

Plan de sauvegarde de la Mariélie – Berre l'Etang

Expertise commerciale

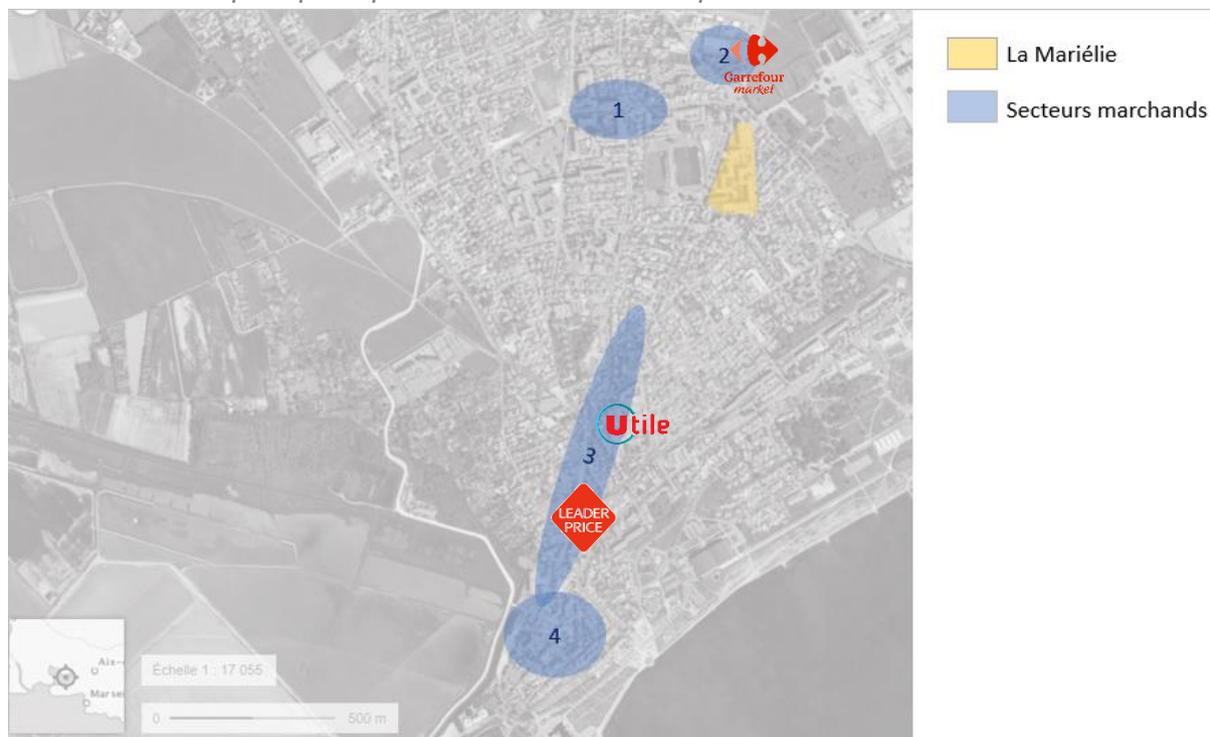
1. Le contexte commercial local

Le quartier de la Mariélie est localisé dans un environnement commercial relativement dense à l'échelle de la commune. Berre l'Etang compte en effet près de 300 activités commerciales de proximité et 7 grandes surfaces dont 3 alimentaires (Supermarché Carrefour Market, Hard Discount Leader Price et moyenne surface de proximité Utile).

Plusieurs polarités marchandes sont situées en grande proximité de la Mariélie (5 à 15 minutes à pied, et quelques minutes en voiture), et offrent de fait une réponse globalement complète aux besoins courants des ménages résidents.

Le quartier de la Mariélie ne peut donc pas se positionner comme un lieu de destination commerciale.

