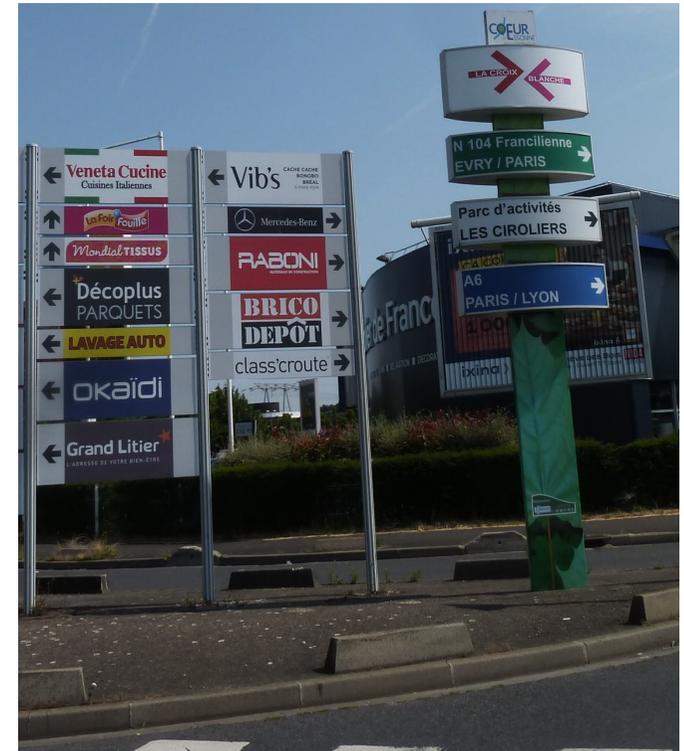
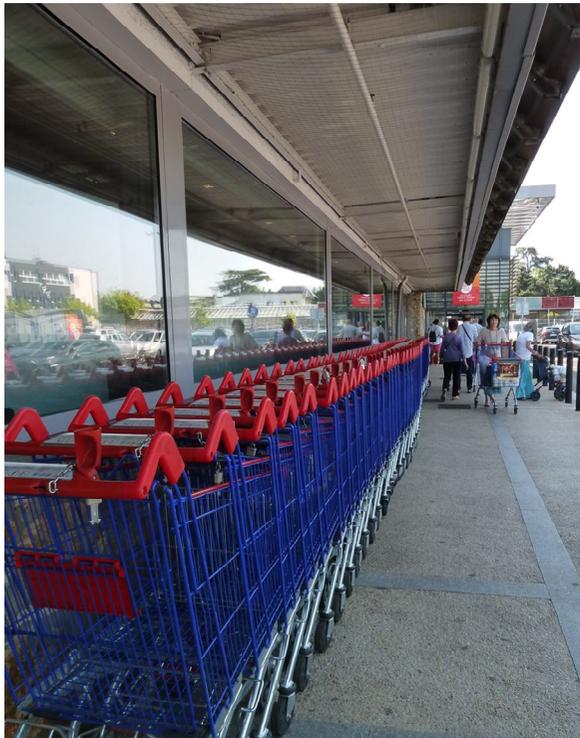


# L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL EN ESSONNE CONVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ESSONNE / L'INSTITUT PARIS REGION

Novembre 2023



# L'aménagement commercial en Essonne

## Convention Conseil départemental de L'Essonne / L'Institut Paris Region

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 paris cedex 15

Tél. : +33(1) 77 49 77 49 – Fax : +33(1) 77 49 76 02

[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Nicolas Bauquet

Directeur général adjoint, coordination des études : Sébastien Alavoine

Département Economie : Vincent Gollain, directeur de département

Étude réalisée par Carole Delaporte-Bollérot et Christine Tarquis, chargées d'études

Cartographie : Noémie Le Grand

N° d'ordonnancement : 6.23.012

# Introduction

Cette étude fait partie des quatre thématiques inscrites dans la convention 2023 entre le Département de l'Essonne et L'Institut Paris Region.

Elle présente une vision complète de l'aménagement commercial en Essonne : typologie et analyse tendancielle du commerce en Essonne, principaux pôles et centres commerciaux du département, densités en commerces à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, projets d'équipements commerciaux, décisions de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), etc.

Elle comprend des recommandations pour orienter l'aménagement commercial qui pourront être exprimées notamment en CDAC ou qui pourront nourrir les réflexions en matière de ZAN.

Ces travaux ont été pilotés, pour le Département de l'Essonne, par la Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats et pour l'Institut Paris Region, par le département Economie.

La restitution de l'étude s'est faite en trois étapes, les 8 juillet, 5 octobre et 10 novembre 2023, présentées successivement dans ce rapport.

# Comité de pilotage

## **Pour le Département de l'Essonne :**

Cécile Delbecq, Directrice, et Juliette Bourdarias, Cheffe de service Attractivité et développement territorial à la Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats

Nicolas Raghavan, Directeur, et François-Xavier Laurenge, Responsable de la coordination des études à la Direction des études, de l'observation et de la prospective

## **Pour l'Institut Paris Region :**

Carole Delaporte-Bollérot, chargée d'études senior, et Christine Tarquis, chargée d'études au département Économie

## **Remerciements à :**

Marion Troissant, cheffe de projet Petites Villes de Demain pour Dourdan et Alice Crola, Directrice du développement économique à la Communauté de communes Le Dourdannais en Hurepoix,

Marjorie Bonnardel, cheffe de projet Petites Villes de Demain pour Milly/Maise.

# Sommaire de la première partie



- 1 Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce
- 2 Chiffres-clés sur les consommateurs essonniers
- 3 Typologie des espaces commerciaux et sources utilisés
- 4 L'armature commerciale de l'Essonne

## Sommaire de la deuxième partie



5

Bilan des Autorisations  
d'exploitation commerciale (AEC)

6

État des lieux des projets  
commerciaux

7

Matrice AFOM

# Sommaire de la troisième partie



Juvisy, oct 2023 6 Crédit: C.Tarquis

8

Documents d'orientation et de planification commerciales

9

Politique d'accompagnement du commerce dans le rural

10

Recommandations portant sur l'aménagement commercial

Conclusion

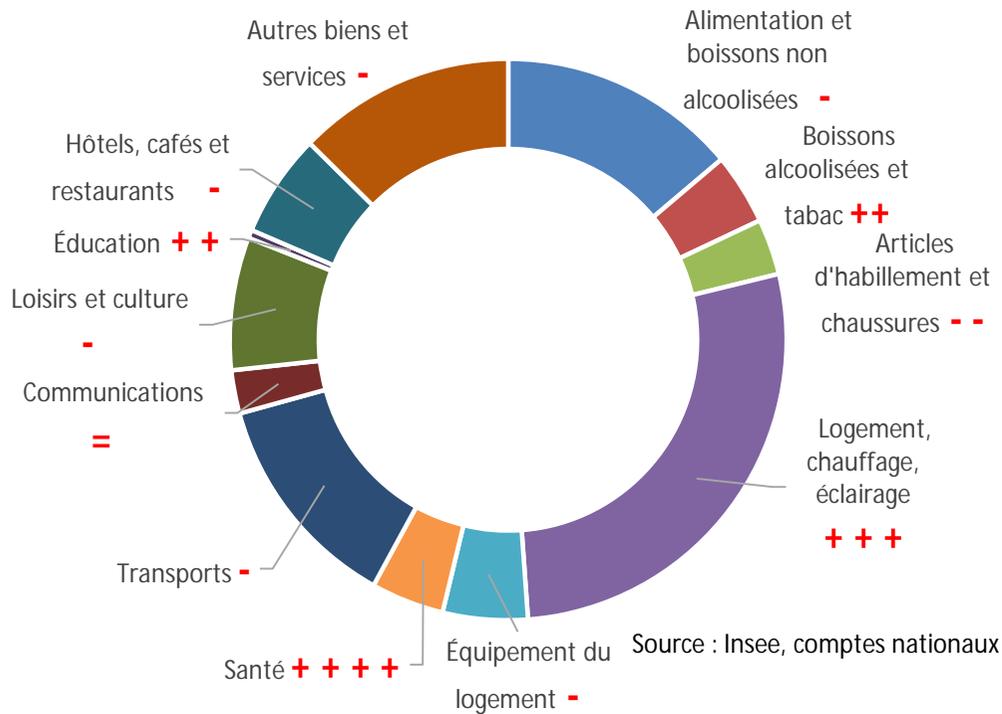
# 1 - Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce

## Une consommation sous tension

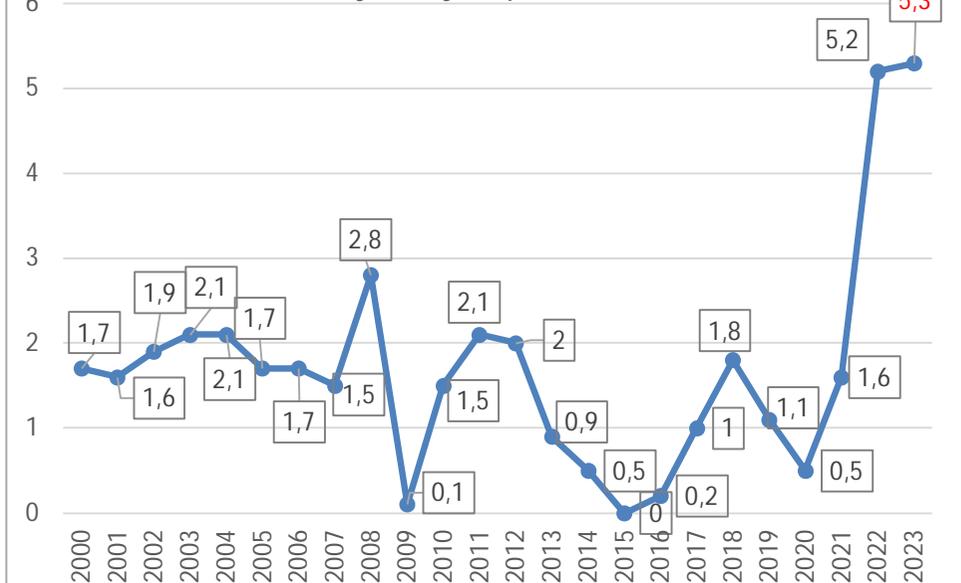
- Modification de la structure des dépenses des ménages et fortes disparités selon le niveau de vie,
- Aspiration à une consommation raisonnée,
- Mais contraintes économiques croissantes,
- Nouvelle donne avec le développement du télétravail ?



Consommation des ménages 2021 par poste et évolution 2001/2021 + et -



Taux d'inflation (de juin à juin pour 2023)

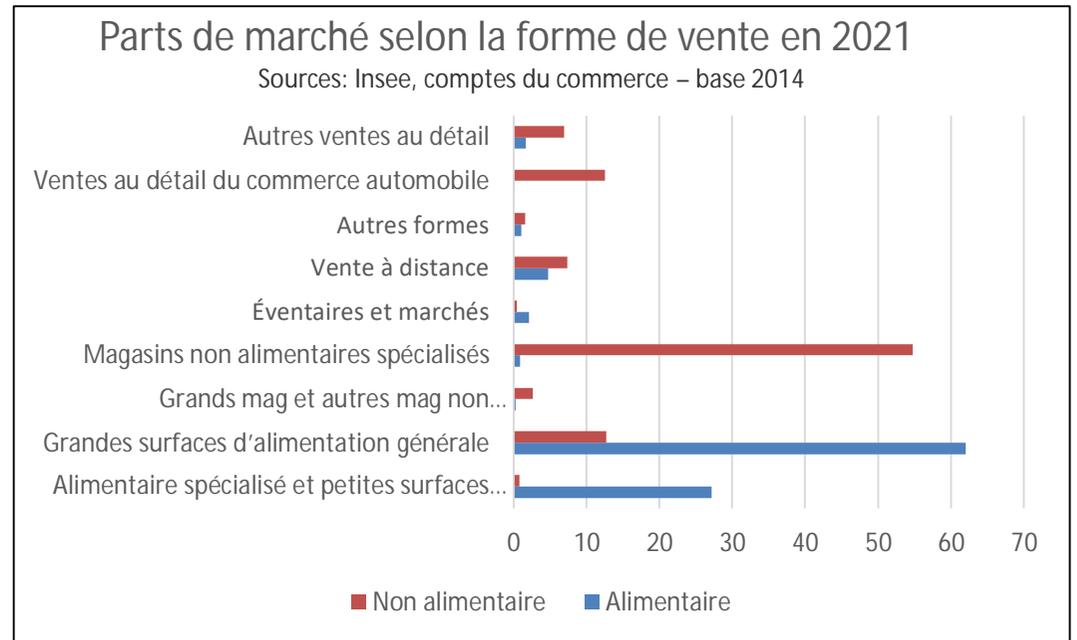


Source : Insee

# 1 - Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce

## Un secteur économique confronté à des défis majeurs

- Le commerce, un secteur fortement concentré mais différemment selon les secteurs,
- ... qui se renouvelle en permanence,
- Des formats et des secteurs en difficulté.



LA HALLE

DU PAREIL  
...au même



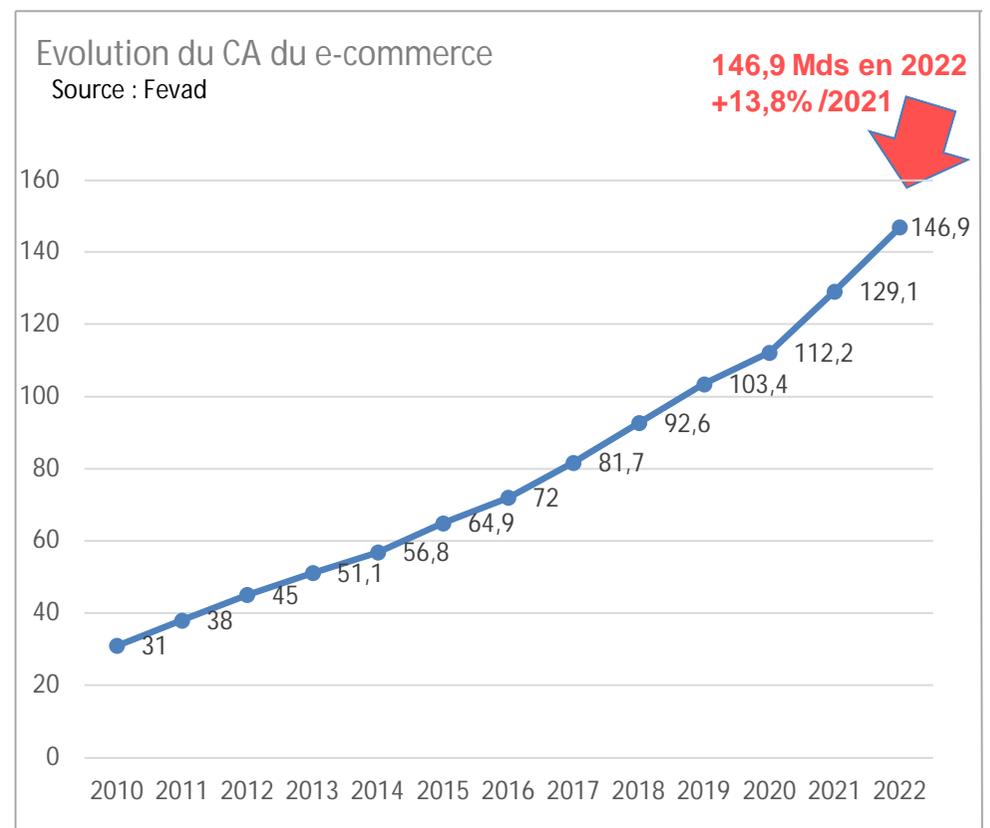
# 1 - Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce

## Le e-commerce, un circuit de distribution aujourd'hui incontournable

- 147 Mds en 2022 (1/2 produits, 1/2 services)  
12,5% du CA du commerce de détail, +50% dans les services /2019 et +33% pour la vente de produits /2019,
- Très forte croissance de la vente de produits pendant les années covid,
- Poursuite de la croissance du nombre de sites (+10 000 en 2022, 200 000 sites marchands) mais concentration toujours en progrès,
- Fort développement des ventes en ligne des enseignes magasins et des places de marché,
- La LAD\*, mode de livraison préféré (87% des acheteurs y ont recours) mais 67 % se sont fait également livrer dans un point de retrait (résultats 2022)
- Quel avenir pour le quick commerce ?

\*LAD : livraison à domicile

**TOP 5 des sites au 4<sup>ème</sup> T 2022 :**  
Amazon (20% du marché, 18 500 CDI en France en France)  
Leboncoin  
Cdiscount  
FNAC  
Vinted



# 1 - Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce

## Une réglementation qui évolue avec les enjeux de la crise écologique

### La loi climat & résilience du 22 août 2021 :

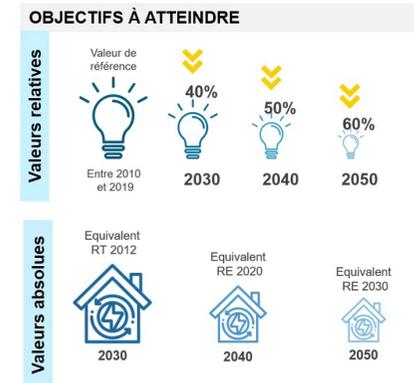
- Toute une série de pans d'activité du commerce concernés,
- Des règles spécifiques aux implantations commerciales sur l'artificialisation des sols :
  - Un principe général d'interdiction,
  - mais des exonérations pour les projets < 10 000 m<sup>2</sup> SDV.

### Le décret tertiaire du 23 juillet 2019 :

- Des objectifs ambitieux : diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire (en valeur relative : - 40% en 2030, - 50% en 2040, - 60% en 2050 ou en valeur absolue),
- S'applique à tous les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> de plancher avec activité tertiaire,
- 1ère étape : collecte des données (consommation de référence) au point 0 sur la plateforme Operat puis attestation annuelle,
- Des difficultés notamment sur la répartition des obligations entre bailleurs et locataires dans la déclaration.

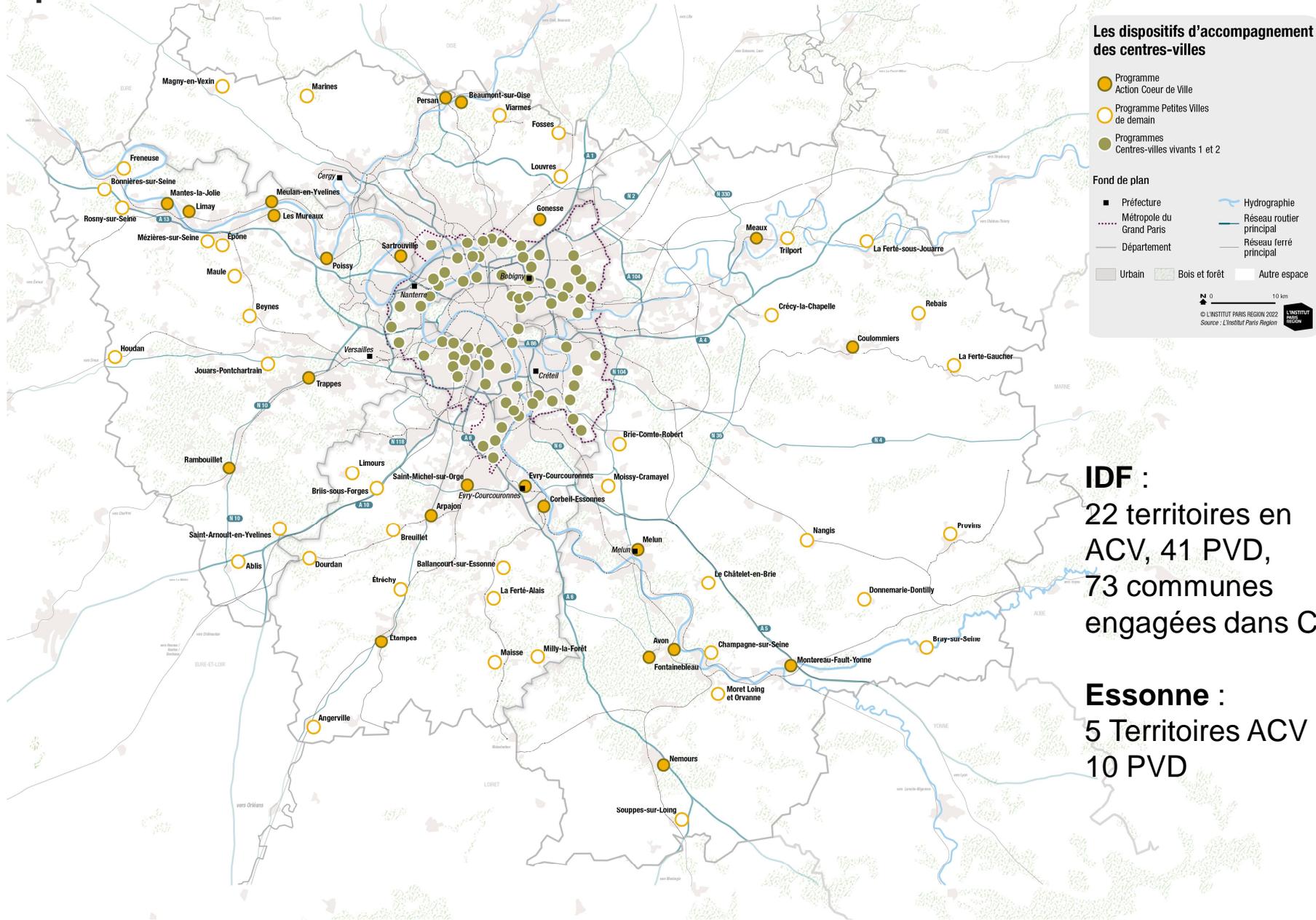
### La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables :

- Installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs de plus de 1 500 m<sup>2</sup> sur au moins la moitié de leurs surfaces d'ici 2026 (pk>10 000 m<sup>2</sup>) ou 2028 (pour les autres).



