

**SEINE-SAINT-DENIS (93)
 AULNAY-SOUS-BOIS**

La Rose des vents, Cité Emmaüs, Le Merisier, Les Etangs (ZFU, Liste prioritaire ANRU)

Centre commercial les Etangs

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un centre commercial composé d'un supermarché et d'une rue commerçante piétonne
- 11 commerces dont trois vacants (offre complète de proximité + supermarché NETTO de 1 000 m²)
- Une clientèle de proximité, du quartier et de passage

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Un pôle situé sur un axe passant et doté d'une locomotive alimentaire discount (NETTO)
- Une rue commerçante agréable malgré l'aspect peu qualitatif de certains commerces
- Une vacance inquiétante dans un environnement concurrentiel dense
- Une forte proportion d'activités de services (téléphonie, équipement de la personne) pouvant impacter la vocation de pôle alimentaire du site
- La faible capacité de stationnement tend à freiner la fréquentation du pôle

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Un quartier d'habitat social très densément peuplé avec 23 700 habitants et constitué d'une population jeune (49,70 % des habitants du quartier ont moins de 25 ans)
- Un taux de chômage important de 27,60 % largement supérieur à celui de la ville (16,80 %) et un taux de RMI de 14,20 %

Environnement urbain

- Un quartier d'habitat mixte mêlant maisons individuelles et immeubles collectifs
- 2 polarités commerciales (Le Galion + les Etangs) à l'échelle de la ZUS + commerces en diffus
- Un quartier enclavé souffrant de coupures urbaines (RN 2)

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée en décembre 2004)
- Enjeu de dédensification du quartier, d'amélioration du cadre de vie et de diversification de l'offre d'habitat
- Création d'un cœur de quartier grâce à la transformation de la RN2 en boulevard urbain

Intervention sur le tissu commercial

- Requalification et changement d'usage de l'immeuble du Galion
- Création d'un pôle de centralité regroupant des locaux commerciaux entre la rue Matisse et la rue Degas + déplacement du marché non sédentaire sur cette zone

Conclusions et préconisations

- Une vocation de proximité pour cet équipement dont l'architecture et l'offre pourraient être améliorées

→ Un besoin de remise en état du bâti et de rationalisation de l'offre en fonction du potentiel du site et des changements induits par le volet commercial du PRU

Photographies de l'équipement :



Rue commerçante piétonne



**Rue commerçante piétonne –
boucherie halal**



Supermarché Netto



Entrée du centre commercial



**Rue commerçante piétonne –
tabac presse**



Rue commerçante piétonne

