

3. ÉCONOMIE

a) Les lignes de force du diagnostic

Un emploi en nette progression depuis les années 90 ; le fléchissement observé au début des années 2000 est aujourd'hui compensé par une dynamique positive de création d'emploi amorcée en 2005.

Un profil de l'emploi dominé par les activités de commerces et de services.

Un contexte de repli économique depuis fin 2008 qui a pour conséquence à Rosny, comme partout ailleurs, une hausse du taux de chômage

Des quartiers CUCS encore éloignés de l'emploi.

Des zones économiques favorablement positionnées sur les axes de transports ne développent pas de synergies ni de complémentarités entre elles et avec d'autres espaces économiques.

Des zones d'activités aux recettes inégales dont une est sur le déclin malgré son potentiel de développement (ZAC Montgolfier).

Rosny 2 : un pôle commercial dynamique jouant le rôle de locomotive économique, soutenu dans ce rôle par Domus.

Un cœur de ville à réaffirmer au centre des dynamiques économiques de la commune.

Une offre commerciale de proximité existante sur les trois quartiers CUCS mais contrastée.

b) Profil des actifs de Rosny-sous-Bois

(1) Un fort taux d'activité

	Total actifs	Tx d'activité	Bac +2 - dip sup	taux artisans, commerçants chefs d'entreprise	tx de cadres sup	tx de professions intermédiaires	tx d'employés	tx d'ouvriers
Rosny-sous-Bois	21448	76,5	25,1	3,6	15,65	27,52	38,32	14,88
Communes limitrophes	199571	74,6	25,8	4,5	19,2	26,3	31,6	18,4
Aire urbaine	5211219	74,9	35,7	4,3	28,1	26,7	27,1	13,7
Seine-Saint-Denis	731930	72,3	19,7	4,9	21	26,8	27,6	19,7

Tableau 15 : Source INSEE

La ville de Rosny se caractérise par un fort taux d'activité* nettement supérieur à l'ensemble des zones de comparaison, lié au taux d'activité des femmes (74,3%) qui est supérieur de 6 points au taux départemental.

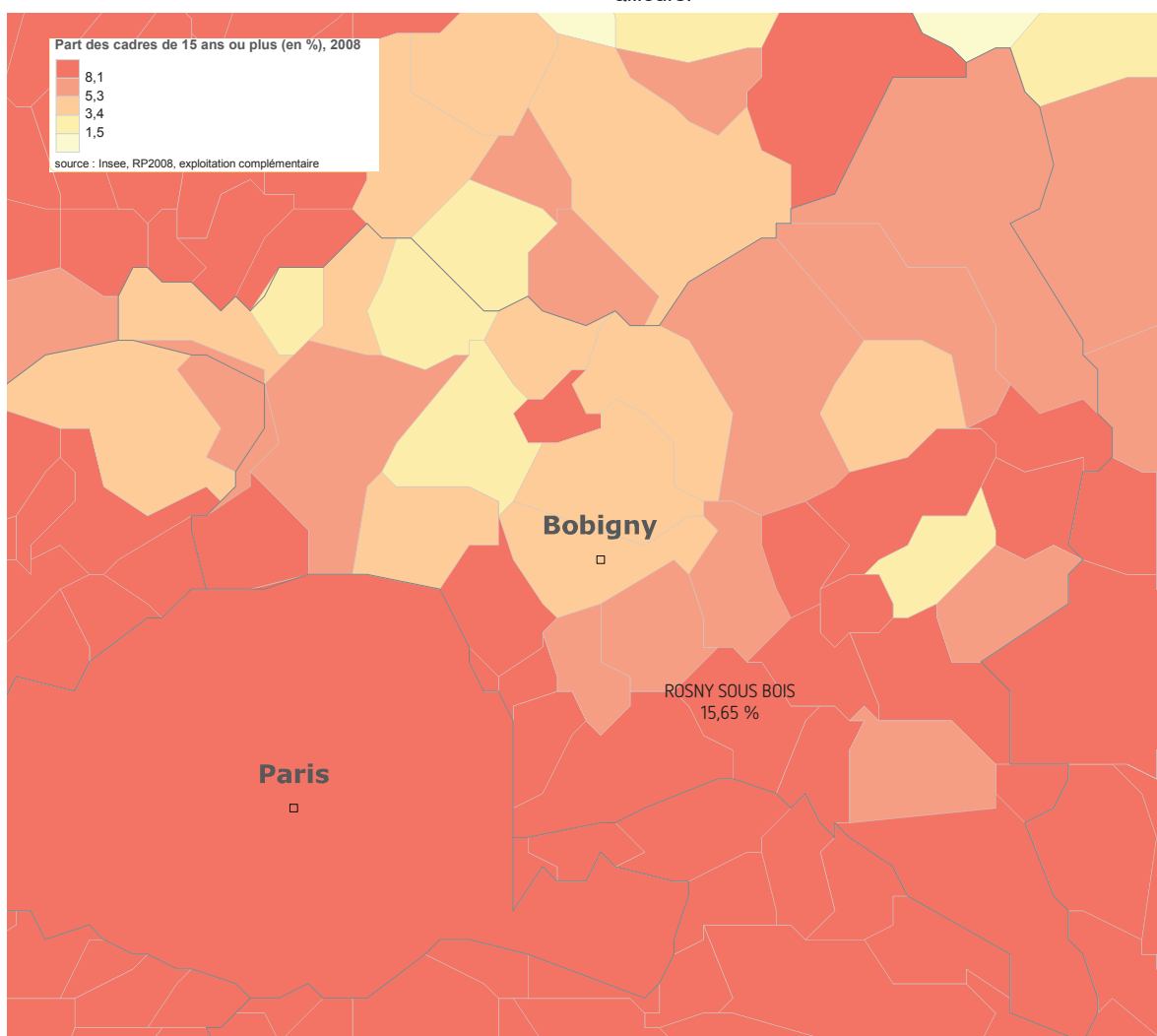
Au sein de la population active, la part des cadres a progressé entre 1999 et 2007 de plus de 3,7 points mais moins rapidement que celle des communes limitrophes ou de l'aire urbaine.

Le profil socioéconomique des actifs de la commune se resserre sur les professions intermédiaires qui représentent près de 30 % des actifs.

La part des ouvriers est en baisse comme celle des employés mais cette dernière catégorie reste prédominante sur la commune.

Durant la période intercersitaire 1999-2007 marquée par un contexte économique globalement favorable, un redressement de la situation a été constaté à Rosny-sous-Bois.

Cette dynamique s'est prolongée jusqu'à fin 2008. Depuis, en raison du contexte de repli économique général, le nombre de chômeurs est en hausse à Rosny-sous-bois comme partout ailleurs.



* Depuis 2006, les données de l'INSEE du recensement comptent dans la population active : les étudiants et les retraités qui exercent une activité. En raison de ce changement, les évolutions avec les périodes antérieures se trouvent légèrement impactées à la hausse.

(2) Un taux de chômage plus faible que la moyenne départementale :

Le taux communal a eu tendance à progresser moins fortement que le taux départemental et l'écart entre les deux taux semble se creuser depuis 2008.

En janvier 2011, on comptabilisait 2 272 chômeurs de catégorie A, soit 10,6% de la population active.

