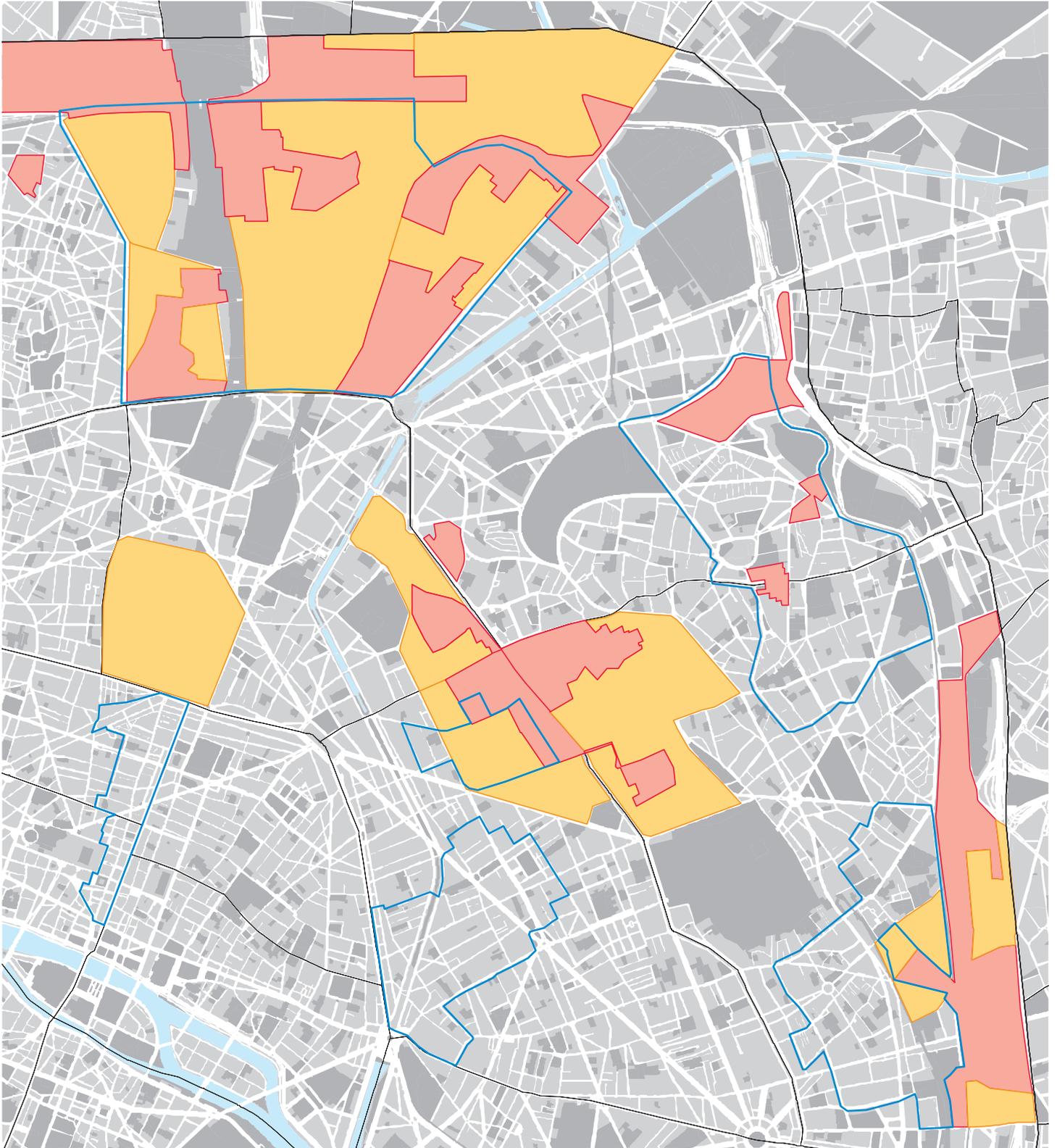


# Bilan de la concertation « Paris'Commerces »



Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : François Mohrt, Sophie Renouvel et Véronique Dorel  
Sous la direction de : Audry Jean-Marie  
Cartographie : Anne Servais  
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire  
Maquette : Apur  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

