

Maître d'Ouvrage : SORGEM



Etude de commercialité pour l'opération Champ de Foire - Les Franges  
Sainte-Geneviève-des-Bois

## **CONTEXTE**

Dans la continuité du bourg ancien de Sainte Geneviève des Bois, à proximité de la RN 104 (la Francilienne) et du parc d'activité de la Croix Blanche, la SORGEM réalise depuis 2013 une opération d'aménagement intégrant un programme de 247 logements.

Ce programme s'accompagne d'un ensemble de 3 locaux commerciaux totalisant une surface de 500m<sup>2</sup> en pieds d'immeubles implantés sur un nouvel espace public.

Concernant le programme commercial, seul un local de 160m<sup>2</sup> est à ce stade occupé par une boulangerie ayant ouverte en juillet 2017.

Aujourd'hui, tant l'exploitant que les riverains font remonter à la Ville des dysfonctionnements attribués au stationnement, à la visibilité ou encore à une chalandise insuffisante.

Le propriétaire des cellules, Bouygues immobilier, également promoteur des logements, prévoit de son côté la vente en bloc de ces surfaces commerciales à un investisseur.

## **ENJEUX**

Dans ce contexte, la SORGEM a sollicité Objectif Ville pour conduire une étude visant à expertiser le programme commercial réalisé, objectiver ses atouts et ses dysfonctionnements et faire des propositions quant à l'évolution de leur affectation.

## **OBJET DE LA MISSION**

Le travail mené par Objectif Ville a ainsi permis de mettre en avant les dysfonctionnements de l'offre actuelle, et une stratégie opérationnelle pour renverser la tendance et pérenniser l'offre :

- Une analyse de l'environnement concurrentiel élargi actuel et projeté du site et un approfondissement centré sur l'offre alimentaire spécialisée (bio, circuits courts, surgelés...)
- Une analyse du tissu commercial de la polarité
- Une évaluation du fonctionnement de la polarité au regard de l'offre concurrentielle rayonnante à proximité
- Entretiens avec l'exploitant en place, les services de la ville et la direction technique associée.
- La réalisation d'une étude de potentiel de marché, identifiant les offres manquantes, mais aussi redéfinir le calibrage commerciale afin de définir une programmation originale, questionner l'offre actuelle, et proposer une programmation attractive et crédible au regard du contexte de la commune.
- Un regard d'expert sur l'exploitabilité des locaux au regard de l'activité commerciale proposée
- Une identification des pistes d'orientations opérationnelles, la formalisation de prescriptions et la réalisation d'une fiche de pré-commercialisation, transmises à des porteurs de projets potentiels afin de crédibiliser la programmation retenue.



**Durée de l'intervention**

Octobre 2017  
Janvier 2018



**Type de mission exécutée**

Étude et pré-commercialisation  
Expertise commerciale



**Interlocuteur - Maîtrise d'Ouvrage**

Sylvie PANZANI  
06 87 14 54 80



**Prestataire**

Objectif Ville  
www.objectif-ville.com