

Accusé de réception en préfecture
091-219103769-20240620-2006CM07-AR
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024



semaest
aménagement et anime votre quartier

Marolles-en-Hurepoix



Une offre commerciale orientée vers la proximité

Une offre complète de commerces de quotidien et des activités de qualité, à proximité du centre commercial Maison Neuve (Brétigny-sur-Orge, à 3 km)

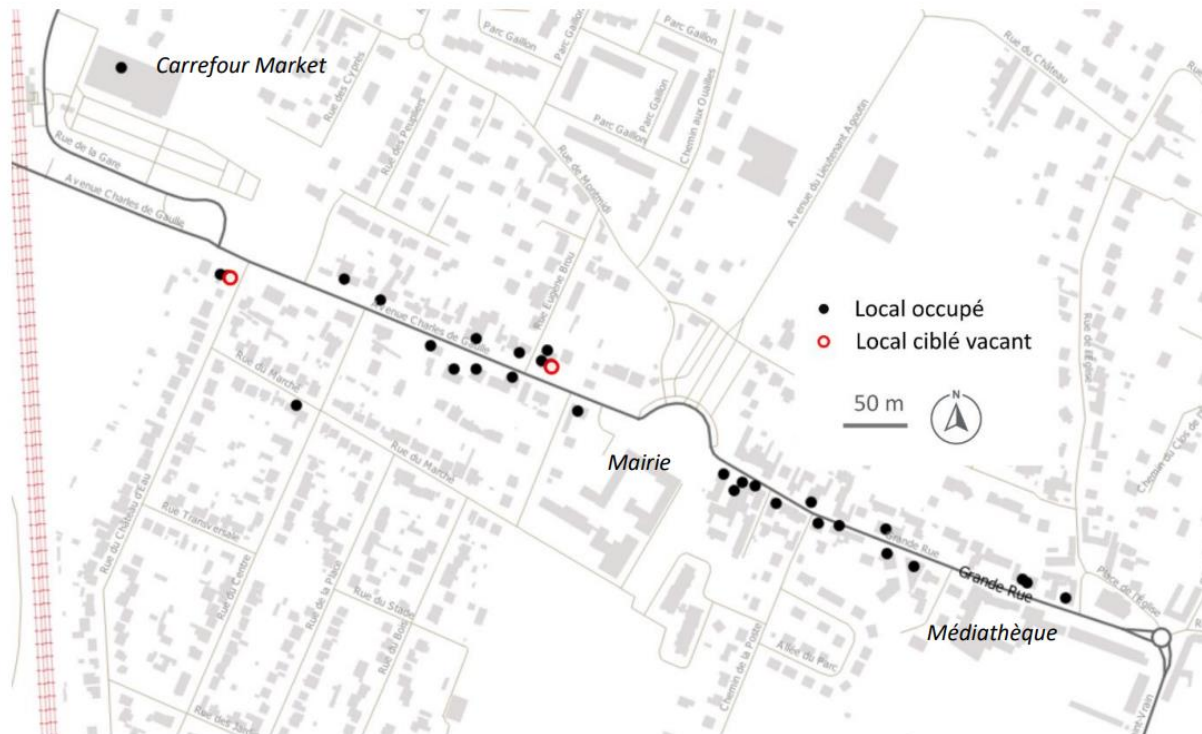
Une zone de chalandise limitée, mais une augmentation attendue du nombre de chaland

Une zone de chalandise de 5 212 habitants (calculée sur un périmètre de 10 min à pied et 3 min en voiture), augmentée des habitants de la ZAC « Secteur Gare » (à l'étude) :

- 500 logements, soit 1 800 habitants.
- Des commerces : Implantation du Carrefour Market en rez-de-chaussée + programmation d'une offre en complément du centre-ville et non en concurrence.

Un centre-ville attractif :

Un bâti de centre-ville en très bon état
La réhabilitation de la Médiathèque (en cours) renforcera l'attractivité du centre-ville



Renforcer la continuité commerciale entre le centre-ville et le Carrefour :

Une discontinuité urbaine et commerciale avec le Carrefour Market, Réactivation du local vacant au 31 bis Avenue du Général de Gaulle, pour répondre en partie à ce constat

2 locaux identifiés par la ville :

Local de bonne commercialité, vacant depuis plusieurs années au 12 avenue du Général de Gaulle
31 bis Avenue du Général de Gaulle, en complément des continuités piétonnes envisagées dans le projet de la ZAC « Gare » (2023-2025).