2015 V2.6.2.4.2

# Sommaire

Introduction .....	5
<b>1. Des éléments de contexte porteurs.....</b>	<b>7</b>
1.1. Un bilan positif des opérations Vital'Quartiers .....	7
1.2. Un cadre législatif structurant : la loi Pinel .....	7
<b>2. Le diagnostic de l'Apur .....</b>	<b>9</b>
2.1. Les secteurs pauvres en commerces et services de proximité .....	9
2.2. La mono-activité .....	11
2.3. La vacance des locaux commerciaux .....	11
<b>3. Le contrat « Paris'Commerces ».....</b>	<b>13</b>
<b>4. Douze périmètres soumis à la concertation .....</b>	<b>15</b>
4.1. Les perceptions et les attentes formulées lors des réunions publiques .....	15
4.2. Les propositions retenues .....	16
4.3. Les interventions recueillies sur la plateforme web de la Ville .....	16
4.3.1. Des requêtes thématiques et territoriales .....	17
4.3.2. Des points de vigilance particuliers selon les territoires .....	20
<b>5. Les périmètres définitifs .....</b>	<b>21</b>
5.1. Périmètre Saint-Denis (1 <sup>er</sup> -2 <sup>e</sup> ).....	21
5.2. Périmètre Fontaine-au-Roi (11 <sup>e</sup> ).....	22
5.3. Périmètre Sedaine-Popincourt (11 <sup>e</sup> ) .....	23
5.4. Périmètre Daumesnil-Montgallet (12 <sup>e</sup> ) .....	24
5.5. Périmètre Saint-Mandé – Picpus (12 <sup>e</sup> ) .....	25
5.6. Périmètre Masséna (13 <sup>e</sup> ).....	26
5.7. Périmètre Montsouris (14 <sup>e</sup> ).....	27
5.8. Périmètre Didot-Vanves-Général Leclerc (14 <sup>e</sup> ).....	28
5.9. Périmètre Castagnary (15 <sup>e</sup> ).....	29
5.10. Périmètre faisceau Nord-Est (18 <sup>e</sup> -19 <sup>e</sup> ).....	30
5.11. Périmètre Les Hauts de Belleville (19 <sup>e</sup> -20 <sup>e</sup> ) .....	31
5.12. Périmètre Réunion-Bagnolet (20 <sup>e</sup> ).....	32



# Introduction

Si le commerce parisien bénéficie d'une forte densité de commerces et de services de proximité, il présente aussi des fragilités au niveau local. Certains quartiers sont mal pourvus en commerces ; d'autres sont affectés d'un taux de vacance commerciale supérieur à la moyenne ; d'autres encore sont spécialisés à l'excès dans certaines activités. Le diagnostic de ces difficultés a été posé et cartographié par l'Apur dans le cadre de l'étude « Le commerce à Paris, diagnostic et propositions », septembre 2015.

Prenant appui sur ce diagnostic, un plan d'action en faveur d'une redynamisation du commerce a été élaboré par la Municipalité. Dans le cadre d'un Contrat de revitalisation artisanal et commercial inspiré des opérations Vital Quartier, le plan vise à réduire la vacance commerciale et à favoriser la diversité là où c'est nécessaire, notamment au sein de 12 quartiers situés sur la couronne mais aussi dans certains secteurs centraux et péricentraux. Le plan prévoit des actions spécifiques pour les secteurs à dominante d'habitat social en renfort d'autres actions à mener dans les secteurs à dominante d'habitat privé. Une participation financière de la Ville de Paris est prévue à hauteur de 37 millions d'euros.

Au cours de l'hiver 2015-2016, une large concertation a été organisée autour du plan proposé par la municipalité. Des réunions se sont tenues à l'Hôtel de ville et dans les dix arrondissements concernées par le contrat de revitalisation. Des rencontres ont eu lieu avec les milieux professionnels et les chambres consulaires. L'Apur y a été associé pour présenter ses analyses, l'Atelier ayant bénéficié d'une subvention pour que les travaux d'analyse du commerce inscrits à son programme 2015 soient approfondis et valorisés à l'appui du plan municipal.

L'étape actuelle est celle du bilan de la concertation. Le présent rapport, après un rappel des éléments de contexte, expose les perceptions et les attentes formulées lors des réunions. Il présente les propositions retenues et donne à voir les périmètres définitifs.



