

FONCIER ET IMMOBILIER COMMERCIAL VACANT OU SOUS OCCUPE : LOGIQUES D'ACTEURS, ENJEUX ET PERSPECTIVES

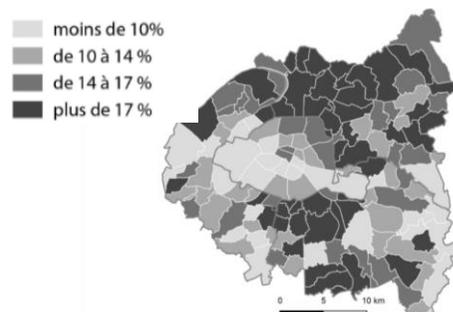
Master 2 Développement et Territoires : ressources, politiques et stratégies

LA COMMANDE

Notre atelier s'inscrit dans le cadre d'une commande de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur les friches commerciales en devenir ou établies et nous invite à penser leur devenir par une étude de terrain sur la commune de Saint-Brice-sous-Forêt.

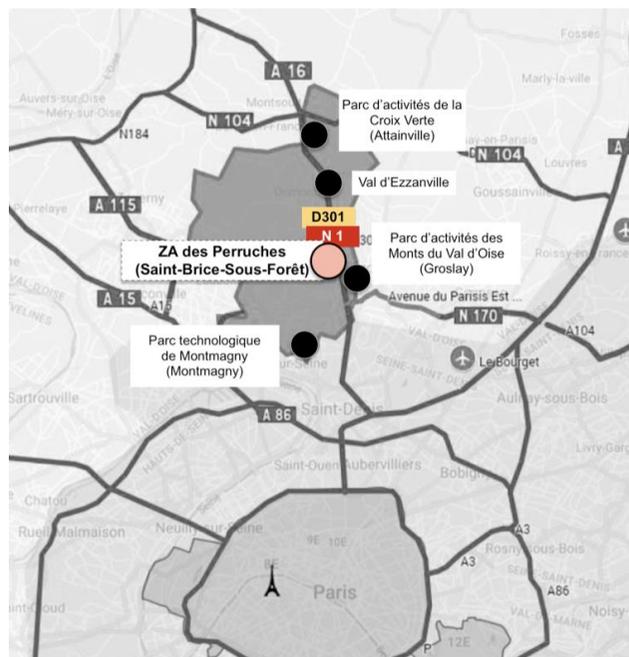
LA METHODOLOGIE

- Dans un premier temps, nous avons concentré nos lectures et recherches sur le commerce, et sur la situation du commerce en Ile de France afin de bien comprendre les mutations autour de cette thématique.
- Dans un second temps, un périmètre d'étude a été défini avec l'EPFIF sur lequel nous avons réalisé un diagnostic urbain et foncier.
- Dans un troisième temps, notre travail a engagé une réflexion sur des scénarios d'aménagement et de programmation de projet. Elle nous a permis de proposer une intervention foncière à la recherche de formes urbaines adaptées.



Taux de vacance du Grand Paris en 2017

Source : CCID78 – Equipement commercial 2017 – INSEE 2014



Plan de situation de Saint-Brice-Sous-Forêt et la
Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

