

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

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

Centre commercial Le Gallion

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un ensemble commercial situé sur une dalle surélevée et composé d'une cinquantaine de commerces dont 10 vacants
- Une clientèle de quartier qui augmente considérablement les jours de marché

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une offre importante et diversifiée (malgré l'absence de locomotive alimentaire), doublée lors de la tenue du marché forain (plusieurs centaines d'étals) qui draine une population très large (de la commune et des villes voisines voire au delà)
- Un potentiel conforté par la proximité d'un équipement scolaire, la présence de salariés (environ 200) et la forte densité de population dans le quartier
- Un manque de mise en valeur des boutiques conjugué à un taux de vacance élevé (20%) et à une redondance des commerces alimentaires spécialisés
- Une conception qui limite l'accessibilité et la visibilité des commerces depuis les axes routiers
- Une capacité de stationnement insuffisante
- Un sentiment d'insécurité fort
- Un environnement concurrentiel important

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 Gallion + les Etangs) à l'échelle de la ZFU + 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 Gallion
- 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

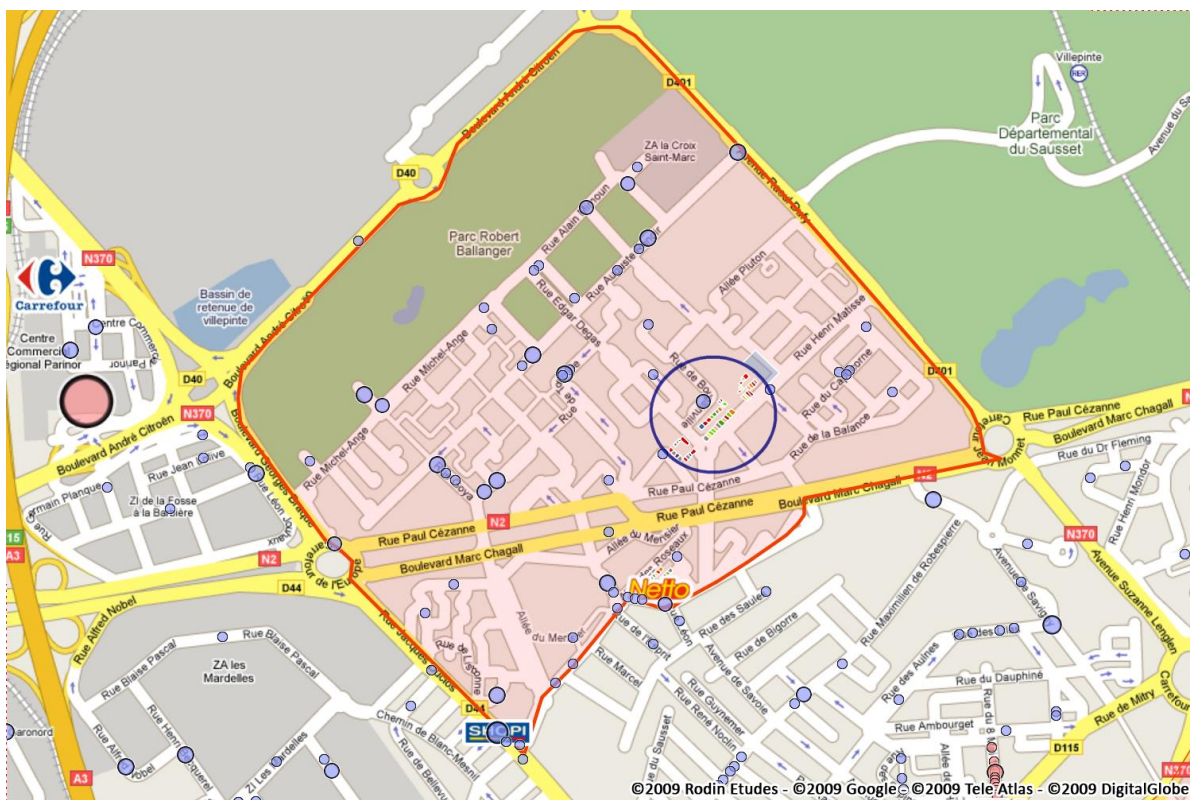
- Pôle commercial en situation de repli du fait d'un positionnement sur dalle, d'un bâti dégradé et d'une offre peu qualitative

→ **Un besoin de restructuration lourd, pris en charge dans le cadre du projet de rénovation urbaine**

Photographies de l'équipement :



Plan de situation de la ZUS :



Plan masse de l'équipement commercial :