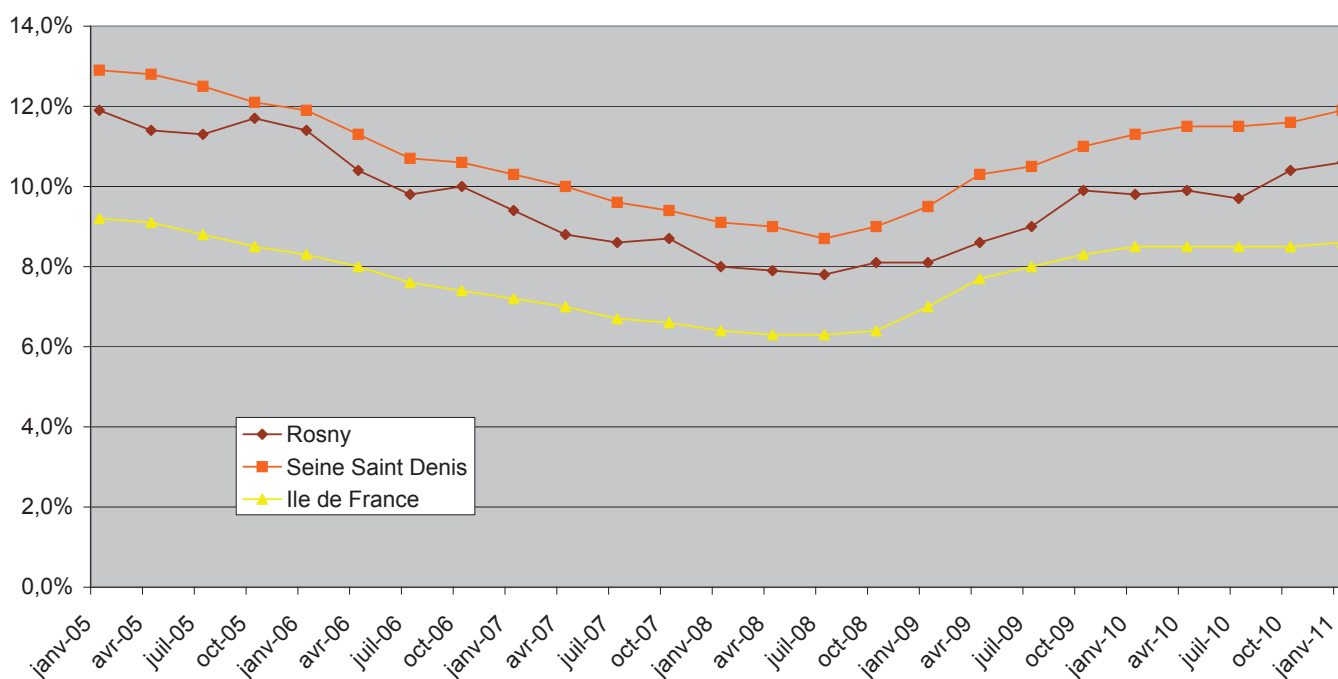
(3) Néanmoins les quartiers CUCS sont plus fortement touchés par la crise et concentrent une part significative de demandeurs d'emploi.

Au 1er janvier 2012 la ville comptabilise 2469 demandeurs d'emploi, répartis de la manière suivante :

- 16,8 % au quartier du Pré-Gentil
- 23,8 % au quartier Marnaudes Bois-Perrier
- 19,2% au quartier Boissière.

soit 11.5% de la population active (21448) rosnéenne.

Evolution comparée du taux de chômage entre le 1er Janvier 2005 et le 1er janvier 2011



Courbe du taux de chômage

c) Rapport emplois / actifs

(1) Un emploi en progression

Rosny est situé à équidistance des grands pôles d'emplois de l'Est de la Région parisienne.

4 275 actifs vivent et travaillent à Rosny soit 22,57% des actifs occupés rosnéens. Ce taux a progressé de 15,5 points en 10 ans.

Plus de 77% des actifs rosnéens travaillent hors de la commune dont 37% sur Paris. Les échanges entre les flux sortants et les flux entrants d'actifs sont donc déficitaires.

Le taux d'emploi sur la commune de Rosny-Sous-Bois est inférieur à 1 en 2007, ce qui signifie que la commune comprend plus d'actifs au lieu de résidence que d'emplois. Le taux d'emploi est stable depuis 1999 et s'élève à 0,82 en 2007.

Si la progression de ce taux est inférieure à celle enregistrée sur les communes limitrophes (augmentation de 0,05 point), Rosny

demeure dans le trio de tête, derrière Montreuil et Fontenay-sous-Bois, pour le taux d'emploi.

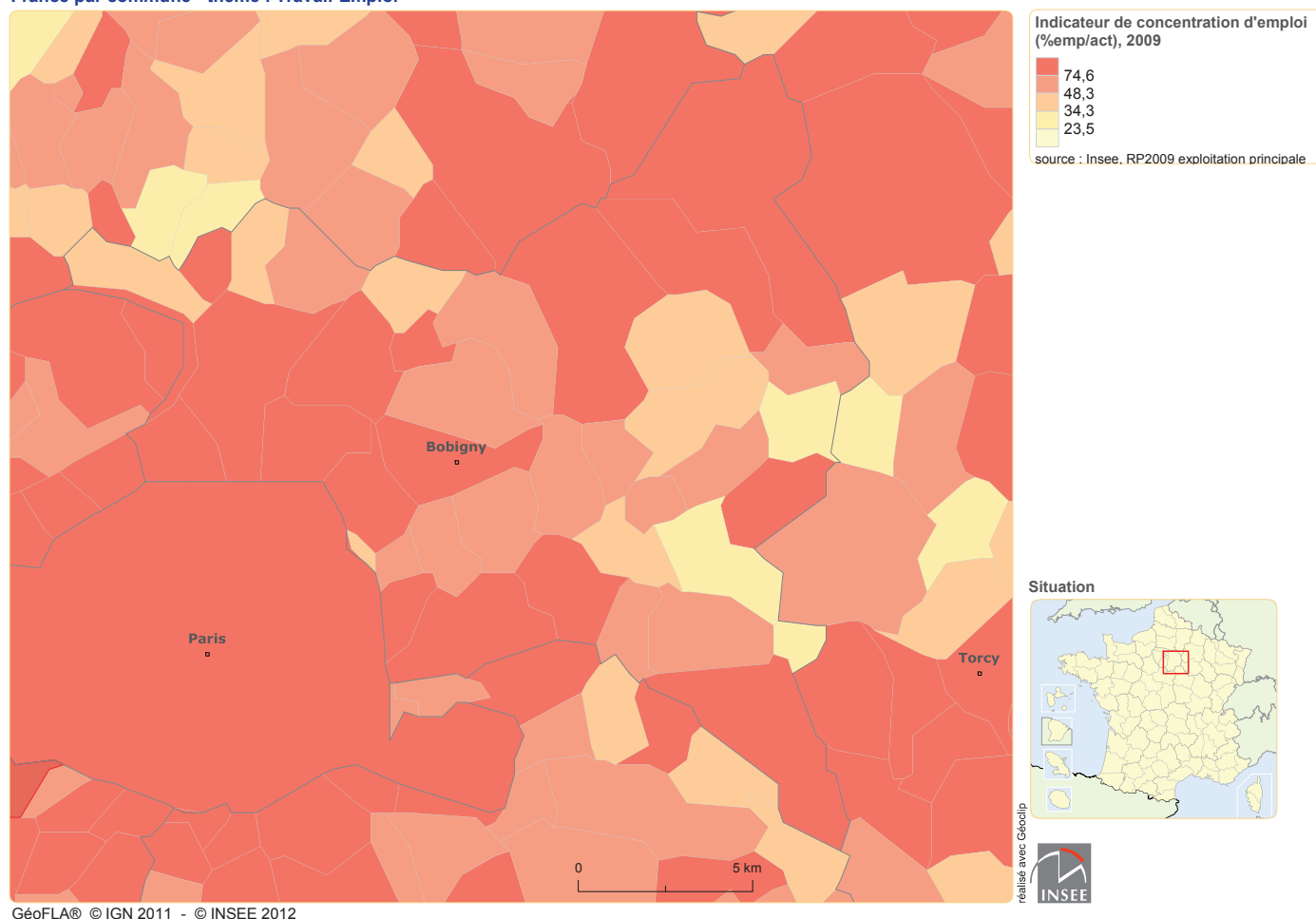
L'objectif inscrit dans le contrat de développement territorial (CDT) de la Marne aux Bois est d'atteindre un taux d'emploi de 1.

Entre 1999 et 2009, selon les données de l'Observatoire de l'Emploi, la commune a augmenté sensiblement le nombre d'emploi offerts sur Rosny-sous-Bois, selon un rythme de +1,14% par an.

Ce taux est bien supérieur à celui enregistré sur la Région Ile de France qui s'élève à 0,76%

Au cours de cette période, les secteurs moteurs de la croissance de l'emploi ont été le commerce de détail (c'est-à-dire l'activité de Rosny 2 et Domus) et les activités de services administratifs et de soutien.

France par commune - thème : Travail-Emploi



Carte : Pourcentage des emplois par rapport aux actifs - Source : INSEE 2009

	Taux d'emploi 1999	Taux d'emploi 2007	B +2 - diplom sup %
Rosny-sous-Bois	0,81	0,82	25,1
Communes Limitrophes	0,78	0,83	25,8
Aire urbaine	1,09	1,1	35,7
Seine Saint Denis	0,84	0,87	19,7

Source INSEE

A l'inverse, l'industrie manufacturière, la construction et l'administration publique sont les trois secteurs en perte de vitesse sur le territoire communal.

2000, mais a progressé depuis 2005 et ce malgré la légère diminution observée en 2008.

La courbe de l'emploi a sensiblement fléchi au début des années

Le profil commercial de l'emploi rosneen a été confirmé avec l'ouverture du centre commercial Domus en 2006.