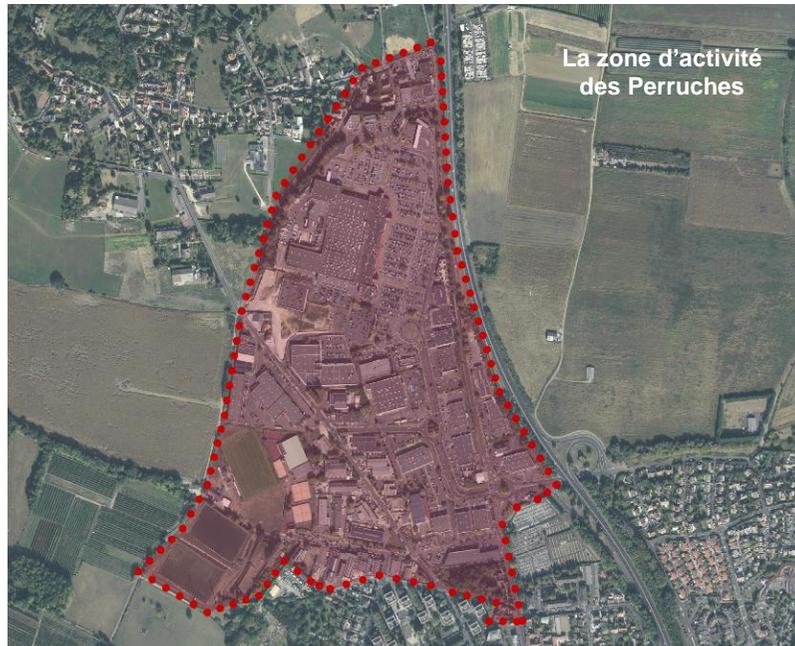
Source : Documents CAPV - EUP

QU'EST-CE QU'UN COMMERCE ?

Le commerce, qui assure la double fonction de distribution et de commercialisation, est aussi l'intermédiaire entre les secteurs de production et les besoins de consommation. De la boutique du centre ancien à l'hypermarché en entrée de ville, du commerce isolé indépendant à la franchise en passant par la coopérative en vente traditionnelle, le libre-service, la vente électronique à distance et le drive, le commerce est un ensemble complexe et composite d'organisations.

LA VACANCE COMMERCIALE EN ILE DE FRANCE ?

Les métropoles, exception à la règle, demeurent globalement épargnées par le phénomène de vacance, le constat est en grande partie vrai pour l'Île-de-France. Comme le résume le numéro 201 (Mars 2018) de CROCIS "sur la période 2002-2017, la dynamique commerciale du Grand Paris est globalement positive présentant une hausse de 1,4 % du nombre de commerces actifs, avec des variations suivant les secteurs d'activité et les départements. 107 300 commerces actifs sont recensés sur le territoire en 2017. La vacance est également bien orientée, en baisse de près de 6 % sur la même période. Néanmoins, la tendance s'inverse si l'on se base sur la période 2014-2017 : le nombre de commerces actifs est en baisse de 0,5 % et la vacance est en hausse."



LE TERRITOIRE : SAINT BRICE SOUS FORET

Notre site d'étude s'inscrit dans la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV). Située dans le département du Val d'Oise, elle est caractérisée par la présence en son coeur de la forêt de Montmorency. Le tissu urbain est très résidentiel (mixte pavillon et grands ensembles) et s'est développé en continuité des grands pôles structurants le territoire : anciens bourgs, axes de déplacement, pôles gares.

Saint Brice Sous Forêt est inséré dans une dynamique régionale commerciale et doit ainsi faire face à la concurrence des autres centres commerciaux de la région. Ces derniers, souvent plus récents proposent une offre adaptée aux besoins des chalands. Si Saint-Brice-sous-Forêt se situe géographiquement dans cette zone, sa stratégie commerciale semble fragilisée car son offre, et son attractivité commerciale apparaissent obsolètes.

TROIS PRINCIPAUX ENJEUX

Retenir la population: Encourager la population navetteuse du territoire Saint-Bricien à consommer sur son lieu.

Créer une image de marque : Le développement d'une identité territoriale est un avantage concurrentiel quasi-indispensable pour les villes contemporaines.

Animer l'offre commerciale : L'objectif est de rendre la zone vivante en créant du lien entre les commerçants.