# 1 - Contexte et enjeux : un nouveau cadre pour le commerce

## Les centres-villes et les villes moyennes, cible privilégiée des politiques publiques



**IDF :**  
22 territoires en ACV, 41 PVD,  
73 communes engagées dans CVV

**Essonne :**  
5 Territoires ACV  
10 PVD

## 2 - Chiffres clés sur les consommateurs essonnien

	ESSONNE	GC	IDF
Population Source : RP	1 306 118 en 2020 478 692 en 1962	= 24% de la GC en 2020 = 21,4% de la GC en 1962	= 10,6% de l'IDF en 2020 =5,65% de l'IDF en 1962
TAA moyen 2010/2020 Source : RP	0,49% entre 2010 et 2020, 4 à 5% entre 1962 et 1975, +0,49% entre 1999 et 2008, 0,79% entre 2008 et 2013	0,51% entre 2010 et 2020	0,34% entre 2010 et 2020
Prévisions croissance pop 2020/2035 Source : IPR pour IDF mobilités	+74 000 dont 42% principalement sur Grand paris sud, et dans une moindre mesure à Paris Saclay et Cœur d'Essonne aggro	+211 705	+529 960
Pop par tranche d'âge 2020 Source : RP	Moins de 20 ans : 27,2% 60 ans et plus : 20,2% (dont 13% entre 60 et 74, 6% entre 75 et 89, 1% de 90 ans et +		
Revenu médian 2020 Source : Dgfip	24 110€	- 3000€/78, +2000€/95 = /77	= moyenne IDF
Déplacements dom/travail 2020 Source : RP	1/5 des actifs du 91 travaillent dans leur commune de résidence 1/3 dans une autre commune du 91, 4/10 travaillent dans le reste de l'IDF		Même commune : 3/10 Autre commune du département : 1/4

### 3 - Typologie IPR des espaces commerciaux

- **Centre commercial**  $\geq 5000 \text{ m}^2 \text{ sdp}^*$
- **Grande surface alimentaire ou non alimentaire**  $\geq 300 \text{ m}^2 \text{ sdv}^*$
- **Polarité commerciale de centre ville** : à partir de l'Équipomètre de l'IPR et de la Base permanente des équipements de l'Insee
- **Zone commerciale**  
Ensemble d'enseignes alimentaires et spécialisées,  
Pas de gestion unique, superficie variable  
Chaque enseigne a son pk
- **Linéaire ou corridor commercial**  
Espace commercial de type « entrée de ville »  
Enseignes de part et d'autres d'une grande infra routière  
Commerces souvent associés à d'autres fonctions

\* sdp : surface de plancher et sdv : surface de vente



CCR - Evry 2



IKEA - Lisses



Centre-ville d'Etampes



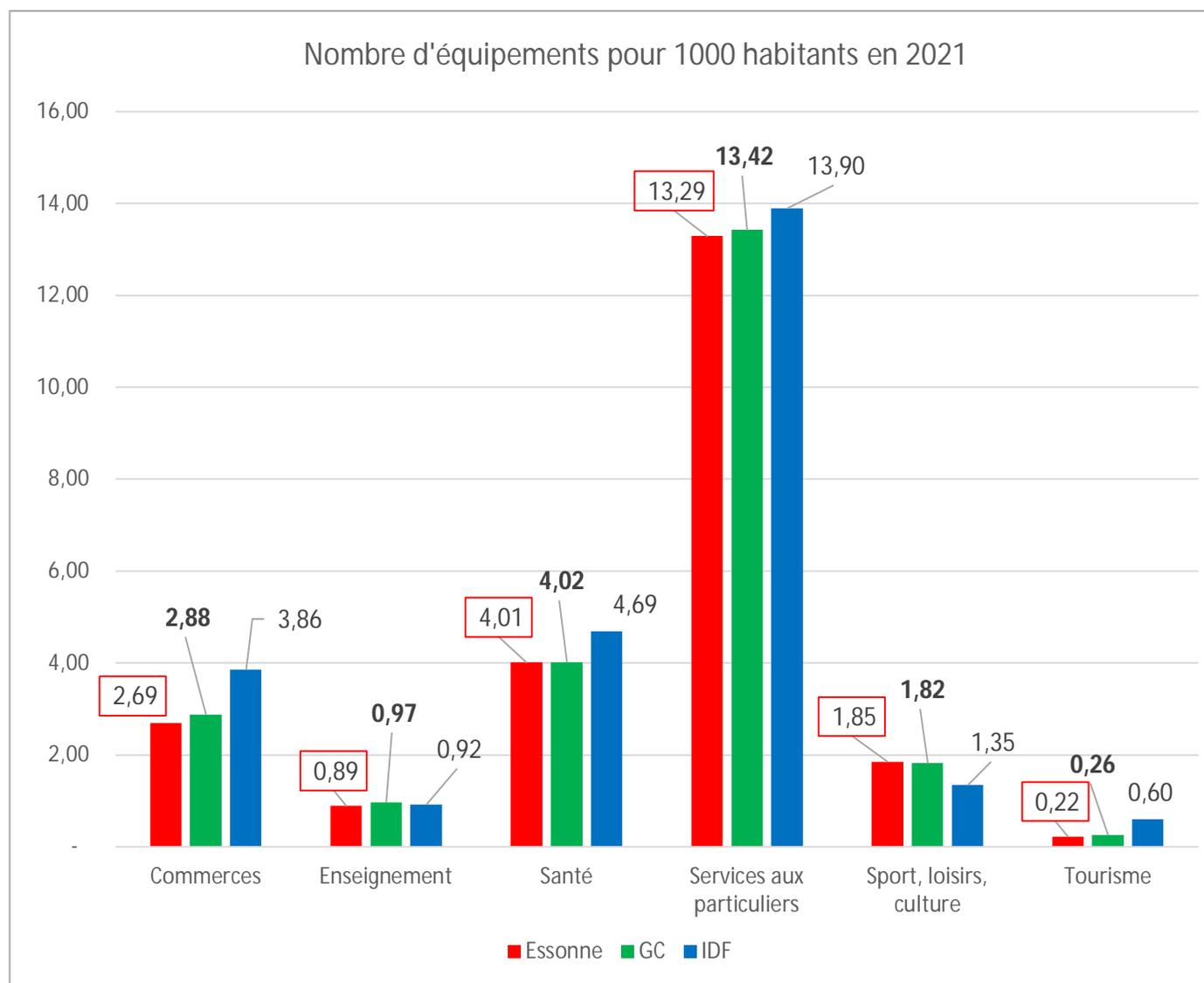
RN 20



La Croix Blanche –  
Sainte-Geneviève-des-Bois

## 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

### Niveau d'équipement des communes à partir de la BPE de l'Insee : inventaire national des commerces et services marchands et non marchands



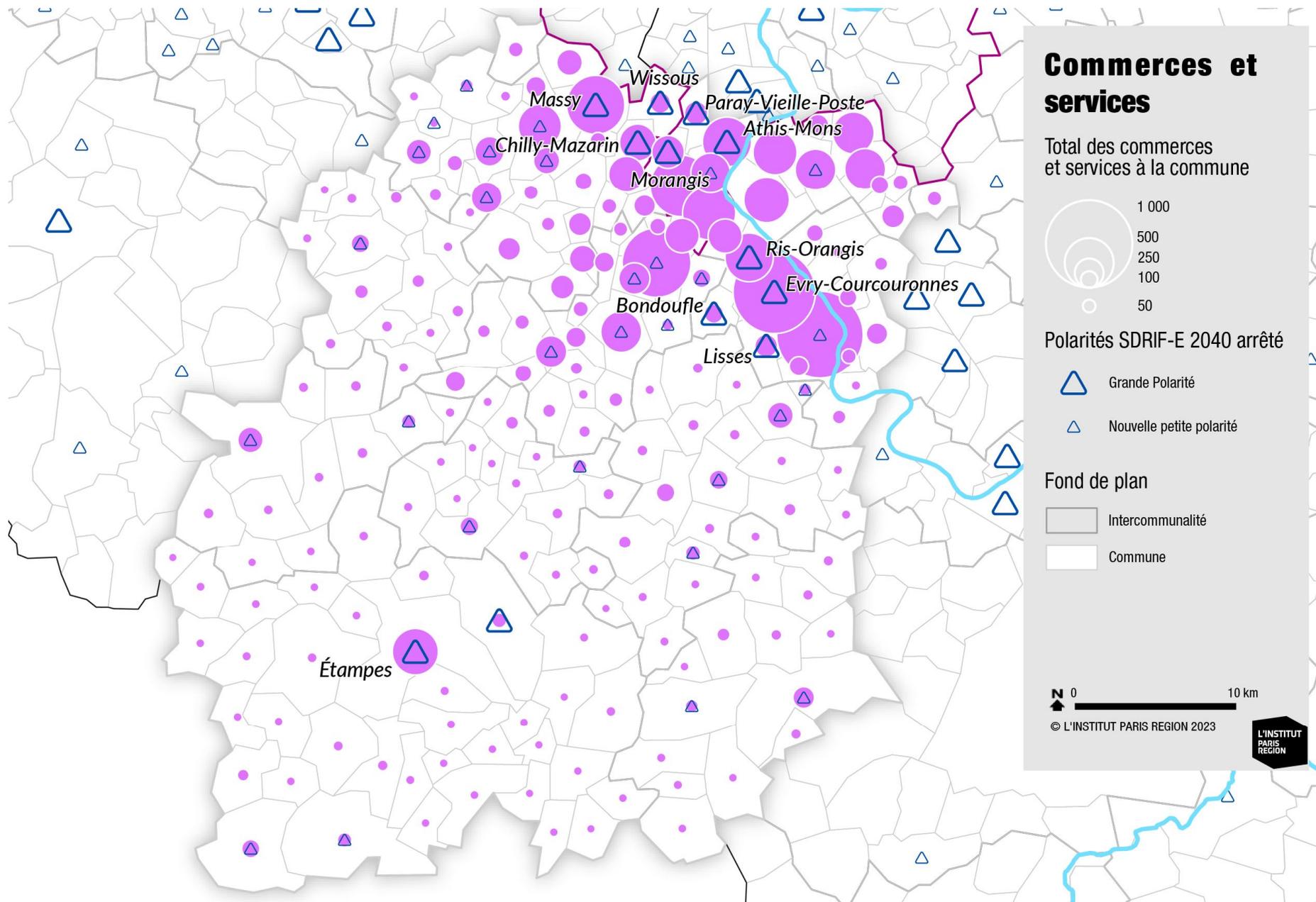
Source : Base permanente des équipements (BPE) 2021 de l'Insee

Comparaison de la situation de l'Essonne à celle de la grande couronne :

- un niveau d'équipement du 91 inférieur dans les domaines du commerce, des services et de l'enseignement
- l'Essonne bien placée dans les domaines de la santé et celui du sport / culture / loisirs.
- Sur le tourisme, des résultats satisfaisants mais à relativiser au regard du nombre de catégories prises en compte
- Attention : Des comparaisons avec l'ensemble de l'IDF souvent biaisées par le poids de Paris, c'est le cas pour le commerce et la santé pour lesquels la capitale concentre les implantations.

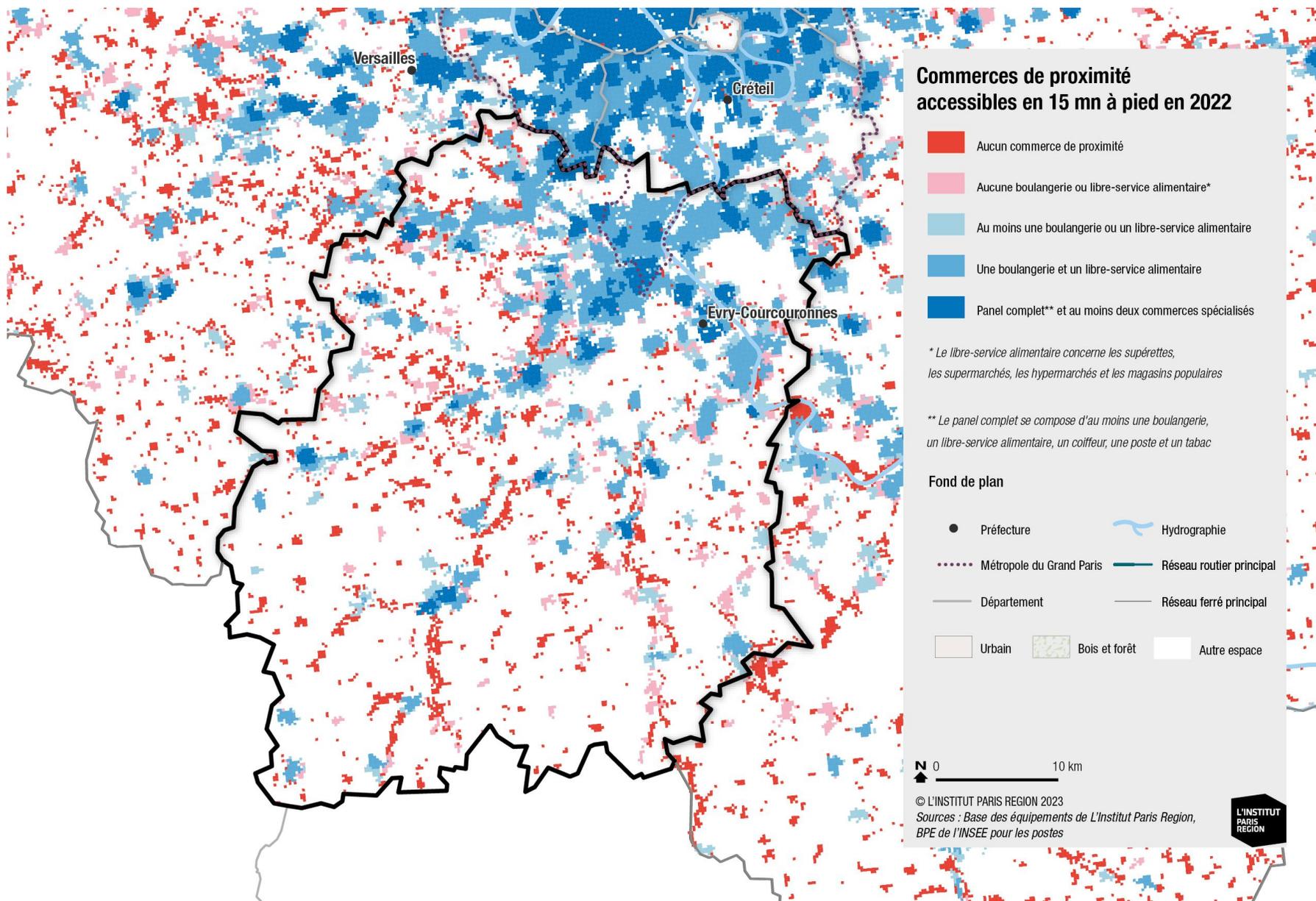
# 4 – L'armature commerciale de l'Essonne

## Niveau d'équipement des communes à partir de la BPE de l'Insee



# 4 – L'armature commerciale de l'Essonne

## L'accès aux commerces de proximité à partir de l'Équipomètre de l'IPR

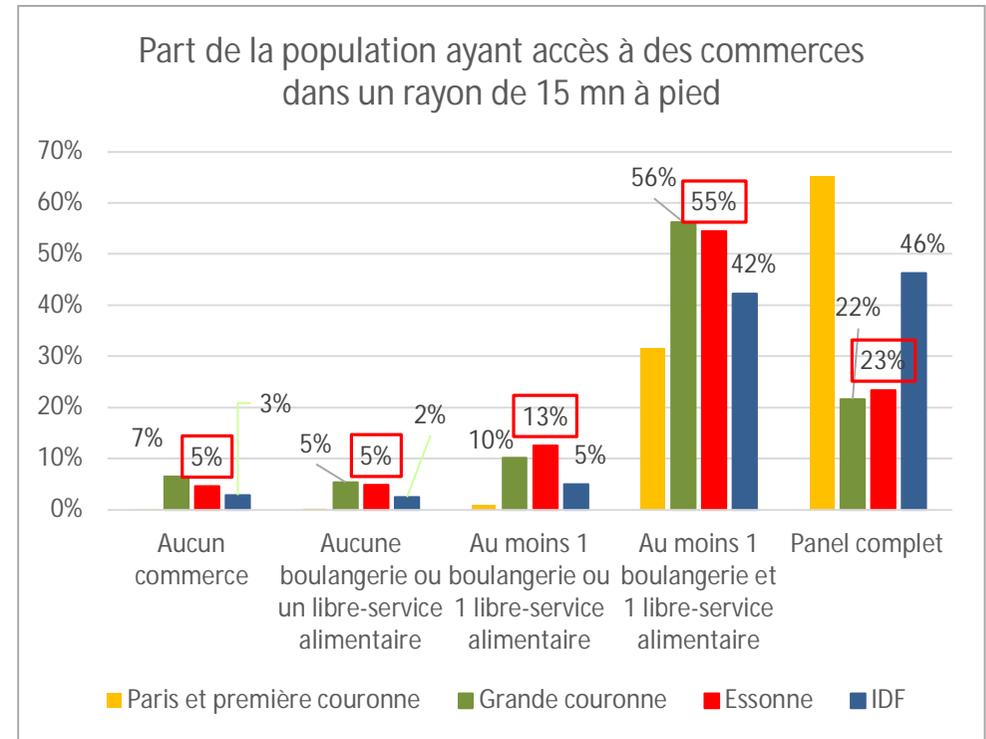


# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

## L'accès aux commerces de proximité

- 5% de la population de l'Essonne n'a accès à aucun commerce, c'est un peu moins qu'en moyenne en grande couronne,
- 23% a accès au panel complet (au moins une boulangerie, un libre-service alimentaire, un coiffeur, une poste et un tabac), c'est l'équivalent de la moyenne francilienne.

À noter que cette approche est tributaire des limites des bases de données.



Source : Équipomètre de l'IPR

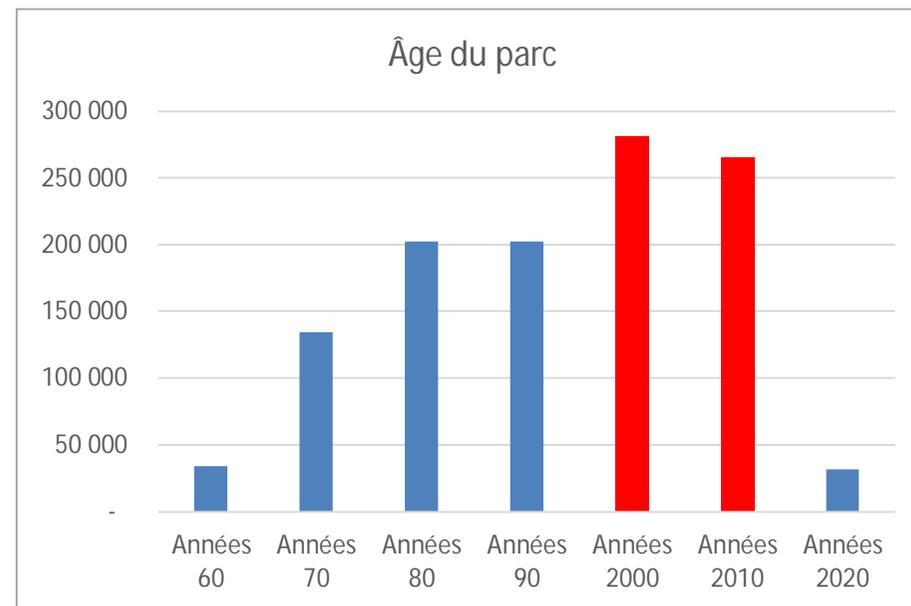
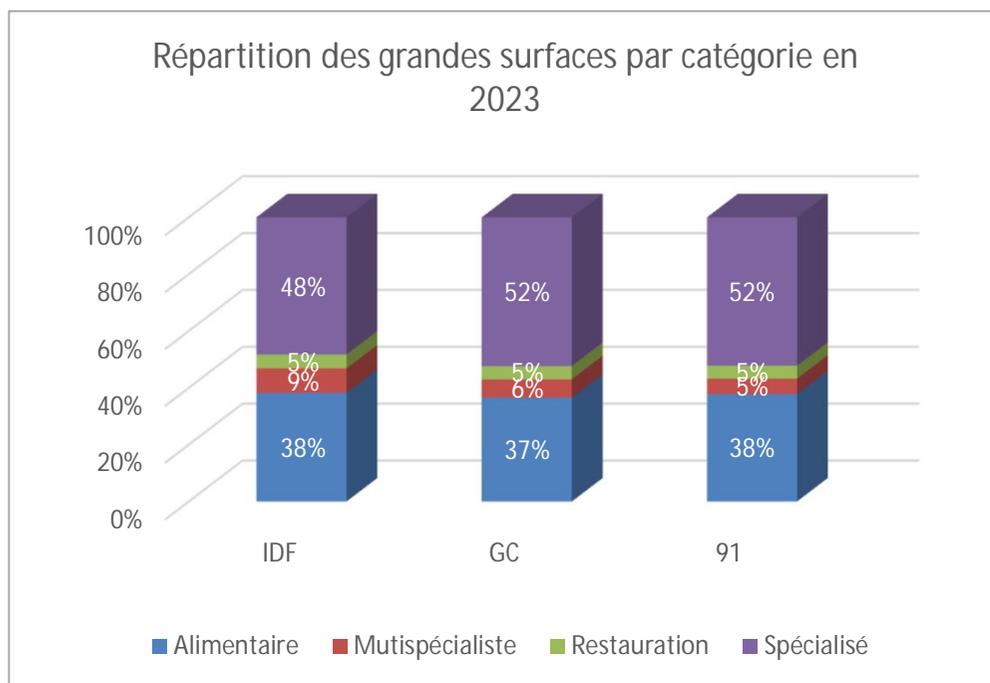
## 4 – L'armature commerciale de l'Essonne