Les principales polarités commerciales de proximité autour de la Mariélie



	Pôle	Caractéristique de l'offre	Distance en voiture depuis la Mariélie	Distance à pied depuis la Mariélie
1	Le Béalet	Linéaire marchand comprenant un centre commercial de proximité	2/3 minutes	8/9 minutes
2	Carrefour Marrket	Moyenne surface alimentaire + offre de proximité limitée	1/2 minutes	5 minutes
3	Avenue Salengro / Avenue de la Libération	Linéaire marchand composé d'une offre de proximité et de GMS (leader Price, Utile...) complète mais globalement diffuse	3/4 minutes	15 minutes
4	Centre-ville de Berre l'Etang	Centre-ville marchand composé d'une offre de proximité autour de la place de la Mairie	6/7 minutes	15/20 minutes

Centre commercial le Béalet



Carrefour Market Berre l'Etang



Avenue de la Libération



Centre-ville de Berre l'Etang



2. Les locaux d'activité et les activités commerciales présentes au sein du quartier de la Mariélie

2.1 Les locaux d'activité de la Mariélie

Le quartier de la Mariélie compte 8 locaux d'activité dont l'occupation est très hétérogène et à dominante non commerciale :

- 2 salles de prière (dont une pour femmes, ancienne loge de gardien mise à disposition par la copropriété)
- 3 locaux associatifs (dont 2 propriétés communales mises à disposition : maison de projet et club Taurin Lou Ferri et une location communale mise à disposition : Maison de la Mariélie)
- 3 locaux commerciaux
- 1 local transformé en logement (ex cyber café Net2Line)

En complément de ces activités, le quartier dispose d'un marché alimentaire de quelques bancs, qui se tient à minima une fois par semaine sous les arcades.

Le marché de la Mariélie



Cette première donnée met en avant deux spécificités pour le quartier :

- Une vacance inexistante,
- Une animation spécifique générée notamment par les associations en place.

Les locaux d'activités de la Mariélie



	Occupant ⇒ Statut occup ^e	Prop.	Nature des locaux	Surface	Bât.	N° lots	Etage
Propriétés communales mise à disposition							
1	Urbanis ⇒ mise à disposition	Ville	Maison du projet	89,45 m ²	AB	601 602 603	RDC
2	Club Taurin Lou Ferri ⇒ mise à disposition	Ville	Local de stockage	44,75 m ² (comm.) + 26,55 m ² (nls tach.)	B7	409 607	RDC + nls tach.
Location communale mise à disposition							
3	France Plus Berre ⇒ location	SNC	Maison de la Mariélie Locaux associatifs d'activité	152,75 m ²	C1	?	RDC
Locaux utilisés actuellement par l'Association Culturelle Musulmane de Berre (ACMB)							
4	ACMB ⇒ copropriétaire	ACMB	Salle de prière « hommes »	env. 80 m ²	C1	?	RDC
5	ACMB ⇒ usage privatif PC	PC SDC	Préau fermé le vendredi pm Extension salle de prière	env. 100 m ²	C1	?	RDC
6	ACMB ⇒ location	PC SDC	Salle de prière « femmes » Ex. loge du gardien	env. 25 m ²	A9	?	RDC
Locaux privés / activités commerciales							
7	? ⇒ ?	?	Snack Bar	?	C1	?	RDC
8	? ⇒ ?	?	Snack Epicerie Local traversant	?	B6	?	RDC

2.2 Caractéristiques des activités commerciales présentes

- **Bar**

Le local	
Surface	100 m ²
Loyer	<i>Propriétaire occupant</i>
Historique	Pharmacie, restaurant, vidéo club puis bar depuis 20 ans
Capacité	30 personnes
Accessibilité PMR	NR
Derniers travaux	Il y a une vingtaine d'années (à l'achat du fonds de commerce)
Fonctionnement	
Horaires	Ouvert toute la semaine 12h – 23h
Provenance et profil de la clientèle	Assez locale mais élargie aux résidents des quartiers voisins (pour moitié du quartier, pour moitié des quartiers voisins)
Performance de l'activité	Chiffre d'affaires en baisse depuis la reprise de gestion du bar (expliqué selon le gérant par la perte de commercialité graduelle du quartier)
Gérant	
Age et activité	44 ans
Projets	Créer une activité de maraîchage avec sa femme à Moran (hameau en périphérie de Berre)
	Créer une activité de vente de fruits et légumes dans le local aujourd'hui dédié à l'association taurine (achat du local ?)

