

VAR (83)
LA SEYNE SUR MER
ZUP de Berthe (ZFU, liste prioritaire ANRU)
Place de Berthe

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un ensemble constitué d'un petit centre commercial et de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles
- Une offre réduite à 4 activités (dont 2 épicerie) compte tenu de la présence de 3 locaux vides
- Une clientèle provenant essentiellement des immeubles alentours

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une localisation sur un axe passant qui permet une bonne accessibilité du site
- Une offre éclatée au sein de deux espaces, peu qualitatifs et sans cohérence d'ensemble
- Une pression concurrentielle importante aux abords du quartier (2 centres commerciaux accueillant chacun une moyenne surface alimentaire attractive)

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Une population 2006 de 15 850 habitants (5 160 ménages) en progression par rapport à 1999 (+6,4%)
- Une population particulièrement jeune (1/3 de moins de 20 ans) et en grande difficulté (41,8% de chômeurs, 19,8% de bénéficiaires du RMI)

Environnement urbain

- Une ZUP, positionnée en entrée nord de la ville, à la sortie de l'autoroute A50 Marseille-Nice
- Une bonne desserte par les transports en commun et par le futur tramway (échéance 2010)
- Un territoire isolé, constitué, pour majeure partie, d'habitat social (3 400 logements) et en périphérie sud-est, de logements pavillonnaires ou collectifs privés
- Un quartier drainant plus de 1 300 emplois, dans le secteur public (services techniques de la ville, poste, CPAM, collège, écoles, crèches, plate-forme de services publics) ou privé (professions libérales, commerçants, artisans, associations)
- Une armature commerciale composée de 2 polarités implantées à proximité des groupes d'immeubles et de quelques commerces diffus localisés sur toute la zone
- Un secteur peu traversé compte tenu de la présence de deux équipements commerciaux attractifs, à proximité, qui canalisent les flux

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée en février 2006)
- Un enjeu d'amélioration de la trame urbaine, de valorisation des espaces publics et de diversification de l'habitat

Intervention sur le tissu commercial

- Développement d'une petite zone d'activités au nord du quartier
- Revitalisation de l'activité commerciale de proximité

Conclusions et préconisations

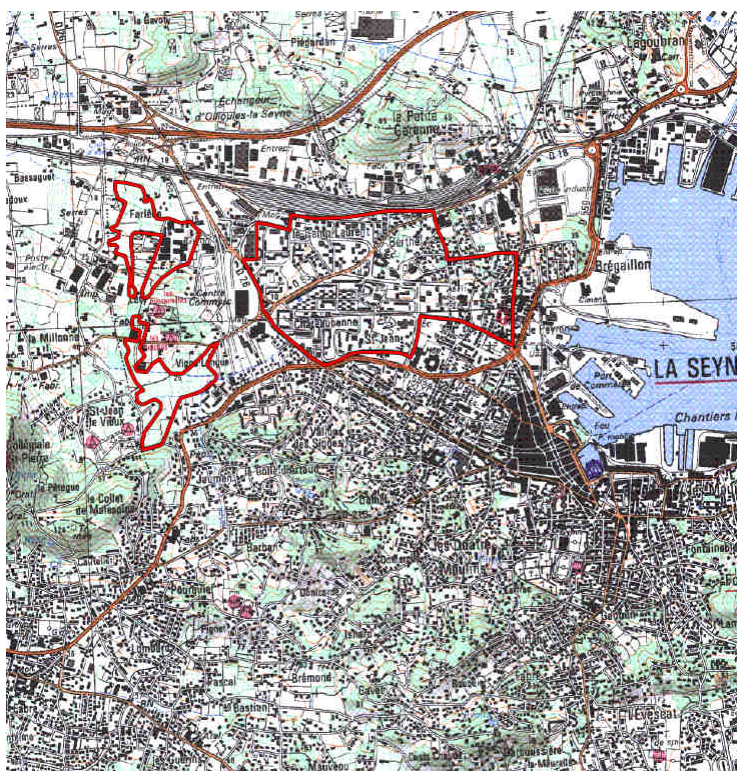
- Un pôle commercial à faible attractivité qui pâtit d'une conception peu fonctionnelle, d'une architecture peu qualitative et d'un appauvrissement de l'offre compte tenu d'un environnement concurrentiel fort