### Caractéristiques du parc de grandes surfaces (>=300m<sup>2</sup> de SDV)

- 800 GMS, 1,2 million de m<sup>2</sup> de GMS\*, 23% de la SDV\*\* de la GC et 13% de l'Île-de-France
- Parc qui s'est fortement développé dans les années 2000 et 2010, presque la moitié du parc a ouvert entre 2000 et 2020
- 38% appartiennent au secteur alimentaire, 52% au secteur non alimentaire, 5% sont des multispécialistes et 5% de la restauration

\*GMS : grandes et moyennes surfaces

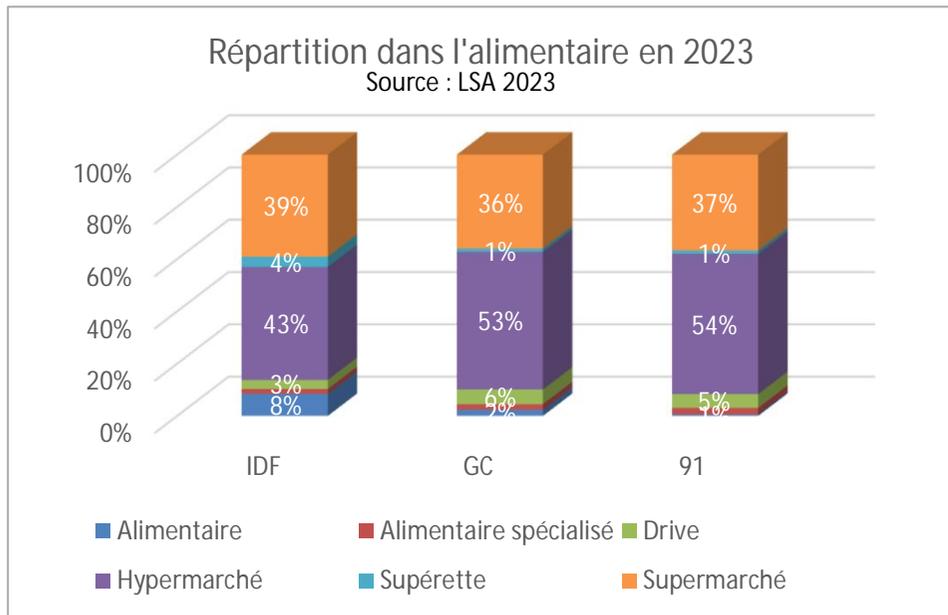
\*\* SDV : surface de vente



Source : LSA 2023

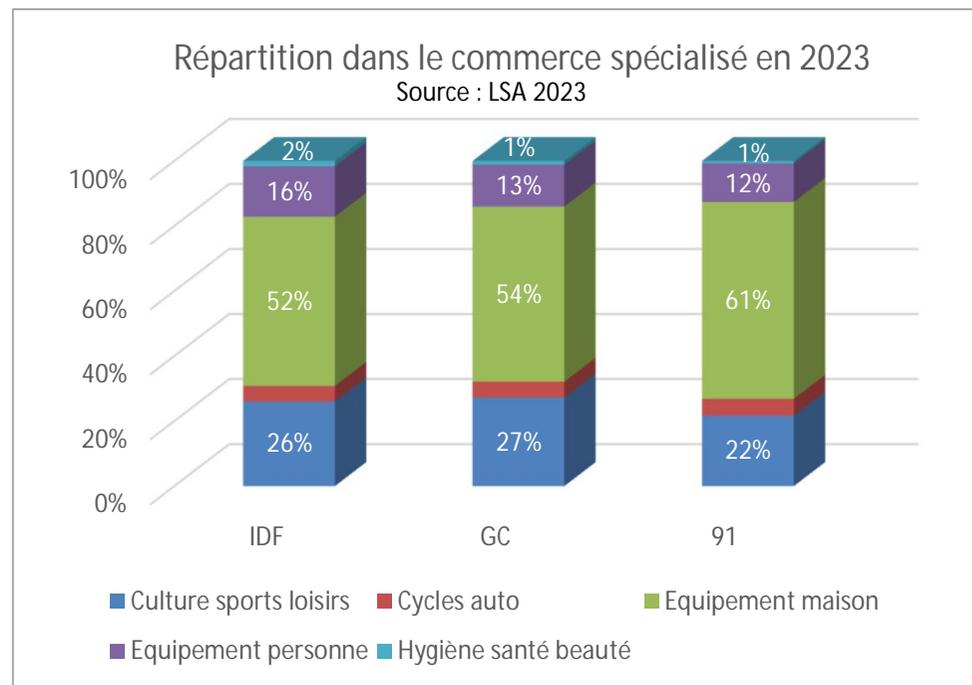
# 4 – L'armature commerciale de l'Essonne

## Caractéristiques du parc de grandes surfaces (>=300m<sup>2</sup> de SDV)



NB : le poste alimentaire dans le graphique correspond aux magasins populaires (Monoprix)

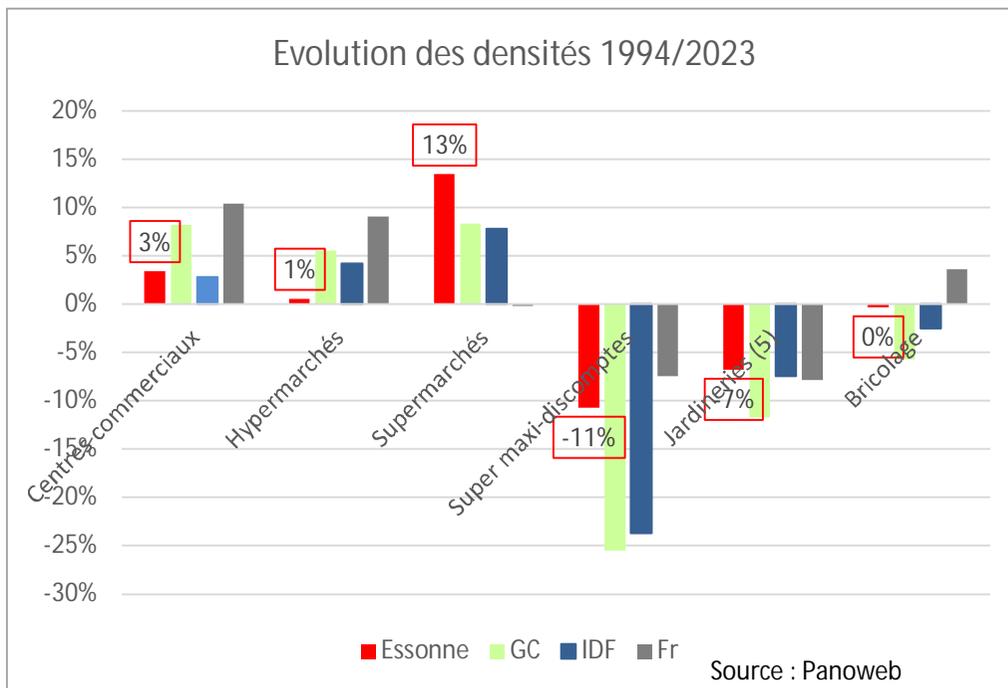
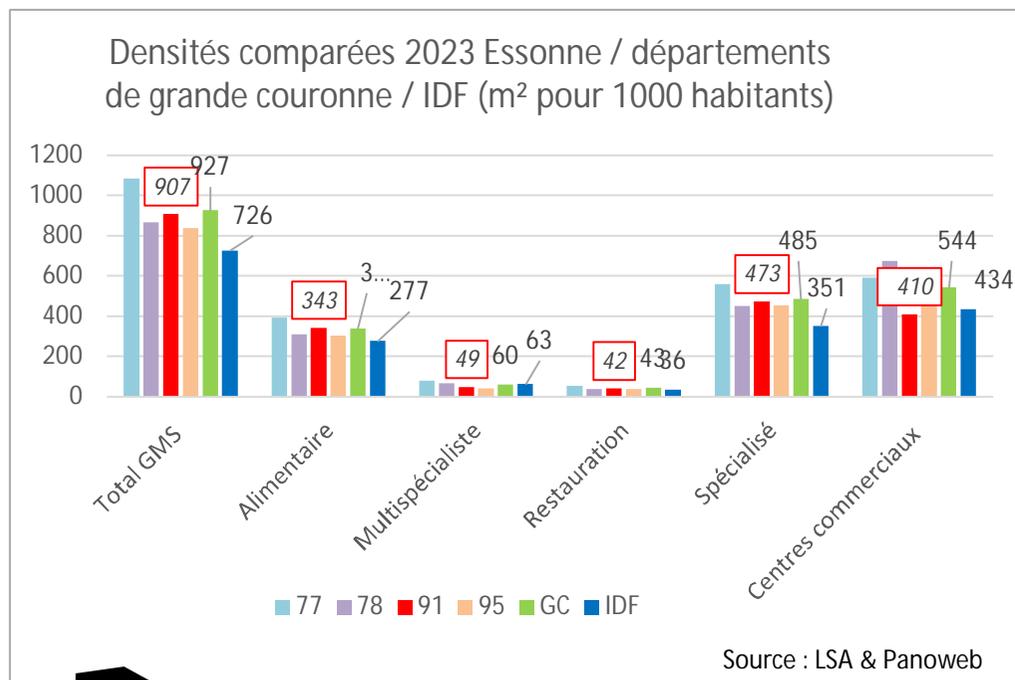
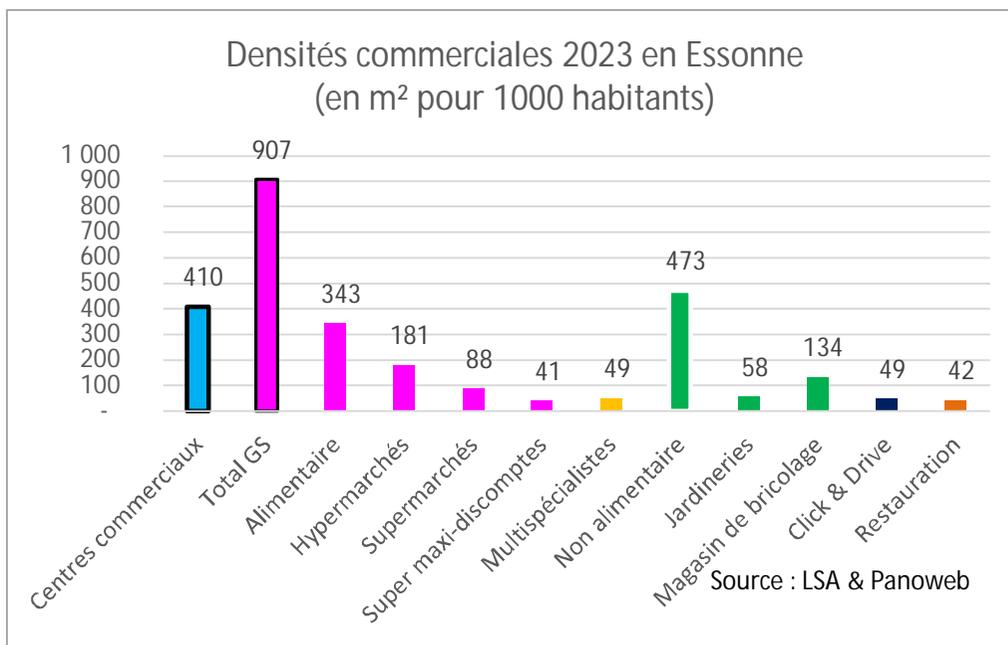
- Structure de l'Essonne comparable à celle de la GC dans l'alimentaire (part élevée des hypermarchés)
- Mais dans des différences dans le non alimentaire : équipement de la maison sur-représenté, culture/sport/loisirs sous-représenté



# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

## Densités commerciales dans la grande distribution (CC et GMS)

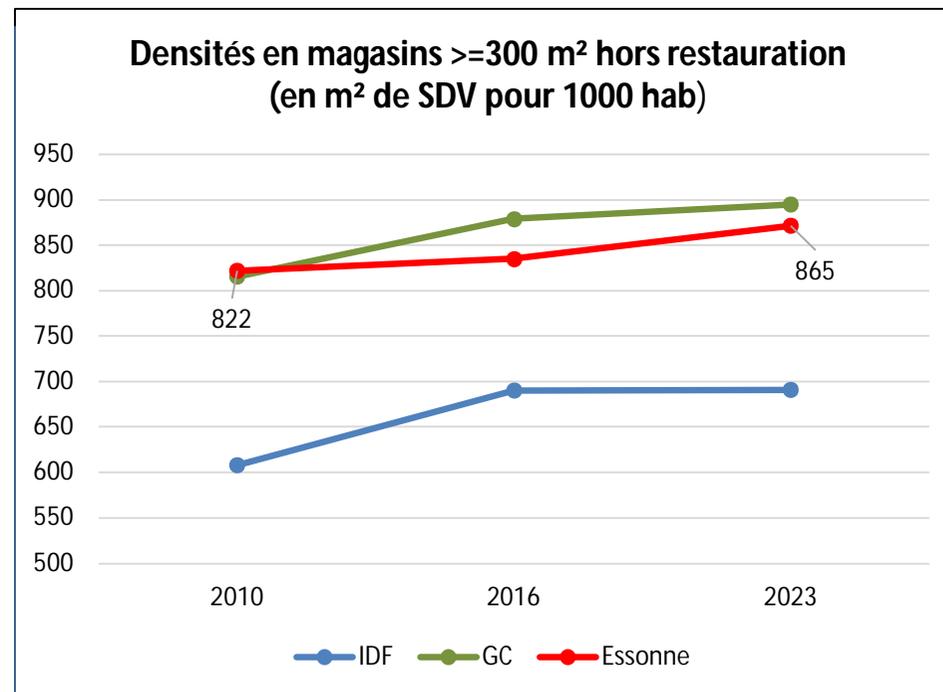
- 410 m<sup>2</sup> pour 10 000 habitants pour les centres commerciaux, 907 m<sup>2</sup> tous commerces confondus décomposés en alimentaire (343), non alimentaire (473), multispécialistes, restauration
- Équipements les plus présents : hypermarchés, GS de bricolage, supermarchés y compris hard-discounters
- Le commerce non alimentaire mieux représenté que l'alimentaire
- Des densités comparables à celles de la moyenne GC en hyper, super, plus de surfaces de bricolage mais moins de CC, de jardineries, de drive,
- Evolution des densités : pas de forte déconnection entre croissance démographique et progression des surfaces commerciales sauf pour les supermarchés



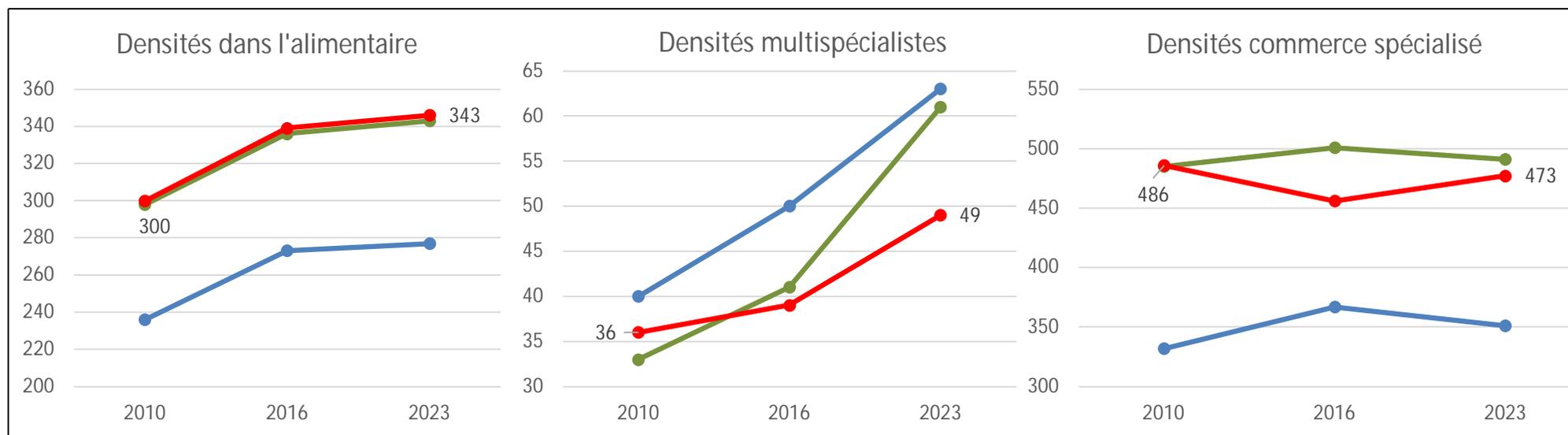
# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

## Evolution des densités commerciales et comparaison avec la GC et l'IDF

- La densité en Essonne pour les points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> hors restauration est passée de 822 à 865 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants en 13 ans,
- Légèrement supérieure à celle de la grande couronne en 2010, la densité est passée sous celle de la GC en 2023,
- La densité essonnienne est équivalente à celle de la GC pour l'alimentaire et un peu inférieure pour le commerce spécialisé et les multispécialistes.
- La densité a fortement progressé entre 2010 et 2016, dans l'alimentaire mais s'est stabilisée ensuite.
- La progression s'est poursuivie entre les deux périodes pour les multispécialistes, elle porte sur des valeurs plus faibles que dans les autres secteurs et elle a été plus forte en GC et en IDF



Source : LSA 2010, 2016 et 2023, pop RP 2008, 2014 et 2020

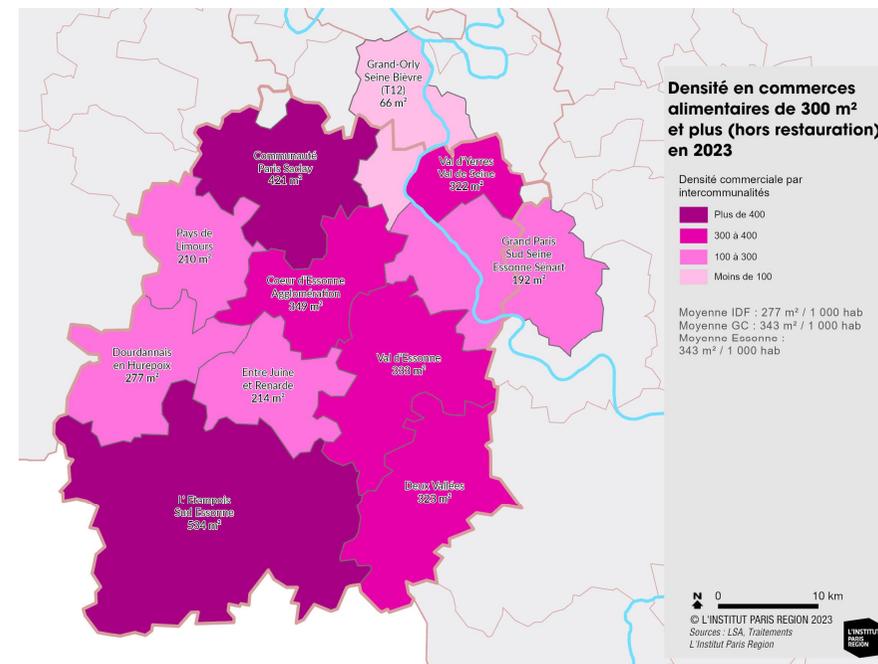
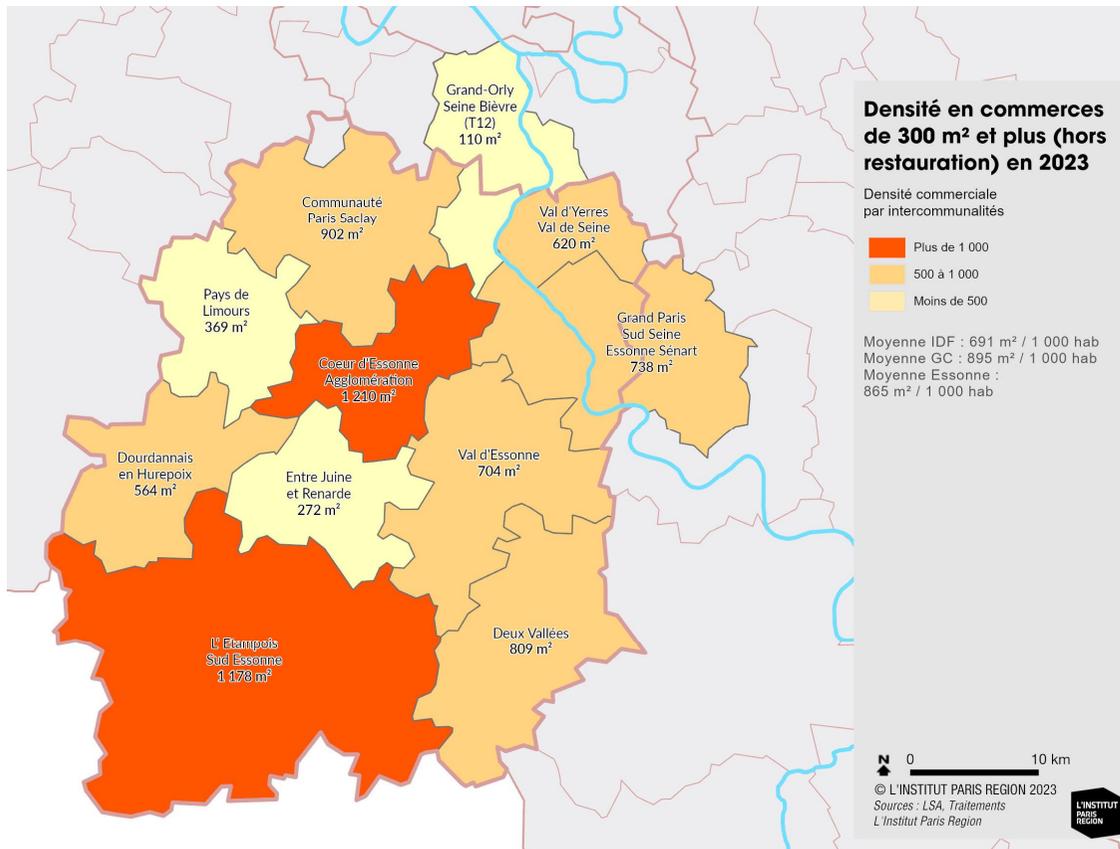


# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

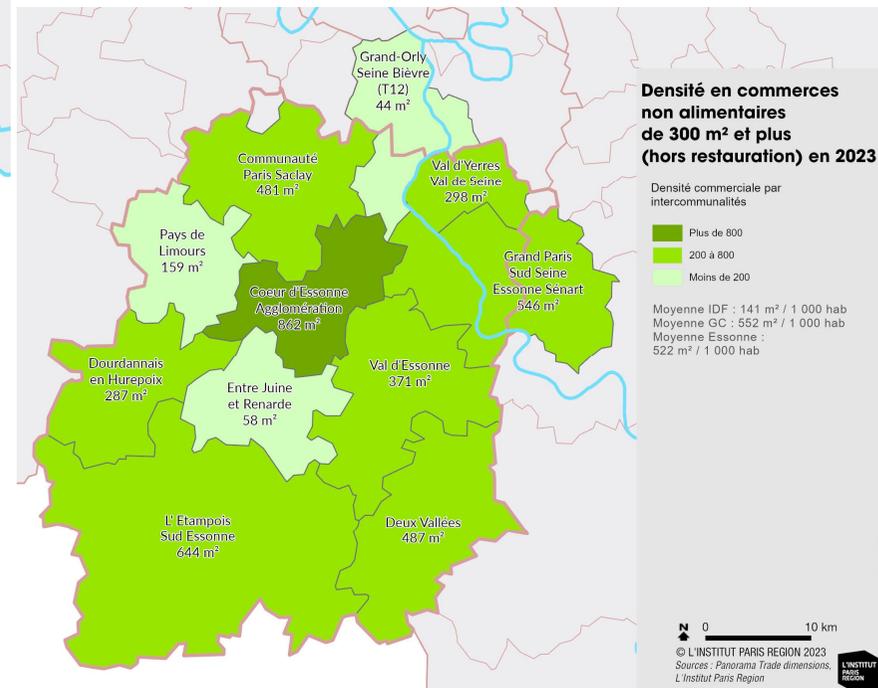
## Les densités commerciales en grandes surfaces (hors restauration) par intercommunalités

Dans l'alimentaire GS >=300 m<sup>2</sup> SDV

Total GS >=300 m<sup>2</sup> SDV



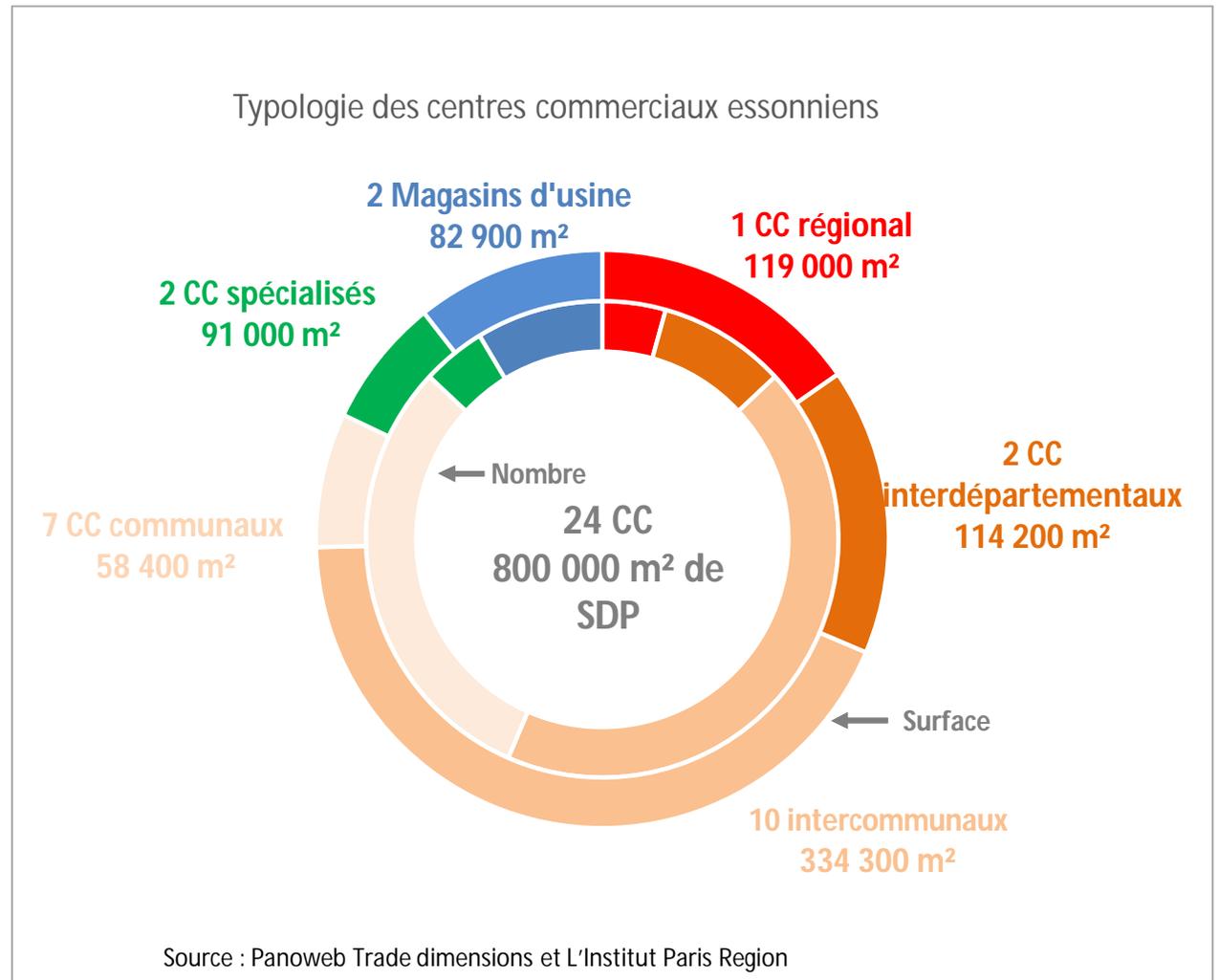
Dans le non alimentaire GS >= 300 m<sup>2</sup> SDV



# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

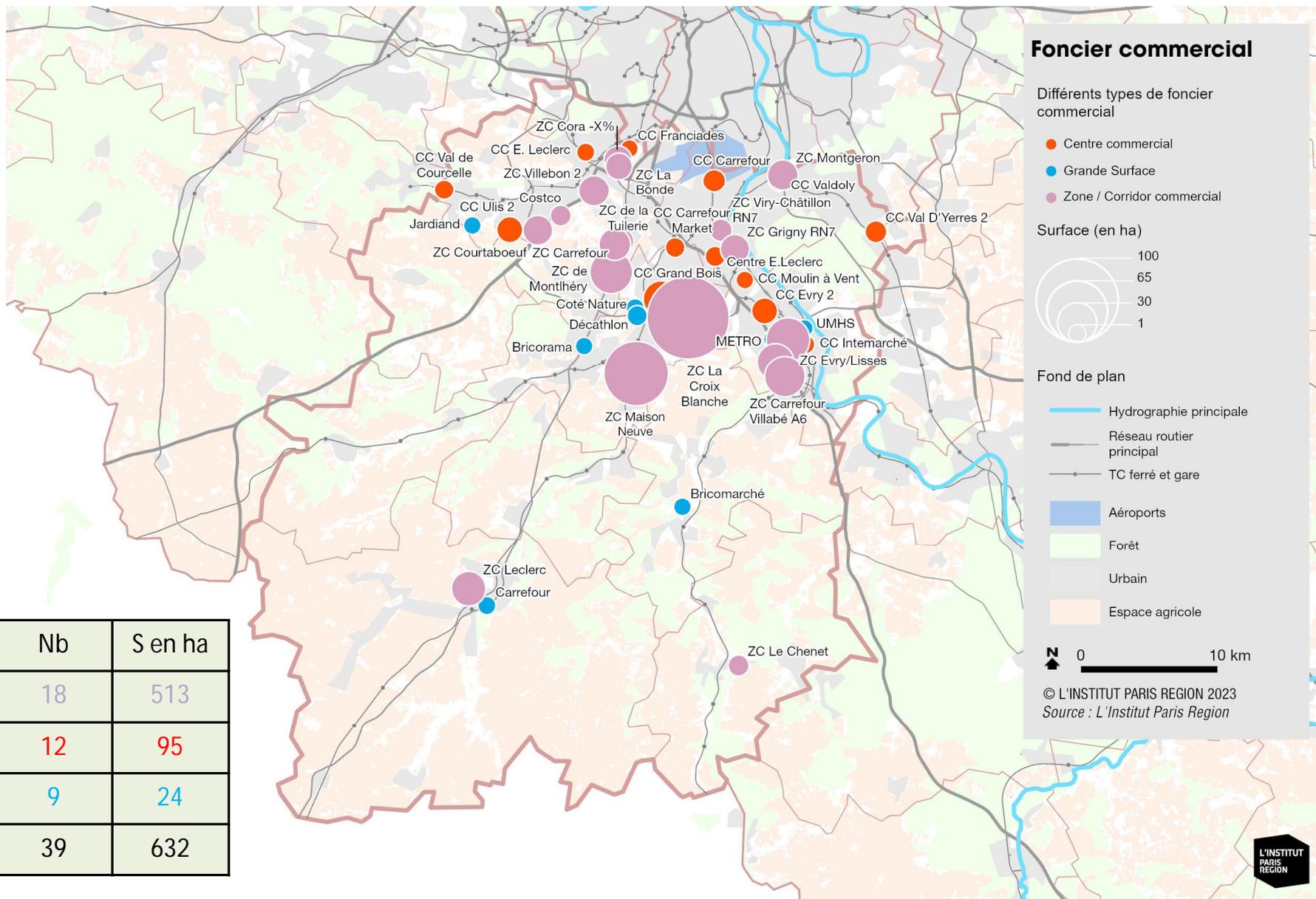
## Les centres commerciaux

- 24 centres commerciaux de plus de 5000 m<sup>2</sup> de SDP et 800 000 m<sup>2</sup> de SDP,
- =10% du nombre de CC franciliens et 12% de leur surface,
- Des densités nettement inférieures à la moyenne de la GC, la Seine-et-Marne et les Yvelines,
- Un seul centre régional Évry 2, en perte de vitesse. Extension et relooking en cours. Évry 2 deviendra le Spot,
- La plupart des unités sont des CC intercommunaux avec comme locomotive un hypermarché,
- Parc ancien, trois ouvertures « seulement » depuis 2009,
- Des CC concurrents au nord (Vélizy 2, Belle Epine) et à l'est (Carré Sénart).

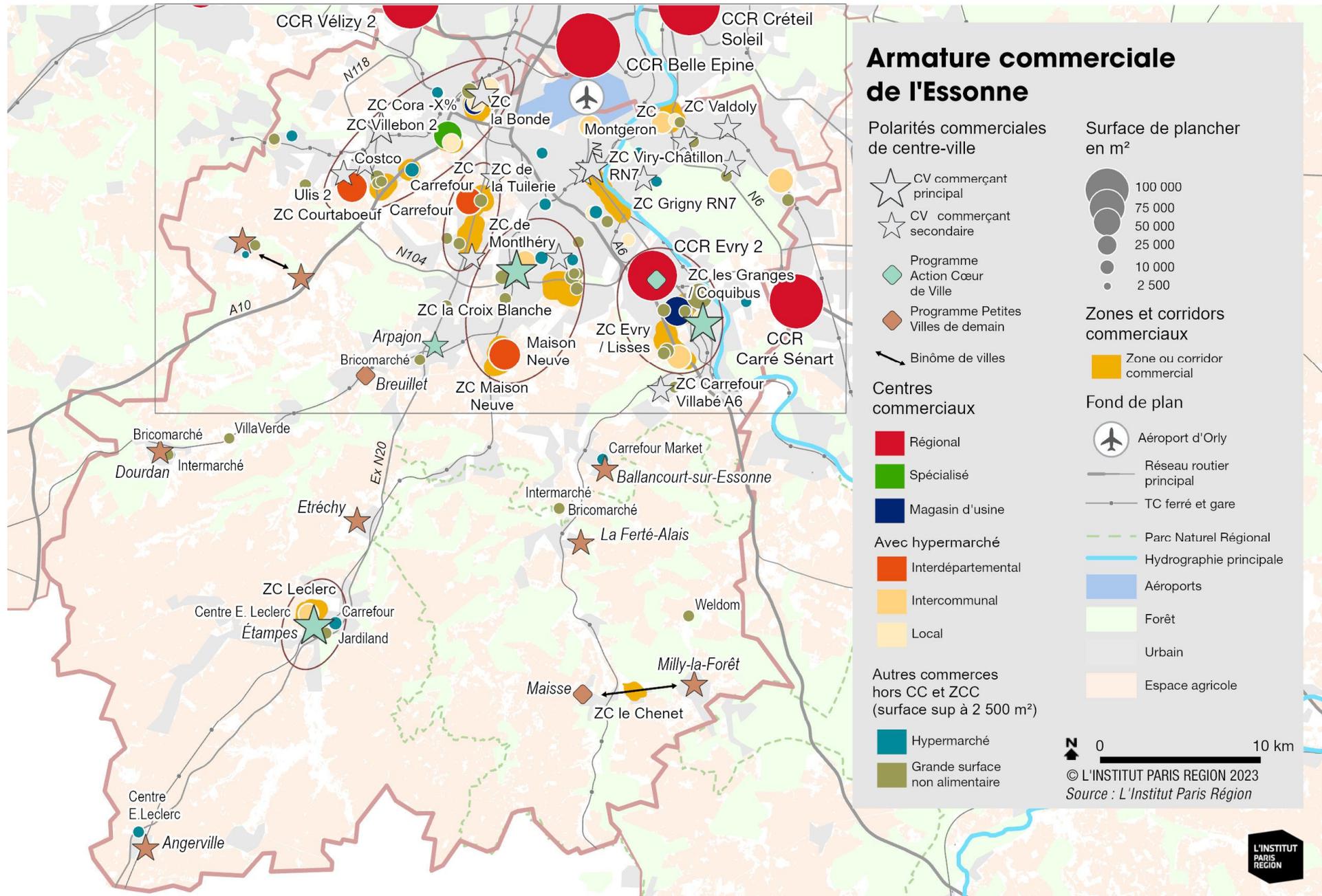


# 4 - L'armature commerciale de l'Essonne

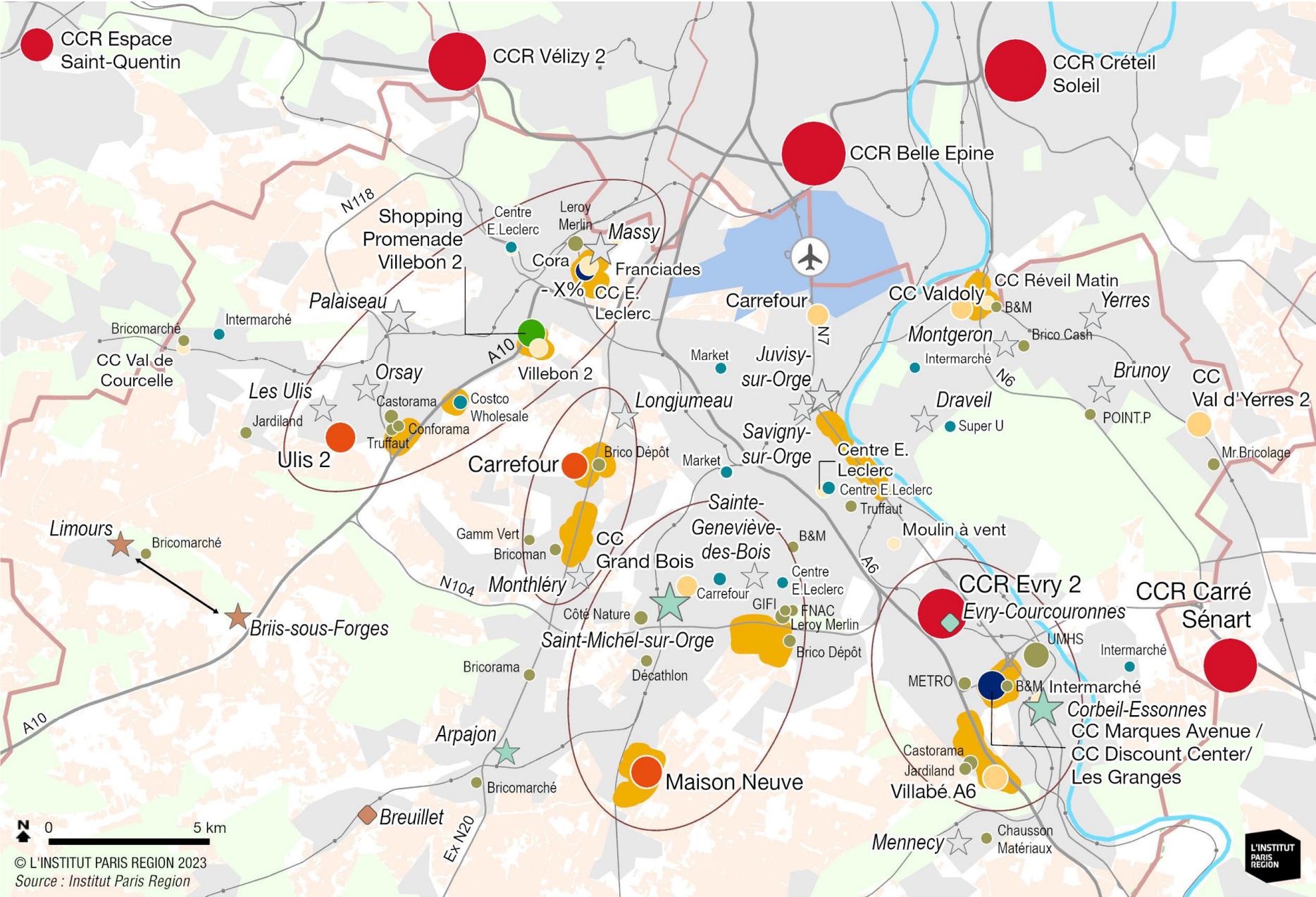
## Le foncier commercial



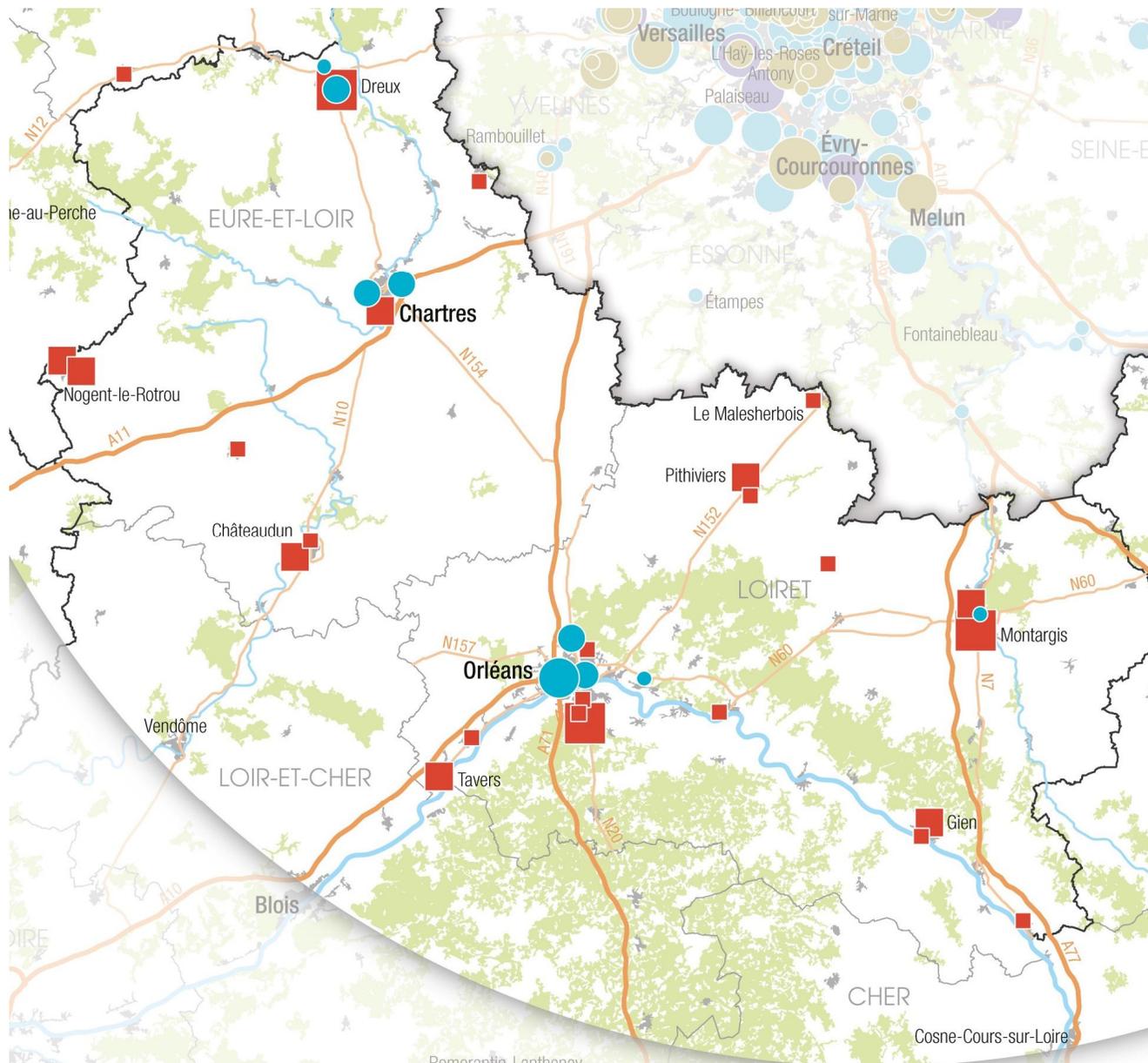
# 4 - Carte de l'armature commerciale de l'Essonne



