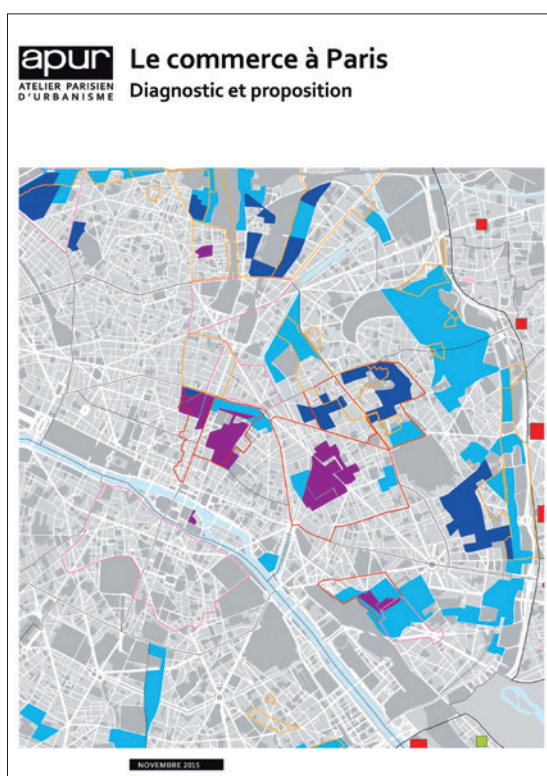


Le commerce à Paris

Diagnostic et proposition



Sommaire simplifié de l'étude

- 1 - Évolutions et tendances du commerce parisien
- 2 - Les grandes problématiques commerciales
- 3 - Bilan des actions engagées et projets
- 4 - Points de vue
- 5 - Outils d'intervention
- 6 - Proposition

