



&



Concrétiser l'ambition commerciale de Coeur Essonne Agglomération

*Analyse et recommandations programmatiques dans le cadre
du projet commercial secteur RN20 -Lièvre d'or*

Restitution. 02.02.2022

sommaire

- 00** PRÉAMBULE
- 01** UN SITE INSCRIT DANS UN ENVIRONNEMENT EN PROFONDE MUTATION
- 02** ANALYSE DES OPPORTUNITÉS DE PROGRAMME
- 03** SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION ENVISAGEABLE



o_préambule



le contexte de l'étude



Un territoire qui connaît toutefois des **problématiques de vitalité et de maintien de l'attractivité de ses coeurs de ville**



Existence d'une chartre de stratégie de développement commercial qui **limite la création de nouveaux pôles commerciaux**



Une agglomération qui a engagé un travail auprès des collectivités du territoire visant à **accompagner l'émergence des projets commerciaux en cours**



Une opportunité de développement foncier au niveau du 81-83 route nationale à Saint-Germain-lès-Arpajon



Un **vaste projet mixte** (bureaux, activités, logements) sur la ZAC Lièvre d'Or **juste en face du site en projet**



Une programmation à date de **2.400m² de commerce à réinterroger**

1

analyser le site de projet, ses caractéristiques et son environnement afin de **déterminer sa commercialité**

2

identifier le potentiel de développement
(activités commerciales et non commerciales) sur le site à l'étude

3

identifier les **ajustements nécessaires au programme proposé**

4

formuler un avis éclairé sur **la pertinence, la cohérence du projet vis à vis du contexte commercial du territoire**



programmation économique projet 81-83 route nationale

caractéristiques du site

Quelle accessibilité ? Quelle visibilité ?

potentiel offre commerciale

Quelle offre autour du site (actuelle et à venir) ? Quelle zone de chalandise ?

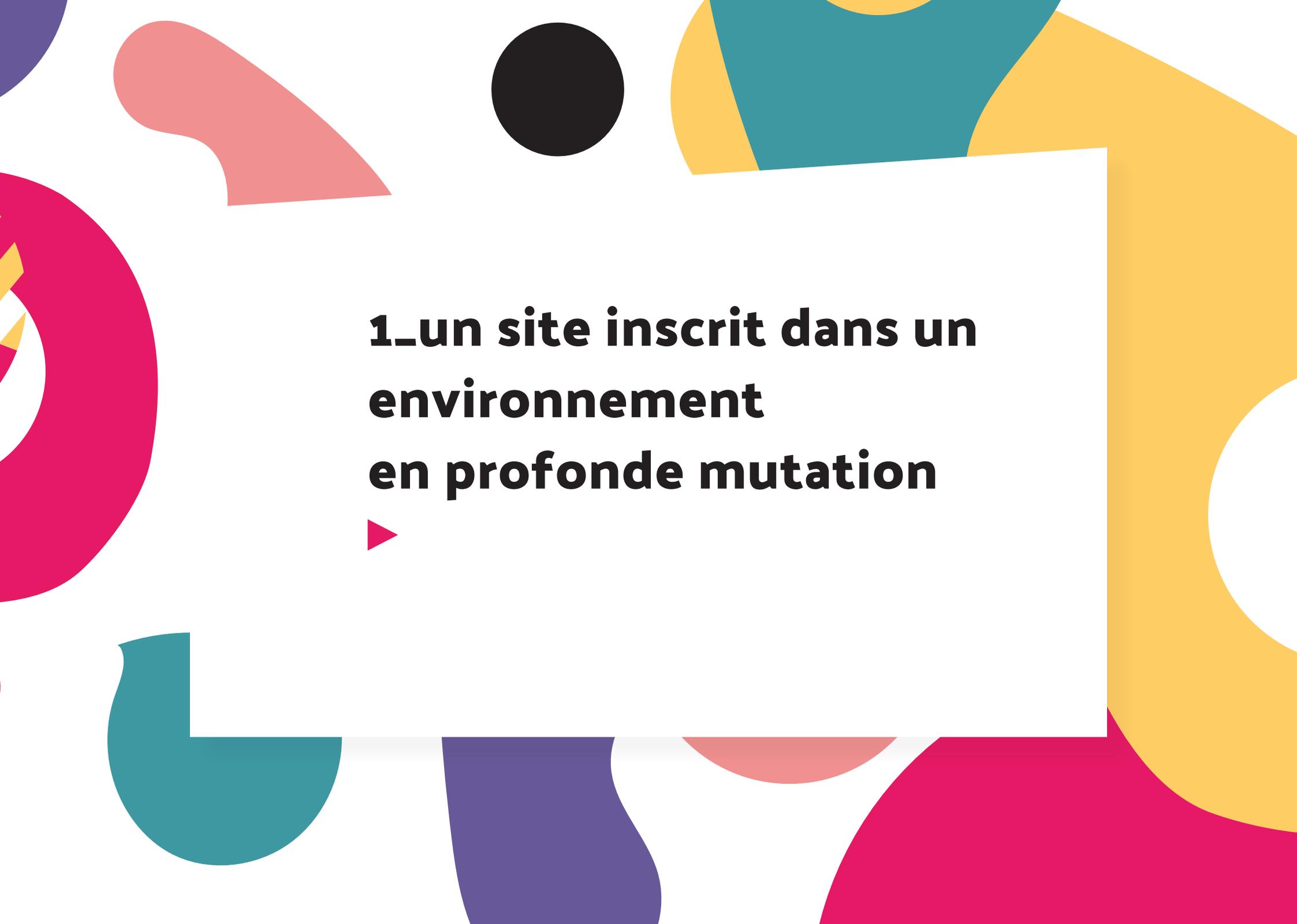
potentiel offre santé

Quel est le niveau de réponse aux besoins ?
Quelle offre médicale autour du site ?

potentiel offre locaux d'activités

Comment se comporte le marché immobilier des locaux d'activités ?
Quelle offre existante et à venir ?

programmation envisageable



**1_un site inscrit dans un
environnement
en profonde mutation**



1. un site inscrit dans un environnement en profonde mutation ► un nouveau quartier positionné entre flux et zone résidentielle pavillonnaire

Le site du projet est situé au 81-83 route nationale à Saint-Germain-lès-Arpajon. Il s'agit d'un **projet mixte logements / commerces** qui accueillera **150 à 200 nouveaux habitants**. Ce projet vient prolonger le quartier pavillonnaire qui se trouve à l'ouest du site en projet. L'arrivée de ces nouveaux habitants implique de **nouveaux besoins en commerce de proximité** sans que l'apport en habitants justifie la création d'un pôle de proximité.

Néanmoins, le projet se développe le long de la RN20, un axe très fréquenté (75.000 véhicules/jour) offrant **accessibilité et visibilité** au site en projet ce qui permet d'envisager la création d'une **petite polarité soutenue par la captation des flux**.

À noter la présence d'activités de type artisanales / automobiles le long de la route nationale de manière diffuse.