# 1. Des éléments de contexte porteurs

## 1.1. Un bilan positif des opérations Vital'Quartiers

Le dispositif Vital'Quartier 1 (2004-2015), portant sur 6 périmètres parisiens, s'est achevé fin 2015, tandis que l'opération Vital'Quartier 2 (2008-2021) se poursuit sur 5 secteurs, dont un périmètre dédié à la protection et la réinstallation de commerces culturels.

### **Un bilan a été établi par la SEMAEST**

Portant sur 6 périmètres, le dispositif Vital'Quartier 1 a permis de réduire les difficultés rencontrées sur ces zones notamment :

- La cible « mono-activité » : dans les territoires concernés, le nombre de commerces liés à la mono-activité a reculé de 26 %, passant de 2066 locaux à 1524.
- La cible « vacance » : dans les territoires concernés, la vacance s'est réduite de façon significative, le nombre de locaux concernés passant de 464 à 226 (- 51 %).

Ce bilan positif est apparu comme un encouragement à :

- consolider les acquis dans les périmètres estimés encore fragiles ;
- étendre le dispositif à de nouveaux territoires.

## 1.2. Un cadre législatif structurant : la loi Pinel

Le législateur a souhaité offrir un cadre réglementaire sécurisé à l'ensemble des territoires français, afin de permettre : l'engagement de processus encadrés dans les centres-villes dans lesquels l'appareil commercial rencontre des difficultés, la poursuite du dispositif sur une base juridique plus définie et avec un répertoire d'actions plus variées.

Les signaux d'alerte de cette fragilisation s'expriment au travers de trois indicateurs : mono-activité, polarisation et permanence de la vacance, carences en commerces et services de proximité.

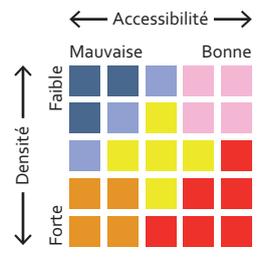
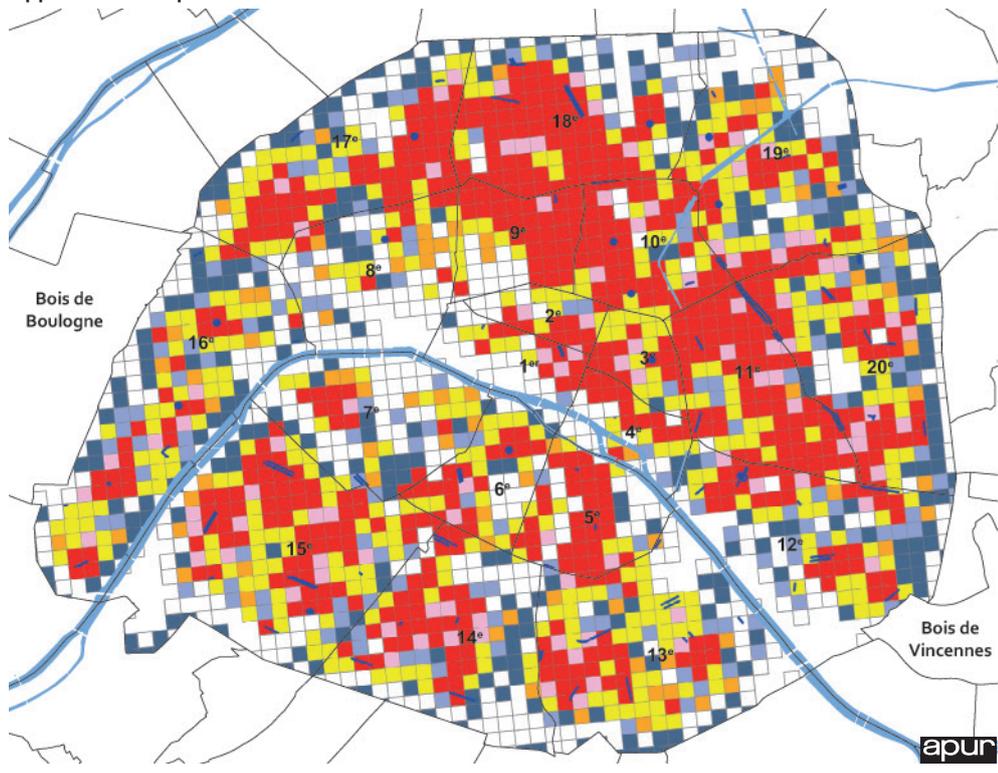
Encadré par l'article 19 de la loi Pinel (Loi « Artisanat, commerce et TPE », adopté le 18 juin 2014), le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale sera mis en œuvre à Paris sous l'appellation « Contrat Paris'Commerces ».