Source : échanges avec les commerçants du quartier – octobre 2019



• **Snack « le Royal Food »**

Le local	
Surface	45 m ²
Loyer	750 € TTC, bail 3/6/9
Historique	Epicerie, taxi puis 3 snacks différents
Capacité	30 aine de personnes
Accessibilité PMR	Non
Derniers travaux	Local totalement réaménagé il y a un an : division cellulaire d'un local de 77 m ² en 2 locaux (snack / alimentation)
Fonctionnement	
Horaires	Ouvert toute la semaine 11h – 23h
Provenance et profil de la clientèle	Berre l'Étang, principalement via le site internet et les livraisons. Clientèle globalement familiale via le service de commande, plus jeune au sein du quartier.
Performance de l'activité	Chiffre d'affaires constant voire à la hausse
Gérant	
Age et activité	Gérant depuis 1 an
Projets	Diversification de l'activité (pâtes) Recrutement d'un apprenti

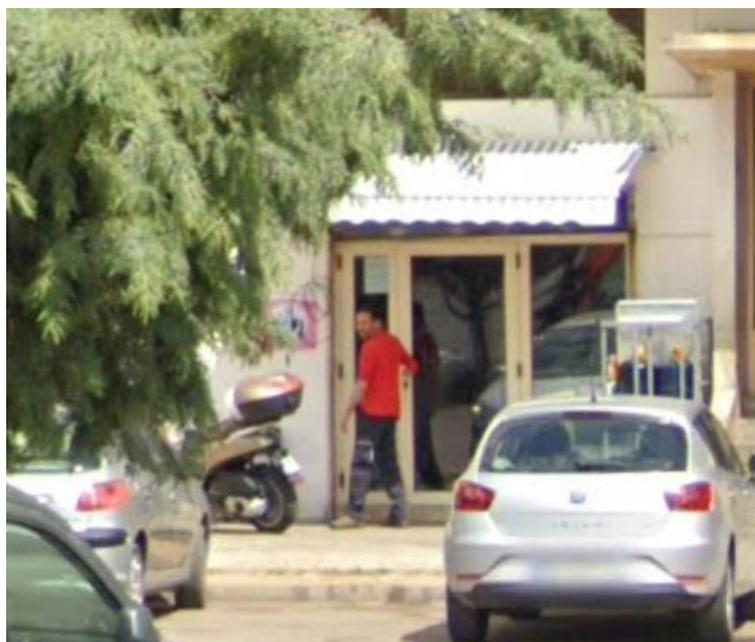
Source : échanges avec les commerçants du quartier – octobre 2019



- **Epicerie / alimentation de dépannage**

Le local	
Surface	32 m ²
Loyer	750 € TTC, bail 3/6/9
Historique	Epicerie, taxi puis 3 snacks différents
Accessibilité PMR	Non
Derniers travaux	Local totalement réaménagé il y a un an : division cellulaire d'un local de 77 m ² en 2 locaux (snack / alimentation)
Fonctionnement	
Horaires	Ouvert toute la semaine 12h – 3h/4h du matin
Provenance et profil de la clientèle	Berre l'Etang, car uniquement 2 épiceries alimentaires dans la ville
Performance de l'activité	Chiffre d'affaires constant voire à la hausse
Gérant	
Age et activité	Gérant depuis 1 an
Projets	Maintien de l'activité