# 4 - Carte de l'armature commerciale de l'Essonne: zoom



# Principales polarités commerciales aux Franges de l'Île-de-France



## Type d'équipement commercial

- Zone commerciale
- Centre commercial avec grande surface alimentaire
- Centre commercial sans grande surface alimentaire
- Magasin d'usines

## Surface de plancher (en m<sup>2</sup>)

- |  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| <span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"></span> | <span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"></span> | Plus de 80 000  |
| <span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> | <span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> | 40 000 à 80 000 |
| <span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> | <span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> | 20 000 à 40 000 |
| <span style="border: 1px solid black; width: 5px; height: 5px; display: inline-block;"></span>   | <span style="border: 1px solid black; width: 5px; height: 5px; display: inline-block;"></span>   | Moins de 20 000 |

## Fond de plan

- Espace bâti
- Espace boisé
- Autre espace
- ~~~~~ Hydrographie
- Autoroute, nationale
- Limite régionale
- Limite départementale

*Note méthodologique : Représentation cartographique non-exhaustive ; sélection des équipements commerciaux les plus structurants, situés à moins de 100 km de l'Île-de-France*

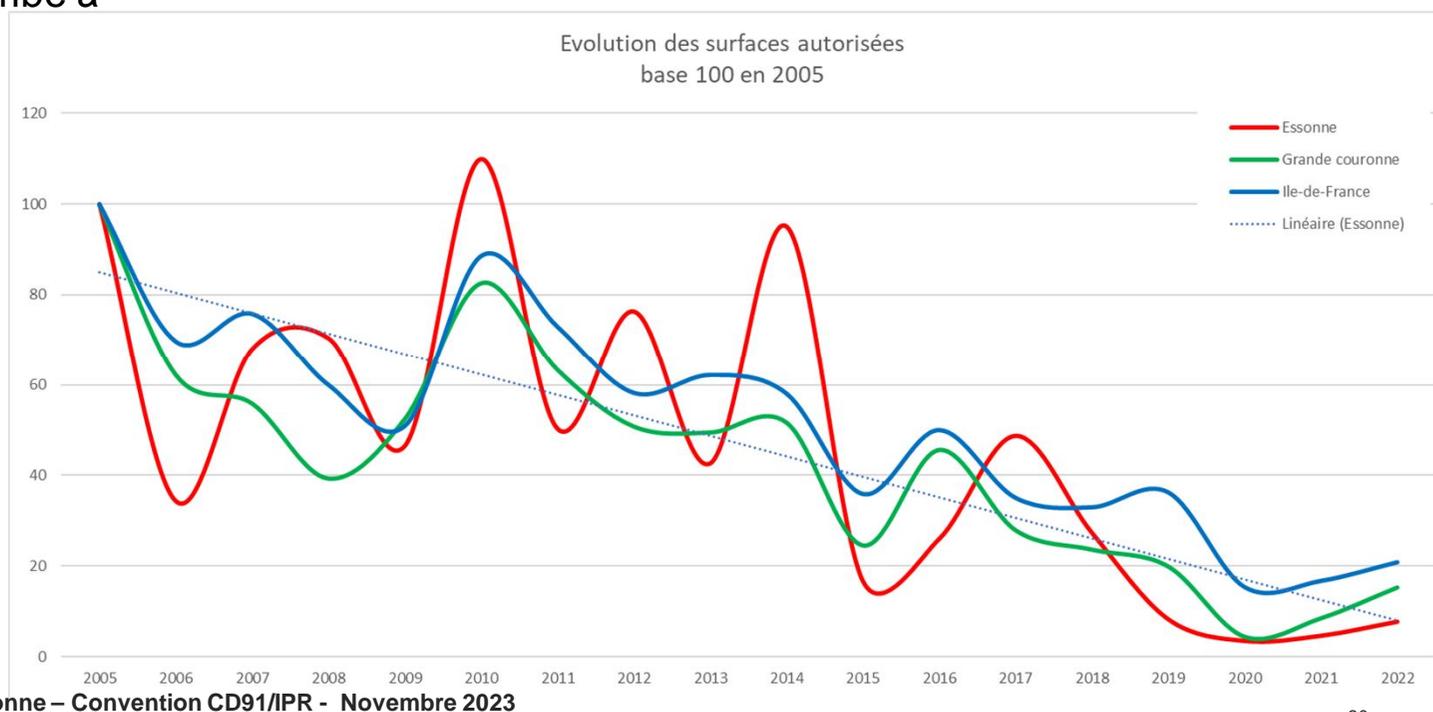
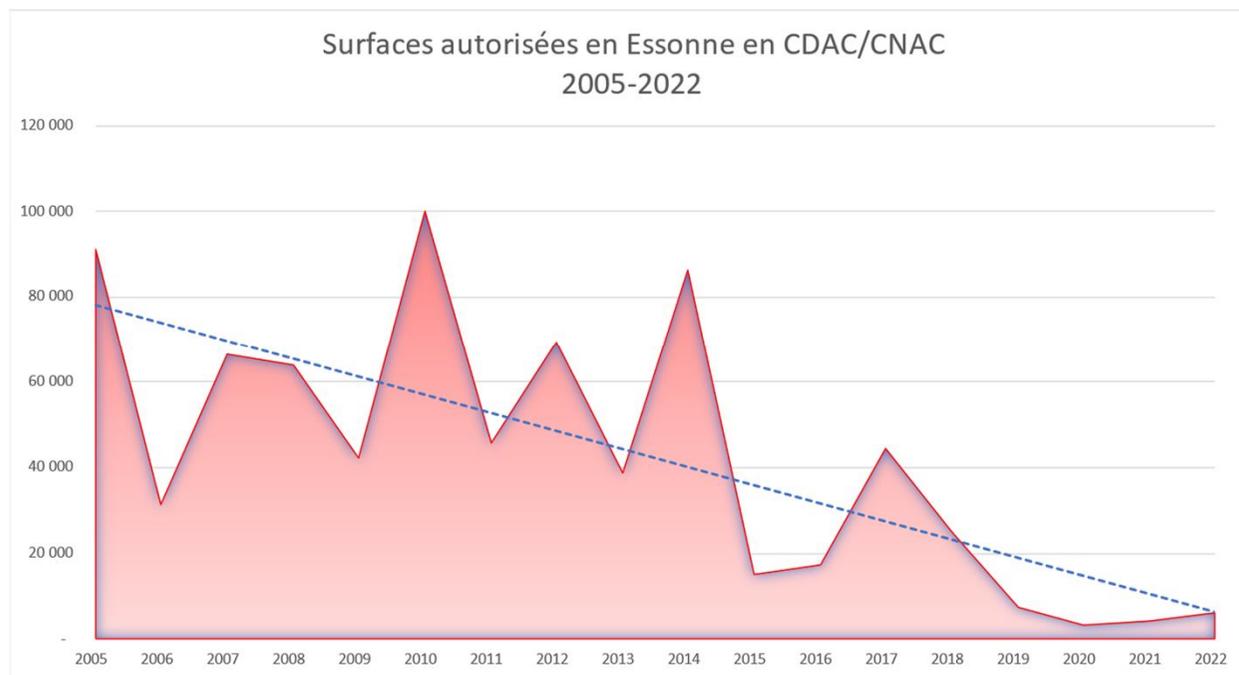
N 0 25 km  
 © L'INSTITUT PARIS REGION  
 Sources : Panorama 2019 ; L'Institut Paris Region, 2019

# Ce qu'il faut retenir

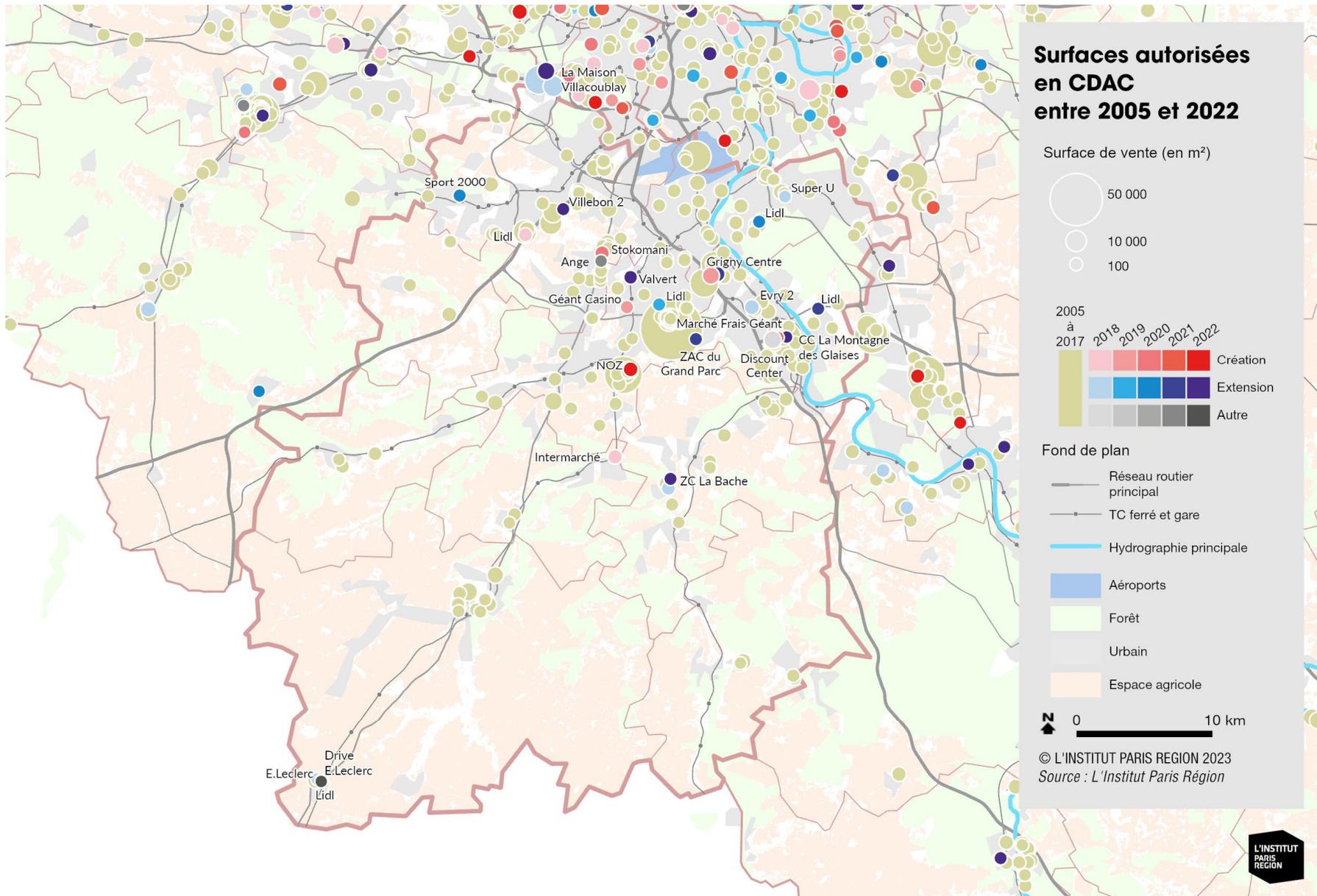
- La distribution, un secteur économique confronté à des défis majeurs (économique, social, climatique) qui obligent les acteurs à remettre en cause les modèles de développement passés,
- Des contraintes réglementaires accrues qui pèsent sur les acteurs de la distribution et orientent leur stratégie de développement,
- Une montée en puissance des politiques de soutien aux villes moyennes et du rural
- Une croissance démographique modérée en Essonne, des prévisions de croissance démographique faible et concentrée spatialement qui limitent les besoins de surfaces commerciales supplémentaires,
- Une population aux revenus moyens mais des contrastes spatiaux qui fragilisent certains appareils commerciaux (communes du NO versus communes du NE),
- Un niveau d'équipement en commerces et services, toute tailles confondues, inférieur à celui de la GC. Des équipements concentrés au nord et dans quelques polarités du sud du département,
- Une offre commerciale de proximité insuffisante dans certains territoires du rural : 5% de la population essonnienne n'a accès à aucun commerce à pied dans les 15mn,
- Un parc de GMS de 1,2 million de m<sup>2</sup> qui s'est fortement développé dans les années 2000 et 2010, des disparités de densités fortes entre intercommunalités dans le non alimentaire. Une sur-représentation de l'équipement de la maison mais un département moins bien équipé dans le domaine du sport/loisirs/culture,
- Un parc de centres commerciaux ancien constitué principalement d'unités de taille moyenne, des unités en difficulté, une concurrence de CC importante en frange du département au nord et à l'est,
- Une réflexion à mener sur la modernisation voire la mutation du foncier commercial (centres commerciaux, grandes surfaces, zones et corridors commerciaux) évalué à 632 ha répartis sur une quarantaine de sites.

## 5 - Bilan des AEC : net ralentissement des surfaces autorisées

- **293 dossiers et 758 000 m<sup>2</sup>** autorisés en Essonne entre **2005 et 2022**, soit une moyenne de **42 130 m<sup>2</sup> /an**
- Soit **24%** des surfaces autorisées **de la grande couronne** (2005-2022)
- et **15%** des surfaces autorisées **de l'Île-de-France** (2005-2022)
- Sur la **période récente** (2018-2022) la moyenne des surfaces autorisées en Essonne tombe à **9400 m<sup>2</sup>/an**



# 5 - Bilan des AEC

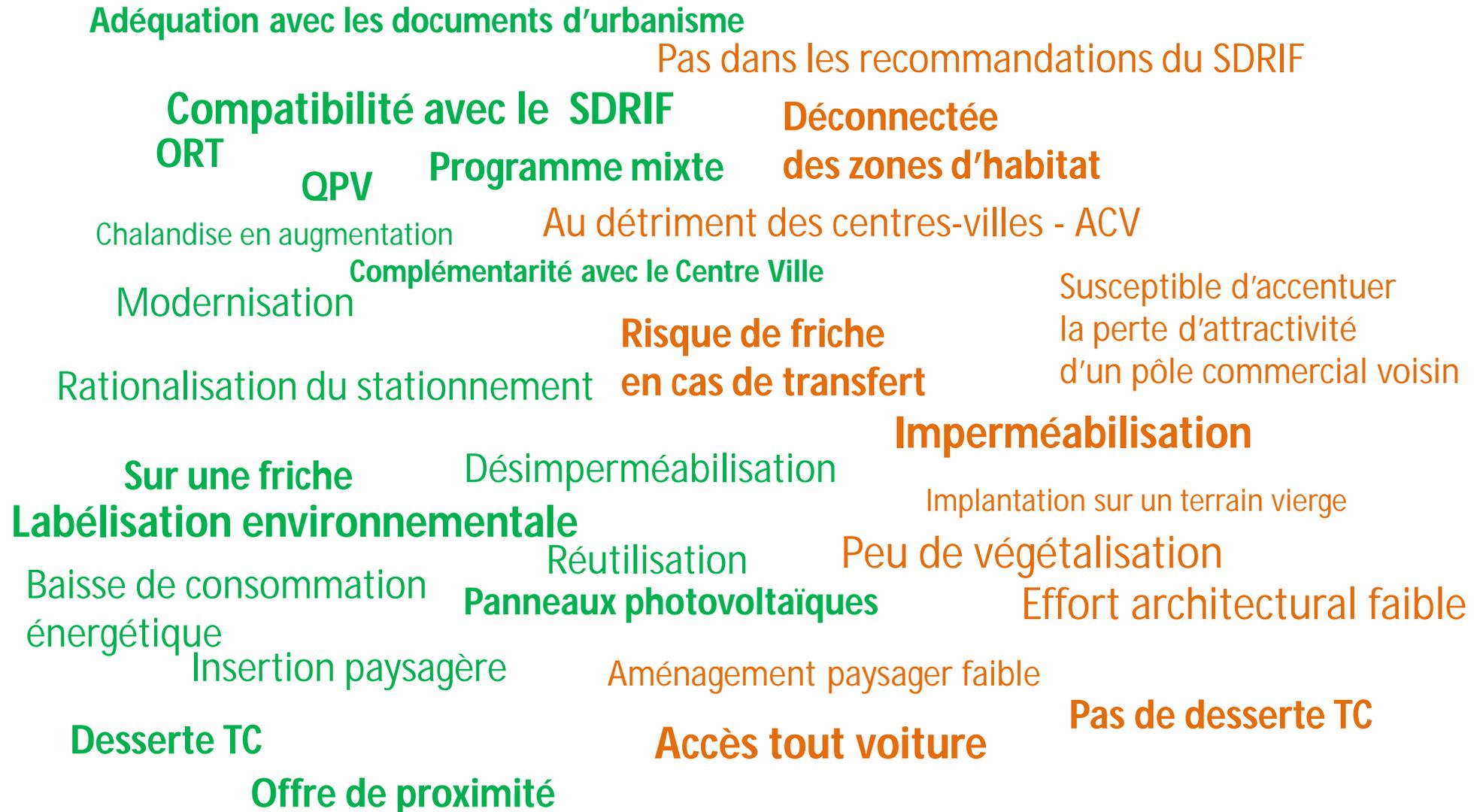


## 5 - Bilan des AEC : un taux élevé d'autorisation

	Taux d'autorisation des surfaces autorisées	
	Entre 2005 et 2022	Entre 2018 et 2022
Taux d'autorisation IDF	86%	88%
Taux d'autorisation GC	82%	87%
Taux d'autorisation Essonne	88%	78%

- 2005-2022: Des taux d'autorisation élevés quel que soit le territoire mais un peu supérieur en Essonne
- 2018-2022 : Des taux qui restent élevés en IDF et une forte baisse en Essonne (78% des surfaces autorisées par rapport à 88 % sur la période longue de 2005 à 2022).

## 5 - Bilan des AEC : quels arguments lors des CNAC ?

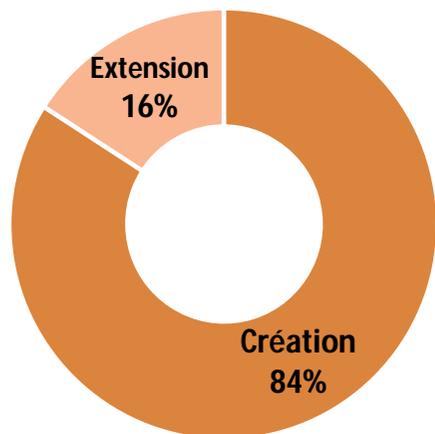


## 5 - Bilan des AEC : quels arguments lors des CNAC ?

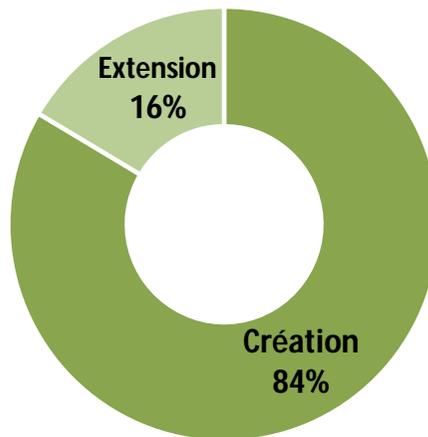
Arguments « pour »	Arguments « contre »
<p><b>Domaine réglementaire ou en lien avec l'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Compatible SDRIF/ adéquation avec les documents d'urbanisme / ORT,</li><li>- Au sein d'un QPV,</li><li>- Inséré dans un programme mixte,</li><li>- Sur un terrain en friche,</li><li>- Amélioration de l'entrée de ville.</li></ul> <p><b>Domaine économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Population / chalandise en augmentation,</li><li>- Faible impact / complémentarité avec le CV/ CV et environnement proche avec peu de taux de vacance,</li><li>- Insertion dans un parc d'activité existant.</li></ul> <p><b>Domaine environnemental</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réutilisation / modernisation d'un équipement vieillissant/vétuste,</li><li>- Positif pour l'environnement (labélisation, rationalisation du stationnement/superstructure,</li><li>- Désimperméabilisation, installation de dispositifs pour réduction de consommation énergétique/ isolation, pose de panneaux photovoltaïques,</li><li>- Insertion paysagère/ création d'espaces verts.</li></ul> <p><b>Domaine de la desserte/accessibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Offre de proximité qui limite les déplacements motorisés,</li><li>- Desserte TC et tout mode satisfaisante.</li></ul>	<p><b>Domaine réglementaire ou en lien avec l'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ne s'inscrit pas dans les recommandations du SDRIF,</li><li>- Se ferait au détriment des centres-villes bénéficiant du plan Action Cœur de Ville,</li><li>- Offre alimentaire déconnectée des zones d'habitat,</li><li>- Risque de friche en cas de transfert.</li></ul> <p><b>Domaine économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Susceptible d'accroître la perte d'attractivité d'un pôle commercial voisin.</li></ul> <p><b>Domaine environnemental</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Projet s'implantant sur un terrain vierge / imperméabilisation,</li><li>- Effort architectural faible,</li><li>- Peu de végétalisation / aménagement paysager faible,</li><li>- Restera fortement imperméabilisé.</li></ul> <p><b>Domaine de la desserte/accessibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pas de bonne desserte TC /en mode doux,</li><li>- Privilège trop l'accès en voiture.</li></ul>

## 5 - Bilan des AEC : moins de créations en Essonne

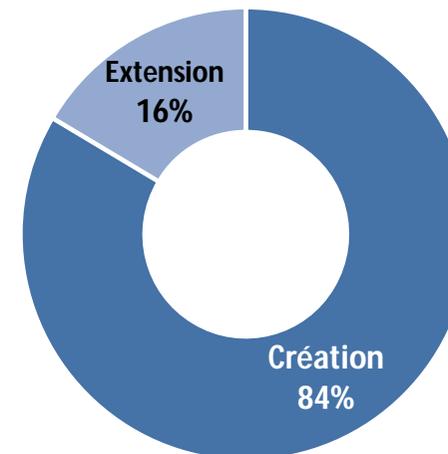
Essonne 2005-2022



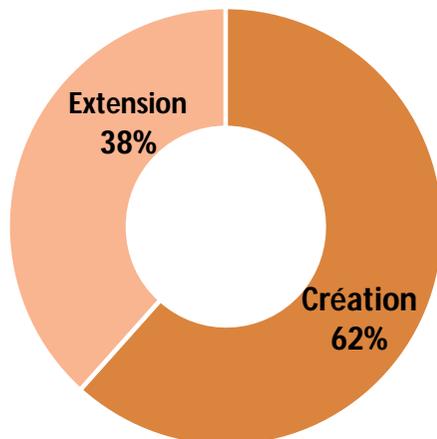
Grande couronne 2005-2022



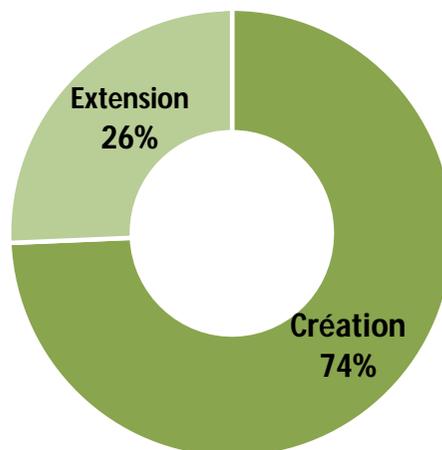
Île-de-France 2005-2022



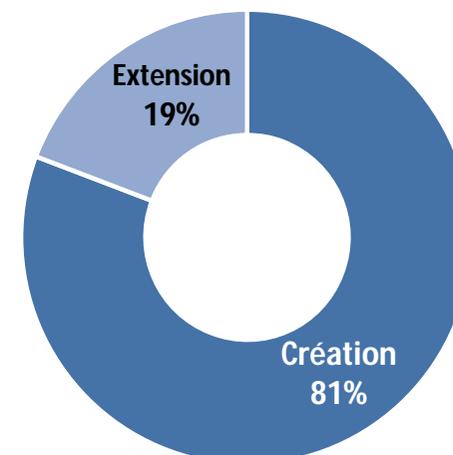
Essonne 2018-2022



Grande couronne 2018-2022



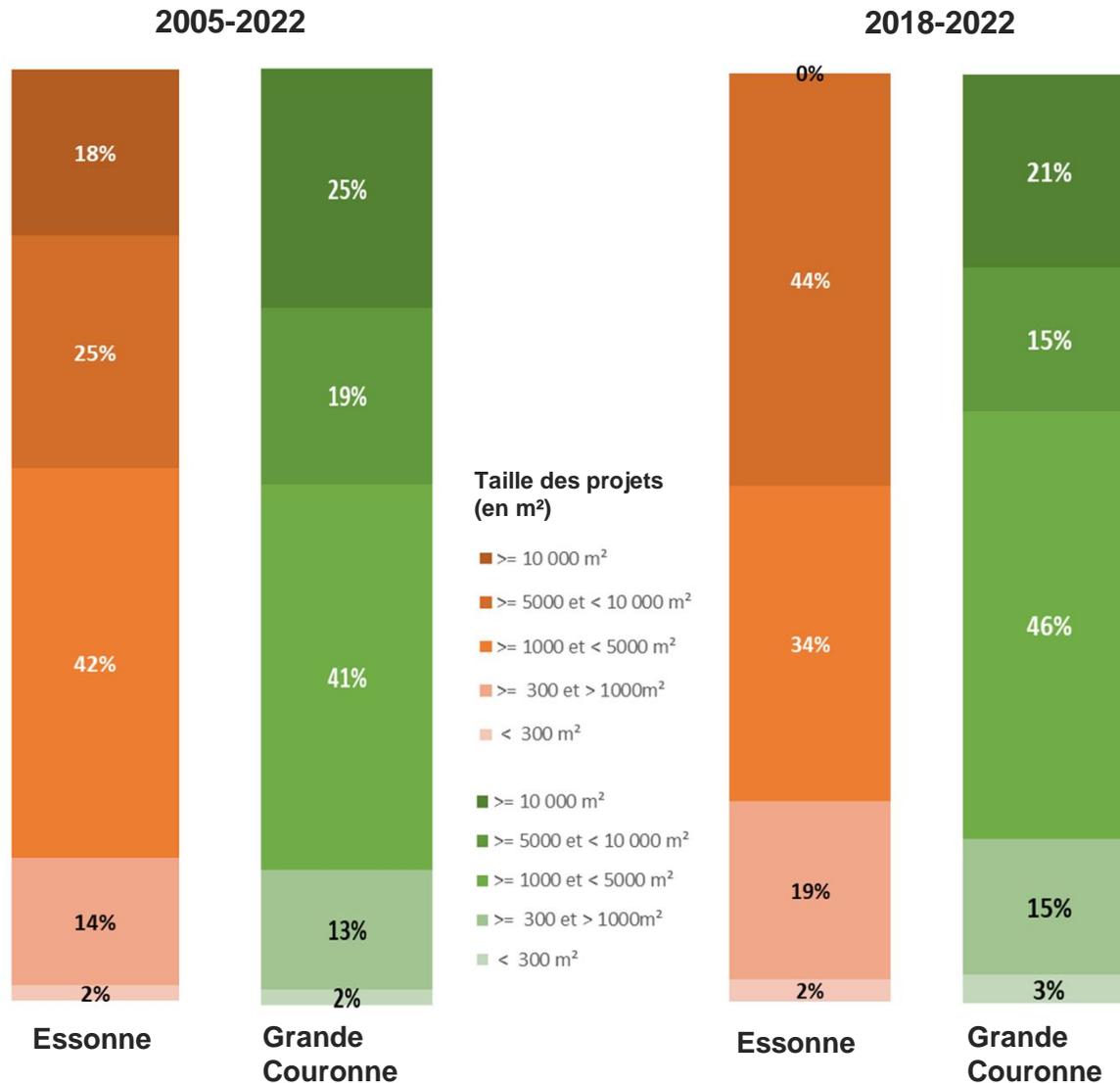
Île-de-France 2018-2022



- En grande couronne, et de manière plus marquée en Essonne, la part des surfaces autorisées pour des extensions a diminué sur la période récente (2018-2022)
- En Île-de-France, le taux de création reste élevé avec une légère baisse cependant

# 5 - Bilan des AEC : moins de grands projets...

Part des surfaces autorisées par taille des projets

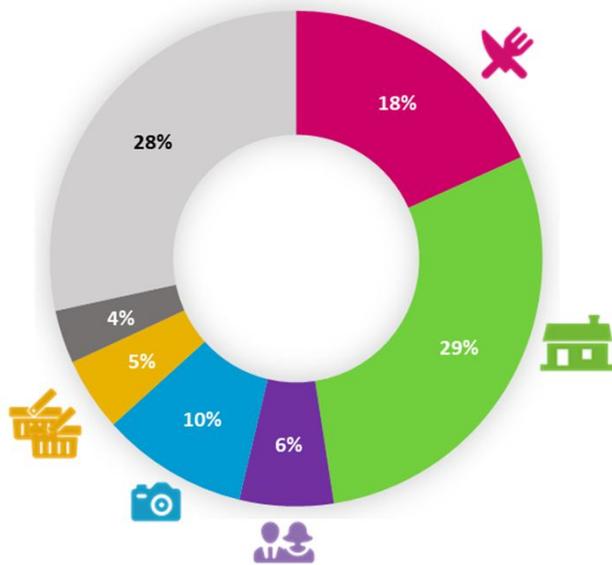


- **18 %** des surfaces autorisées en Essonne correspondait à des projet de 10 000 m² et plus sur la période longue (2005-2022)
- Sur la période récente, en Essonne il n’y a **plus aucune surface autorisée pour des projets de 10 000 m² et +**. La part des projets entre 5000 et 10 000 m² a néanmoins presque doublé
- En grande couronne, l’évolution est moins importante avec un légère baisse des 2 tranches de projets entre 5000 et + de 10 000 m²

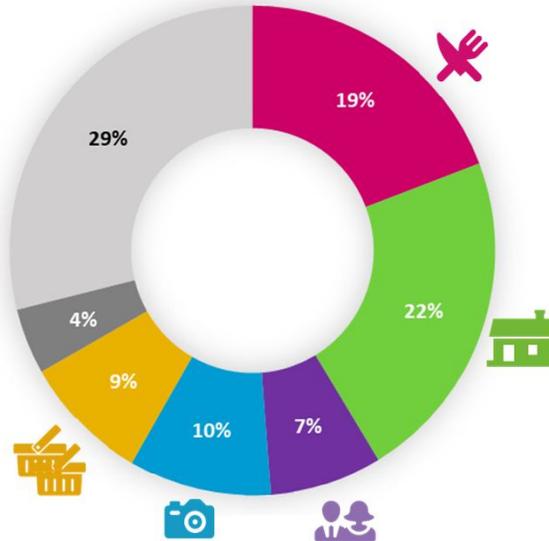
# 5 - Bilan des AEC : quels type d'offre pour les projets autorisés ?

Répartition des surfaces autorisées par type d'offre (sur le total des surfaces autorisées en CDAC/CNAC de 2005 à 2022 )

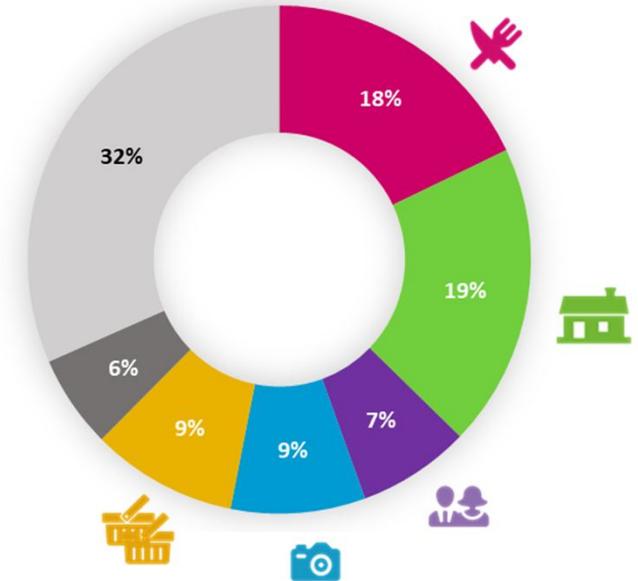
## Essonne



## Grande Couronne



## Île-de-France



- Alimentaire
- Eqt de la maison
- Eqt de la personne
- Culture, sport, loisirs
- Groupement de commerces
- Autres (1)
- Non précisé

(1) multispécialistes, cycle-auto, hygiène santé beauté, station-service

- L'équipement de la maison : 29% des surfaces autorisées en Essonne
- Part des surfaces consacrées à l'alimentaire égale à la moyenne régionale : 18 %

# 6 - État des lieux des projets commerciaux

Une grosse opération et des restructurations/extensions d'équipements existants

Central Parc-Valvert, Le Plessis Paté



© Antonio Virga Architecte

Le Spot, Évry-Courcouronnes



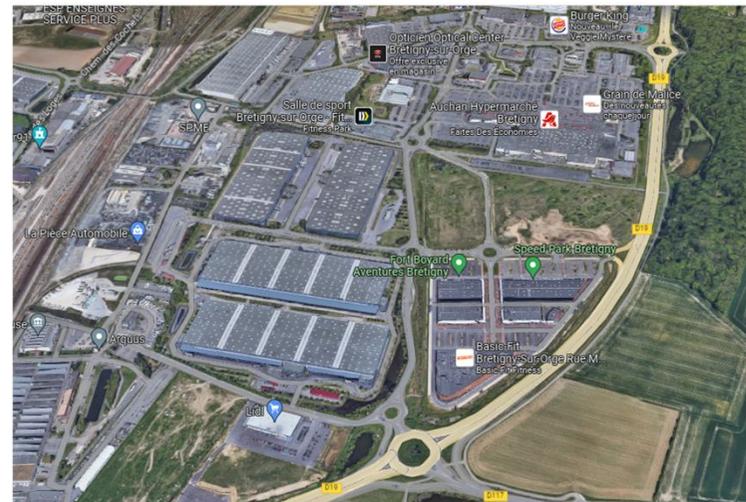
SCC

La Croix-Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois



© Christine Tarquis, L'Institut Paris Region

Zac Maison Neuve, Brétigny-sur Orge



Google maps

### 3 - Etat des lieux des projets commerciaux

#### Une grosse opération et des restructurations/extensions d'équipements existants



##### Central Parc-Valvert, Le Plessis Pâté

**Type :** création    **Développeur :** Compagnie de Phalsbourg

**Surface :** 85 000 m<sup>2</sup> GLA    **CDAC :** oui ( 09/12/2014) + CNAC fav (06-05-2015)

Programmation : magasins de sport, d'équipement de la personne et de la maison. Les travaux sont en cours. Son ouverture est prévue pour le deuxième trimestre 2024.