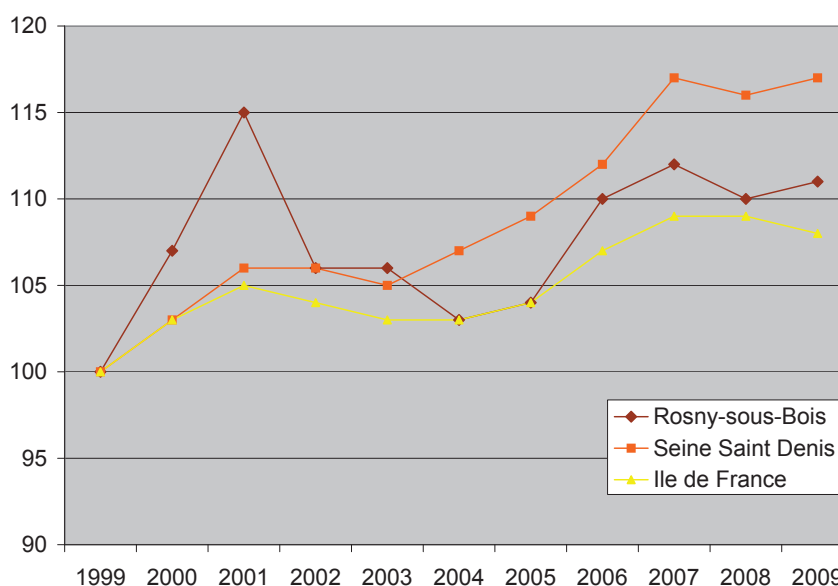
Secteur en développement	Gain d'emplois	Secteurs en perte de vitesse	Pertes d'emploi
	↑		↓
Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles	945	Industrie manufacturière	-469
Activités de services administratifs et de soutien	595	Construction	-166
Hébergement et restauration	243	Administration publique	-80
Santé humaine et action sociale	227	Transports et entreposage	-61
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	40	Activités financières et d'assurance	-50
		Enseignement	-24
		Production et distribution d'eau - assainissement, gestion des déchets et dépollution	-23
		Information et communication	-20
		Autres activités de services	-3

Différentiel sur la période 1999-2009	1154
Evolution annuelle	1,14% par an

Evolution des emplois -

Source : Observatoire de l'emploi - Classification NAF A24)

Evolution comparée de l'emploi salarié entre 1999 et 2009 - Base 100



Attention : Le pic observé en 2001 n'est pas lié à une création effective d'emplois, mais probablement à une erreur d'enregistrement statistique.

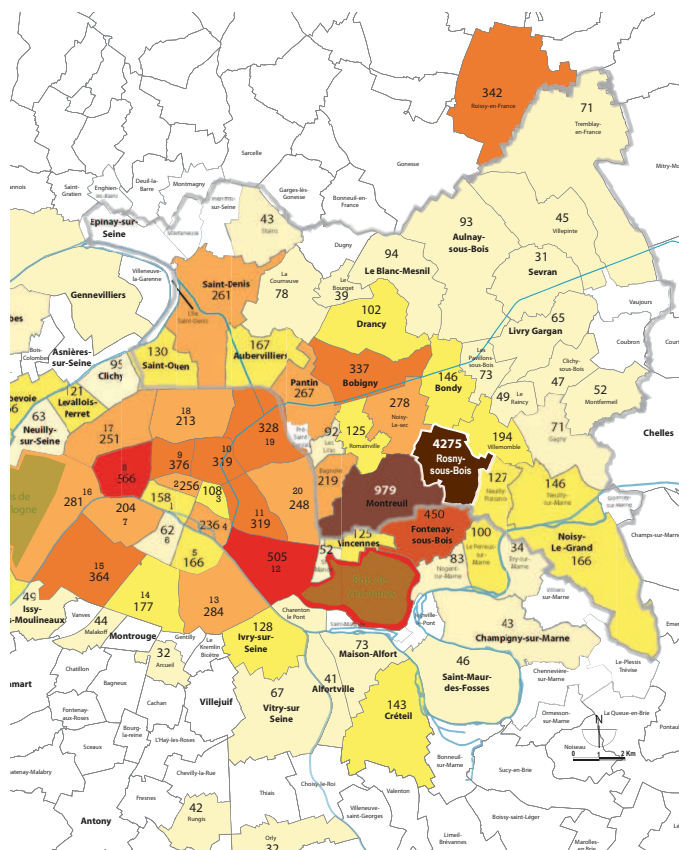
(2) Des migrations domicile travail polarisées par Paris, mais Rosny est le deuxième lieu de travail des actifs résidents

L'étude des migrations domicile travail montre la forte attraction parisienne. Les déplacements sont polarisés vers Paris (37%). Montreuil est en deuxième position avec 7% des flux externes.

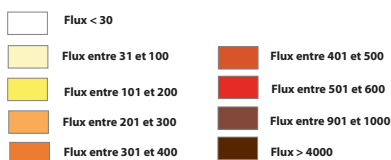
Principaux Pôle d'emplois	Nombre d'actifs issus de Rosny	% flux externes
Paris	5359	37
Montreuil	979	7
Fontenay-sous-Bois	450	3
Roissy-en-France	342	2
Bobigny	337	2
Total sortants	14663	77
Total des actifs	18939	

Tableau 18 : Flux sortants - source INSEE 2007

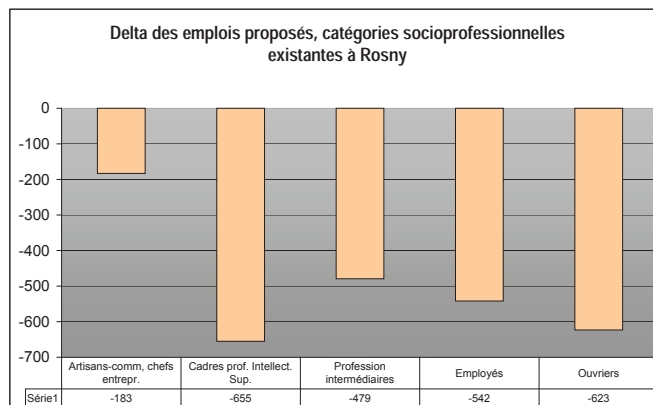
La commune de Rosny apparaît également comme un pôle secondaire d'attraction du bassin d'emploi Seine Saint Denis avec près de 6 500 entrants. Rosny attire en effet en premier lieu des parisiens mais également des travailleurs des communes limitrophes (Montreuil, Noisy, Villemomble, Gagny, Bondy)



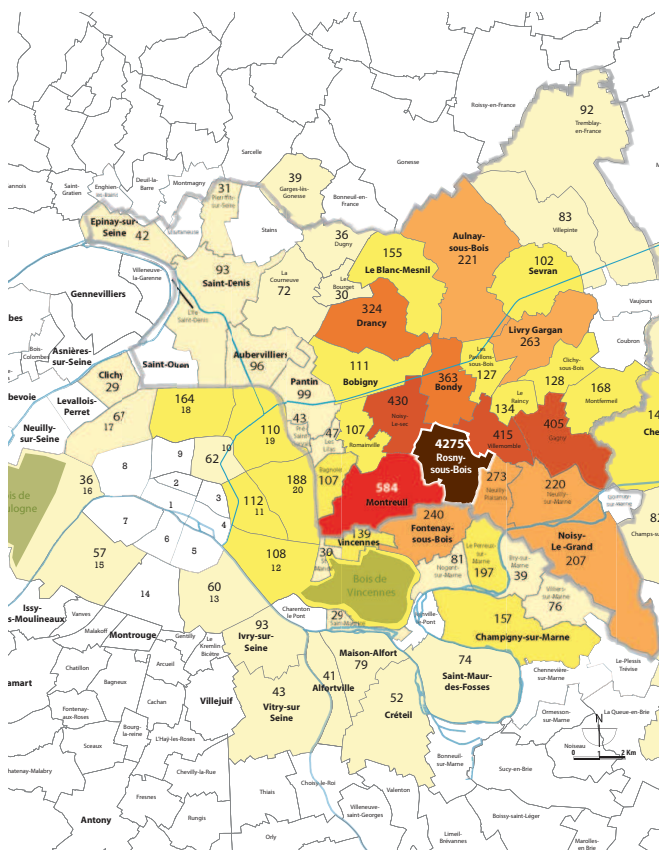
Flux domicile-travail sortants de Rosny - Source INSEE 2007



4275 actifs vivent et travaillent à Rosny. Il existe un déficit prononcé entre le nombre d'emplois offerts et le nombre d'actifs résidents par CSP pour les catégories des cadres supérieurs et des ouvriers. Une part importante de ces catégories habite la commune mais n'y travaille pas.