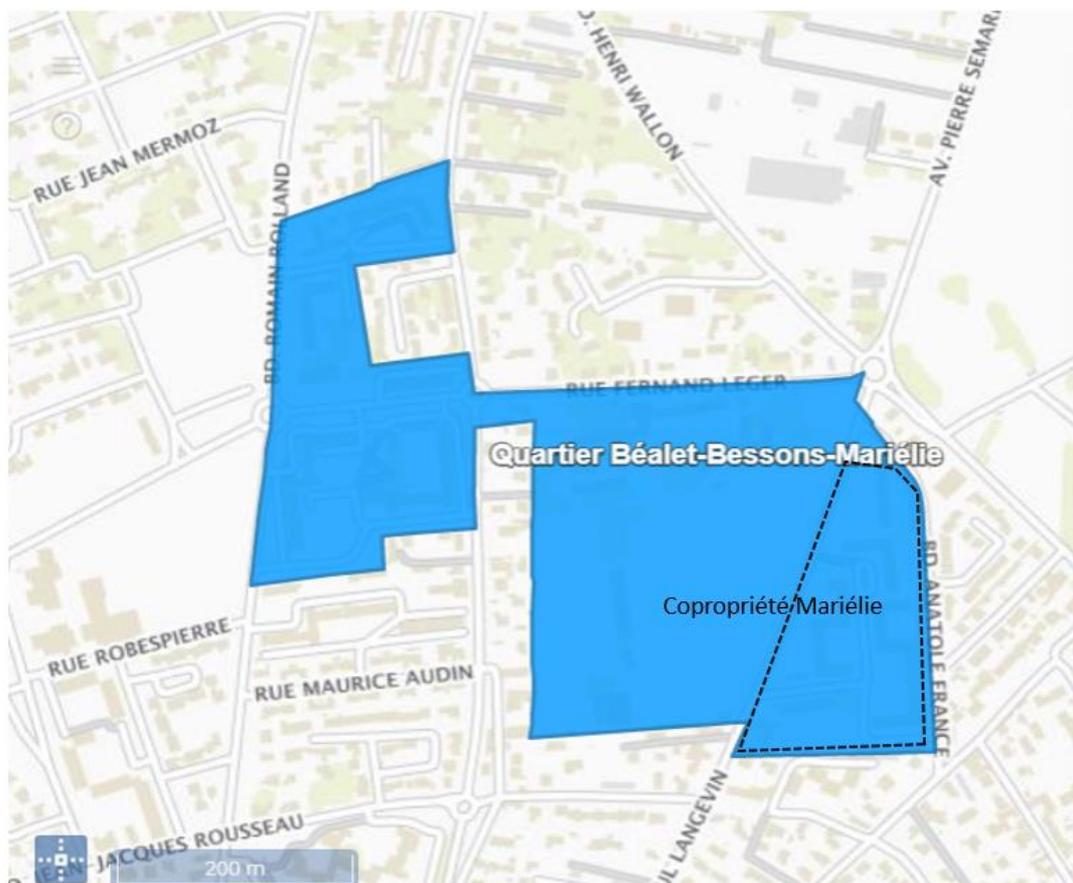
Source : échanges avec les commerçants du quartier – octobre 2019



3. Profil de la clientèle résidente

Caractéristiques des résidents à l'échelle du **QPV Béalet-Bessons-Mariélie**

Délimitation géographique du QPV Béalet-Bessons-Mariélie



Source : SIG de la politique de la ville 2019

Caractéristiques de la population	Quartier d'étude	Commune de Berre l'Etang	EPCI (2015, avant fusion échelle AMP*)
Population résidente	1961 <small>(Soit 7% de la population résidente de Berre l'Etang)</small>	13 937	142 818
Part des -25 ans	41%	32%	31%
Part des résidents de nationalité étrangère	28%	12%	4%
Nombre de foyers allocataires percevant à minima 1 prestation CAF	416	7046	69 951
Dont allocataires isolés	43%	40%	32%

EPCI* : Salon Etang de Berre Durance

Revenus	Quartier d'étude	Commune de Berre l'Etang	EPCI (2015, avant fusion échelle AMP*)
Revenu médian /ménage	11 000 €	16 986 €	21 314 €
Part des ménages imposés	25%	48%	60%

Emploi	Quartier d'étude	Commune de Berre l'Etang	EPCI (2015, avant fusion échelle AMP*)
Part des 15/64 ans ayant un emploi	39%	55%	63%
Part des emplois précaires	27%	16%	13%

- Un volume de population à proximité qui ne permet pas de créer des activités commerciales supplémentaires,
- Une population contrainte avec une consommation recentrée sur les dépenses obligatoires,
- Une forte proportion de résidents de nationalité étrangère, à la consommation spécifique (recherche de produits liés à la culture d'origine).