### **Adoption des mesures renforçant le droit de préemption commercial des communes**

Ce texte intègre, par voie d'amendement du gouvernement, la mise en place d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale qui sera expérimenté pendant cinq ans. Les communes pourront ainsi intervenir en matière de dynamisme commercial sans avoir obligatoirement recours à une opération d'aménagement.

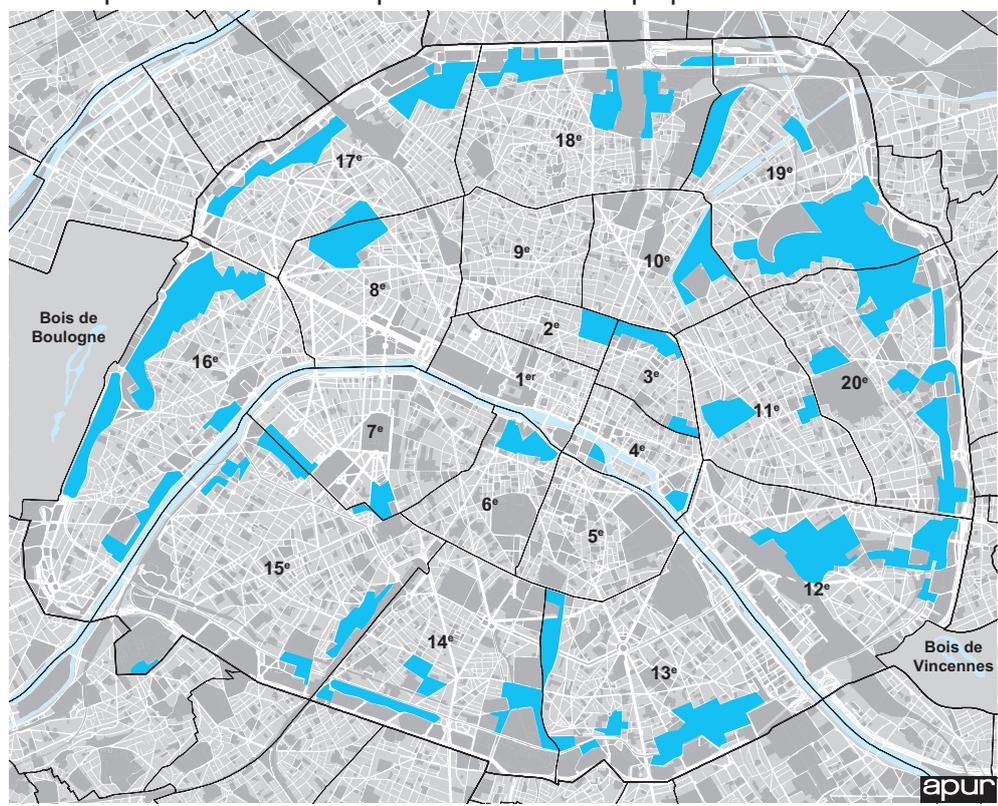
Ces mesures visent à favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités, dans des territoires marqués soit par une désertification commerciale, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et services de proximité. Elles répondent à une volonté forte des élus, relayée par les parlementaires dès l'examen du texte par la Commission des affaires économiques.

### Approche de la qualité commerciale



Les carreaux ayant une densité de population de moins de 80 hab/ha apparaissent en blanc.

### Secteurs pauvres en commerces de proximité et densément peuplés



■ Zone pauvre en commerces alimentaires et services commerciaux de proximité, et dense en population résidentielle

Sources : DGFiP - 2014, BDCOM - 2014

## 2. Le diagnostic de l'Apur

À partir de l'analyse dynamique des résultats de la Banque de Données sur le Commerce, une cartographie sensible des territoires a permis de représenter 3 types de difficultés commerciales. Le travail réalisé sur la période 2000-2015 permet d'identifier des zones dans lesquelles des difficultés commerciales sont présentes de façon pérenne. L'approche a été construite sur un mode opératoire multi-critères, croisant des indications liées à la Base de Données sur le Commerce et des informations issues de données du recensement. Cette double entrée a permis de mettre en évidence des secteurs de carence en commerces de proximité.