150 à 200

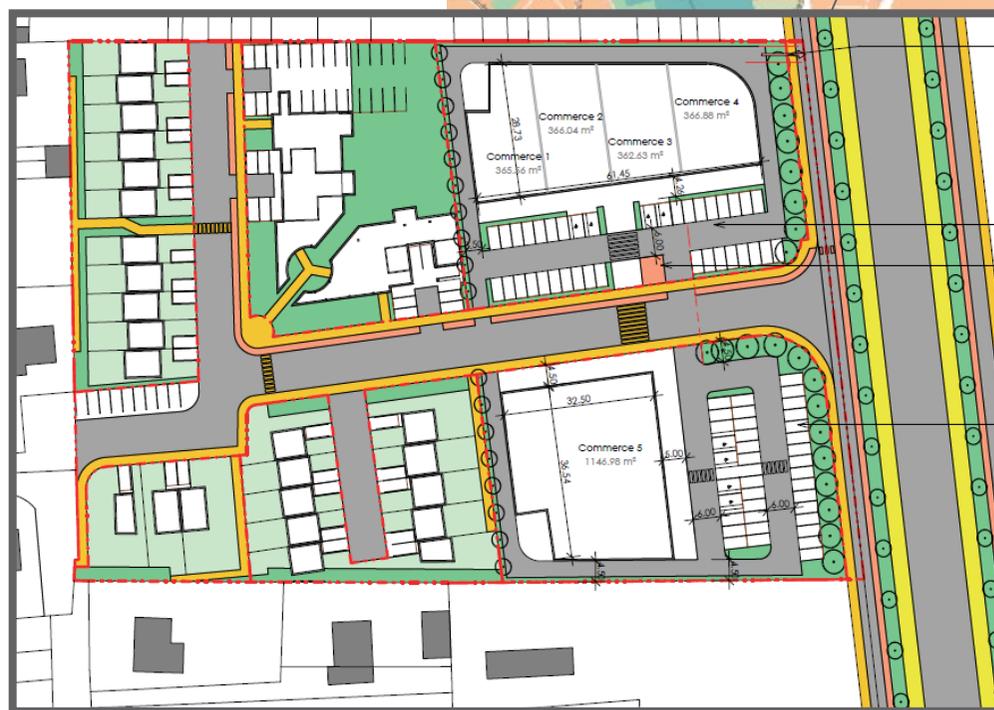
HABITANTS

sur le site en projet

75 000

VÉHICULES PAR JOUR

Carte : carte d'occupation du sol simplifiée et plan masse du projet
Sources : CBRE / Atland, 2021



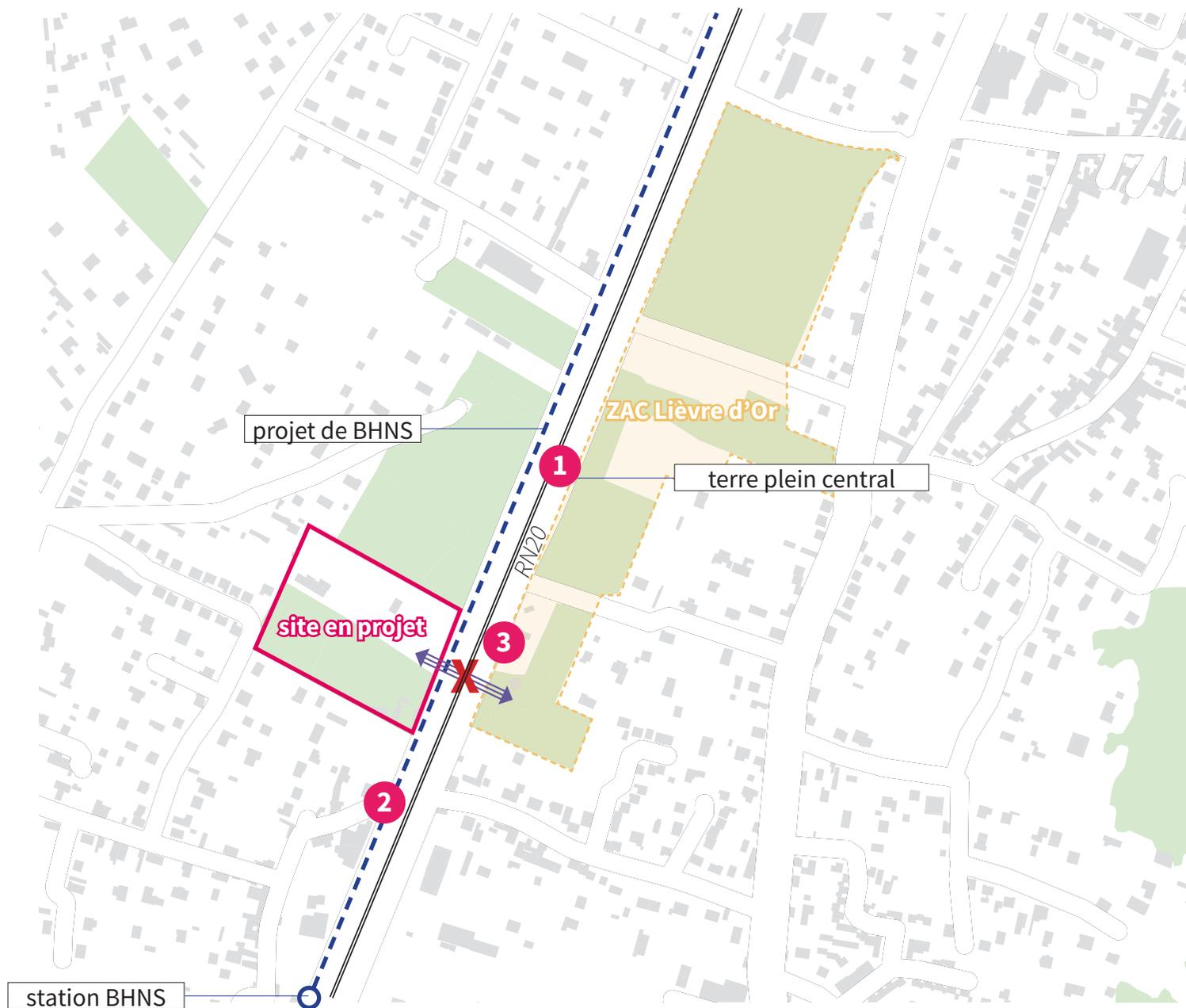
Occupation du sol simplifiée
MOS 2017

Bois ou forêt	Habitat individuel
Milieux semi-naturels	Habitat collectif
Espaces agricoles	Activités
Eau	Equipements
Espaces ouverts artificialisés	Transports
	Carrières, décharges, chantiers

1. un site inscrit dans un environnement en profonde mutation ►

un accès au site en projet contraint avec peu de porosités avec l'environnement immédiat

- 1** En matière d'accessibilité, le site en projet bénéficie de sa localisation sur les flux. Le projet de restructuration et d'apaisement de la RN20 permettant l'amélioration de l'accessibilité au site de projet va par ailleurs **maintenir à moyen terme le trafic sur la nationale**. Pour autant, du fait de la présence d'un terre-plein central infranchissable sur plus de 3 km depuis le sud, le site en projet n'est **aisément accessible que pour les véhicules réalisant le trajet nord-sud**. Par ailleurs, le caractère routier va limiter l'émergence d'un pôle de proximité.
- 2** D'autre part, le projet de BHNS va **fortement améliorer la desserte en transport en commun** du site avec un arrêt situé à 300m. Toutefois, le projet de BHNS, en stand-by aujourd'hui, ne va permettre qu'un report modal et non un apport de flux supplémentaire au futur pôle.
- 3** En matière d'accessibilité piétonne, il n'est à ce jour **pas prévu de passage de traversée** entre la ZAC du Lièvre d'Or et le site de projet, limitant ainsi la captation des usagers de l'autre côté de la RN20, d'une part et l'évasion vers la future programmation de la ZAC Lièvre d'Or, d'autre part.