Avec la zone commerciale Parenthèse à Persan (95), Valvert est le dernier gros projet en cours de construction d'ensemble commercial en Ile de-France.



##### Le Spot, Évry-Courcouronnes

**Type :** restructuration    **Maîtrise d'ouvrage :** SCC (Propriétaire d'Évry 2)

**Surface :** 126 000 m<sup>2</sup> GLA ( dont 93 000 m<sup>2</sup> de commerces, 23 000 m<sup>2</sup> d'espaces de loisir et d'équipements, 10 000 m<sup>2</sup> dédié à la restauration ).

Restructuration en profondeur du centre commercial régional Évry 2 au cœur du centre-ville et ouvert sur son environnement, avec une ouverture prévue en octobre 2023. Les principaux travaux portent sur la création d'un espace dédié à la restauration entre l'actuel centre commercial de l'Agora et la place des Terrasses. En parallèle, CGR engage un projet de rénovation du cinéma.

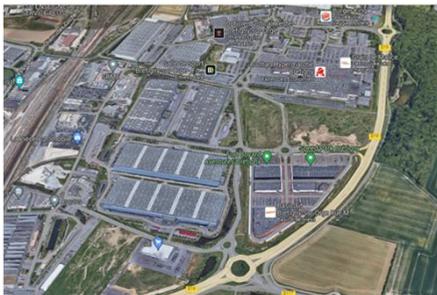


##### La Croix-Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois

**Type :** Restructuration/requalification    **Acteurs :** Etixia/ Cœur d'Essonne Agglomération

**Surface de la zone:** 98 hectares

Etixia, la foncière de Kiabi, s'attèle au remembrement du nord de la zone de la Croix Blanche. Par ailleurs, une réflexion est menée sur cette zone à l'initiative de la CA Cœur d'Essonne agglomération afin de conforter ce pôle économique et d'éviter son obsolescence. La CA travaille avec les investisseurs et les grandes enseignes pour définir un plan guide (mobilité en lien avec le TCSP / gare routière au sud de la croix blanche / réaménagement des espaces publics / vision commune de mutations à venir / mise en place d'un comité d'enseignes...).



##### Zac Maison Neuve, Brétigny-sur-Orge

**Type :** Création    **Développeur :** Nhood

**Surface :** 10 350 m<sup>2</sup> GLA    **Projet dispensé de CDAC** car sans commerce de détail.

Phase 3 de la ZAC Maison Neuve à Brétigny-sur-Orge . Ce projet se situe entre Les promenades de Brétigny et le centre commercial Auchan, il permettra de relier ces deux espaces. Programme mené par Nhood qui envisage 5000 m<sup>2</sup> de loisir *indoor*, 2500 m<sup>2</sup> de loisir *outdoor* et 2850 m<sup>2</sup> de restauration. Le dépôt du permis de construire est prévu pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 pour une ouverture au troisième trimestre 2025.

# 6 - État des lieux des projets commerciaux

## Des projets mixtes et de requalification urbaine

Cœur de ville République, Grigny



GPA

CC Grand Bois, St-Michel-sur-Orge



© Christine Tarquis, L'Institut Paris Region

CC Quartier Montconseil, Corbeil-Essonnes



©Actu Essonne / T.F.

Ecoquartier des Belles-Vues, Arpajon-Ollainville



Arpajon - Ollainville

Quartier de la Gare, Yerres



©Quanim-Marignan

Les Franciades, Massy-Palaiseau



©Concepto

# 6 - État des lieux des projets commerciaux

## Des projets mixtes et de requalification urbaine



### Cœur de ville République, Grigny

**Type** : requalification urbaine, quartier mixte

**Acteurs**: Ville de Grigny avec l'aménageur GPA

**Surface** : 46 000 m<sup>2</sup> de SP de commerces et services, dont 10 000 m<sup>2</sup> en Cœur de Ville

ZAC Centre ville : lancement des travaux d'aménagement du Cœur de ville (GPA) Un O' Marché frais (5516 m<sup>2</sup> SDV) qui a du mal à obtenir son autorisation suite aux multiples recours de la concurrence (Société Virydis /E.Leclerc de Viry-Châtillon ). Un recours a été rejeté par la cours d'appel de Versailles le 9 juin 2022, un nouveau recours en Conseil d'Etat est en cours.



### Centre Commercial Grand Bois, Saint-Michel-Sur Orge

**Type** : requalification urbaine, mixte **Surface** : 27 000 m<sup>2</sup> (ouvert en 1968)

La ville de Saint-Michel-sur-Orge bénéficie de financements de l'État (Plan France Relance, Fond Friche), ainsi qu'Action Cœur de Ville pour la redynamisation du quartier du Bois-de-Roches et du centre commercial Grand Bois. Actuellement, seuls l'hypermarché Casino, une pharmacie, un opticien, un horloger et un cordonnier avec services sont encore ouverts (sur les 45 locaux commerciaux).



### Centre Commercial Quartier Montconseil, Corbeil Essonnes

**Type** : requalification urbaine, mixte

L'ancien centre commercial situé dans le quartier de Montconseil va laisser place à un nouveau projet de commerces et services : centre médical, espace de co-working et des logements (pas de surface indiquée), dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Montconseil.

# 6 - État des lieux des projets commerciaux

Des projets mixtes et de requalification urbaine



## Ecoquartier des Belles Vues, Arpajon / Ollainville

**Type** : création quartier mixte      **Porteur** : CA Cœur d'Essonne Agglomération      **Aménageur** : Sorgem

**Surface** : 3500 m<sup>2</sup> SDP

Commerces de proximité dans le nouvel écoquartier en cours de construction, situé sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.



## Yerres : Programme mixte Quartier de la Gare

**Type** : Réaménagement quartier de gare      **Porteur** : Quanim / Marignan

**Surface** : 3580 m<sup>2</sup> (autorisé en CDAC en 2014)

Ensemble commercial E.Leclerc + 6 commerces et une brasserie en pied d'immeuble, dans un programme privé comprenant 160 logements (dont 48 logements sociaux) Construit sur l'ancien parking de la gare . Livraison 2024.



## Massy - Réaménagement du Centre Commercial Les Franciades

**Type** : Requalification urbaine, mixte      **Acteurs** : Ville de Massy , Paris Sud Aménagement

Le projet s'inscrit dans la politique de renouvellement urbain du quartier Franciades-Opéra, passant par la démolition du centre commercial pour reconstruction d'une offre de logements avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée

## Massy - secteur commercial (Cora et -X%)

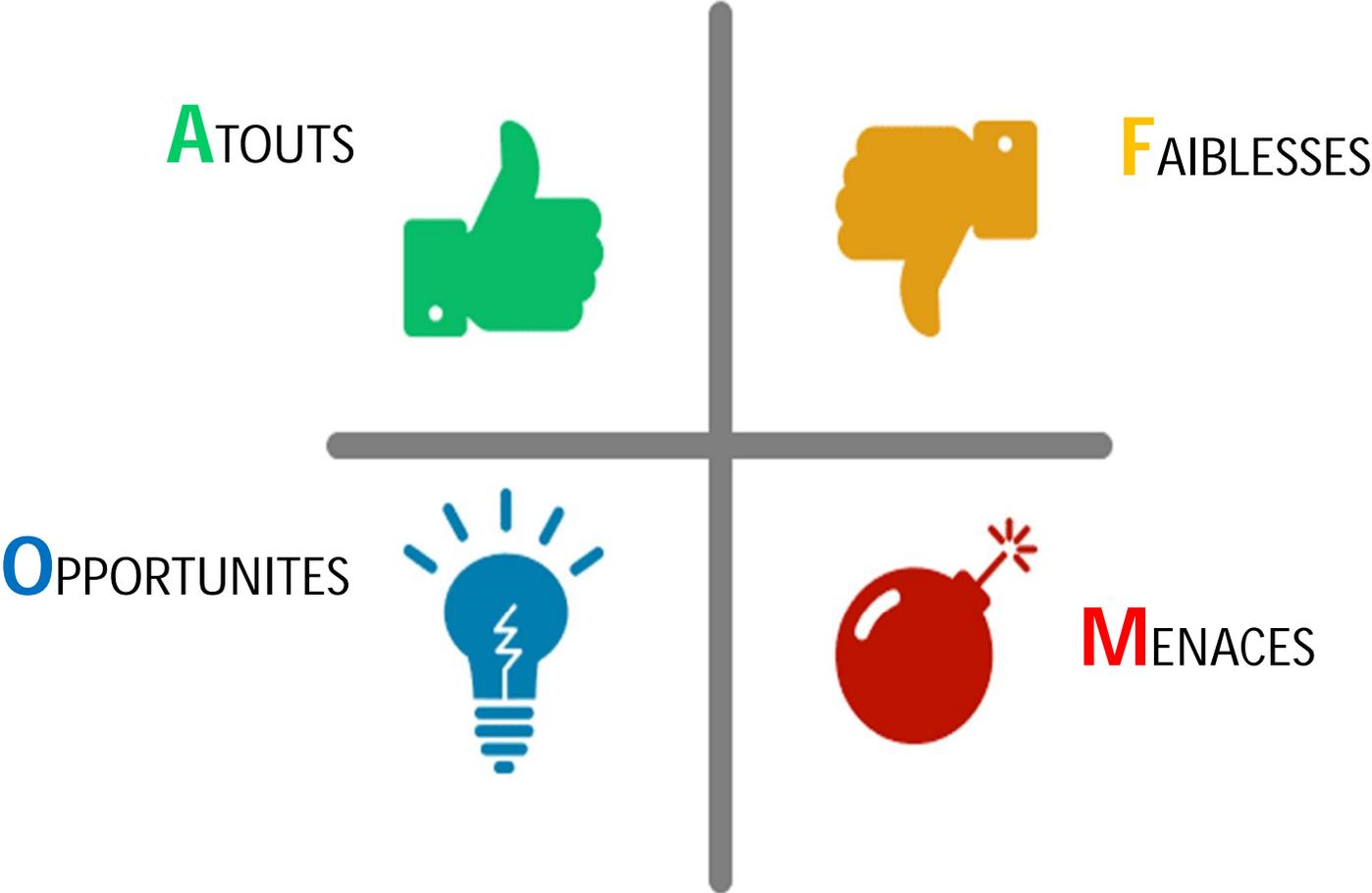
Evolution de ce secteur commercial vers une vocation de quartier mixte (activités, commerces logements, équipements publics) avec un objectif de désimperméabilisation de 25% du site.



## Campus Urbain de Paris Saclay - Palaiseau, Gif-sur-Yvette, Orsay

La ZAC du Campus urbain de Paris Saclay constituée de 3 quartiers (Ecole Polytechnique, Quartier des Moulons et Quartier Corbeville) comprend une programmation commerciale essentiellement liée à l'accompagnement des habitants (15000) chercheurs (20 000) et étudiants (30 000) qui arriveront d'ici à 2030.

# 7 - Matrice AFOM





## Atouts

- **Une offre commerciale diversifiée et attractive**
  - Des pôles commerciaux « périphériques » d'envergure : La Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des Bois, Maison Neuve / Promenades de Brétigny-sur-Orge, Costco
  - Des centres-villes bien répartis dans le département et disposant d'un potentiel commercial important (Étampes, Arpajon Étréchy, Dourdan, Montlhéry, Palaiseau, etc.) et des centres-villes de caractère (Dourdan, Milly-la-Forêt)
- **Un point fort : l'offre en équipement de la maison**
- **Un département à la fois agricole et urbain propice au développement des circuits courts dans l'alimentaire**
  - PAT Sud Essonne, projet de légumerie à Étréchy,...
- **Une réduction et une évolution des projets commerciaux qui vont dans le sens de la stratégie départementale de lutte contre l'artificialisation des sols**
  - Baisse des volumes autorisés, modification de la nature des AEC, une CNAC plus interventionniste

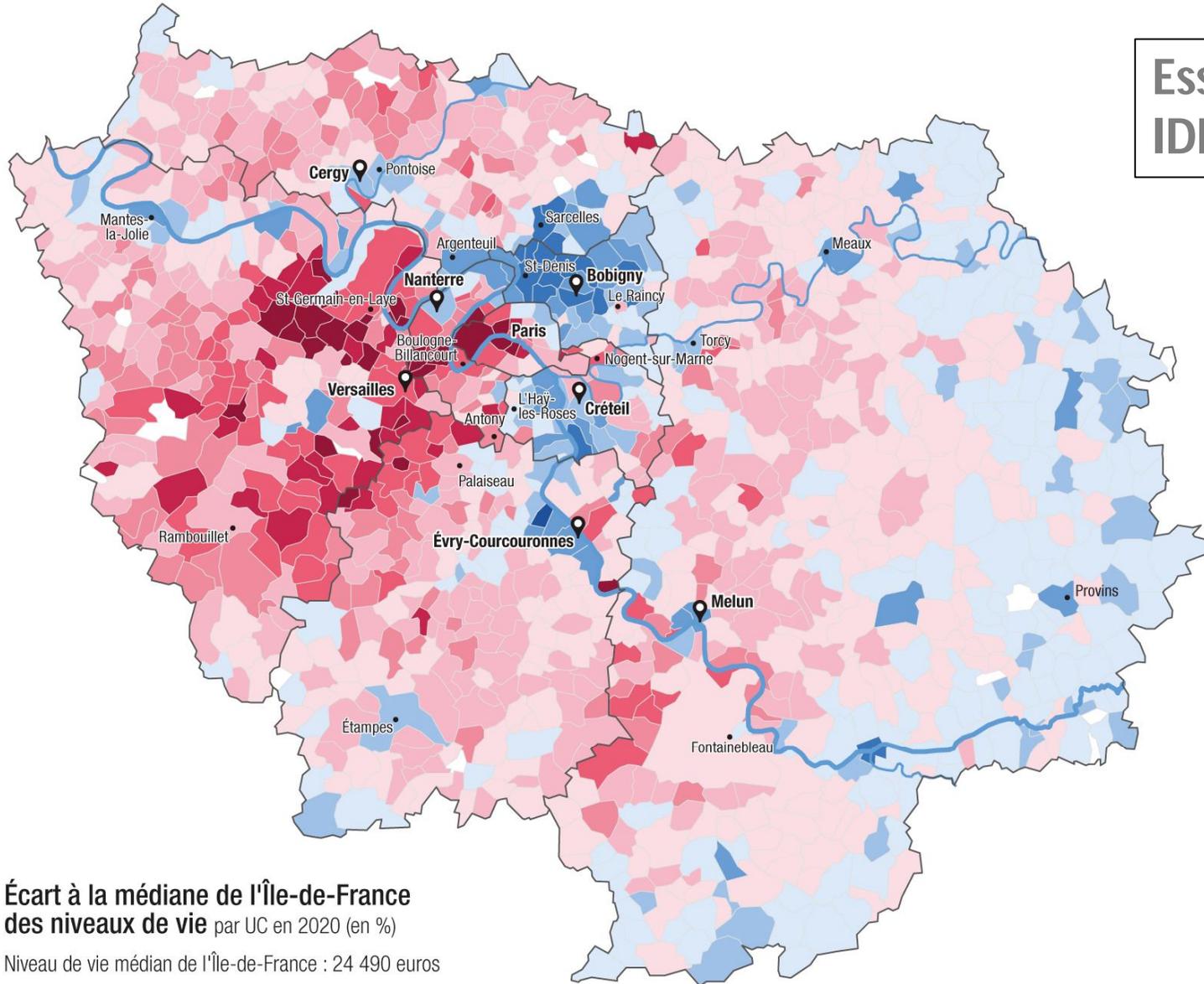


## Faiblesses

- **Des disparités de revenus qui peuvent fragiliser le commerce de certains territoires**
  - 6 communes dont le revenu est 20% et plus en-dessous de la médiane régionale (NE), 8 communes  $\geq +40\%$  (NO)
  - Des poches de pauvreté encore plus marquées dans certains quartiers (Grigny 2)
- **Des pôles commerciaux peu qualitatifs, des équipements vieillissants voire en friche**
  - Grandes radiales (des séquences de la RN 20, de la RN7)
  - Centres commerciaux de taille et de rayonnement variés : Évry 2, Grand Bois, Les Franciades, Cora à Massy, CC de proximité dans QPV
- **Des segments d'offre peu présents : équipement de la personne**
- **Une concurrence forte entre pôles commerciaux**
  - Concurrence des pôles commerciaux extérieurs au département (Vélizy 2, Belle Épine, Carré Sénart)
  - Concurrence au sein même du département : CV/pôles périphériques (Corbeil-Essonnes), commerce d'itinéraire
- **La voiture, mode ultradominant pour accéder ou circuler dans les pôles commerciaux**
  - Aussi bien aux zones commerciales qu'aux CV
  - Les difficultés d'accès et de circulation au sein de la zone de La Croix-Blanche

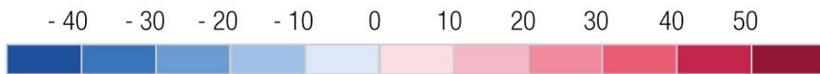
# Carte des revenus médians 2020

Essonne : 24 110 €  
IDF : 24 490 €



## Écart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC en 2020 (en %)

Niveau de vie médian de l'Île-de-France : 24 490 euros



□ valeur non renseignée, moins de 50 ménages



© L'INSTITUT PARIS REGION, 2023  
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA,  
Fichier localisé social et fiscal





## Opportunités

- **Convergence des politiques et des décideurs vers une meilleure régulation des développements commerciaux, un soutien au commerce de proximité, une nécessaire transformation des espaces commerciaux périphériques**
  - Des politiques de soutien aux villes moyennes et à leur centre (5 ACV, 10 PVD en Essonne)
  - Elargissement du programme ACV aux entrées de ville et programme de modernisation des zones commerciales du gouvernement
  - Politique de soutien du Département au commerce dans le rural
  - Une volonté de coordination des stratégies en matière d'aménagement commercial (SCoT, plan Eco-ambition91, charte Grand Paris Sud / Cœur d'Essonne)
- **Des projets susceptibles de renforcer l'attractivité de certains pôles commerciaux**