Cette représentation révèle des fragilités simples ou complexes, qui ont été décomposées et simplifiées au moyen de trois illustrations :

### 2.1. Les secteurs pauvres en commerces et services de proximité

Cette première carte traduit l'existence de secteurs pauvres en commerces de proximité bien que densément peuplés.

- ces secteurs sont, pour beaucoup d'entre eux, localisés sur les franges le long des boulevards maréchaux et s'étalent dans l'épaisseur du tissu. Certains recouvrent des quartiers prioritaires situés en « politique de la ville » ;
- d'autres territoires sont associés à des tissus de faubourgs assez éloignés des centralités motrices ;
- quelques quartiers haussmanniens résidentiels sont également faiblement pourvus en offre commerciale ;
- enfin, le secteur du Sentier, au cœur de la capitale, n'offre pas la variété de commerces de proximité que les résidents attendent.

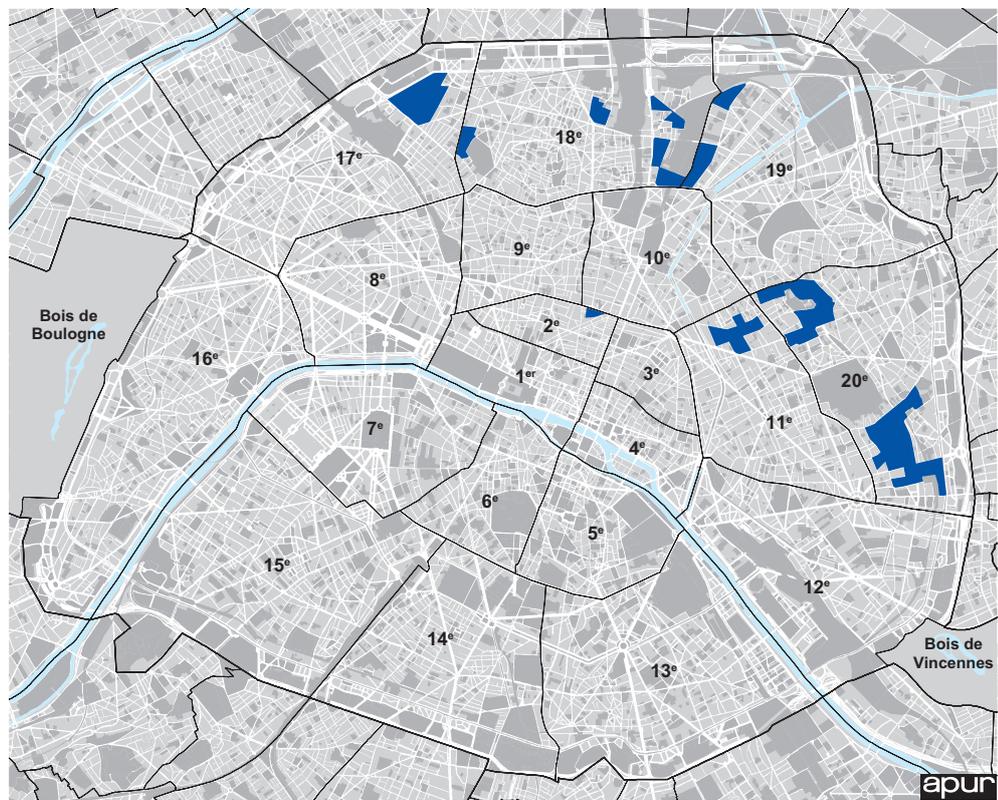
### Secteurs de monoactivité commerciale



- Zone de très forte monoactivité commerciale (> 40 %)
- Zone de forte monoactivité commerciale (entre 30 et 40 %)

Sources : DGFiP - 2014, BDCOM - 2014

### Secteurs de vacance forte et durable



- Forte vacance des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et/ou longue vacance