synthèse

Une **programmation logements** qui ne **justifie pas la création d'un pôle commercial** mais **une localisation** sur les flux qui peut **soutenir des activités économiques**

Une fréquentation du futur pôle qui **proviendra majoritairement du flux voitures**

Toutefois, un **environnement urbain qui mute** avec demain un apaisement de la nationale et des **mobilités plus douces**



2_analyse des opportunités de programme





**potentiel
commerce**

2.analyse des opportunités de programme ► méthodologie de l'étude de marché

- Détermination de la **ZONE DE CHALANDISE** en fonction de **L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL**, le niveau d'accessibilité et les contraintes physiques et/ou psychologiques.
- Le **MARCHÉ THÉORIQUE** correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par les ménages de la zone de chalandise (ZC) par typologie de commerces (nombre de ménages X dépenses).
- Le **CHIFFRE D'AFFAIRES CAPTABLE** est estimé en fonction du marché théorique et des taux d'emprise (part des dépenses des ménages de la zone de chalandise sur le pôle commercial).
- La **SURFACE COMMERCIALE DÉPLOYABLE** est calculée sur la base des rendements nécessaires pour garantir la vitalité de chacune des activités programmées.

**X millions €
de dépenses**

**taux moyen d'emprise
= CA potentiel**

**CA potentiel
= activité pérenne/ou non
= surface commerciale**

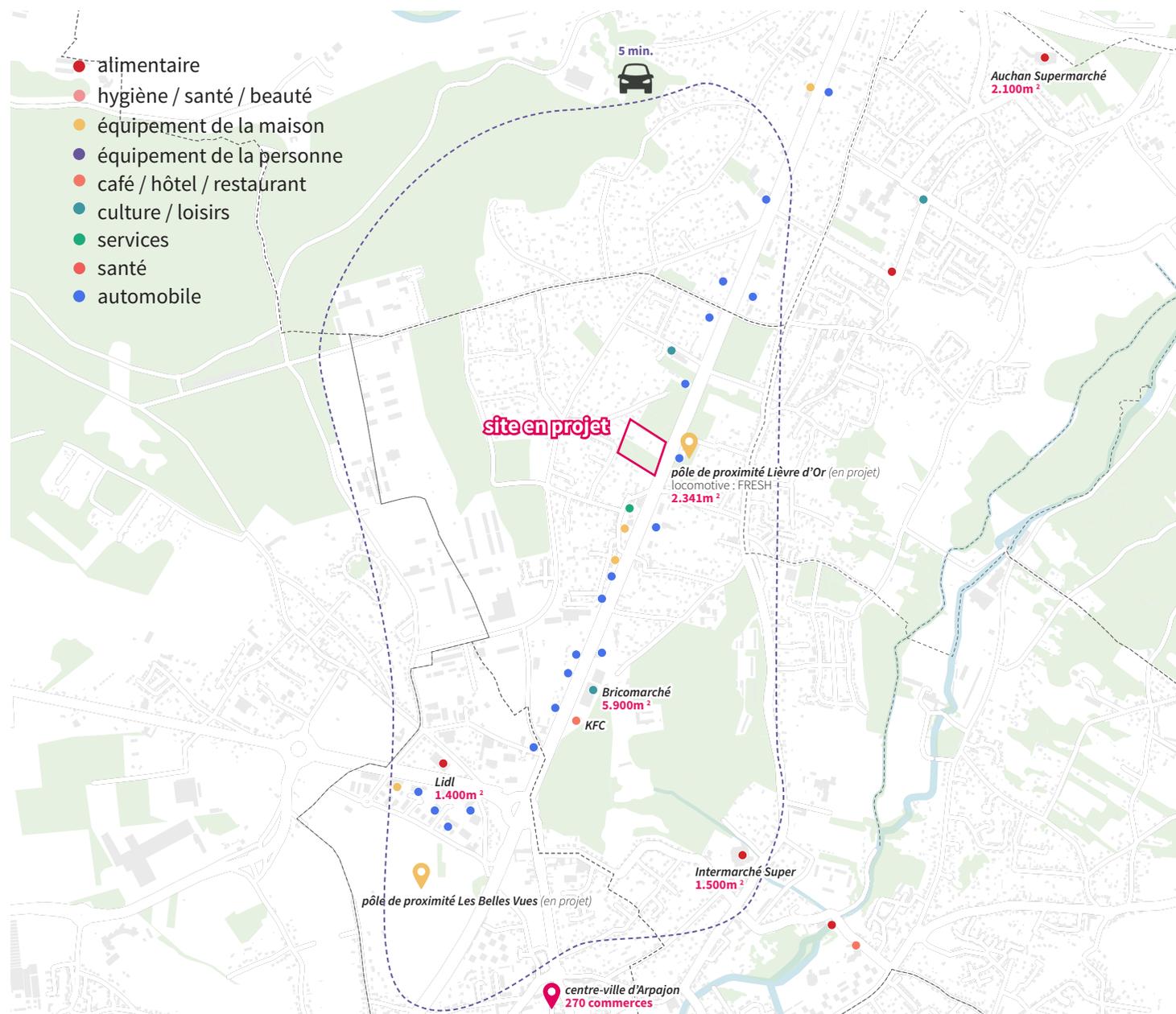
2. analyse des opportunités de programme ▶

une absence de pôle de proximité accessible à pied depuis le site en projet

L'environnement concurrentiel proche du site en projet (5 minutes en voiture) se compose **essentiellement d'activités automobiles** (garage, concessionnaires, station essence etc.). Le **premier pôle commercial d'envergure est le centre-ville d'Arpajon** situé à environ 7 minutes en voiture.

À noter, le **développement de deux pôles de proximité** : un sur la ZAC Lièvre d'Or, en face du site en projet, mais non accessible à pied et possédant sa proche zone de chalandise (habitant résidant à l'est de la RN20 et flux direction Paris) et sur la ZAC Les Belles Vues à 2 minutes en voiture qui pour autant ne va pas répondre au besoin de proximité des usagers situés à l'ouest de la RN20 du fait de l'accessibilité contrainte.