Déficit d'emplois - Source INSEE 2007



Flux domicile Travail entrants à Rosny - Source INSEE 2007

Attention : Le nombre de flux correspond au nombre de personnes actives ayant un emploi effectuant les navettes entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

d) Profil des emplois de Rosny-sous-Bois

(1) Un pôle économique favorablement positionné au bord d'axes routiers structurants sur l'Est francilien

Le pôle d'emploi de Rosny est situé sur les principaux axes routiers structurant l'Est parisien (A86 et A3).

Le tissu économique est essentiellement composé de petites entreprises. Les $\frac{3}{4}$ des entreprises sont des TPE, relativement diffuses dans le territoire. Elles emploient 22% des effectifs salariés (contre 30% pour les communes de Seine Saint Denis).

La moitié de ces TPE est implantée dans le centre ville, dans les secteurs du commerce de détail et de la location de services.

Les 10 plus grosses entreprises sont concentrées au Nord du territoire, sur les zones d'activités situées près de l'échangeur entre l'A3 et l'A86. En 2011, seule une entreprise (Carrefour) dépasse 500 effectifs salariés.

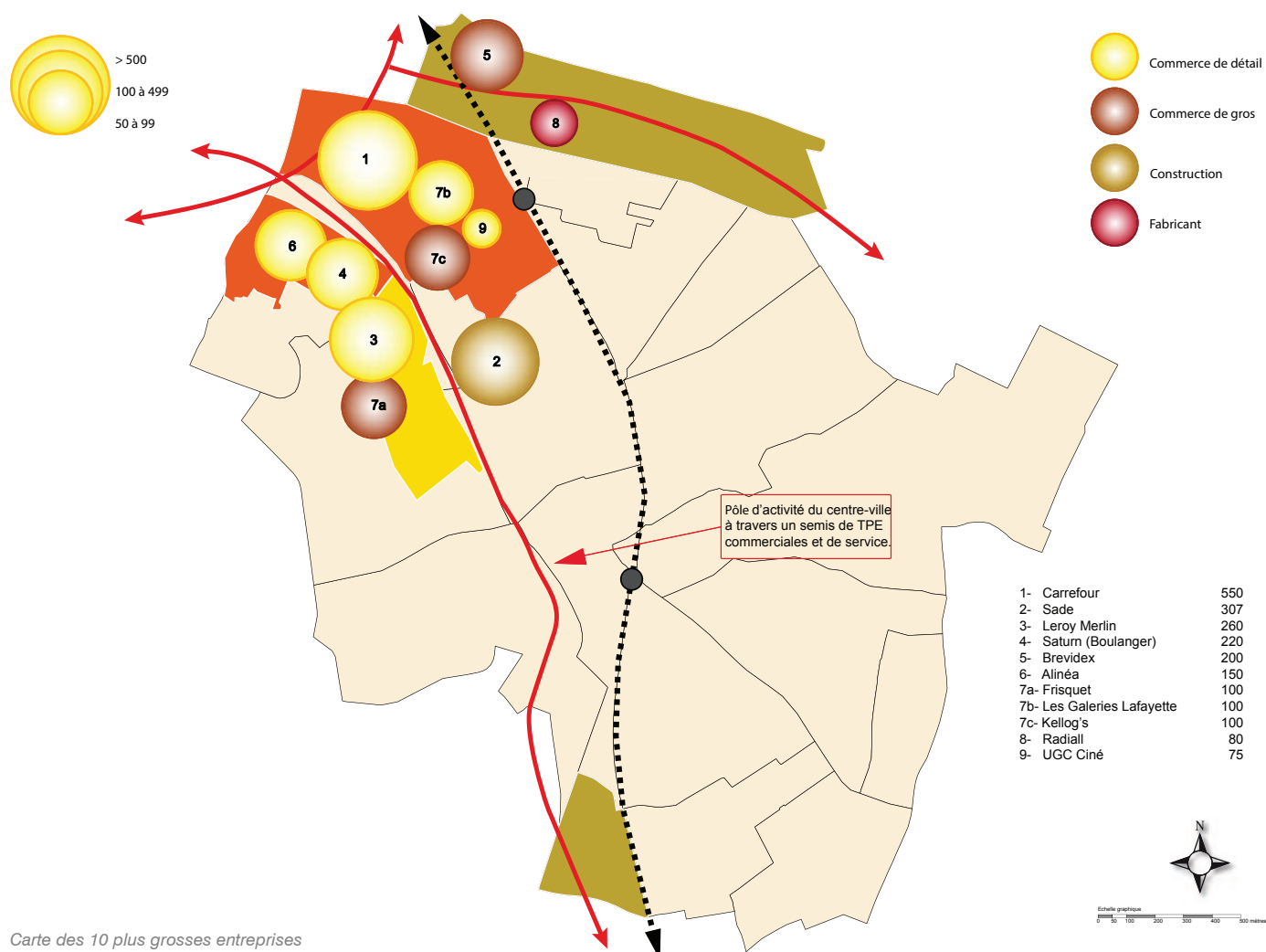
(2) 88% de l'emploi est fourni par les activités de commerce et de services, dont 46% pour le seul domaine commercial

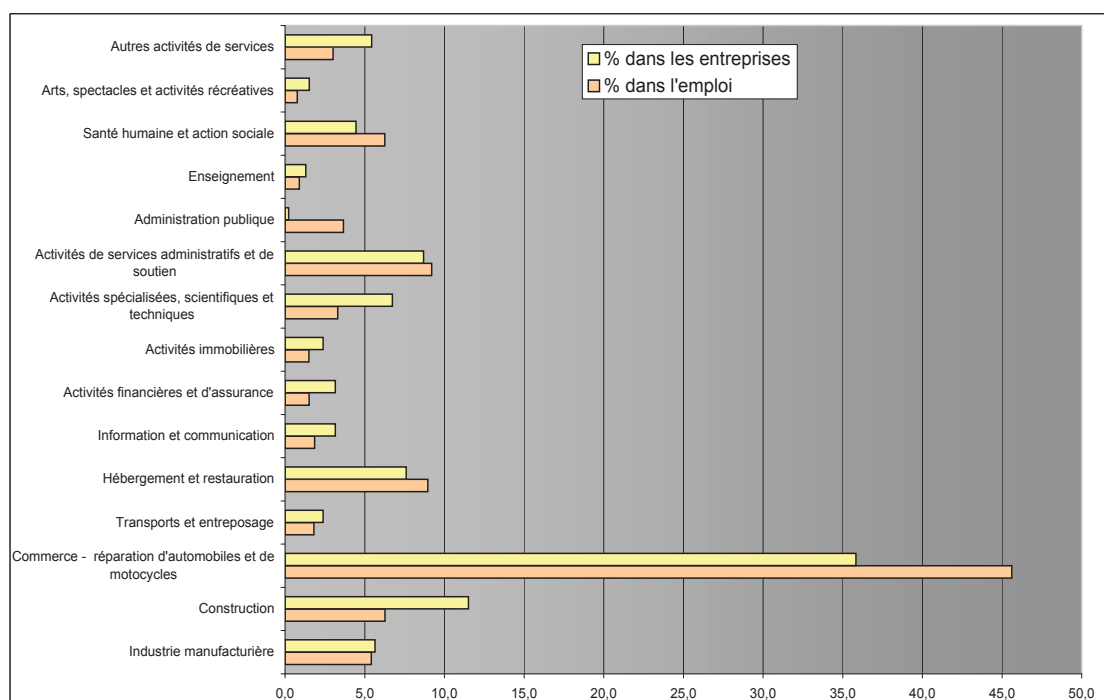
En 2009, l'Observatoire de l'Emploi comptabilise 10 735 emplois privés à Rosny, soit 569 emplois pour 1000 actifs.

Le commerce est le principal pourvoyeur d'emploi de la commune. Il bénéficie d'un rapport entre le nombre d'emploi et le nombre d'entreprises très favorable. Ce secteur est porté par les grandes surfaces commerciales (Carrefour, Leroy Merlin). L'arrivée de Domus en 2006 a consolidé ce leadership sur le marché de l'emploi rosnéen.

Le secteur de l'immobilier et de la location de service est dominé par les petites entreprises. 84 % des entreprises de ce secteur emploient moins de 10 personnes. C'est dans ce secteur qu'ont lieu le plus grand nombre de créations d'entreprises.

Enfin le secteur de l'industrie et de l'artisanat est fragilisé par les évolutions récentes (départ d'entreprises sur le Parc Montgolfier).





Graphique 12 : Part des secteurs d'activités dans le tissu d'entreprises et dans l'emploi salarié privé sur la commune de Rosny - Source : GARP

(3) Une balance de l'emploi salarié positive sur la commune sur 10 ans

(a) Entre 1999 et 2009, l'emploi salarié a augmenté de 11,4% grâce au dynamisme du secteur tertiaire, notamment avec l'implantation du Centre Commercial Domus, l'installation de grandes enseignes et la création de 810 emplois.