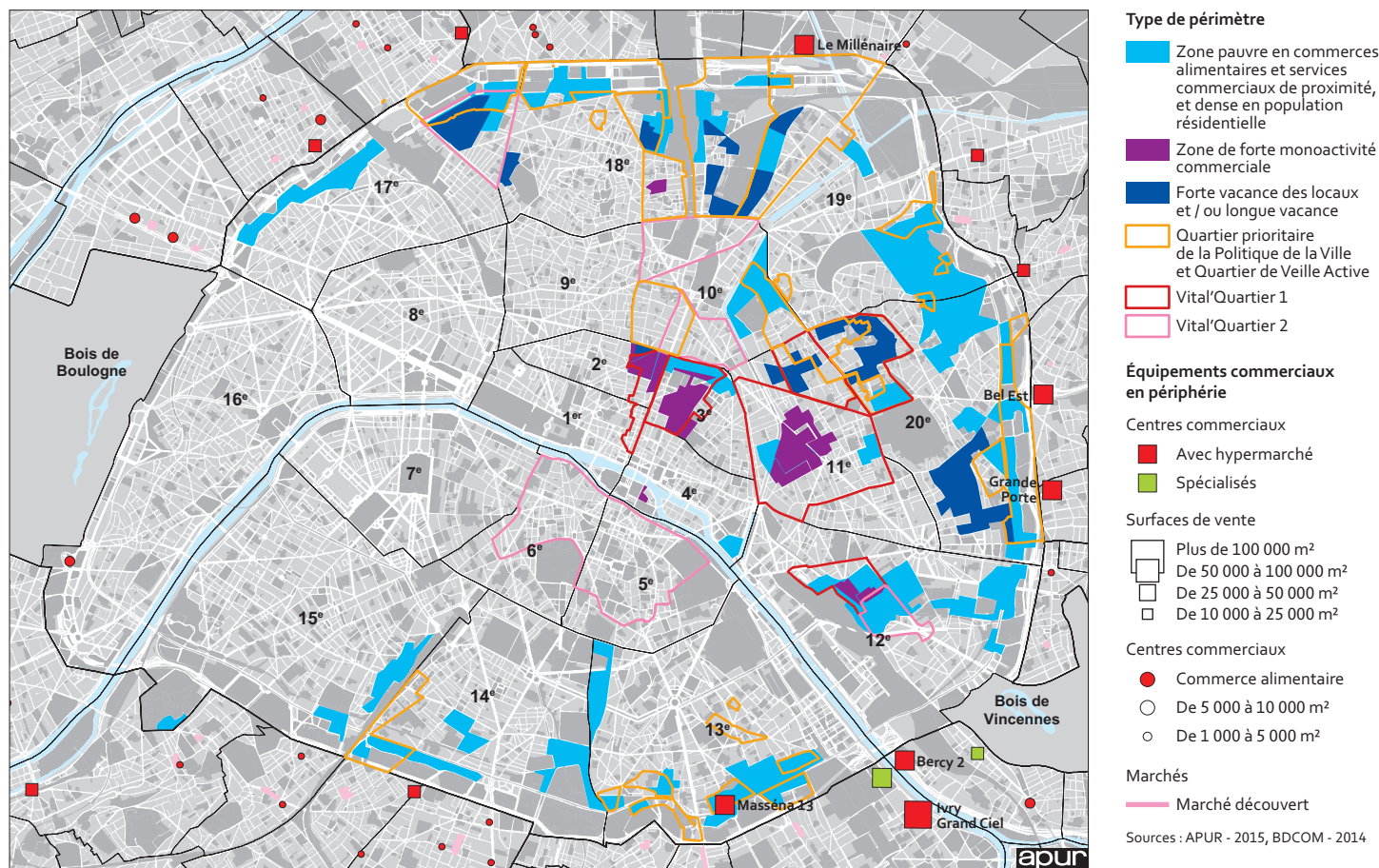
Diagnostic

Le diagnostic s'appuie sur des analyses statistiques basées sur la Bdcom 2014 et sur des entretiens avec les Maires d'arrondissements, les bailleurs sociaux et les chambres consulaires.

L'analyse statistique met en évidence la bonne santé commerciale de Paris mais souligne aussi trois grandes familles de difficultés et les territorialise : la carence en commerces et services de proximité ; la mono fonctionnalité ; la vacance quand elle est forte, concentrée et de longue durée.

La carence se définit par une faible densité de commerces de proximité, notamment alimentaires, qui va de pair avec une faible diversité. Les habitants sont contraints à un choix restreint et à des déplacements importants. Les quartiers concernés sont ceux de la couronne de Paris, dans un arc qui va de la Porte des Ternes à la Porte Brancion, traversant de nombreux quartiers de la politique de la ville. Ce sont aussi des secteurs faubouriens de dimensions variables situés pour les principaux dans les 10^e, 12^e, 13^e arrondissements.

Secteurs des problématiques commerciale



La mono activité commerciale se définit par une part écrasante de certains commerces sur l'ensemble des autres. Elle est vécue comme un problème urbain dans cinq secteurs : le Sentier, Beaubourg-Temple, Sedaine-Popincourt, Montgallet-Daumesnil et Château rouge. À l'exception de ce dernier, ces secteurs s'inscrivent dans le périmètre d'une opération de revitalisation commerciale Vital'Quartier.

La vacance des locaux : lorsque la vacance affecte 20 % des locaux ou plus, cette problématique est caractérisée. Cette situation concerne cinq secteurs : Fontaine-au-Roi, les Épinettes, les abords des faisceaux Gare du Nord - Gare de l'Est, Belleville, La Réunion.

Les territoires touchés par des difficultés commerciales, incluant les périmètres des opérations Vital'Quartier 1 et 2 où des actions en faveur du commerce sont déjà à l'œuvre, représentent une superficie totale de 1 570 ha (18 % du territoire parisien construit) et totalisent 24 500 locaux en rez-de-chaussée (30 % des locaux en rez-de-chaussée parisiens).

Ce vaste ensemble est discontinu et constitué de secteurs de taille disparate. Il est principalement polarisé sur la couronne de Paris avec des prolongements dans les quartiers faubouriens, notamment ceux de la politique de la ville. Il forme une base territoriale pour envisager une action coordonnée en faveur du commerce. On remarque que tous les quartiers de la politique de la ville sont touchés ou englobés par cette géographie.

Outils pour l'action

L'ambition d'une revitalisation commerciale repose en premier lieu sur **des actions d'envergure déjà engagées** en faveur du commerce :

- La protection des linéaires commerciaux : la modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris va permettre d'actualiser la liste et les statuts des voies commerciales concernées. Toutefois ce volet n'interfère pas directement avec la présente étude ;
- L'opération Vital'Quartier 1 : lancée en 2004, elle concerne 6 quartiers touchés par la mono-activité et/ou par la disparition du commerce et doit s'achever au 31 décembre 2015. Dans le cadre de l'étude, en lien avec les Mairies d'arrondissements, est apparu l'intérêt de prolonger la plupart de ces opérations mais sur des périmètres qui pourraient être resserrés ;
- L'opération Vital'Quartier 2 : lancée en 2008, elle concerne 5 autres secteurs et doit s'achever en 2021. Dans le cadre de l'étude, sont envisagées certaines adaptations de la convention Vital'Quartier – notamment des extensions de périmètres – qui renforcerait la cohérence de l'opération avec une action globale de revitalisation.