Sources : DGFiP - 2014, BDCOM - 2014

## 2.2. La mono-activité

La mono-activité ne revêt pas toujours une dimension négative. Elle est parfois le fruit de la transformation ou du renforcement de certains territoires en zones dites de « destination », c'est-à-dire particulièrement attractifs pour des personnes résidant ou travaillant, même loin, en dehors du quartier concerné. Ce magnétisme peut toutefois entraîner des nuisances suffisamment importantes pour soulever des réserves et proposer des recommandations de rééquilibrage. C'est en particulier le cas lorsque l'attraction a lieu essentiellement la nuit, ou encore lorsqu'elle nécessite la circulation et le stationnement de camions et autres utilitaires ou encore lorsque, par diffusion, elle provoque disparition des commerces de proximité.

Cette carte traduit l'implantation de ces secteurs, qu'ils soient désignés comme « dommageables » ou au contraire « profitables » :

- Sedaine-Popincourt (textile) ;
- Le Sentier-Temple (textile-bijouterie fantaisie) ;
- Montgallet (informatique) ;
- Goutte-d'Or et Château rouge (commerce exotique) ;
- rue d'Arcole (objets touristiques) ;
- Triangle de Choisy (restauration asiatique) ;
- Carré Rive Gauche, village suisse (antiquaires) ;
- avenue Montaigne (haute couture) ;
- avenue Matignon, Marais (galeries d'art).

## 2.3. La vacance des locaux commerciaux

Troisième facteur de dégradation de l'accès au commerce de proximité : la vacance, symptôme d'un appauvrissement de l'offre. La carte, qui combine un effet taux de vacance (> 20 %) et/ou une vacance de longue durée (> 4 ans pour au moins 4 % des locaux), resserre la focale sur quelques territoires : tous situés sur la rive droite, ils sont pour l'essentiel localisés dans les 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

- une grande partie du quartier des Épinettes dans le 17<sup>e</sup>, plusieurs territoires d'étendue plus ou moins importantes dans les trois quartiers du 18<sup>e</sup> arrondissement, avec une assise plus accentuée à l'est, à la Goutte d'Or et la Chapelle, les quartiers attenants Villette et Pont-de-Flandre dans le 19<sup>e</sup>, et deux grands territoires du 20<sup>e</sup>, situés de part et d'autre du cimetière du Père Lachaise, à Charonne et Belleville, font face aux taux de vacance commerciale parmi les plus élevés et durables de la capitale ;
- quelques îlots chevauchant les quartiers de la Folie-Méricourt et Saint-Ambroise, au nord du 11<sup>e</sup> sont également concernés ainsi qu'un micro-territoire situé dans le 2<sup>e</sup>, au nord du quartier Bonne-Nouvelle.

C'est la conjugaison de ces différents facteurs qui a permis de parvenir à l'élaboration d'une carte des territoires confrontés à des difficultés cumulées.

Certains périmètres repérés comme fragiles font déjà l'objet d'une reconquête par le biais de l'opération Vital'Quartier 2, qui se prolonge jusqu'en 2021 (les territoires en bleu sur la carte). En revanche, 12 périmètres (8 nouveaux et 4 anciens VQ1) sont désormais identifiés comme nécessitant la mise en place d'instruments publics d'aides.



### 3. Le contrat « Paris'Commerces »

Le dispositif entend juguler trois problèmes majeurs pour le dynamisme commercial :

- la mono-activité;
- la vacance;
- les déserts commerciaux.

L'expérience de VQ1 a démontré que la mutation d'une partie même infime du parc (à partir de 5 %), suffisait à enclencher une inversion vertueuse, positive sur une voie.

Les leviers d'action et les moyens sont les suivants :

- acquisition de gré à gré ou par préemption lorsqu'un local d'activité est mis en vente ;
- réalisation de travaux de rénovation ;
- remise du bien sûr le marché locatif ;
- occupation répondant aux critères établis : diversification de l'offre commerciale, solidité du business plan.

Le contrat sera d'une durée de 12 ans.

L'opérateur pourra solliciter, auprès de la Ville de Paris, une avance de trésorerie remboursable d'un montant de trente-sept millions d'euros afin de mener à bien les objectifs du contrat.

Il pourra également rechercher des financements complémentaires auprès d'autres financeurs publics ou privés.

Les loyers perçus par l'opérateur viendront abonder ces montants.