Le projet du 81-83 route nationale constitue ainsi **une opportunité de créer un pôle de proximité accessible à pied pour les habitants actuels et à venir.**

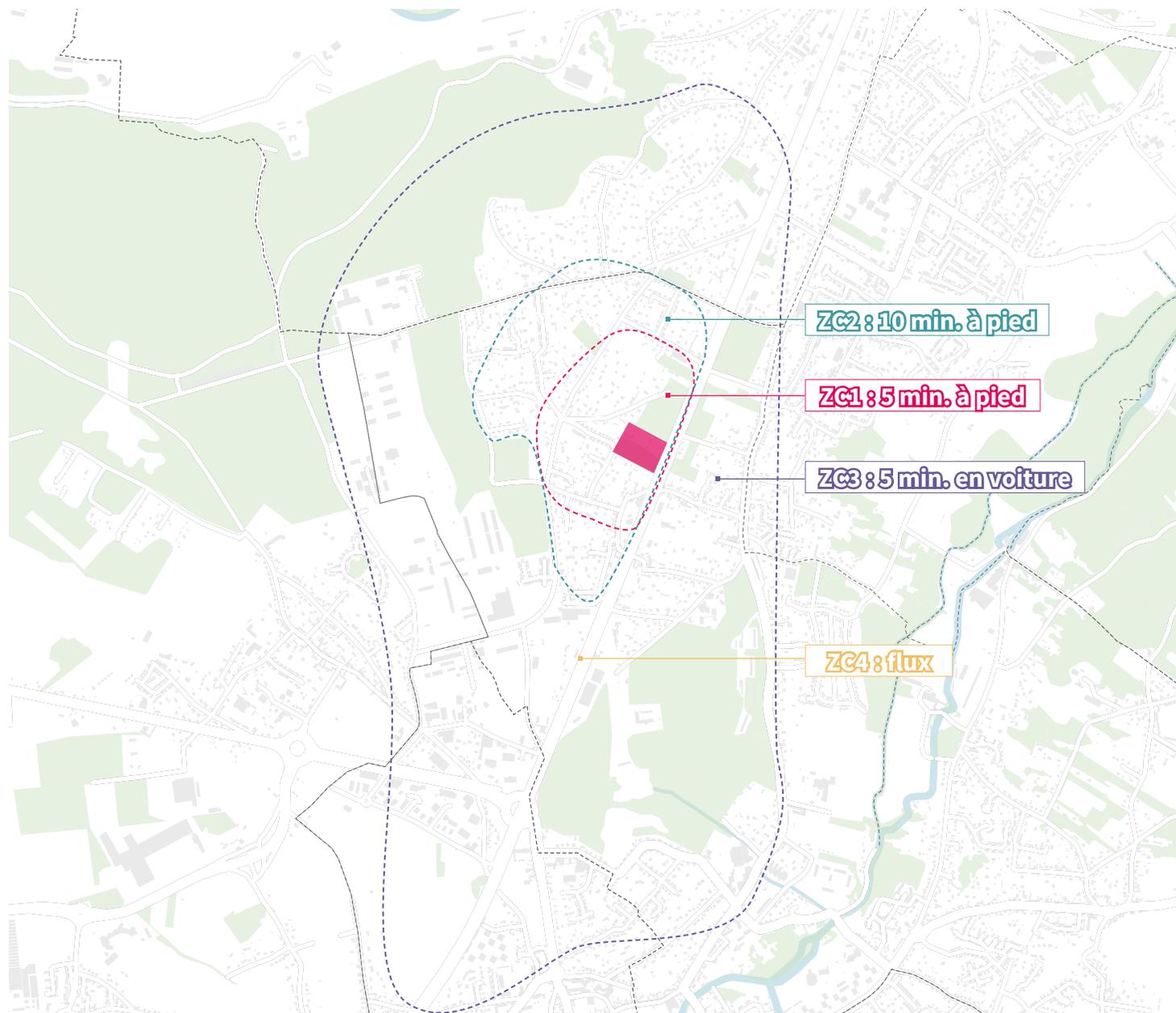


Carte : Environnement concurrentiel du site en projet
Source : Intencité, 2021

2. analyse des opportunités de programme ► une zone de chalandise de 11 070 ménages

La zone de chalandise du site en projet comporte 4 catégories :

- la **zone de chalandise primaire**, correspondant à un périmètre de **5 minutes à pied** autour du site et **comptant 129 ménages** (dont 66 ménages dans le cadre du développement du projet). Il s'agit de la zone de chalandise la plus aisément captable du site en projet ;
- la **zone de chalandise secondaire**, correspondant à un périmètre de **10 minutes à pied** autour du site et **comptant 50 ménages**. L'absence de pôle de proximité sur cette zone facilite également la captation des habitants de cette zone mais de manière moins forte que la zone de chalandise primaire ;
- la **zone de chalandise tertiaire** correspondant à un périmètre de **5 minutes en voiture** du site et **comptant 10.891 ménages** (dont 3.174 ménages dans le cadre des différents projets autour du site). Plus difficilement captable à cause de l'environnement concurrentiel ;
- une dernière zone de chalandise regroupant la **clientèle de passage** générée par la localisation sur les flux.



Carte : zone de chalandise du site en projet
Source : Intencité, 2021

un chiffre d'affaires captable entre 1,9 et 3,6M€

	MARCHÉ THÉORIQUE GLOBAL (EN MILLIONS)	TAUX D'EMPRISE (FOURCHETTE BASSE)	TAUX D'EMPRISE (FOURCHETTE HAUTE)	CA POTENTIEL (FOURCHETTE BASSE)	CA POTENTIEL (FOURCHETTE HAUTE)
Alimentation générale	65,7 M€	2,1 %	3 %	1,4 M€	2 M€
Boulangerie	5,7 M€	3 %	3,5 %	0,17 M€	0,2 M€
Pharmacie / optique	20,5 M€	0,1 %	0,2 %	0,02 M€	0,04 M€
Tabac / Presse	13 M€	0,15 %	0,2 %	0,02 M€	0,03 M€
Plantes / Fleurs / Animaux	3,4 M€	0,6 %	0,9 %	0,02 M€	0,03 M€
Coiffure / Beauté	3,6 M€	2,2 %	2,8 %	0,08 M€	0,1 M€
Restauration	24,5 M€	0,8 %	1,2 %	0,2 M€	0,3 M€
TOTAL	136,4 M€	1,4 %	2,6 %	1,91 M€	3,6 M€

2_analyse des opportunités de programme ► des surfaces déployables entre 660 et 815 m²

	CA POTENTIEL (FOURCHETTE BASSE)	CA POTENTIEL (FOURCHETTE HAUTE)	RENDEMENT MOYEN AU M2	SURFACES COMMERCIALES ARRONDIES THÉORIQUES DÉPLOYABLES (FB) SDV	SURFACES COMMERCIALES ARRONDIES THÉORIQUES DÉPLOYABLES (FH) SDV	SURFACES COMMERCIALES ARRONDIES THÉORIQUES DÉPLOYABLES CORRIGÉES (SDV)	SURFACES COMMERCIALES ARRONDIES THÉORIQUES DÉPLOYABLES COR- RIGÉES (SDP)*
Alimentation générale	1,4 M€	2 M€	6,5 K€	213 m ²	316 m ²	320 m ²	400 m ²
Boulangerie	0,17 M€	0,2 M€	3 K€	58 m ²	69 m ²	70 m ²	100 m ²
Pharmacie	0,02 M€	0,04 M€	9 K€	- m ²	- m ²		
Tabac / Presse	0,02 M€	0,03 M€	7,3 K€	- m ²	- m ²		
Plantes / Fleurs / Animaux	0,02 M€	0,03 M€	2,5 K€	- m ²	- m ²		
Coiffure / Beauté	0,08 M€	0,1 M€	2 K€	47 m ²	59 m ²	60 m ²	70 m ²
Restauration	0,2 M€	0,3 M€	3 K€	68 m ²	95 m ²	100 m ²	120 m ²
SOUS-TOTAL	1,91 M€	3,6 M€		386 m²	539 m²	550 m²	690 m²
Services (10%)						55 m ²	60 m ²
TOTAL						605 m²	750 m²

* pour obtenir les surfaces déployables SDP, nous ajoutons environ 15-20% à la surface de vente sauf pour l'alimentaire et la boulangerie



**potentiel
offre santé**

2.analyse des opportunités de programme ►

une offre en santé qui diminue depuis 2015 dans l'agglomération

La commune de Saint-Germain-lès-Arpajon est identifiée en Zone d'Action Complémentaire (ZAC) selon le zonage établi par l'ARS Ile-de-France ce qui la rend éligible aux aides de l'État.