4. Conclusions de l'expertise commerciale

4.1 Programmation commerciale

Capacité maximale des activités au vue de la volumétrie et du profil des consommateurs résidents :

1 commerce alimentaire
1 lieu de convivialité (salon de thé/ bar...)
1 établissement de restauration

Comparatif entre la capacité maximale des activités et la composition commerciale actuelle du quartier :

1 commerce alimentaire	Présent à la Mariélie
1 lieu de convivialité (salon de thé/ bar...)	Présent à la Mariélie
1 établissement de restauration	Présent à la Mariélie

La volumétrie maximale des activités commerciales est atteinte au sein du quartier de la Mariélie. Sont toutefois identifiés aujourd'hui des besoins en matière :

- de développement des lieux de culte,
- de réorganisation spatiale.

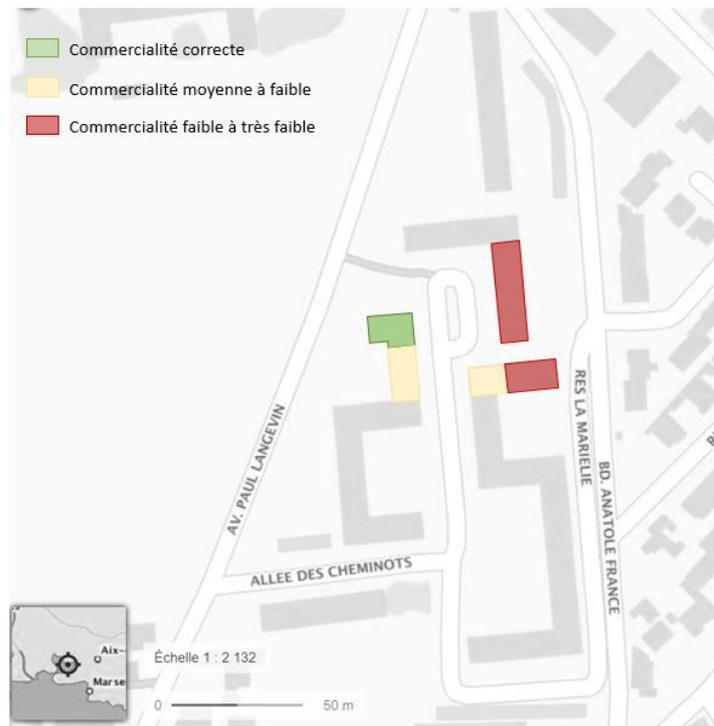
4.2 Organisation spatiale

Les enjeux pour le quartier de la Mariélie :

- Optimiser les flux de clientèle en regroupant les activités,
- Répondre aux besoins en matière de lieux de culte.

Une réorganisation spatiale est à imaginer pour atteindre ces objectifs. Cette réorganisation est à réaliser en fonction de la qualité commerciale des emplacements des locaux d'activités existants.

Valorisation des emplacements : commercialité des linéaires



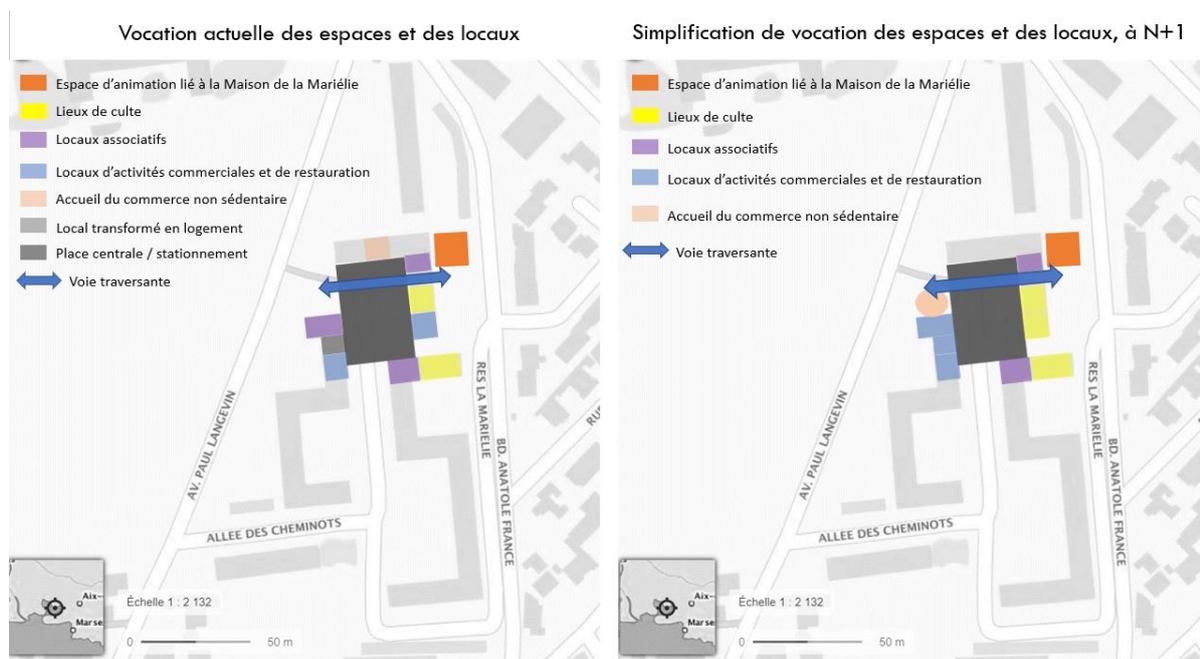
Seul le local actuellement occupé par l'association Taurine dispose d'une commercialité correcte (local en angle, visibilité depuis l'Avenue Paul Langevin, ouverture du quartier sur l'extérieur...).