NOTRE PERIMETRE D'INTERVENTION

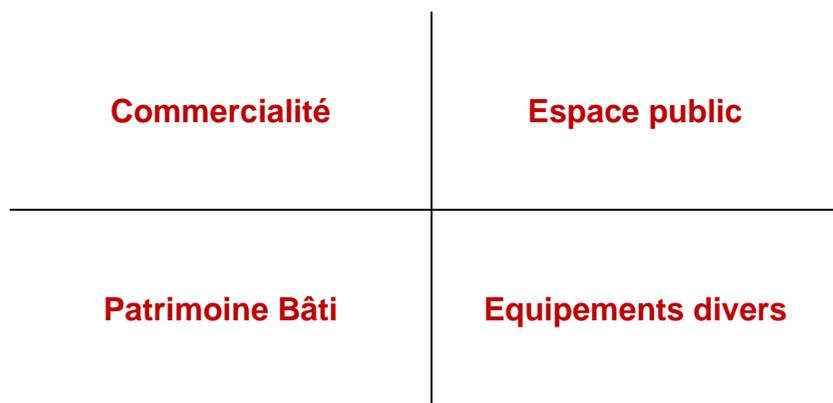
Notre zone d'intervention s'est portée sur la commune de Saint-Brice-sous-Forêt en tenant compte de sa situation actuelle, des commerces existants au centre de la ville, de ses habitants et de son positionnement géographique. De cela, il en découle plusieurs enjeux et problématiques majeurs. En effet, nous nous sommes particulièrement intéressés à la zone commerciale des Perruches. Cette dernière souffre d'une fracture géographique avec les autres espaces de la ville. Le centre commercial des Perruches ne communique pas avec les commerces du centre-ville de la rue de Paris. C'est également le cas, de la seconde zone commerciale des Vergers qui est également peu reliée avec les autres offres commerciales de la commune.

L'objectif est de réfléchir sur la manière dont la zone pourrait s'adapter à la société et aux besoins de ses usagers, de façon à assurer la pérennité urbaine du site.

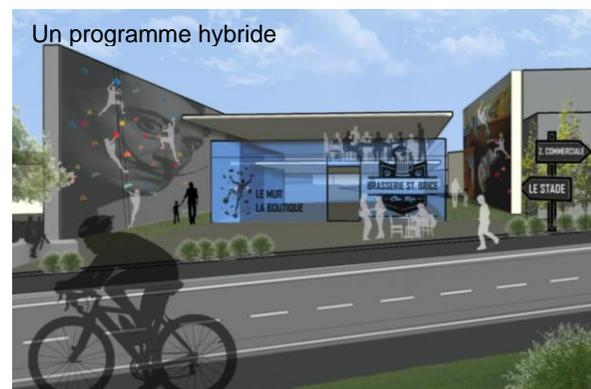
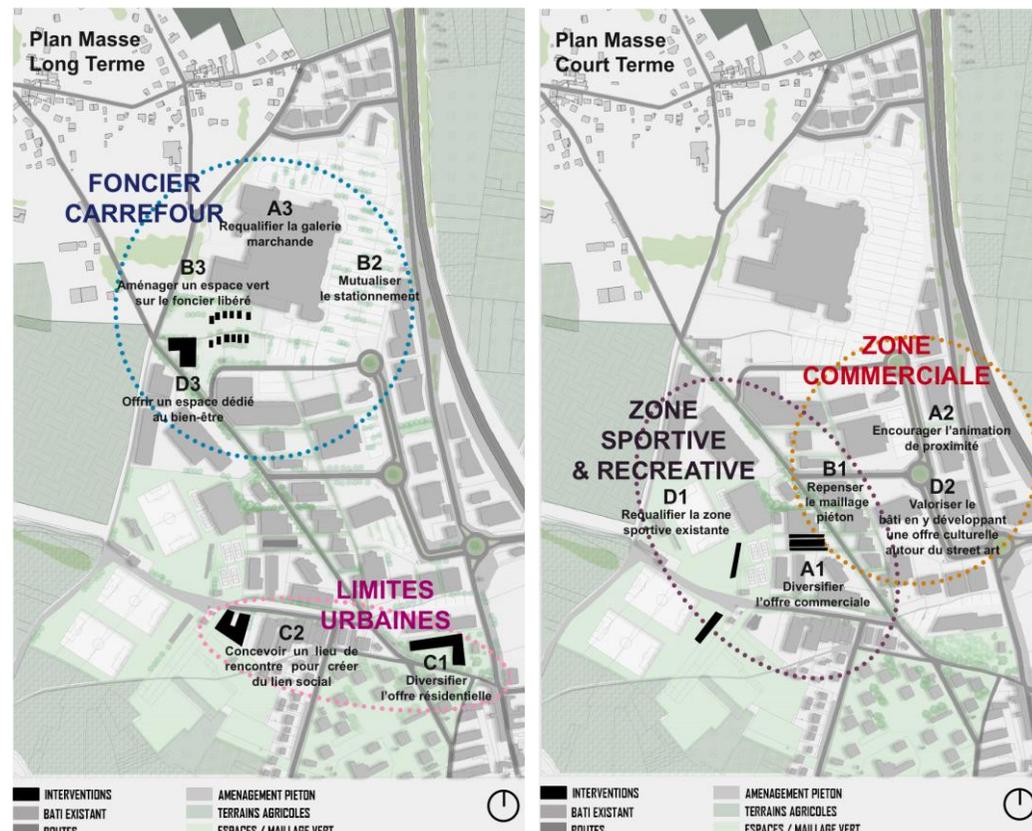
Pour ce faire nous envisageons 2 scénarios : à court et long terme, et nous justifions des actions basées sur les besoins et les ressources du site. Ces scénarios nécessitent l'implication et l'incitation de la collectivité, des services de l'Etat et des opérateurs privés. Le rôle de chacun des acteurs étant remis dans son contexte, la collectivité locale est renforcée comme force de proposition et d'initiative cohérente et unificatrice.