Depuis 2015, on constate un **solde négatif** entre les arrivées des professionnels de santé et les départs de ces derniers au niveau de Coeur d'Essonne Agglomération (-73 professionnels de santé depuis 2015). Parmi les catégories de professionnels les plus touchées, le territoire a perdu 24 médecins généralistes, 22 chirurgiens dentistes et 13 médecins spécialistes.

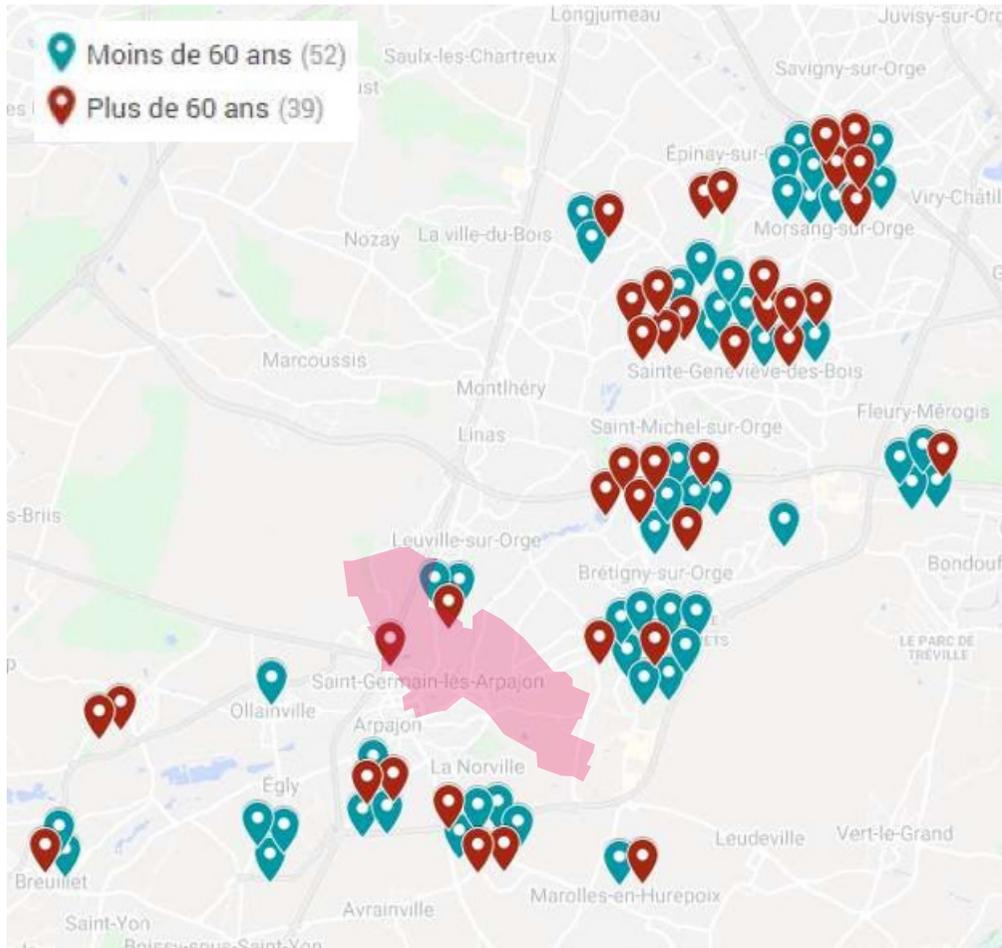
À noter une augmentation des infirmiers libéraux (+14 infirmiers) qui vient limiter la diminution du nombre de professionnels de santé sur l'agglomération.

Évolution de l'offre de santé depuis 2015

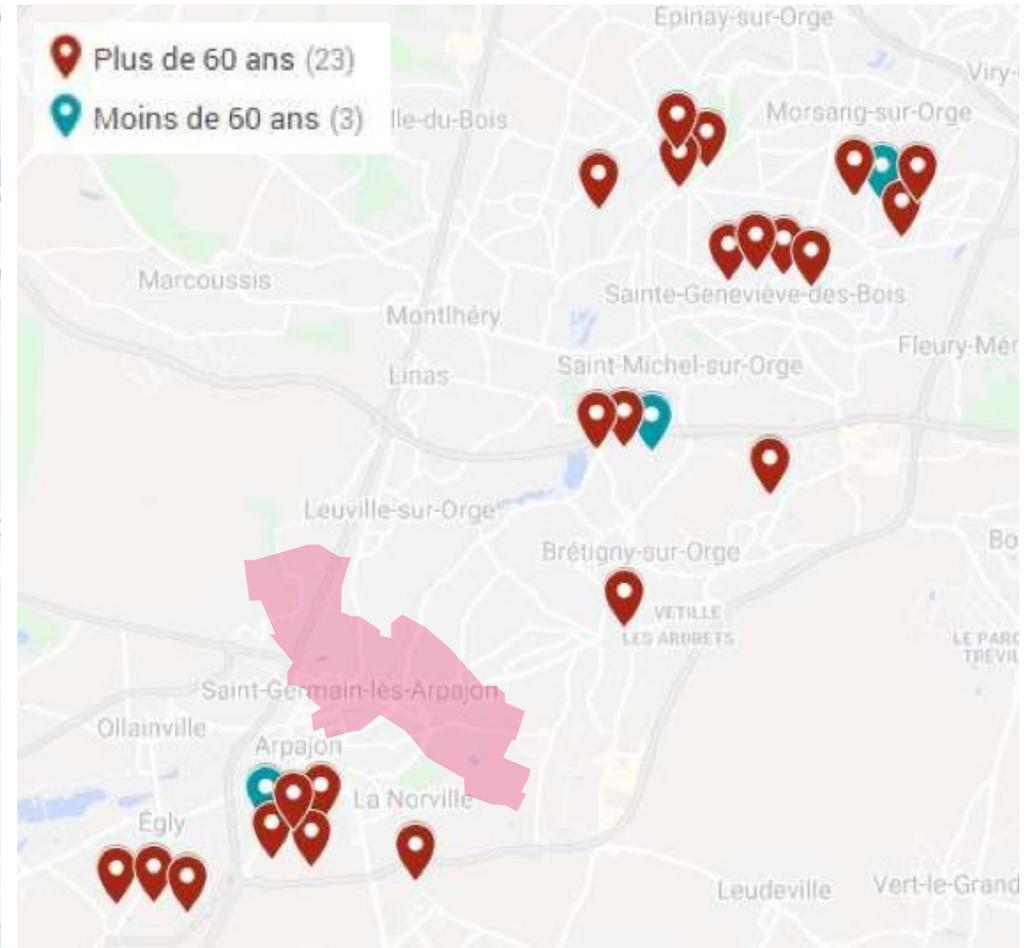
Activités	Arrivées	Départs	Solde
médecin généraliste	27	51	-24
médecin spécialiste (en ville)	17	30	-13
chirurgien-dentiste	29	51	-22
infirmier libéral	56	42	+14
masseur-kinésithérapeute	28	38	-10
orthophoniste	8	14	-6
orthoptiste	0	4	-4
pédicure-podologue	21	29	-8
sage-femme	7	7	
Total	193	266	-73