La revitalisation passe aussi par **une action sur les grands projets commerciaux**. Environ 200 000 m² de commerces sont programmés à l'horizon 2020 dans le cadre d'opérations publiques et privées. Souvent ces projets se situent aux abords de secteurs où une carence en commerces de proximité est diagnostiquée (Joseph Bélier, Batignolles, Charles Hermite, Saint-Blaise...). Dans la mise en œuvre de ces projets commerciaux, il importera de prendre en compte et d'intégrer les besoins locaux en commerces de proximité.

Plan de marchandisage. Un diagnostic local des besoins s'impose dans tous les secteurs en butte à des difficultés commerciales, qu'ils soient à dominante d'habitat social ou d'habitat privé. Les exploitations de la Bdcom réalisées dans le cadre de l'étude contribuent à connaître les besoins locaux mais au-delà, un plan de marchandisage est nécessaire pour identifier les besoins exprimés par les habitants et orienter l'attribution des locaux, que ce soit dans le parc des bailleurs sociaux ou dans celui des bailleurs privés, là où des préemptions sont envisageables. Ces plans sont à mettre au point quartier par quartier. Un opérateur spécialisé serait à même de les réaliser et d'en suivre l'application.

Une série d'actions devraient concerner spécifiquement **les secteurs à dominante d'habitat social**, en lien avec les bailleurs sociaux, avec le double objectif d'une plus grande pertinence dans les attributions commerciales et d'une amélioration de l'apparence physique des rez-de-chaussée commerciaux.

- 2 outils pour une meilleure pertinence dans les attributions commerciales :
 - Les commissions de pieds d'immeubles. Ce sont des espaces de débat et de décision à l'échelle du quartier. Déjà en place dans les quartiers Politique de la Ville du 18^e arrondissement, elles sont organisées par la Mairie d'arrondissement. Elles facilitent une implantation concertée des commerces de proximité par l'animation d'une commission qui réunit les acteurs concernés. Elles sont un prolongement du plan de marchandisage ;
 - Une aide à la commercialisation. Elle serait apportée aux bailleurs par un opérateur spécialisé. Elle favoriserait des propositions d'attribution commerciales plus étoffées et plus en rapport avec les besoins qui ressortent du plan de marchandisage.
- Amélioration de l'apparence physique des commerces/attractivité
 - Un programme d'amélioration des devantures permettrait d'améliorer l'aspect des commerces des bailleurs sociaux, souvent peu attractifs. Ont déjà été rénovés une dizaine de boutiques rue des Gardes dans le 18^e arrondissement, 36 boutiques dans le quartier de la Porte Montmartre (18^e) ainsi que le pôle commercial de la résidence Michelet (19^e). Une intervention est en cours sur le mail Saint-Blaise (20^e) ;
 - Sur quelques emplacements, des opérations locales de restructuration/construction de commerces aiderait à renforcer des polarités locales. Cette proposition est mise en avant par la Rivp.

Dans les secteurs à dominante d'habitat privé, développer une action foncière sur les murs commerciaux voire sur les baux.

- Préemption déléguée à un opérateur spécialisé. La Loi Pinel, donne en effet la possibilité aux communes de déléguer le droit de préemption commercial à un opérateur spécialisé. Cette action vient en prolongement des plans de marchandisage à réaliser en amont.

À des degrés divers, ces outils ont déjà été développés à Paris et les opérateurs capables de les mettre en œuvre existent. L'outil de la préemption urbaine présente une forte efficacité mais qui est à nuancer compte tenu du rythme peu élevé de la rotation commerciale dans le parc privé. De même le parc des bailleurs sociaux est peu mobile, le taux de vacance commercial y avoisinant 3 % en moyenne.