  - Le projet Valvert porté par la Cie de Phalsbourg
  - L'extension et la transformation d'Évry 2 : SPOT
  - Le plan guide de la Croix Blanche
- **La hausse du prix des carburants et la mise en place des ZFE peuvent déplacer les habitudes d'achats**



## Menaces

- **Une série d'incertitudes pèse sur le secteur du commerce**
  - Pouvoir d'achat
  - Ampleur et impact du changement climatique et de la crise énergétique sur la consommation, les mobilités, les lieux d'achats
  - Place du e-commerce
- **Des transformations qui risquent de fragiliser des polarités commerciales**
  - Fréquentation des CV, des zones périphériques
- **Des projets qui risquent d'affaiblir les pôles commerciaux existants**
  - Valvert / La Croix Blanche : risque de transfert des enseignes vers ce nouvel espace commercial
  - Fin de la ZAC Maison Neuve à Brétigny

## 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales

### SDRIF - E 2040 - Grandes étapes d'élaboration du document

- SDRIF en vigueur approuvé en 2013
- Evaluation du SDRIF de 2013 en 2019
- Cop régionale en septembre 2020
- Révision engagée en novembre 2021 vers un SDRIF « environnemental » (SDRIF-E) : « ZAN, ZEN et circulaire »
- Avant-projet communiqué en avril aux collectivités et aux partenaires
- Arrêt du projet prévu le 12 juillet 2023
- Adoption par la Région prévue à l'été 2024
- Approbation du SDRIF-E par décret en Conseil d'Etat



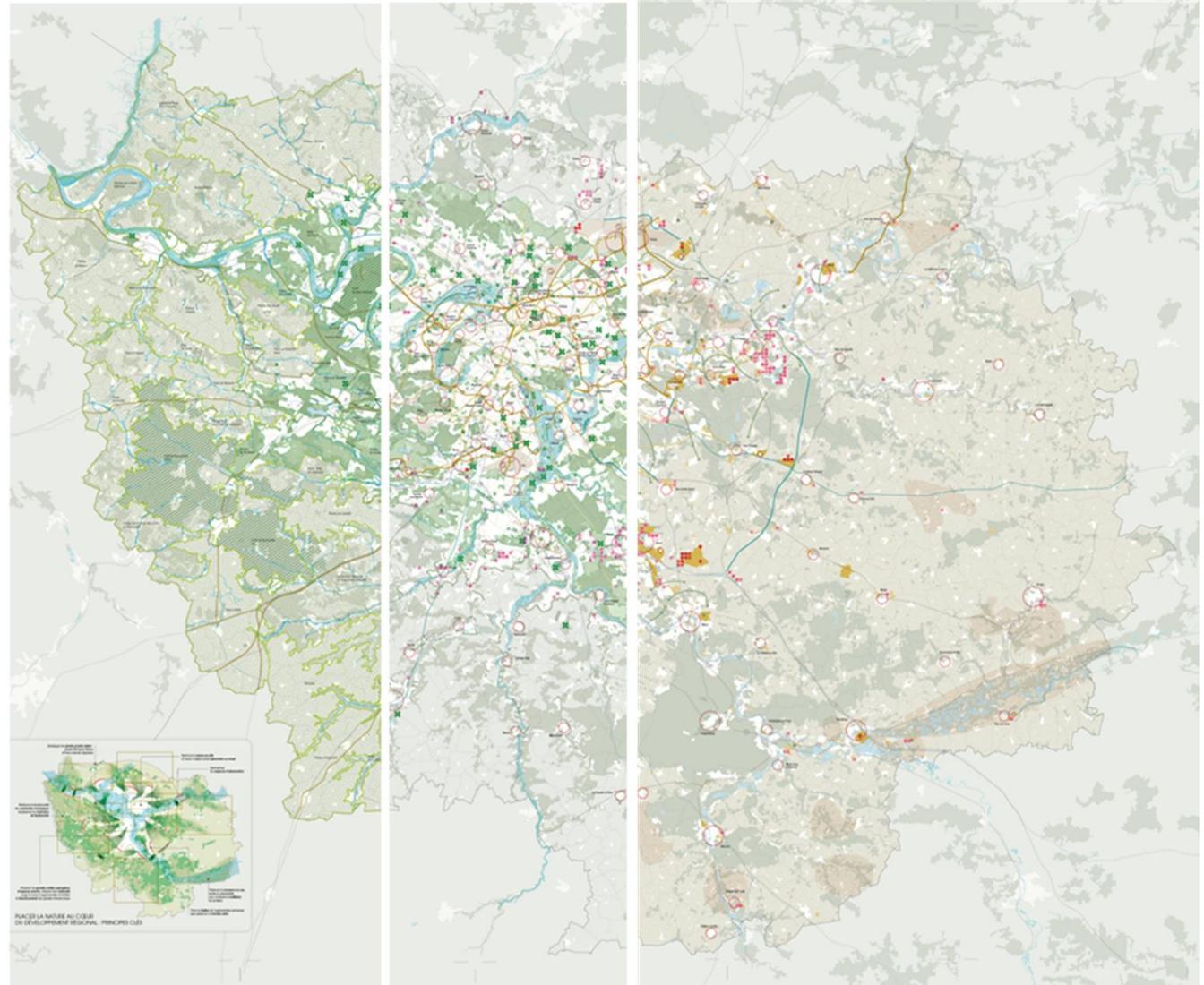
## 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales

Placer la nature au cœur du développement régional

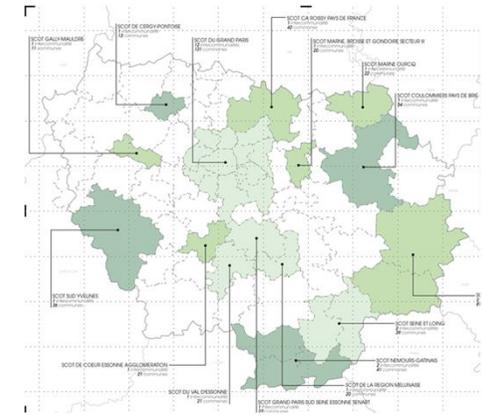
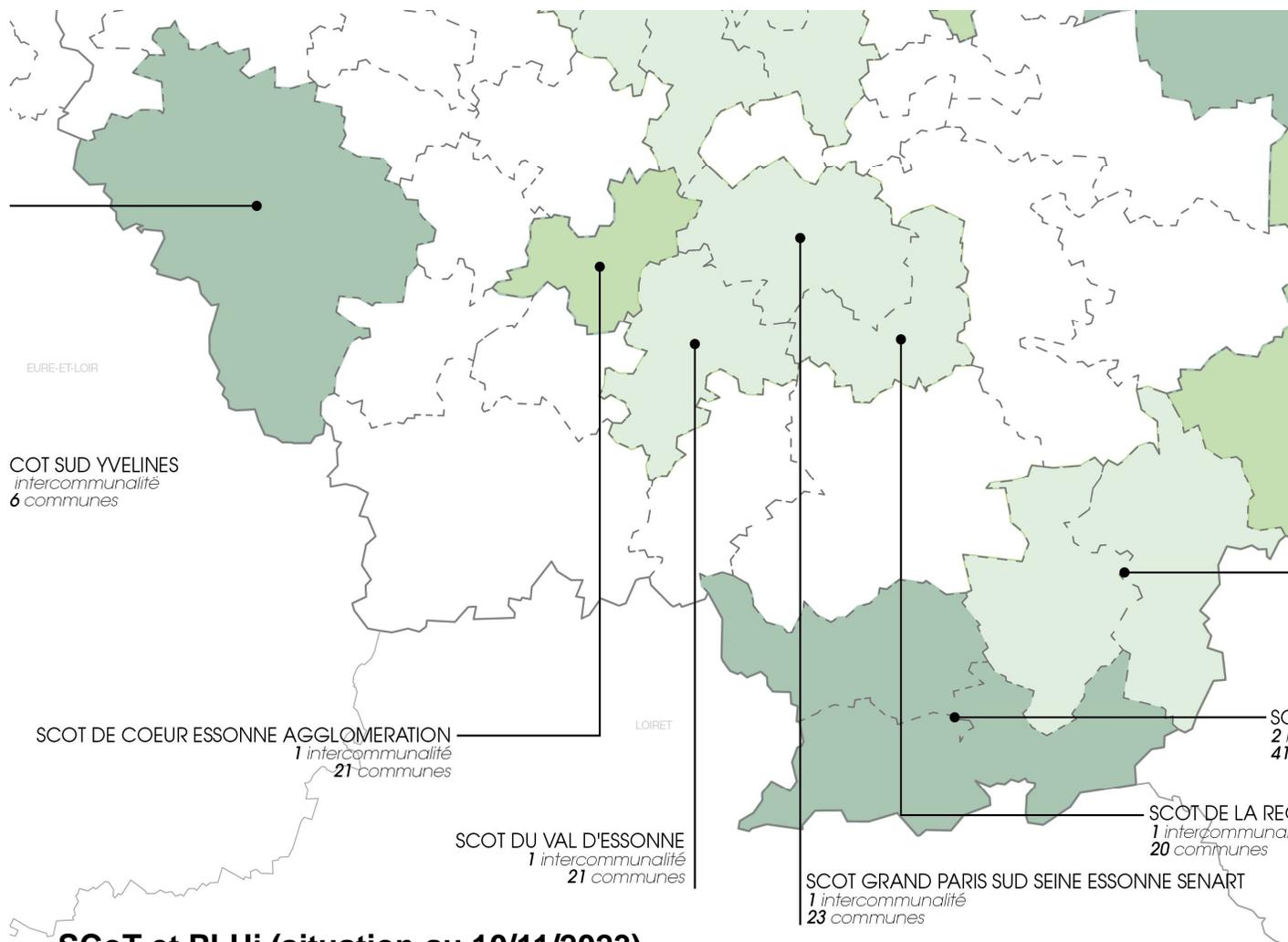
Maîtriser le développement urbain

Développer l'indépendance productive régionale

- La Carte «Développer l'indépendance productive régionale» : Des sites à requalifier et des sites à fort potentiel de mutation
- Priorité au renforcement des centralités urbaines et commerces de proximité
- Les documents d'urbanisme doivent assurer la cohérence du développement commercial, en préservant les polarités urbaines existantes et selon une organisation hiérarchisée des pôles commerciaux



# 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales



## CARTOGRAPHIE PETIT FORMAT Etat d'avancement des schémas de cohérence territoriale Situation au 31.12.2022

Cette carte présente les différents schémas de cohérence territoriale (SCoT) sur le territoire d'Île-de-France, opposables, en cours d'élaboration ou de révision au 31 décembre 2022. Elle est issue d'un travail de retraitement des données provenant de la base **Sudocuh**, produite par le **Ministère de la Cohésion des territoires**.

Une version interactive de cette carte est également disponible sur le site internet de l'Institut Paris Region, rubrique "Cartes et données".

- Schémas de cohérence territoriale (SCoT)**
- SCoT approuvés  
6 schémas
  - SCoT en cours d'élaboration  
5 schémas
  - SCoT en cours de révision  
4 schémas



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023  
Source : Ministère de la Cohésion des territoires, L'Institut Paris Region



### SCoT et PLUi (situation au 10/11/2023)

Un SCoT approuvé, Cœur d'Essonne agglomération,  
Trois en cours d'élaboration : Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart,  
Val d'Essonne, Pays de Limours  
Pas de PLUi approuvé  
Le PLUi Grand Orly Seine Bièvre en cours d'élaboration



# 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales

## Le SCoT cœur d'Essonne agglomération

Le SCoT de Cœur d'Essonne aggro approuvé le 12 décembre 2019.

L'orientation 3.3 du PADD : Vers une armature commerciale plus équilibrée et plus efficiente à l'échelle de la « porte sud » prévoit :

- de ne pas créer ou développer de polarité commerciale extensive susceptible de déséquilibrer les pôles environnants,
- de corrélérer la croissance commerciale aux dynamiques urbaines et démographiques,
- de protéger et renforcer les centralités urbaines,
- dans les zones d'activités, d'améliorer leur qualité, de mixer les fonctions
- Le développement de l'attractivité des grands pôles commerciaux est souhaité.

## Un DOO contraignant, qui encadre le développement commercial

- Identification des localisations préférentielles des commerces déclinées
  - en centralités urbaines, majeurs, secondaires et de proximité
  - en pôles majeurs et secondaires. pour la périphérie
- En dehors de ces localisations, les nouvelles implantations de plus de 1000m<sup>2</sup> sont *non souhaitées*.
- Implantations commerciales fléchées entre ces différentes catégories de localisation préférentielles en fonction de la fréquence de l'achat.
- Volonté affirmée de rationalisation du foncier et d'amélioration qualitative des pôles de périphérie.
- Réalisation de tout projet à vocation économique non programmé conditionnée à l'absence de disponibilités foncières ou immobilières adaptée et à l'existence dans le PLU d'une OAP

Le DOO valide le projet Val vert Croix blanche.

Il fixe des prescriptions et des recommandations concernant le plan directeur de la RN 20

**Ce SCoT est un bon outil de régulation des implantations commerciales sur lequel les décisions d'AEC peuvent s'appuyer.**



La Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois

## 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales

### La charte de stratégie commerciale de Grand Paris Sud / Cœur d'Essonne agglomération (2019)

1- signature du Contrat d'intérêt national (CIN) de la Porte sud du Grand Paris (juin 2016) entre l'Etat et les 2 interco

Objectif : assurer le développement harmonieux de l'offre commerciale dans le cadre d'une stratégie concertée

2- Etude de stratégie commerciale par le cabinet Bérénice

3- Signature d'une Charte de stratégie commerciale en août 2019 entre les 2 intercos et l'Etat en

Objectif :

- Conduire un bilan permanent et prospectif du commerce
- Conserver l'existant et dynamiser les centralités urbaines en s'appuyant sur les documents de planification
- Garantir un développement cohérent, pérenne pour éviter la concurrence entre les deux territoires

Les axes de la stratégie :

- Introduire un volet commercial dans les Scot,
- Maîtriser le rythme de croissance (limitation des surfaces autorisées (pas de création de pôles structurants ex-nihilo de plus de 5000 m<sup>2</sup>, limitation de l'extension pôles existants, protection des centres-villes = localisation préférentielles, limitation du développement galeries marchandes ).
- Soutenir les projets de restructuration, les projets exemplaires en matière urbaine et environnementale, les formats innovants.

**Gouvernance prévue** : conférence annuelle avec bilan engagements, échanges avec partenaires, anticipation des changements.

**Commentaire** : pas de retour sur les effets de ce document. La conférence annuelle ne se serait pas tenue. À confirmer par nos interlocuteurs au CD91

# 8 - Documents d'orientation et de planification commerciales

## **Le Schéma directeur d'aménagement et de développement commercial de la CA Paris Saclay approuvé en juillet 2022**

Approbation à l'unanimité des communes de la CA du schéma directeur d'aménagement et de développement commercial en juillet 2022 de l'audit du tissu commercial de l'agglomération Pari-Saclay et du schéma directeur d'aménagement et de développement commercial

Etude réalisée en 2022 par le cabinet LESTOUX & ASSOCIES

Le SD décliné en 6 axes et 16 pistes d'actions :

### **Axe 1 : le commerce en centralités et sur les lieux de vie**

- 1 - un schéma d'aménagement commercial de l'agglomération
- 2 - un observatoire du commerce sur l'agglomération
- 3 - Un office du commerce pour porter les actions mutualisées
- 4 - Une foncière commerce
- 5 - Des études de reconversion de sites autres que commerciaux

### **Axe 2 la vocation alimentaire des centralités**

- 5 - un accompagnement à la rénovation des marchés
- 6 - un manager des halles et marchés

### **Axe 3 : La rénovation de l'habitat (PM)**

### **Axe 4 : Les nouvelles formes d'habitat (PM)**

### **Axe 5 : Les services et mobilités**

- 12 - le déploiement d'une offre commerciale servicielle sur les pôles mobilités
- 13 - l'accompagnement à l'implantation de services médicaux en centralité

### **Axe 6 : La désirabilité des centralités**

- 14 - un guide des bonnes pratiques pour les enseignes et façades commerciales
- 15 - un fonds pour les vitrines commerciales
- 16 - Des prestations territorialisées pour la rénovation d'espaces publics de centralité

## **Un diagnostic très complet**

**Mais des interrogations sur la stratégie d'aménagement commercial déployée par la communauté**

## 9 – Les politiques d’accompagnement du commerce dans le rural

### ▪ **Soutien aux commerces ruraux de proximité de la Région IDF :**

La Région accompagne les commerces sédentaires et non sédentaires de quotidienneté de moins d’1 M€ de CA et de 300m<sup>2</sup> de SDV dans communes de moins de 100 000 habitants hors MGP pour mise aux normes, acquisition de fonds de commerce et artisanaux, acquisition d’équipements professionnels, études et prestations d’ingénierie.

Aide d’un montant maximum de 30% du coût total dans la limite de 50 000€.

### ▪ **Politique ruralité du département de l’Essonne :**

Vote en 2022 d’un nouveau plan dans la continuité du précédent, 117 communes, soit 2 habitants de l’Essonne sur 10 concernés.

Tous les domaines de l’aménagement pris en compte : aménagement numérique, financement d’équipements et de services, logements, patrimoine, etc.

Soutien au commerce de proximité dans axe 3 (fiche action 14) qui vient en accompagnement des programmes de l’Etat et de la Région

Budget modeste : 182 400€ au BP 2022 en investissement pour financer études et travaux 10 commerces et services accompagnés entre 2016 et 2022 (liste en annexes)