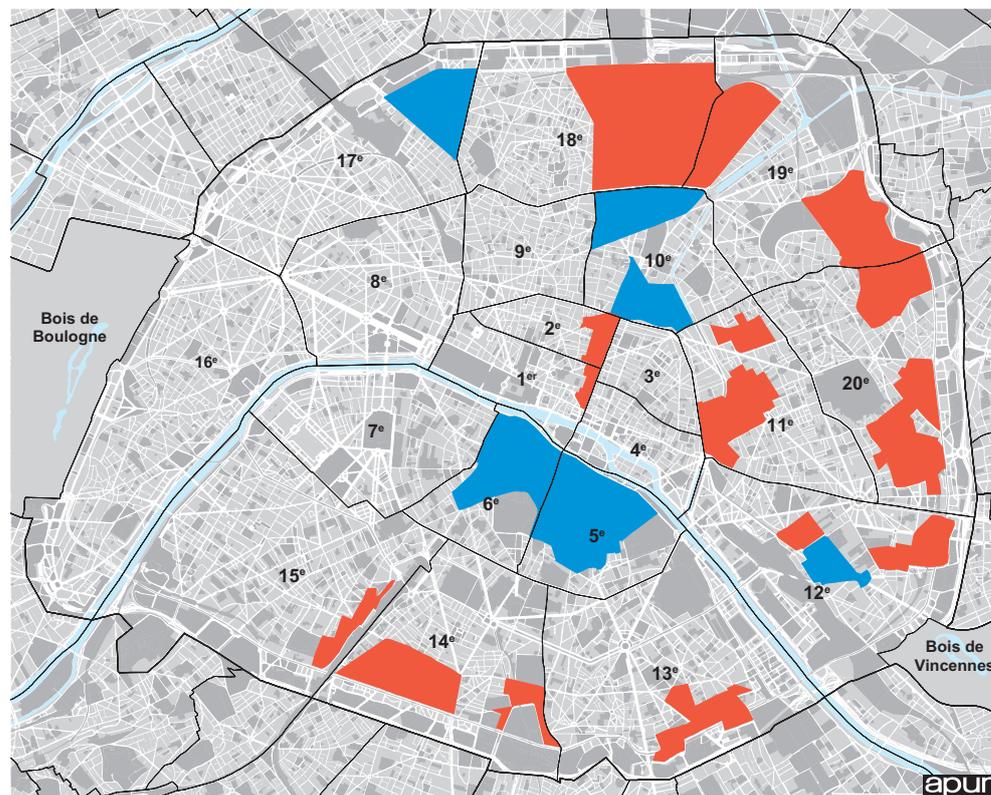
Le dispositif portera sur le parc privé des locaux commerciaux. Il entrera en convergence avec les objectifs dévolus à la future structure de coopération inter-bailleurs en cours de préfiguration sur le parc des bailleurs sociaux de la Ville de Paris.

Contrat de revitalisation artisanale et commerciale

■ Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRC)

■ Vital'Quartier 2

Sources : Ville de Paris, Apur 2015, BDCOM 2014



Certains des secteurs retenus sont fortement dotés en logements sociaux, ce qui pourrait limiter les effets du Contrat Paris'Commerces. L'articulation et la mise en convergence des deux dispositifs pourraient provoquer des résultats significatifs.

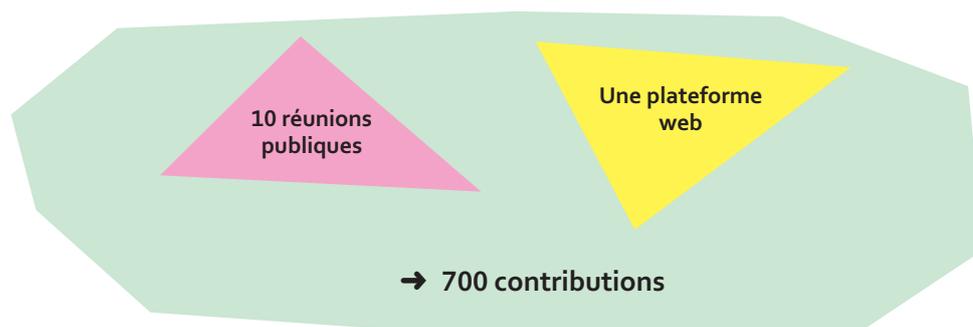
Ces interventions directes doteront les pouvoirs publics et leurs opérateurs de moyens d'action visant à infléchir des tendances défavorables.