QUELLE VISION D' ACTIONS ET D' INTERVENTIONS ?

La vision proposée vise à la création d'une image de marque pour la ville de Saint-Brice-Sous-Forêt afin d'animer la commercialité du territoire et d'avoir un nouveau lieu de loisirs, de détente, d'animation et de consommation. Nous avons choisi d'agir à une échelle locale et cela en mettant en place un programme d'action. Pour ce faire, nous allons croiser les différents thèmes identifiés durant notre diagnostic.



DEUX SCENARIOS



Source : EUP

AMENAGEMENTS

Les polarités projetées sur la zone et renforcées par les aménagements joueront un rôle indirect sur le comportement des consommateurs de façon à considérer la zone comme un espace chaleureux et accueillant. À titre d'exemple, des infrastructures ludiques à destination des enfants sur le "pôle loisirs" participeront à la demande de fréquentation des enfants de la zone allant de pair avec la fréquentation de leurs parents. Cette illustration est d'autant plus réaliste que la commune compte un nombre non négligeable de familles.



FAISABILITE DES OPERATIONS

Le diagnostic foncier a permis d'avoir une vision précise des spécificités de chaque parcelle (commercialité, domanialité, état du bâti et de la parcelle, zonage du PLU etc) et des enjeux locaux identifiés. Pour finaliser la portée opérationnelle de notre travail, il fallait vérifier la faisabilité réglementaire et financière des constructions de logements envisagées.

L'étude de faisabilité a été réalisée avec l'appui d'une fiche de calcul précisant les charges et bénéfices détaillés de l'opération. Cette dernière nous a permis de tester nos projets en tenant compte des règles de constructibilité en l'état actuel ou en optimisant ces dernières afin d'aboutir à des projets plus équilibrés. Notre étude s'est portée sur 2 parcelles, sur lesquelles nous avons déclinées trois propositions. Afin de conforter les choix retenus et d'anticiper leurs impacts sur le tissu existant, des modélisations graphiques ont été réalisées, permettant ainsi d'avoir une vision globale sur le devenir de la ZA des Perruches et son intégration à terme, avec le reste de la commune.



Source : EUP

Etudiants : Myriam Annabi, Elsa Duroux, Marina Maurès, Maria Tannoury, Kioumars Shoara

Encadrants : Sonia Guelton (EUP) & Franck Baltzer, Laure Bonneval, Stéphanie Bouchez (EPFIF)