Les créations d'emploi rosnéens ont notamment concerné le secteur des activités de services administratifs et de soutien (+135%), l'hébergement / restauration (+32%) et le commerce (+23%). Cette tendance est révélatrice d'une tertiarisation de l'économie et d'une croissance constante des services.

La ville a conforté son rôle de pôle régional commercial avec la création en 2006 du plus grand centre francilien dédié à l'équipement de la maison et le dynamisme des TPE PME qui s'observe sur le long terme et qui a contribué à la croissance de l'emploi.

(b) Une dynamique de créations d'entreprises, porteuses de nouveaux emplois

Ce sont essentiellement des TPE PME qui sont responsables du dynamisme de l'emploi sur la commune.

A ce titre, entre 2006 et 2010, la création d'entreprises sur Rosny

se traduit par une moyenne de 100 à 150 nouvelles entreprises par an (ces chiffres qui ont plus que doublé en 2009, et en 2010 pour atteindre 399 et 369 créations annuelles, mais sont liés au phénomène des auto entrepreneurs qui ne contribue que très peu à la création d'emplois).

Enfin, la « pyramide des âges », dressée en 2010, des entreprises rosnéennes révèle que 35 % d'entre elles ont 10 ans et plus, et que cette longévité est supérieure à la moyenne du département. Notre territoire est donc attractif pour les entreprises et leur procure de surcroît, une certaine stabilité.

(c) ... que ne compense pas la dynamique positive des très petites entreprises et des services

Au cours des années 2009 et 2010, le nombre d'entreprises implantées a été plus important que celui des fermetures.

Les nombreuses installations sont compensées par les fermetures dans le domaine commercial, preuve d'un turn-over important.

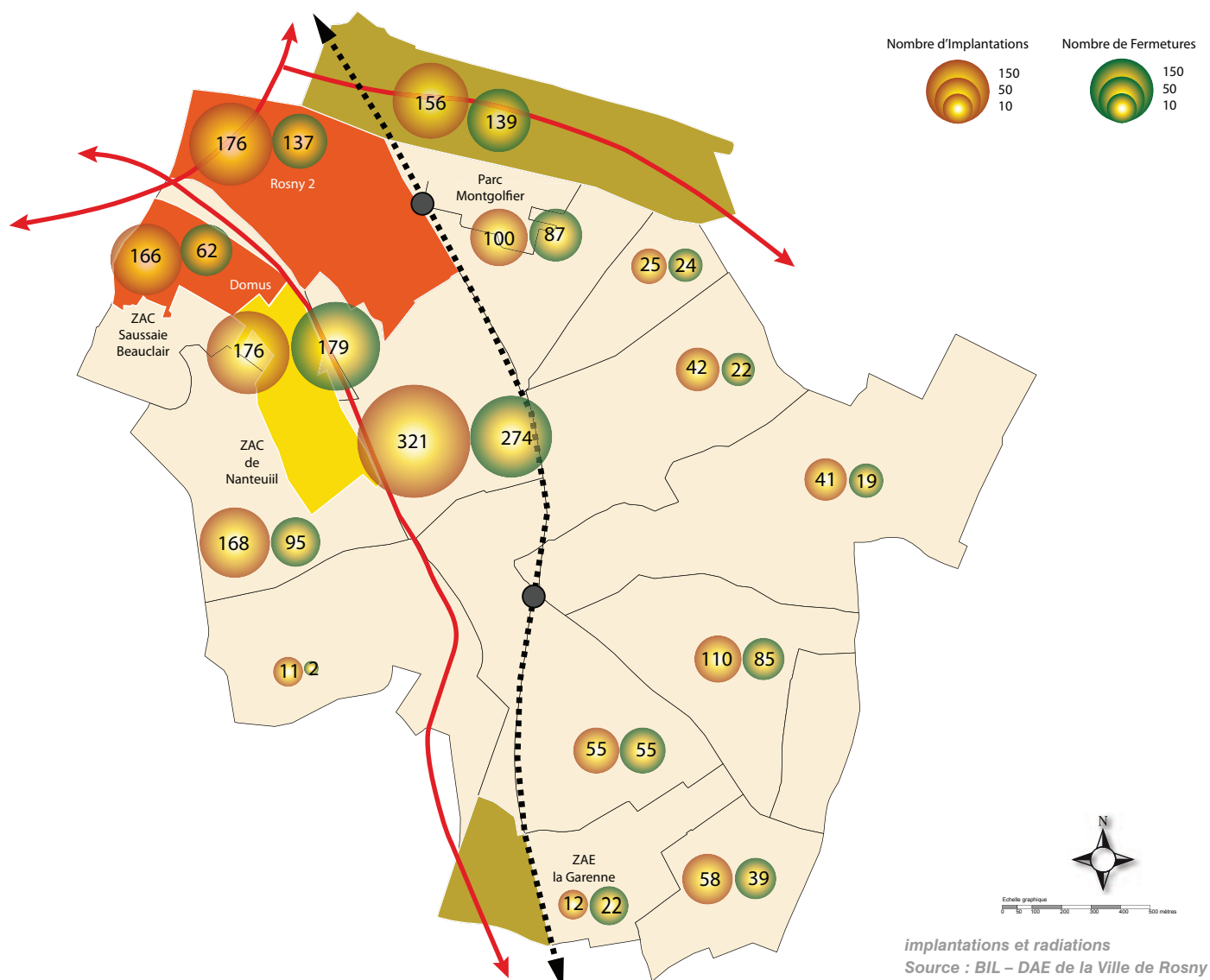
Les cessations d'activités sont surtout enregistrées sur le secteur industriel.

L'excédent des ouvertures sur les fermetures dans le secteur de l'immobilier et location de service en dépit d'une perte d'emploi montre que les créations portent sur des entreprises avec très peu d'effectifs...

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'entreprises	1247	1302	1310	1339	1353	1507	1451	1369	1428	1611	1729
Créations	53	120	145	139	164	192	230	219	352	297	327
Radiations	106	65	137	110	150	168	156	301	293	114	209
Solde net	-53	55	8	29	14	24	74	-82	59	183	118

Tableau 19 : Solde net annuel de créations et radiations d'entreprises - (hors SCI et prof^{es} libérales) - source AGDE au 31/12/2010

e) Les entreprises dans le territoire communal



Secteurs d'activité	De 2002 à 2010		
	Implantations	Fermetures	Solde net
Industrie-Artisanat	93	131	-38
BTP/Construction	290	214	76
Commerce réparation auto	30	35	-5
Commerce de gros	171	161	10
Commerce de détail	447	392	55
Hôtels/Restauration	93	82	11
Transport/PTT	93	97	-4
Activités financières	24	35	-11
Immobilier/Location de services	363	321	42
Informatique	65	22	43
Recherche	5	3	2
Services	189	53	136
Administration publique	1	1	0
Education	29	7	22
Santé action sociale	57	24	33
Services sociaux/Collectivités	112	57	55
Total	2062	1635	427

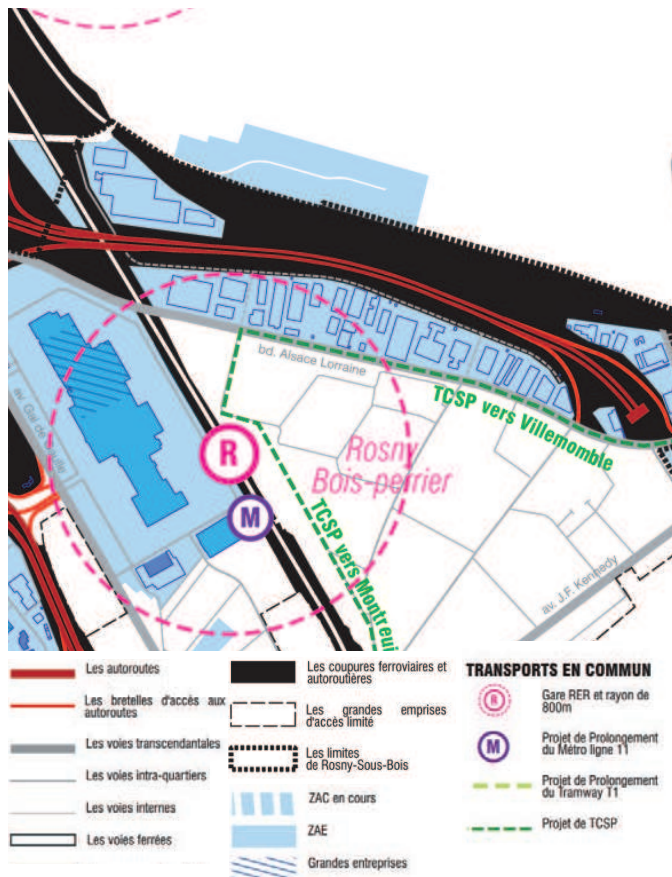
à partir de 2008, 3 nouveaux secteurs résultant de la nouvelle nomenclature NAF

Tableau 20 : Secteurs d'activités - source AGDE au 31/12/2010

(2) Des zones d'activités économiques favorablement positionnées sur des axes de transport mais ne développant pas de synergie entre elles et d'aspect contraste



(a) Parc Montgolfier



Cette zone d'activité économique de 20 ha située en limite de Bondy et Noisy-le-Sec est la plus ancienne de la ville (création en 1968). Son aspect dégradé par la présence de dépôts sauvages et d'immeubles d'entreprises obsolètes a contribué au départ de sociétés. Elle a donc fait l'objet d'une requalification étalée sur plusieurs années (2006 à 2010) en concertation avec les entreprises pour maintenir et accueillir de nouvelles entreprises de qualité (travaux de voirie, éclairage public, espaces verts, signalétique et création de places de stationnement). En collaboration avec la Ville, une mutualisation des déchets a été mise en place début 2011.

