'Arras (source: Plan guide 2016)

Les effets attendus

Cette dynamique de projets aura probablement trois effets sur le secteur des Groues :

- Une **modification, à terme, de l'accessibilité**. Nous nous trouverons en présence d'une accessibilité en transports en commun en forte croissance et d'une accessibilité routière en baisse, conformément au projet de restructuration des axes routiers et de requalification de l'espace public. Cette évolution affectera les activités économiques des Groues aujourd'hui conditionnées par l'accessibilité routière ;
- Une **montée en gamme** avec le renforcement progressif du tertiaire supérieur. La programmation de l'ÉPADESA prévoit à terme la création de 12 000 emplois et l'implantation de modèles d'entrepreneuriat innovants tels que les *fab lab* ou les *start up*. Nous pouvons ainsi imaginer que les nouveaux emplois créés relèveront du tertiaire supérieur, c'est-à-dire des activités à plus forte valeur ajoutée ;
- Un **développement de la fonction résidentielle** du quartier des Groues avec 5 000 logements programmés. Cette logique aura probablement pour effet le développement d'une offre commerciale de proximité afin de répondre aux besoins des travailleurs et des nouveaux résidents.

LES ENJEUX POUR L'OFFRE COMMERCIALE



Les effets attendus sont vecteurs de trois enjeux pour l'offre commerciale.

Gérer la pression foncière

La requalification des Groues s'accompagnera certainement d'une augmentation du prix du foncier. Le foncier actuel des Groues, facilement mobilisable et peu cher (420€/m²/an pour Paris contre 197€/m²/an pour Nanterre) permet aux activités support d'assurer leur rentabilité. La **pression foncière** viendra-t-elle **contraindre les activités existantes** et façonner les activités futures ? En effet, seules les activités tertiaires à haute valeur ajoutée auront probablement les moyens de s'implanter dans le secteur.

Cependant, la pluralité des statuts fonciers et des propriétaires contraint les acteurs publics. Les coûts d'expropriation seraient trop élevés pour permettre

une maîtrise foncière publique dès le début de l'opération. **Le renouvellement du quartier s'inscrit donc dans le temps long.** Les premières transformations se feront tout d'abord dans la partie sud du quartier, principalement dans le secteur de la gare puisque l'EPADESA est propriétaire du foncier racheté à la SNCF et à la ville de Nanterre. La transformation du secteur où se concentre la majorité des activités se fera quant à elle sur un temps plus long puisque l'EPADESA ne pourra racheter le foncier qu'au fur et à mesure du départ des entreprises.

Améliorer la qualité urbaine

La mutation du secteur des Groues en quartier mixte entraînera de nouveaux besoins pour les travailleurs et les nouveaux résidents. Quelle offre commerciale de proximité créer afin de **fixer ces nouvelles populations** aux Groues ?

D'autre part, la programmation révèle une volonté de montée en gamme des activités tertiaires. Quelle qualité urbaine créer afin d'attirer de **nouveaux profils de travailleurs plus qualifiés** et ainsi développer des **activités tertiaires à plus forte valeur ajoutée** ?

S'insérer dans l'environnement

Cet enjeu concerne d'une part les activités économiques présentes aux Groues qui s'inscrivent en relation avec la Défense. Le développement d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée va-t-il venir **fragiliser** ou au contraire **renforcer ces relations** ? Nous pouvons faire l'hypothèse que les activités économiques des Groues viendront plutôt s'inscrire en prolongation de la Défense puisqu'il s'agit d'y développer une offre de bureaux et un même type d'activités.

D'autre part, le développement d'une offre commerciale de proximité aux Groues nous amène à nous interroger sur les **rapports de concurrence** que pourraient entretenir cette nouvelle offre, à destination des salariés et résidents, avec son environnement proche concurrentiel. Les quartiers limitrophes disposent de points de restauration, de supérettes ou encore de centres commerciaux à l'instar de celui des 4 Temps dans le quartier d'affaires de la Défense. Cette nouvelle offre commerciale de proximité sera-t-elle à même de recréer une **centralité économique** ?

CONCLUSION

La requalification des Groues est vectrice d'enjeux pour l'offre commerciale existante et future. En effet, l'augmentation du foncier, l'amélioration de la qualité urbaine et la logique de montée en gamme viendront contraindre les activités commerciales existantes des Groues, celles-ci étant probablement amenées à muter ou à disparaître sur le long terme. L'offre commerciale de proximité future devra quant à elle répondre aux nouveaux besoins des usagers du quartier et se distinguer de son environnement concurrentiel. La transformation du tissu économique des Groues pose plus largement la question de la place des activités de services aux entreprises, à plus faible valeur ajoutée, dans la métropole du Grand Paris.

Étudiants

Paul Barras, Karen Castillo, Lucien Deguire, Thibaud Gobert, Marion Leverd, Quentin Poisson, Margot Sanchis, Maud Yon Araud

Encadrants

Sophie Deraeve, Philippe Poinsoit