Proposition

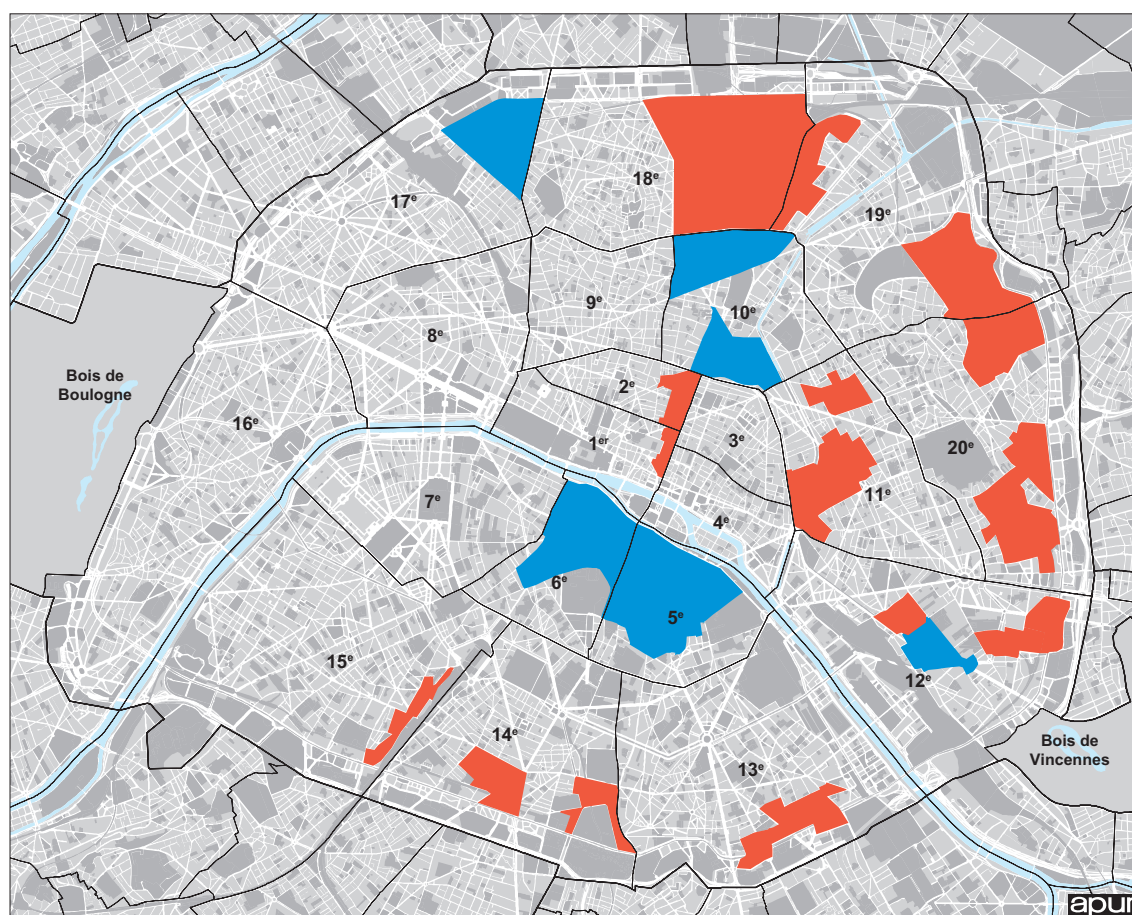
La proposition de revitalisation commerciale concerne une vaste zone principalement périphérique, éclatée en une dizaine de secteurs, où une intervention foncière serait justifiée pour favoriser la densité et la diversité commerciale. Les secteurs Vital'Quartier 2, dont la convention prend fin en décembre 2015, sont intégrés à cette géographie. Quatorze arrondissements seraient concernés par la démarche de revitalisation commerciale, les 3^e, 4^e, 7^e, 8^e, 9^e et 16^e arrondissements étant en dehors. Les périmètres opérationnels seraient les suivants :

- 4 opérations Vital'Quartier 1, à relancer dans un cadre opérationnel nouveau (au sein des 1^{er}, 2^e, 11^e, 12^e et 20^e arrondissements) ;
- Les 5 opérations Vital'Quartier 2 qui se poursuivent par convention jusqu'en 2021 au sein des 5^e, 6^e, 10^e, 12^e et 17^e arrondissements ;

- De nouvelles opérations à lancer dans 7 arrondissements. Ce sont les 12^e (carence commerciale à Porte de Saint-Mandé et secteur Picpus), 13^e (carence commerciale dans le secteur des Portes d'Ivry, Porte de Choisy), 14^e (carence commerciale dans les secteurs Montsouris et Didot), 15^e (carence commerciale dans le secteur de la rue Castagnary, 18^e (carence dans le secteur Ney, carence et vacance aux abords des réseaux ferrés), 19^e (carence et vacance aux abords des réseaux ferrés) et 20^e (carence commerciale dans un vaste secteur qui réunit la Mouzaïa, la Place des Fêtes et le haut de la rue de Belleville).

Ces zones représentent près de 12 % de la surface de Paris (sans les bois) mais près de 20 % des locaux en rez-de-chaussée (15 000 sur 82 500).

Contrat de revitalisation artisanale et commerciale



Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRC)
Vital'Quartier 2

Sources : Ville de Paris, Apur 2015, BDCOM 2014

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la DRIEA, l'Insee, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, la Société du Grand Paris, Eau de Paris, la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, la communauté d'agglomération Seine-Amont, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom et la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris.



MÉTROPOLITAIN DU GRAND PARIS
MISSION DE PRÉFIGURATION

Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
François Mohr

Sous la direction de
Audry Jean-Marie

Cartographie
Anne Servais

Mise en page
Apur

www.apur.org