2_analyse des opportunités de programme ► une offre santé quasi inexistante sur Saint-Germain-lès-Arpajon

Localisation des médecins généralistes



Localisation des médecins spécialistes



On constate que la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon n'accueille que deux médecins généralistes sur son territoire et aucun médecin spécialiste. L'offre de santé est donc particulièrement limitée sur la commune. Les habitants doivent donc se déplacer en dehors du territoire communal pour répondre à leurs besoins en matière de santé.



**potentiel
locaux
d'activité**

2. analyse des opportunités de programme ▶

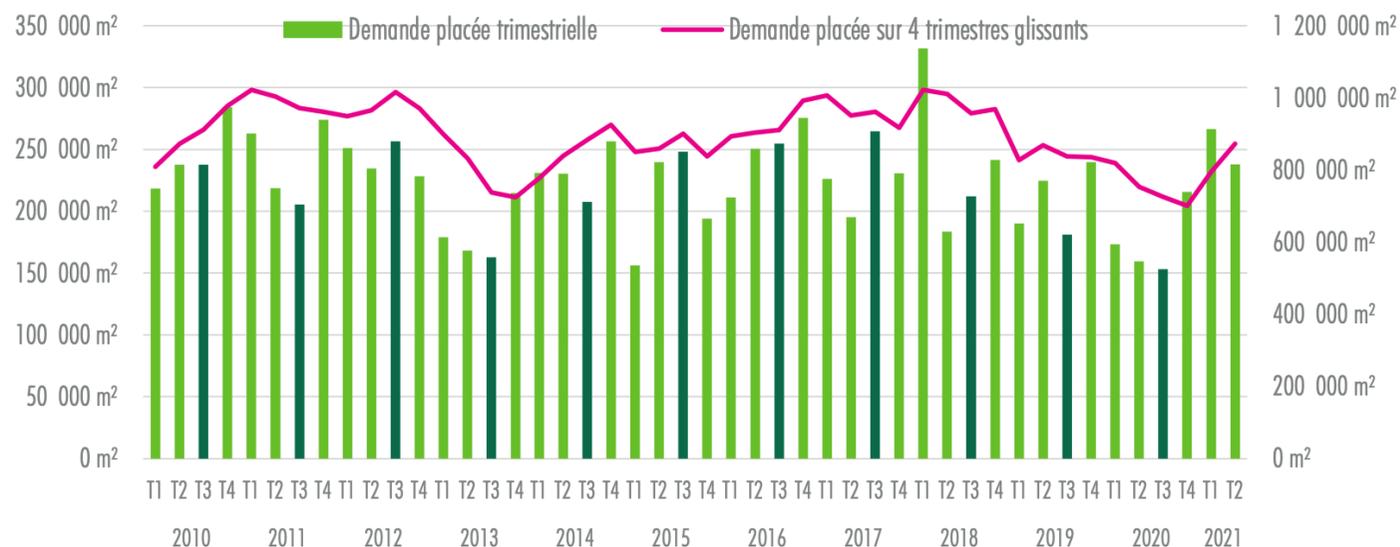
un marché en locaux d'activités très dynamique notamment sur le sud de l'Île-de-France

Le marché francilien pour les locaux d'activités est particulièrement dynamique avec une **augmentation de la demande placée de 52% sur un an et au-dessus de la moyenne décennale de 17%**.

Aujourd'hui, c'est le sud de l'Île-de-France qui domine le marché des locaux d'activités puisqu'il **représente plus du tiers la demande placée** (36% de la demande placée).

Compte tenu, d'une part, de la **localisation du site de projet, le long de la RN20, conférant une très bonne accessibilité et une visibilité**, et de la **présence d'activités de type artisanales le long de l'axe**, il pourrait être **pertinent de positionner de l'activité économique au sein du projet**.

Évolution de la demande placée en Ile-de-France



2. analyse des opportunités de programme ►

un parc d'activités pour artisans, PME et particuliers à venir sur la ZAC du Lièvre d'Or

Comme précisé un peu plus tôt, le marché des locaux d'activités est très dynamique en Ile-de-France notamment au sud de la région.

Pour répondre aux besoins des entreprises, il est projeté sur la ZAC du Lièvre d'Or une programmation économique autour d'un parc d'activités pour artisans, PME et particuliers avec cellules d'activités et de stockage de petites tailles (de 26 m² à 140 m²) destinées à la location.

Le projet se développe sur un lot d'une surface de 13.927m² et est porté par l'entreprise The Local Company. À date, ce sont 2.500m² de locaux d'activités et 2.400m² d'entrepôts qui sont projetés.

Compte-tenu de l'existence de ce type de programmation juste en face, l'intérêt de développer des locaux d'activité sur un volume qui plus est limité est faible d'autant plus si l'on souhaite développer un petit pôle de proximité (conflits d'usages).



synthèse des potentiels de développement

Un potentiel pour le **développement d'une offre d'hyperproximité** soutenue par les flux s'inscrivant dans la charte de stratégie de développement commercial

Un **potentiel de développement d'une offre de santé** compte tenu du **déficit en professionnels de santé**

Un **développement important en locaux d'activités juste en face** limitant l'intérêt d'un développement a minima sur le site en projet