⇒ Une intervention envisageable sur l'un des deux locaux identifiés selon les opportunités foncières

Local	Local occupé ou vacant ?	Adresse	Copro/monopropriété	Surface commerce (en m ²)	Etat du bien	Prix m ²	Coût acquisition commerce +2% frais notaire	Coût de travaux /m ² commerce	Coût de travaux commerce	Coût de revient commerce	Location du commerce (€/m ² /an)	Rentabilité locative	Marge promoteur brut (hors aléas et MO)	Prix de cession commerce : référence 7%
Actif 1 – Ex salon de coiffure	vacant	31 bis, avenue Charles de Gaulle	copro	52	3	1440	76 378 €	1600	83 200 €	159 578 €	160	5,03%	non	118 857 €
Actif 2 : Voisin du toiletteur	vacant	12, Avenue Charles de Gaulle	Copro	70	1	2400	171 360 €	600	42 000 €	213 360 €	170	5,25%	non	170 000 €



Une population familiale

- **Une petite ville attractive (5 400 habitants en 2017)** et bien desservie
- **Une forte croissance démographique : +9,5%** entre 2012 et 2017, des projets immobiliers importants (ZAC) pour répondre à la demande et relier la gare au centre ville
- Une population familiale (36%) **et** retraitée (29%)
- **Une sociologie aisée** (revenu médian de 26 290 € en 2017), un taux de cadres important

Sources : INSEE

Une ville-rue en expansion démographique et économique

- Une petite commune développée autour d'une route très fréquentée (D8) sur un espace public contraint, des difficultés de circulation et de stationnement en centre ville
- Deux centres générateurs de flux : la gare RER et le supermarché Carrefour Market
- De nombreux espaces agricoles et de grands espaces d'activités économiques
- Une offre commerciale limitée (hors Carrefour) qui n'a pas suivi l'évolution de la commune
- Une gare de rabattement pour toutes les communes du secteur, au trafic en expansion qui sera fortement accru par la future ZAC
- Un projet majeur de ZAC le long de la voie de chemin de fer, pour répondre à la demande Immobilière résidentielle, qui concentrera l'offre commerciale vers le pôle gare

- ⇒ **Une offre commerciale et de service qui doit s'adapter à la demande et à l'expansion démographique**
- ⇒ **Des contraintes structurelles (route D8) qui freinent la modernisation du centre ville**
- ⇒ **Une volonté politique de développement de la ZAC, et de rapprochement des commerces des nouveaux habitants de la ZAC et des usagers de la gare,**
- ⇒ **Un risque de dévitalisation commerciale du centre ancien**
- ⇒ **Une nécessité de garder la maîtrise publique des orientations commerciales de la ZAC dans la durée, pour maintenir une diversité et une qualité d'offre**

Une concurrence proche et éloignée

Carrefour Market à la Gare, hors du centre-bourg

Centre commercial « Maison neuve », Brétigny-sur-Orge (6 minutes en voiture)

Une offre limitée

Une densité très faible sur la route principale, surreprésentée par des services

Un manque de commerces de bouche compensée par un marché qualitatif, mais de petite taille (12 commerçants)

Un manque de visibilité et de signalétique

Un linéaire construit autour de la voiture

- **Un linéaire réservé à la circulation automobile**, dense aux heures de pointes
- **Des espaces publics difficiles pour les piétons** : des trottoirs étroits, des commerces éloignés les uns des autres

⇒ **Une continuité à construire avec la future ZAC (cellules relais?)**

⇒ **Quelques locaux vacants à réactiver, plutôt avenue Charles de Gaulle**

⇒ **Une réflexion sur la réorganisation de la circulation en débat**

⇒ **Un décentrage de la commercialité vers la gare**



	MAROLLES-EN-HUREPOIX	
	Brut	%
Alimentation Generaliste	1	3,3
Alimentation Specialisee	1	3,3
Automobiles - Deux roues	0	0,0
Banque - Assurances	2	6,7
Bricolage - Jardinage	1	3,3
Cafes - Restaurants	3	10,0
Culture	0	0,0
Equipement de la maison	0	0,0
Equipement de la personne	0	0,0
Hors Categories	5	16,7
Loisirs	2	6,7
Postes et Telecommunications	1	3,3
Services a la personne	2	6,7
Services aux menages	0	0,0
Soins du corps	5	16,7
Vacants	4	13,3
Total	30	100

Objectifs

Pour répondre à l'importance des mutations engagées sur le territoire de la commune, une double obligation

- Garantir une offre de commerces et services aux habitants et actifs de la ZAC, ainsi qu'aux usagers de la gare, en maintenant sa qualité dans la durée
- Préserver la vitalité du centre bourg et notamment ses commerces, qui seront fragilisés par une troisième source de concurrence attractive

Préconisations

- ⇒ **Encadrer la commercialisation des locaux de la ZAC, par un partenariat promoteurs** (clauses d'encadrement de la commercialisation au cahier des charges promoteurs et investisseurs commerciaux, puis charte de commercialisation et comité de suivi dans les actes de cession foncière, et délégation de gestion de quelques locaux à l'opérateur commercial de Cœur d'Essonne)
- ⇒ **Maitriser 1 à 3 des locaux vacants du centre ancien (ou des locaux occupés en cas de risque de transfert ou cessation d'activité)** pour maintenir des activités complémentaires (restaurant, boucherie, caviste...)