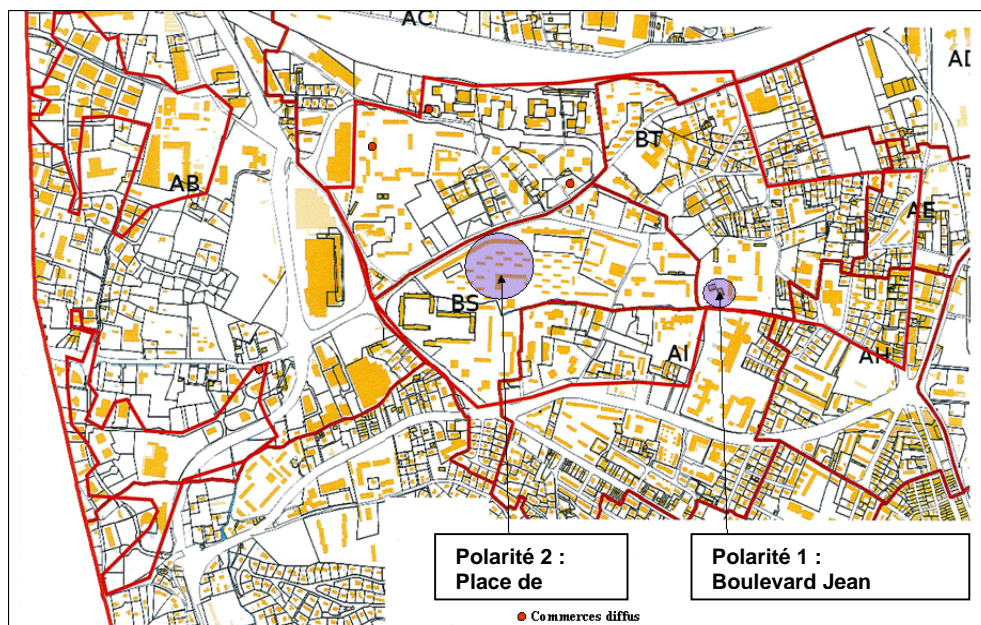
→ *Un besoin de remise à niveau important qui reste conditionné par la réalité du marché potentiel*

Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :

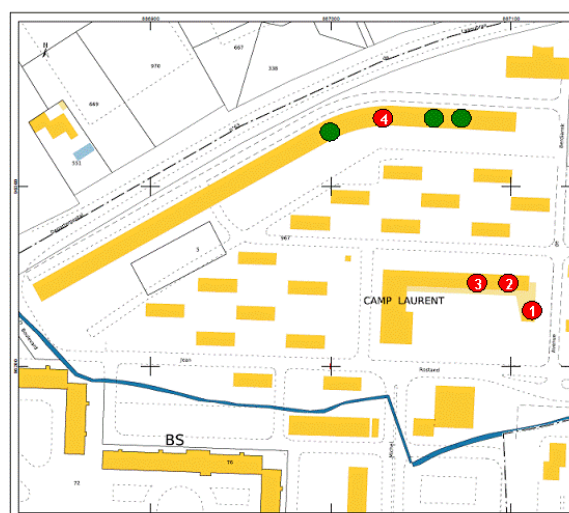




Plan masse de l'équipement commercial :

- 1 - Alimentation générale (BS 967)
- 2 - Pharmacie (BS 967)
- 3 - Cyber Base (BS 967)
- 4 - Alimentation générale JO (BS 967)

● Cellules fermées



Environnement commercial