3_synthèse de la programmation envisageable



analyse de la programmation projetée par le promoteur

1 moyenne surface alimentaire

750-800 m² SDP

surface surdimensionnée au regard de la programmation sur la ZAC du Lièvre d'Or

1 Boulangerie – Pâtisserie

150 m² SDP

surface surdimensionnée au regard de la programmation sur la ZAC du Lièvre d'Or

1 Tabac-presse

150 m² SDP

proposition cohérente si preneur identifié

1 Pharmacie

300 m² SDP

proposition cohérente si autorisation accordée

1 Restaurant

300 m² SDP

surface surdimensionnée pour un restaurant de quartier

1 Micro-crèche ou crèches Montessori

150 m² SDP

proposition cohérente avec le projet urbain

1 Maison d'assistante maternelle

100 m² SDP

proposition cohérente avec le projet urbain

1 Cabinet médical

80 m² SDP

potentiel pour une offre plus étoffée

un développement envisageable situé entre 1.150 et 1.750 m²

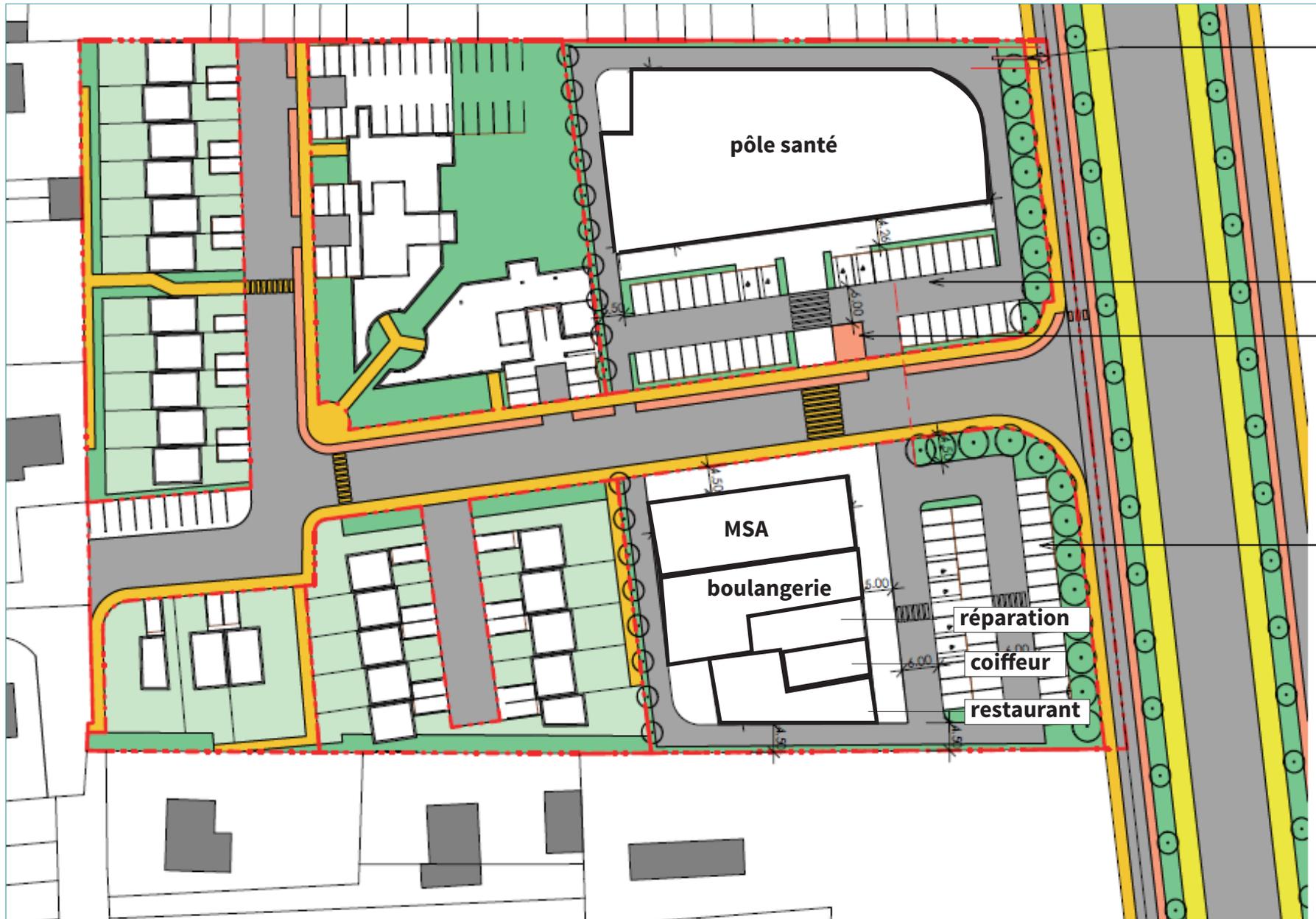


	locaux commerciaux	locaux d'activités	locaux médicaux
potentiel de développement	oui	oui mais non préconisé	oui
surfaces totales déployables	750 m ²	0 m ²	rayonnement local : 400 m ² rayonnement large : 1 000 m ²
total	1.150 à 1.750 m² de surfaces actives développables dans le scénario le plus ambitieux		



**scénario 1 :
commerces
et pôle santé**

hypothèse de plan de marchandisage au vu de l'implantation urbaine actuelle



3_synthèse de la programmation envisageable ►

valeurs financières

variante 1 : pôle santé local

Activité	Surface totale	Loyer HT/m2 FB	Loyer HT/m2 FH	Loyer admissible fourchette basse	Loyer admissible fourchette haute	Prix HT/m2 (arrondis) 8%	prix de vente HT 8%	Prix HT/m2 (arrondis) 7,5%	prix de vente HT 7,5%
Moyenne surface alimentaire	400	127,50 €	138,13 €	51 000,00 €	55 250,00 €	1 660,16 €	664 062,50 €	1 770,83 €	708 333,33 €
boulangerie	100	140,25 €	163,63 €	14 025,00 €	16 362,50 €	1 899,22 €	189 921,88 €	2 025,83 €	202 583,33 €
coiffeur	70	136,00 €	149,60 €	9 520,00 €	10 472,00 €	1 785,00 €	124 950,00 €	1 904,00 €	133 280,00 €
restaurant	120	153,00 €	178,50 €	18 360,00 €	21 420,00 €	2 071,88 €	248 625,00 €	2 210,00 €	265 200,00 €
réparation	60	115,60 €	129,20 €	6 936,00 €	7 752,00 €	1 530,00 €	91 800,00 €	1 632,00 €	97 920,00 €
médical	400	210,00 €	230,00 €	84 000,00 €	92 000,00 €	2 750,00 €	1 100 000,00 €	2 933,33 €	1 173 333,33 €
SOMME	1 150	159,86 €	176,74 €	183 841	203 257	2 103,79 €	2 419 359,38 €	2 244,04 €	2 580 650,00 €