**Retour communes de Dourdan et de la CC Le Dourdannais sur le fonds ruralité : manque de compréhension sur les aides disponibles et difficulté d’accès au fond**

# 9 - Les politiques d'accompagnement du commerce dans le rural

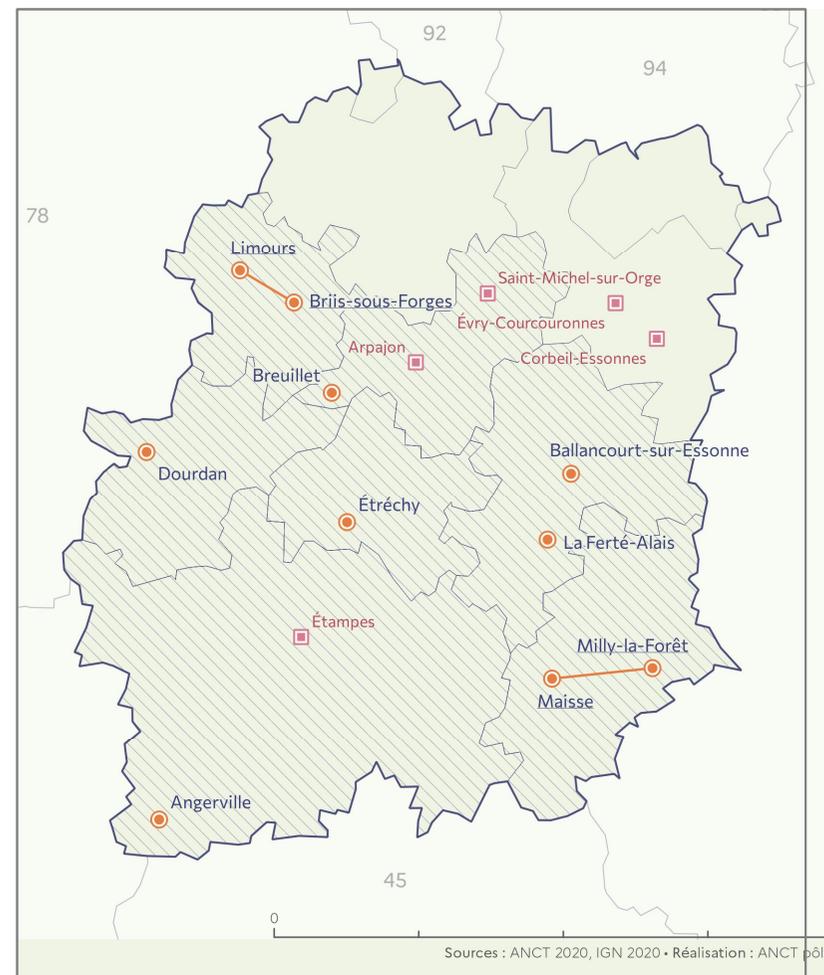
## Le Programme *Petites villes de demain*

8 PVD qui rassemblent 10 communes de l'Essonne (cercles orange sur la carte) :

- Programme lancé le 1er octobre 2020
- Villes concernées : villes de moins de 20 000 habitants et leurs intercommunalités exerçant des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilité
- Objectif : renforcer les moyens de ces territoires pour bâtir et mettre en œuvre des projets de territoire jusqu'à 2026 (élections municipales)
- Programme piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) + partenaires (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe, département, région)
- 2 PVD étudiés : personnes rencontrées :
  - . pour Dourdan, Marion Troissant, cheffe de projet Petites Villes de Demain et

Alice Crola, Directrice du développement économique à la Communauté de communes Le Dourdannais en Hurepoix,

. pour Milly/Maise, Marjorie Bonnardel, cheffe de projet Petites Villes de Demain



# 9 - Les politiques d'accompagnement du commerce dans le rural

## PVD Milly-la-Forêt – Maisse

**Convention d'adhésion** signée le 30 mars 2021

**Convention cadre** signée le 21 février 2023

**Signataires** : CC 2 Vallées, Communes de Maisse et Milly-la-Forêt, Préfet, le Conseil départemental, la CMA Essonne, le PNR du Gatinais.

### Orientations stratégiques :

- Rénover et valoriser le patrimoine/renforcer l'identité du territoire
- Développer les services en faveur des habitants, protéger et renforcer le dynamisme du commerce de proximité et de centre ville
- Hiérarchiser les mobilités avec mise en œuvre d'une politique en faveur du vélo
- Mettre en œuvre la transition énergétique du parc immobilier et mobilier public
- Travailler du la rénovation des centres villes en conduisant des actions ciblées en matière d'aménagement, d'habitat, de développement de l'emploi

### Diagnostic commerce

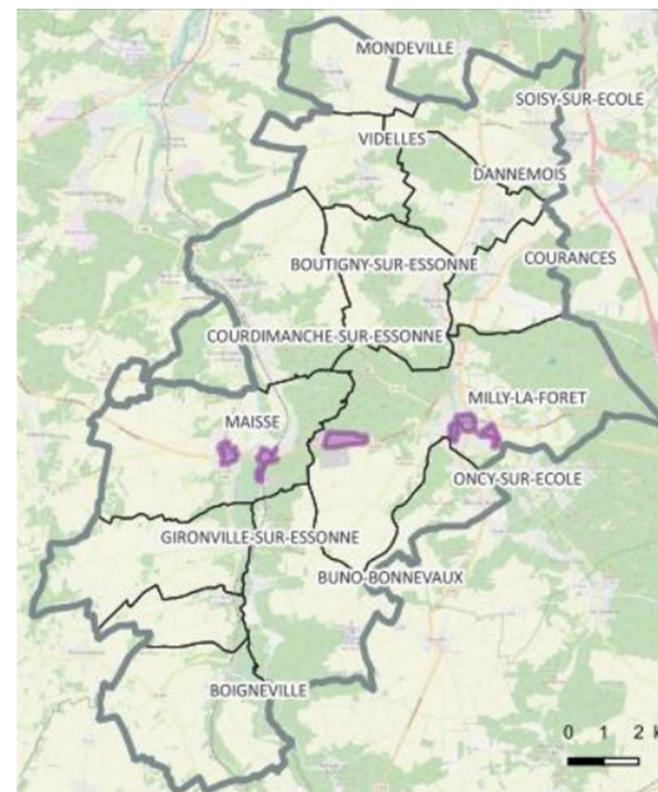
Diagnosics réalisés par Bérénice sur les centres-villes de Milly-la-Forêt et Maisse, ainsi que sur l'environnement concurrentiel (ZA du Chenêt)

**Principaux partenaires financeurs** : l'Etat , la Banque des Territoire , La Région , le Département et le PNR qui sont des partenaires importants concernant les travaux.

### Points forts du Programme : -

- Le financement du chef de projet
- Les études menées notamment sur la complémentarité des commerces et services entre Milly-la forêt, Maisse et la Zone du Chenêt
- L'impulsion donnée au projet de territoire

:



Milly-la Forêt, place du marche, herboriste

# Programme PVD de Dourdan

**Convention d'adhésion** signée le 11 mai 2021 (Ville, CC, Etat)

**Convention cadre** signée le 21 avril 2023

Signataires : Etat, Ville, CC, CD91, BDT

## Diagnostic commerce :

- Un niveau d'offre en commerces et services satisfaisant pour une ville de la taille de Dourdan (165 commerces et services)
- Des commerces principalement concentrés dans le centre-ville sur deux axes et autour du pôle gare, + 2 petits pôles : la zone Intermarché et le quartier Saint-Jacques
- Le centre-ville de Dourdan constitue un pôle de proximité avec une image commerciale peu affirmée
- La situation de la vacance, préoccupante auparavant, s'est nettement améliorée

## Orientations stratégiques :

- Développer une mobilité plus durable (accent mis sur le vélo...)
- Rétablir les liaisons qualitatives et une sociabilité des espaces (guinguette, cheminements sur les bords de l'Orge...)
- Valoriser l'espace public et le patrimoine bâti et naturel (réflexion sur le réaménagement de l'espace public du CV...)
- Proposer une offre de logements adaptée (projet d'OPAH et d'un observatoire intercommunal du logement vacant...)
- Développer l'offre de services pour les usagers et habitants (centre d'imagerie, réhabilitation ou création d'un centre culturel..)
- **Renforcer l'attractivité du territoire** (fiches actions dans le domaine du commerce)
  - **Recrutement d'un manager de commerce**
  - **Création d'une boutique éphémère**
  - **Résorber les friches commerciales**
  - **Mise en place d'un observatoire des locaux vacants**
  - **Renforcer l'attractivité touristique (parcours touristique, château...)**
  - **Valorisation du quartier de gare (signalétique, espace public, art en gare, nom)**

## Principaux partenaires financeurs :

BDT (financement chef de projet PVD, manager du commerce, étude réaménagement centre-ville)

Etat, Région, ANAH (financement chef de projet PVD)



Dourdan, Centre-Ville et Château

# 10 - Recommandations portant sur l'aménagement commercial

## Trois postulats :

- Premier postulat : La fin de la période de développement extensif et monofonctionnel des espaces commerciaux,
- Second postulat : Les développements commerciaux futurs se feront à la marge et principalement en renouvellement urbain,
- Troisième postulat : Les équipements commerciaux, les lieux du commerce vont devoir se transformer et s'adapter aux nouvelles attentes et pratiques de consommateurs.

## Huit axes stratégiques qui pourraient guider la politique d'aménagement commercial en Essonne :

- La lutte contre l'artificialisation des sols, un principe fondamental,
- La requalification et la transformation du foncier commercial (zones commerciales et grands corridors commerciaux, centres commerciaux, grandes surfaces commerciales),
- Le renforcement de l'attractivité des pôles urbains structurants du département, Évry/Couronnes et Corbeil-Essonnes à l'est, Massy à l'ouest,
- L'ancrage des nouvelles centralités du territoire Paris Saclay dans le département,
- Le renforcement et la revitalisation des centres-villes et centre bourgs,
- L'adaptation de l'offre de commerces et de services dans les centre-ville de caractère et à proximité des destinations touristiques pour renforcer l'attractivité touristique du département,
- La transformation des centres commerciaux de proximité dans les quartiers,
- Le soutien au commerce de proximité dans le rural.

# Conclusion

Le département n'a pas à proprement parler de compétence sur l'aménagement commercial.

Il dispose cependant d'outils à même d'infléchir les orientations et les décisions dans ce domaine (personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, membre de la CDAC, délivrance d'avis sur les PC, politique foncière)

À travers la pluralité de ses compétences dans différents domaines (tourisme, aménagement, mobilité, ruralité), il peut orienter le contexte dans lequel le commerce évolue.

Les observations, les initiatives, démarches, projets sur le commerce sont multiples et émanent de nombreux acteurs publics (interco, villes, SEM,...) ou privés (foncières, aménageurs, enseignes, ...). Ceux-ci ne sont pas forcément convergents ou tout simplement identifiés par l'ensemble des partenaires.

Le département pourrait jouer un rôle d'interface entre tous ces acteurs soit en organisant une conférence annuelle thématique sur le commerce, ouverte à l'ensemble des acteurs ou en mettant en place un groupe d'échanges réguliers, plus informels à l'instar de celui mis en place par la DDT des Yvelines depuis plusieurs années qui réunit intercommunalités, villes, CAUE, membres de la CDAC, PNR, CCI 78. L'IPR y participe également et partage le résultat de ses travaux sur le commerce. Ce groupe mutualise et partage l'observation (CDAC, projets, offre commerciale) et traite de sujets variés en fonction de l'actualité.

# Bibliographie

DELAPORTE-BOLLEROT Carole, TARQUIS Christine, PAQUOT Aurélie, **Faciliter la mutation du foncier commercial vers une ville mixte**, Note rapide n°983, L'Institut Paris Region, juin 2023

GOLLAIN Vincent (Dir.), **Prendre en main l'attractivité de son centre-ville**, Les carnets pratiques n°14, L'Institut Paris Region , décembre 2022

DELAPORTE-BOLLEROT Carole, TARQUIS Christine, **Nouvelle cartographie du commerce en Île-de-France**, L'Institut Paris Région, Novembre 2022

FOURQUET Jérôme, LLORCA Raphaël, **La société du supermarché - Rôle et place de la grande distribution dans la France contemporaine**, Fondation Jean Jaurès éditions, juillet 2022

LESTOUX David, **Préparer aujourd'hui le centre-ville de demain, l'adapter aux nouveaux usages**, Editions Territorial, Les Essentiels, juin 2022

BRAJON Delphine, DELAPORTE Carole, ROPITAL Corinne, TARQUIS Christine, **La crise sanitaire accélérateur de transformation du commerce**, Note rapide n°939, L'Institut Paris Region, avril 2022

CAMORS Carine, DELAPORTE Carole, DELORT Hugo, GOLLAIN Vincent, NOLORGUES Laurence, ROGER Renaud, ROPITAL Corinne, TARQUIS Christine, SAIGAUT Jean-François, **L'aménagement économique en Île-de-France**, Note rapide n°939, L'Institut Paris Region, avril 2022

BOUVIER Bruno, MOHRT François, **Actualité 2022 sur le commerce à Paris**, BDrues 2022, Atelier parisien d'urbanisme, 2022

MADRY Pascal, SABBAAH Catherine, **Le commerce dans tous ses états**, City Linked, novembre 2021

**L'évolution des commerces à Paris, inventaire des commerces 2020 et évolution 2017/2020**, Atelier parisien d'urbanisme, avril 2021

MOATI Philippe, **L'e-commerce va-t-il tout remplacer ?**, Fédération Française du Bâtiment, 2021

Agence Nationale pour la Cohérence des Territoires, **Action cœur de ville pour la relance territoriale et écologique**, Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 2021

DELAPORTE-BOLLEROT Carole, ROPITAL Corinne, TARQUIS Christine, (Dir.), **Redynamiser les cœurs de ville**, Les carnets pratiques n°11, L'Institut Paris Region , juillet 2020

Ouvrage collectif, 23<sup>ème</sup> université d'été des urbanistes, **Ces villes dites « moyennes », le commerce dans tous ses états**, Conseil français des urbanistes, 2019