Entre 2005 et 2010, il y a eu 139 fermetures et /ou départ d'entreprises contre 156 implantations.

Les secteurs d'activités les plus représentés sont le commerce de gros et les services connexes à l'industrie.

Bien desservie par des axes autoroutiers très proches (A 86, A3), cette zone mériterait une desserte améliorée pour rejoindre les transports en commun afin de la rendre plus attractive. Cette amélioration passe par un plan de déplacement entreprises. Ce plan en cours d'étude avec le GECIR ainsi que la charte entreprises ont pour finalité d'améliorer le confort des salariés et des utilisateurs du site et d'améliorer le cadre de vie de cette zone d'activité.

Un projet de récupération des délaissés de l'autoroute pourrait participer à redynamiser cette zone qui doit lutter contre

l'implantation de surfaces hard discount et autres surfaces non conformes à sa destination. Ce site en première couronne très bien desservi est convoité, mais le bâti non adapté décourage les éventuels preneurs. La zone compte environ 700 emplois.

Développement Urbain :

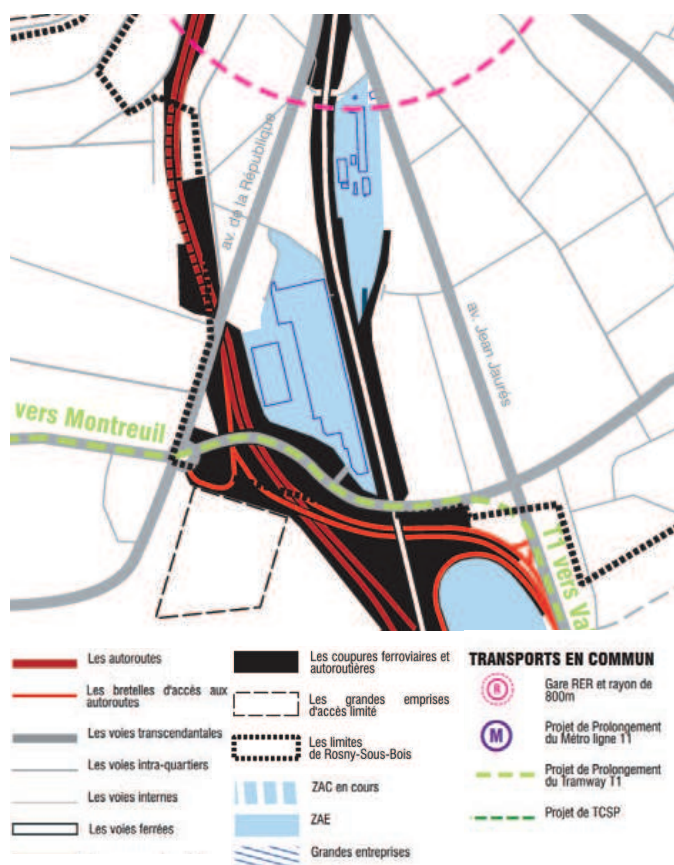
Avec le renforcement du pôle multimodal de Rosny Bois Perrier (projet d'arrivée de la ligne 11 et de la ligne orange du grand Paris Express), le parc Montgolfier a une position stratégique.

L'aménagement des espaces publics en direction de la zone d'activité est indispensable pour sa redynamisation et viendra compléter le plan de déplacement entreprises.

De plus avec l'abandon des projets de raccordement à l'A104, l'A103 devient un axe de desserte interne, ce qui encourage sa transformation en avenue métropolitaine.

La requalification de l'A103 en avenue métropolitaine ouvre d'intéressantes possibilités de remembrement foncier « en peigne » sur ses abords (suppression de la contre allée, des anciennes voies de sortie...). Très accessible, ce foncier pourrait accueillir de nouvelles formes d'activités économiques telles que la création d'une zone artisanale, d'une aire de la logistique urbaine voire d'opérations mixtes accordant une place aux bureaux.

(b) ZAE la Garenne



Cette zone d'activité de 7,7 ha est considérée comme une zone «historique». C'est un très ancien site de Rosny-sous-Bois lié autrefois au fret.

Située en limite de Montreuil et Fontenay-sous-bois, ce parc d'activités, tourné essentiellement vers des activités de transport et logistique vit en quasi autonomie. Peu de turn over d'entreprises y est observé. Entre 2005 et 2010, le site a connu 22 fermetures d'entreprises contre 12 implantations nouvelles.

La zone est sécurisée et bénéficie aussi de délaissés d'autoroute très proche qui pourraient être exploités dans le futur pour un éventuel agrandissement de la zone et pour l'exploitation du territoire.

Bien que bénéficiant d'un bon accès routier, c'est la zone d'activité de Rosny-sous-Bois la moins connectée au réseau autoroutier.

350 emplois sont répertoriés sur le site.

Développement Urbain :

Seule zone d'activité au sud de la ville, l'avenir de cette zone est fortement liée au devenir du pôle de Val de Fontenay et du rapport qu'entreprendra cet espace avec les projets de transports (T1 et ligne orange).

Les arrêts du T1 Victor Hugo et Faidherbe doivent permettre de développer des synergies avec le pôle de Val de Fontenay.

Par ailleurs, la question reste poser des complémentarités qui s'instaureront entre ces deux espaces tant en terme de logements, d'équipement et d'activité.

Aujourd'hui, le Péripole de Val de Fontenay est marqué par une activité bancaire tertiaire de back office.

Enfin une étude est en cours pour accueillir sur ce secteur éventuellement le site de maintenance et de remisage de la ligne orange. Un deuxième site pour accueillir le SMR est à l'étude sur Péripole (Val-de-Fontenay).

(c) ZAC de Nanteuil



Créée dans les années 90, cette zone d'activité économique de 15 ha est à vocation mixte : tertiaire et commerces (principalement hôtels/ restaurants et quelques grandes surfaces automobile,

équipement de bureaux et alimentaire).

La pépinière d'entreprises et l'hôtel d'activité Jean Monnet contribue à donner à la zone son orientation tertiaire tournée vers les services à l'entreprise.

Par ailleurs, cette zone de plus de 500 emplois bénéficie d'une bonne lisibilité depuis l'A86 et est bien positionnée au sein du réseau routier et autoroutier, tout en conservant un environnement favorable du fait de la proximité du golf.

Les immeubles de bureaux ont assez bien vieilli. Le taux de vacance existant ces dernières années a régressé et devrait encore diminuer avec l'arrivée des transports (projet de prolongement de la ligne 11 horizon 2019 avec deux gares qui profiteraient à cette zone d'activité : l'une située à Domus, et l'autre à la Boissière).