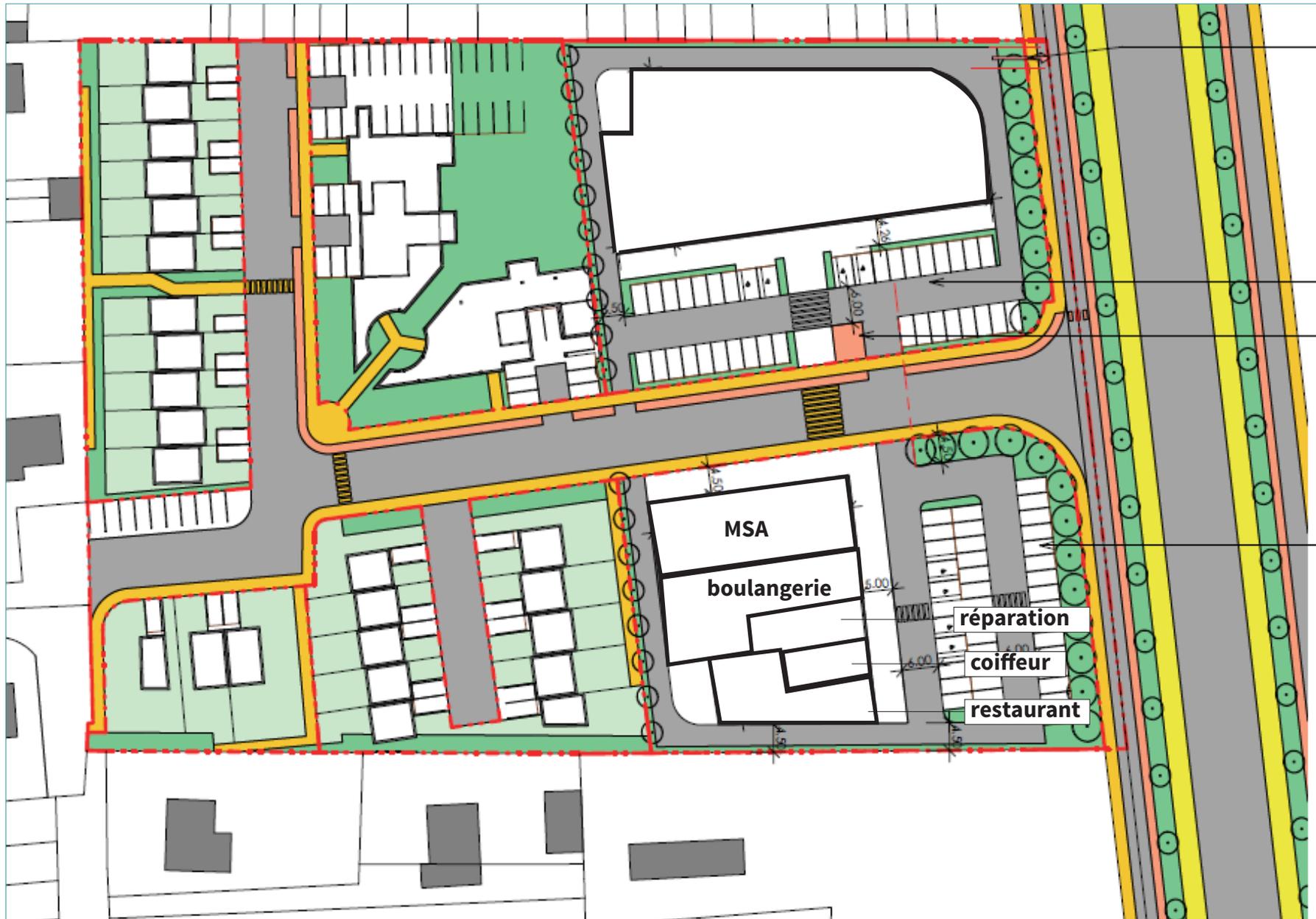
variante 2 : pôle santé rayonnement large

Activité	Surface totale	Loyer HT/m2 FB	Loyer HT/m2 FH	Loyer admissible fourchette basse	Loyer admissible fourchette haute	Prix HT/m2 (arrondis) 8%	prix de vente HT 8%	Prix HT/m2 (arrondis) 7,5%	prix de vente HT 7,5%
Moyenne surface alimentaire	400	127,50 €	138,13 €	51 000,00 €	55 250,00 €	1 660,16 €	664 062,50 €	1 770,83 €	708 333,33 €
boulangerie	100	140,25 €	163,63 €	14 025,00 €	16 362,50 €	1 899,22 €	189 921,88 €	2 025,83 €	202 583,33 €
coiffeur	70	136,00 €	149,60 €	9 520,00 €	10 472,00 €	1 785,00 €	124 950,00 €	1 904,00 €	133 280,00 €
restaurant	120	153,00 €	178,50 €	18 360,00 €	21 420,00 €	2 071,88 €	248 625,00 €	2 210,00 €	265 200,00 €
réparation	60	115,60 €	129,20 €	6 936,00 €	7 752,00 €	1 530,00 €	91 800,00 €	1 632,00 €	97 920,00 €
médical	1 000	210,00 €	230,00 €	210 000,00 €	230 000,00 €	2 750,00 €	2 750 000,00 €	2 933,33 €	2 933 333,33 €
SOMME	1 750	177,05 €	195,00 €	309 841	341 257	2 325,35 €	4 069 359,38 €	2 480,37 €	4 340 650,00 €



**scénario 2 :
commerces**

hypothèse de plan de marchandisage au vu de l'implantation urbaine actuelle



3_synthèse de la programmation envisageable ►

valeurs financières

Activité	Surface totale	Loyer HT/m2 FB	Loyer HT/m2 FH	Loyer admissible fourchette basse	Loyer admissible fourchette haute	Prix HT/m2 (arrondis) 8%	prix de vente HT 8%	Prix HT/m2 (arrondis) 7,5%	prix de vente HT 7,5%
Moyenne surface alimentaire	400	127,50 €	138,13 €	51 000,00 €	55 250,00 €	1 660,16 €	664 062,50 €	1 770,83 €	708 333,33 €
boulangerie	100	140,25 €	163,63 €	14 025,00 €	16 362,50 €	1 899,22 €	189 921,88 €	2 025,83 €	202 583,33 €
coiffeur	70	136,00 €	149,60 €	9 520,00 €	10 472,00 €	1 785,00 €	124 950,00 €	1 904,00 €	133 280,00 €
restaurant	120	153,00 €	178,50 €	18 360,00 €	21 420,00 €	2 071,88 €	248 625,00 €	2 210,00 €	265 200,00 €
réparation	60	115,60 €	129,20 €	6 936,00 €	7 752,00 €	1 530,00 €	91 800,00 €	1 632,00 €	97 920,00 €
SOMME	750	133,12 €	148,34 €	99 841	111 257	1 759,15 €	1 319 359,38 €	1 876,42 €	1 407 316,67 €



**scénario 3 :
commerces
et petite enfance**

hypothèse de plan de marchandisage au vu de l'implantation urbaine actuelle



3_synthèse de la programmation envisageable ►

valeurs financières

Activité	Surface totale	Loyer HT/m2 FB	Loyer HT/m2 FH	Loyer admissible fourchette basse	Loyer admissible fourchette haute	Prix HT/m2 (arrondis) 8%	prix de vente HT 8%	Prix HT/m2 (arrondis) 7,5%	prix de vente HT 7,5%
Moyenne surface alimentaire	400	127,50 €	138,13 €	51 000,00 €	55 250,00 €	1 660,16 €	664 062,50 €	1 770,83 €	708 333,33 €
boulangerie	100	140,25 €	163,63 €	14 025,00 €	16 362,50 €	1 899,22 €	189 921,88 €	2 025,83 €	202 583,33 €
coiffeur	70	136,00 €	149,60 €	9 520,00 €	10 472,00 €	1 785,00 €	124 950,00 €	1 904,00 €	133 280,00 €
restaurant	120	153,00 €	178,50 €	18 360,00 €	21 420,00 €	2 071,88 €	248 625,00 €	2 210,00 €	265 200,00 €
réparation	60	115,60 €	129,20 €	6 936,00 €	7 752,00 €	1 530,00 €	91 800,00 €	1 632,00 €	97 920,00 €
crèche	150	130,00 €	150,00 €	19 500,00 €	22 500,00 €	1 750,00 €	262 500,00 €	1 866,67 €	280 000,00 €
SOMME	900	132,60 €	148,62 €	119 341	133 757	1 757,62 €	1 581 859,38 €	1 874,80 €	1 687 316,67 €

restons en contact



intencité

la ville à hauteur d'Homme

Intencité® - Siège social – 33, Cité Industrielle – 75011 Paris

Tél. : 07 66 87 36 99 / E-mail : info@intencite.eu

www.intencite.eu