La commercialité des locaux d'activités est peu à pas affirmée :

- Le local transformé en logement n'est pas visible depuis l'extérieur du quartier, mais est toutefois implanté entre deux locaux en activité.
- Le snack et l'épicerie ont une commercialité moyenne, liée au caractère traversant du local.
- Le local commercial accueillant actuellement la Maison du projet n'est pas visible depuis l'extérieur du quartier, mais bénéficie d'un positionnement en angle, et s'avère relativement connecté aux activités citées précédemment.

Le reste des espaces et des locaux sont commercialement parlant peu à pas attractifs. La vocation des espaces et locaux d'activités dans le cadre du projet urbain est à retravailler selon ces conclusions.

Vocation actuelle des espaces du quartier, et vocations à imaginer à N+1 dans le cadre du projet urbain



Principales évolutions proposées à terme :

- Maintien d'une voie traversante en l'état (maintien de la largeur de l'allée permettant une réelle ouverture du site sur son environnement),
- Création d'un espace dédié à la pratique du culte musulman : extension de la mosquée au Sud, avec l'annexion du local aujourd'hui exploité par le bar (+100m², surface correspondant aux besoins exprimés),
- Création d'un secteur commercial et de restauration à l'Ouest du quartier (maintien des activités de snack et d'alimentation en place, mutation de la fonction associative vers une fonction commerciale pour le local accueillant l'association Taurine, réaffectation d'une fonction commerciale au local transformé en habitation),
- Relocalisation du marché au Nord de cet espace marchand, en entrée de quartier,
- Maintien des fonctions d'animation et associatives à l'Est du quartier.

4.3 Modalités de mise en œuvre

Les principales actions à mettre en œuvre pour mener à bien cette réorganisation spatiale sont les suivantes :

- Accompagnement de l'association Taurine pour une relocalisation dans les espaces à vocation associative (site de la Maison du projet).
- Accompagnement des commerçants non sédentaires pour la relocalisation des étals du marché en entrée de quartier.

- Accompagnement du propriétaire du bar pour une relocalisation de l'activité dans les espaces à vocation commerciale à horizon N+1 ou indemnisation. Dans un second temps, remembrement des locaux en RDC Mosquée + Ex-bar, permettant un meilleur dimensionnement du lieu de culte en fonction des besoins.
- Accompagnement au relogement du ménage résidant dans le local commercial dont la vocation a muté vers du logement (ex cyber café Net2Line).
- Valorisation des cheminements doux vers les pôles commerciaux existants qui proposent une offre de proximité très complète : pôle Carrefour Market et centre commercial du Béalet.
- Réfection des locaux commerciaux pour gagner en qualité visuelle et améliorer l'expérience client.

Etude sur les locaux d'activité
 Copropriété la Mariélie – Berre l'Etang