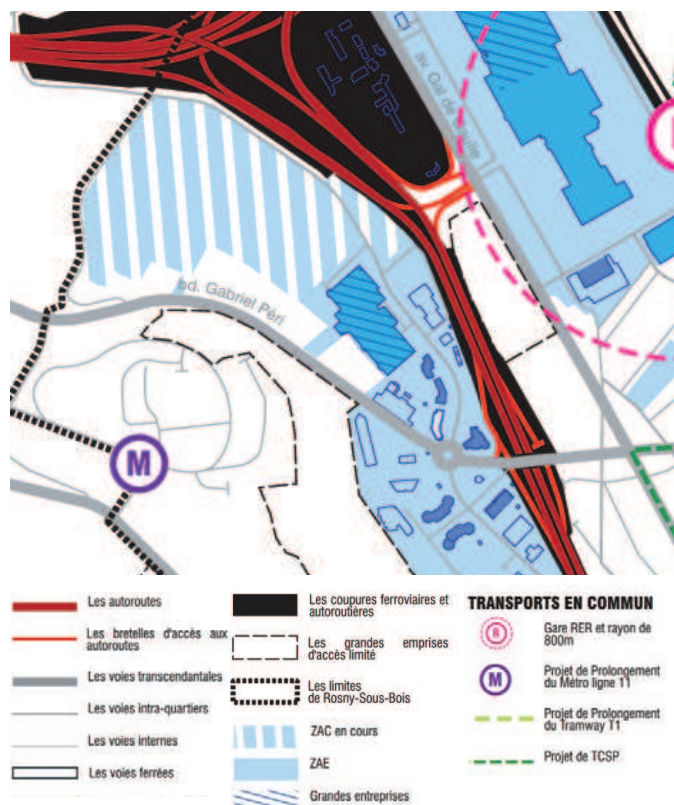
En effet, l'inconvénient majeur de cette zone est la desserte insuffisante en transports en commun et la difficulté des liaisons piétonnes du fait des coupures urbaines et géographiques qui ceinturent ce site (le relief, l'autoroute et la «ex»RN 302). Le RER E reste assez éloigné des bureaux et le cheminement piétonnier pour y accéder n'est pas favorable.

Développement urbain :

Avec l'arrivée du métro, un travail sur le maillage interne de la zone avec le maillage de la ville doit être fait.

Des liaisons piétonnes doivent être trouvées pour relier cette zone au futur quartier de la Saussaie Beauclair pour que cet ensemble ne forme plus qu'une seule et même zone d'activité et que les liaisons piétonnes vers les stations de transport en commun soient aisées.

(d) ZAC Saussaie-Beauclair



Créée en 1996, cette zone d'activité économique de 12 ha est la plus récente et prolonge vers Noisy-le-Sec la ZAC de Nanteuil.

L'installation de Domus en 2006 ainsi que l'arrivée du métro en 2019 devraient contribuer à accueillir des opérations qualitatives et mixtes sur les terrains restant à aménager.

Par ailleurs le devenir de cette zone est fortement imbriqué avec la ZAC Gabriel Péri notamment en termes de mixité et de maillage viaire.

Plus grand espace non construit sur la Ville de Rosny-sous-Bois, ce site devrait connaître dans les années futures, un essor important et le placer comme première zone d'activité économique et de développement de la ville.

La zone compte déjà plus de 1 100 emplois.

Développement urbain :

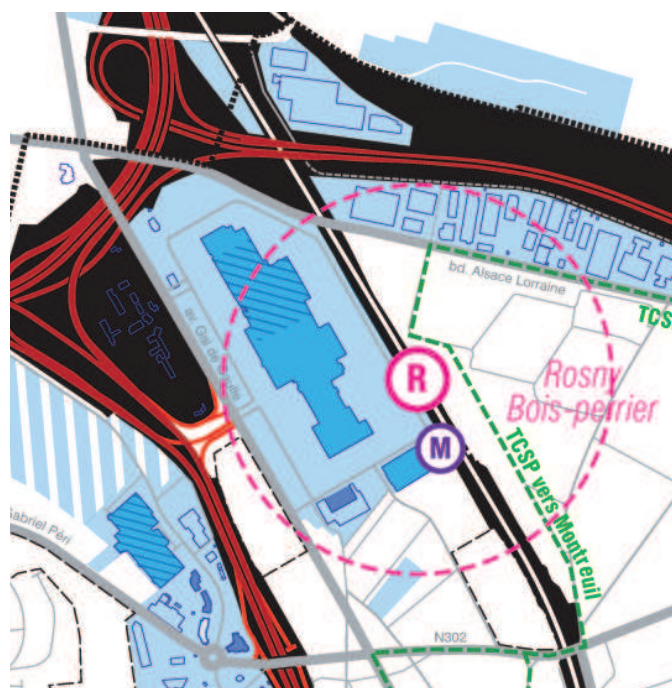
L'arrivée de la ligne 11 du métro au niveau de Domus transforme la desserte de cette zone, jusqu'à présent difficilement accessible par les transports en commun.

Il s'agira, afin de tirer le plus large profit de la création de cette station, de travailler sur les liaisons piétonnes et circulations douces permettant de relier la future station aux différentes zones d'activité du nord de la Ville. Par ailleurs, l'enjeu de liaisons douces est également à voir en lien avec le parc de Noisy-le-Sec.

Enfin la création d'une nouvelle desserte repose la question de la vocation de la ZAC Saussaie Beauclair et de la construction d'un quartier habité comprenant services à la population et équipements.

(3) Deux pôles commerciaux d'envergure régionale, véritables locomotives économiques

(a) Rosny 2



Rosny 2, l'un des 10 premiers centre d'Ile de France, (15 millions

de visiteurs /an et un chiffre d'affaires de l'ordre de 598 millions) offre quelques 190 enseignes sur une surface de vente de près de 63 000 m² et 5 950 places de stationnement.

La zone commerciale est dynamique même si l'on note une stagnation du chiffre d'affaires des commerçants depuis 2007.

En termes d'emploi, le centre compte plus de 2 500 emplois directs et près de 70 % des salariés habitent dans le département.

L'opération « Les portes de Rosny » située face au centre commercial et au complexe UGC ciné cité (qui est le 4ème en France en terme de fréquentation) avec un apport de population important, un immeuble de bureaux sur plus de 11 000m² avec différents utilisateurs ainsi que des surfaces commerciales de proximité et un équipement public (crèche) complètent la zone d'activité économique autour de la tour des bureaux de Rosny 2. Autour du centre commercial, on recense une cinquantaine d'entreprises dont la plupart d'entre elles sont localisées dans la tour des bureaux Rosny 2.

Cette attraction régionale, liée à sa position géographique sur les grands axes de circulation, fait de la voiture le moyen de locomotion principal de la clientèle du centre commercial (72%). Pour autant, la place de la voiture a diminué depuis 2000 au profit de la marche à pied, du bus et du RER. Cette évolution est intéressante dans l'hypothèse d'une urbanisation des parkings de ce centre commercial et d'une revalorisation de la façade côté RER.

Si les cheminements piétons au sein du parking de Rosny 2 sont encore peu lisibles et insuffisants entraînant des accès difficiles notamment depuis le centre ville, les récents projets urbains alentours viennent renforcer les liaisons piétonnes inter quartiers (mail Bois Perrier reliant la place Messenger et la rue Conrad Adenauer, voie bus et cheminement piéton le long des voies ferrées...)

Développement urbain :

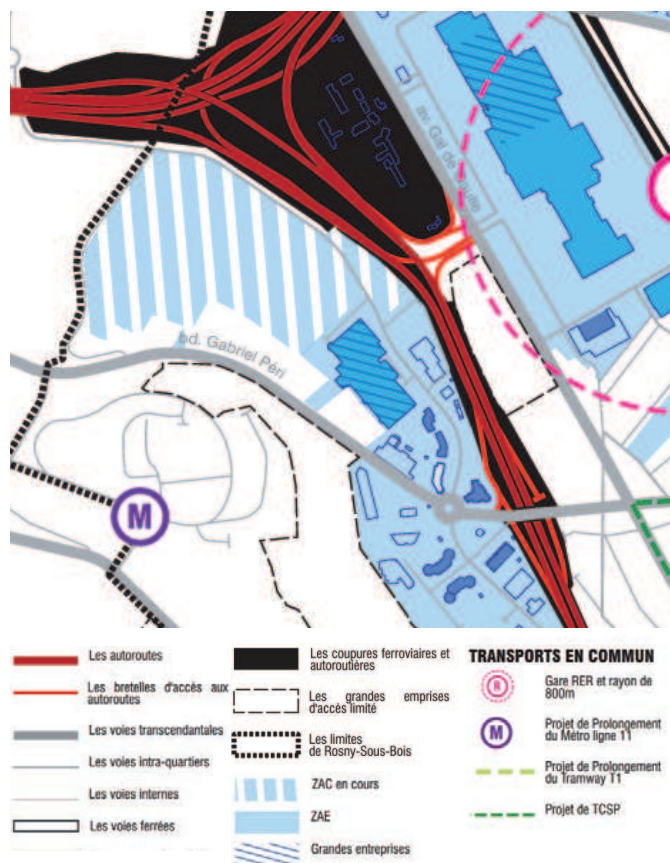
Avec la livraison de la ZAC des Portes de Rosny, de la polarisation de projet urbain le long de l'avenue De Gaulle et notamment le projet d'extension de Rosny 2 en front de voie, la question de la suppression de l'autopont est de plus en plus présente.

La création de liaison via les transports en commun entre Rosny 2 et Domus changera le fonctionnement de la zone commerciale. Ce changement devra être accompagné par la création d'une passerelle piétonne entre les deux centres.

Par ailleurs la création du pôle multimodal au niveau de la gare Rosny-Bois Perrier (ligne orange, ligne 11, RER E) qui impactera les parkings de Rosny 2 sera l'occasion de restructurer les flux piétons entre le quartier du Grand-Pré d'une part et entre la station Rosny Bois Perrier et Rosny 2 d'autre part.

(b) Domus

Domus, le premier concept de centre commercial dédié à l'équipement de la maison en France, est installé sur la ZAC Saussaie-Beauclair depuis mars 2006, en limite de Noisy-le-Sec, sur une surface de vente globale de 50 475 m² avec plus de 62



enseignes et environ 900 emplois directs. Les accès au centre commercial sont rendus difficiles par un manque de transports en commun bien que desservie par la ligne 102, rue de Lisbonne, à l'arrêt DOMUS (toutes les 20mn environ) et à moins d'un kilomètre de la station Rosny Bois Perrier.

Le prolongement de la ligne de métro 11 qui prévoit une station au pied du centre commercial (station DOMUS/Londeau) ainsi que le projet de passerelle entre les deux centres commerciaux (Domus/Rosny 2) amélioreront sensiblement son accessibilité.

Concernant l'accessibilité routière celle-ci est bonne avec la proximité de l'A3 et de l'A86 et les flux en augmentation s'accompagne d'une meilleure répartition des flux avec un rééquilibrage d'est en ouest, conforme à un usage plus optimisé des infrastructures routières réalisées lors de la construction du centre commercial.

Par ailleurs, une meilleure connexion au boulevard Gabriel Péri et à la coulée verte dite de la corniche des forts (Parc des Guillaumes/Golf de Rosny) est en cours d'étude pour accroître le maillage viaire de ce secteur.

Développement Urbain :

Les deux centres commerciaux n'ont aucune communication entre eux car séparés par des infrastructures routières qui représentent un obstacle difficilement franchissable pour les automobilistes et les piétons. Cet obstacle devrait être atténué à termes avec l'arrivée de la ligne 11 et le projet de création d'une parcelle piétonne entre ces deux quartiers.

(4) Une offre commerciale de proximité à valoriser en centre ville et dans les quartiers



Face à ces grandes surfaces, le commerce de proximité doit se développer et se moderniser pour maintenir une offre diversifiée proche des habitants.

(a) Un centre ville qui évolue, une centralité à affirmer, des connexions à développer.

L'artère principale du centre ville se situe sur l'axe de Gaulle et Gallieni et compte 75 commerces et un marché forain de plein vent qui se tient deux fois par semaine sur la place Carnot.

L'arrivée de nouvelles constructions de logements plus qualitatives rue du Général de Gaulle, le réaménagement prévu de la place de l'Eglise et de la place Carnot et l'édifice restauré devraient affirmer la centralité en desservant les axes perpendiculaires et redonner ainsi de l'attractivité aux activités économiques pour des commerces plus qualitatifs.

Le déplacement du marché de la place Carnot sur la place de l'Eglise d'ici 2015 devrait également jouer un rôle majeur pour développer un art de vivre en centre ville.

Cela permettrait de créer un espace public de qualité, desservant et améliorant la visibilité des différents équipements et en même temps d'offrir un espace fonctionnel au marché.

Par ailleurs, la bonne desserte du centre ville ainsi que les services existants et se développant comme l'atteste l'installation d'une crèche interentreprises de 30 berceaux participent au maintien et au développement qualitatif des commerces et de leurs salariés.

De 2005 à 2010, 321 implantations, contre 274 fermetures ont été constatées. Afin de lutter contre la mono activité, un périmètre de sauvegarde du commerce a été adopté en juin 2009.



(b) L'Offre commerciale dans les quartiers : des disparités importantes

• La Boissière

Ce quartier qui concentre une part de population très importante ne possède pas une offre commerciale de proximité de qualité. Les commerces, situés en rez-de-chaussée de la résidence des Maillards aux façades récemment réhabilitée, sont peu qualitatifs et peu visibles du boulevard de la Boissière.

Moins de 10 commerces dont une supérette, une boulangerie, une pharmacie et un café vivent très difficilement en dépit d'un habitat collectif important et d'un relatif éloignement du centre ville.

Cette précarité des commerces risque de s'accroître avec le développement d'une nouvelle offre commerciale boulevard de la Boissière sur Montreuil (ZAC des Acacias). Une réflexion sur le devenir de ces commerces est à mener.

• Les Boutours

Délimité par les avenues du Général Leclerc et Jean Jaurès, le quartier est en grande majorité pavillonnaire et compte environ 27 commerces de qualité inégale, répartis principalement sur les deux grands axes de circulation. Une halle couverte complète l'ossature commerciale où se tient 2 jours par semaine un marché forain.

Les commerces situés avenue du Général Leclerc souffrent pour la plupart. Les devantures peu avenantes et leur dispersion tout au long de la rue ne donnent pas une image dynamique de l'offre commerciale présente. La requalification de l'avenue du Général Leclerc, malgré la mise en sens unique, devrait améliorer les liaisons douces de ce quartier dont les commerces devraient profiter à termes.

Par ailleurs la ZAC de la Mare Huguet située au nord ouest du quartier des Boutours développera un programme de commerces

de proximité s'articulant autour de l'espace public convivial propre à la détente et aux jeux d'enfants.

Cette nouvelle offre commerciale ainsi que la création d'une école-maternelle à proximité du marché des Boutours devraient dynamiser l'activité commerciale de l'ensemble du quartier.

- Bois Perrier

Le quartier situé en bordure de la zone de Rosny 2, de la gare RER et du parc Montgolfier bénéficie d'un petit centre commercial de proximité au pied des immeubles collectifs. 28 commerces sont représentés : pharmacie, pressing, boulangerie, bureau de tabac-presses, restaurants... Un marché forain complète l'offre de service à la population.

Bien que positionné très proche du centre commercial Rosny 2, ce centre vieillissant répond à une réelle demande de proximité. Des études sont en cours avec ICF la sablière pour moderniser ce pôle commercial.

- Les Marnaudes-Mermoz

La réhabilitation des immeubles collectifs a redonné une nouvelle image à ce quartier et à son offre commerciale. Repositionnés en front de rue, tous les commerces ont enregistré une hausse sensible de leur chiffre d'affaires, augmenté de la clientèle de passage.

Devenus visibles avec une devanture qualitative, les clients sont revenus donnant au marché forain qui se tient un jour par semaine et qui périlait un nouveau dynamisme sur la place dédiée à cet effet. Le centre commercial et les alentours comptent une dizaine de commerçants, commerces de bouche et de services.

L'implication du bailleur a participé de façon importante à la réussite de cette opération.

- Le Pré –Gentil

Ce quartier délimité par la rue du Général Leclerc et le plateau d'Avron, en limite de Neuilly-Plaisance, possède une offre commerciale peu qualitative. Le centre commercial situé en cœur d'îlot habité ne bénéficie d'aucune visibilité et vit replié sur lui-même. Les troubles répétés, le sentiment d'insécurité, les coques commerciales vétustes et/ou vides sont autant de frein au développement de l'offre commerciale et au dynamisme du quartier. Un marché forain d'après midi a été mis en place pour tenter de redonner de la vie et du lien social à ce quartier mais celui-ci par les problèmes de sécurité rencontrés qui persistent n'arrive pas aux résultats escomptés.

A l'instar de l'opération de réhabilitation des Marnaudes, un véritable traitement social et urbain peut changer le visage de ce quartier et inverser la tendance à l'heure de la mise en avant des déplacements doux et de la remise en cause des habitudes de consommation. La Ville en partenariat avec l'ODHLM travaille

sur une requalification de cet espace commercial et des espaces publics situés au cœur de la résidence..

- Les actions actuelles et futures de dynamisation du commerce de proximité

- le Fisac
- le commerce de proximité et de bouche
- les marchés forains

d) Problématiques et enjeux

Face au profil très commercial de l'économie Rosnéenne, comment diversifier l'emploi et sous quelle forme en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures ?

Comment créer des synergies entre les différents espaces économiques du Nord de la commune qui fonctionnent aujourd'hui indépendamment sur le plan urbain ?

Comment redéployer un axe commercial dynamique et vivant autour de l'axe médian rosnéen du cœur de ville ?

Quels rôles donner aux commerces de proximité au sein des quartiers : véritables pôles secondaires d'offre commerciale ou facteur de lien social à préserver voire à renforcer ?

Les principaux pôles secondaires commerciaux sont situés au sein du patrimoine géré par des bailleurs sociaux (Logirep, ICF la sablière, Osica, ODHLM 93).

Quelles actions auprès des bailleurs sont à mettre en place ou à renforcer pour redynamiser le commerce de proximité ?