## 4. Douze périmètres soumis à la concertation

S'appuyant sur son diagnostic de l'appareil commercial, l'Apur a défini les contours de 12 périmètres présentant des difficultés commerciales. Ces périmètres, additionnés aux opérations VQ2 en cours, couvrent 12 % de la surface de Paris soit 20 % des locaux commerciaux à rez-de-chaussée.

Ils s'inscrivent dans un processus de fragilité, voire d'appauvrissement de l'offre commerciale et peuvent cumuler plusieurs handicaps (vacance, mono-activité, désertification...).

La concertation qui s'est ouverte dès décembre 2015 s'est faite au moyen de réunions publiques et d'une consultation par internet :



Ces deux volets ont permis de recueillir près de 700 contributions au total. Cette forte mobilisation a permis de consolider les expressions et de garantir leur robustesse.

### 4.1. Les perceptions et les attentes formulées lors des réunions publiques

Les débats dans les mairies d'arrondissement et à l'Hôtel de Ville ont été fertiles et ont donné lieu à de nombreuses remarques que l'on peut classer en quatre grandes familles :

- l'offre commerciale destinée aux résidents ;
- la pertinence du périmètre ;
- les modalités de poursuite de la concertation ;
- les écueils à prendre en considération (retours d'expériences VQ).

#### L'offre commerciale destinée aux résidents (remarques les plus fréquentes)

- raréfaction ou absence de commerces de bouches ;
- et/ou inadaptation de l'offre alimentaire, trop segmentée/trop chère/peu diversifiée (2<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>) ;
- multiplication des commerces de destination :
  - effets positifs sur tourisme et retombées économiques.
  - effets négatifs sur la satisfaction des besoins des usagers (résidents/actifs).
- nuisances liées au fonctionnement 24h/24h des activités destinées aux touristes ou à but festif, avec étalement des activités sur rue (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>)
- augmentation du nombre de supérettes (11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>), kebabs, bars-café-restaurants, opticiens (12<sup>e</sup>), ongleries (12<sup>e</sup>)...
- fragilisation et/ou paupérisation de certains marchés (14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>) ;
- baisse significative du nombre d'artisans (15<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>) ;
- développement de poches de déserts médicaux (1<sup>er</sup>, 13<sup>e</sup>).

#### La pertinence du périmètre (remarques les plus fréquentes)

- souhait d'un élargissement du périmètre « Saint-Denis » à Montorgueil et aux rues perpendiculaires (Bachaumont, Léopold Bellan) ;
- souhait d'élargissement du périmètre « Didot-Vanves-Général Leclerc » dans la profondeur du côté impair de l'avenue du Général Leclerc.

Volonté d'étendre le périmètre « Castagnary » aux rues Falguière et Brancion jusqu'à la rue Morillon. Demande d'extension du « faisceau Nord-Est » jusqu'à l'avenue de Flandres dans le 19<sup>e</sup>.

#### **Les modalités de poursuite de la concertation (remarques les plus fréquentes)**

- les riverains, isolés ou organisés en groupes de représentation, souhaitent être associés au plan d'actions qui sera mis en place dans les quartiers par le futur opérateur (conseils de quartiers...) (14<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>);
- les commerçants et associations de commerçants souhaiteraient être consultés (attributions des locaux).

#### **Les écueils pointés au terme de l'opération VQ1 (remarques les plus fréquentes)**

- l'augmentation des valeurs locatives est un facteur aggravant le phénomène de la vacance : quid de la maîtrise des loyers (11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>) ?
- l'insécurité est responsable de la fermeture de commerces (14<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>);
- risque de substitution d'une nuisance par une autre nuisance (exemple : une succession de bars remplaçant des locaux vacants);
- nécessaire accompagnement des porteurs de projets, au-delà de la période d'installation;
- souhait d'intégration dans le dispositif des galeries commerciales en difficulté.

## **4.2. Les propositions retenues**

Certaines attentes se heurtent à des contraintes de périmètre d'intervention de la collectivité locale (galeries commerciales, locaux de bailleurs sociaux, valeurs locatives, insécurité).

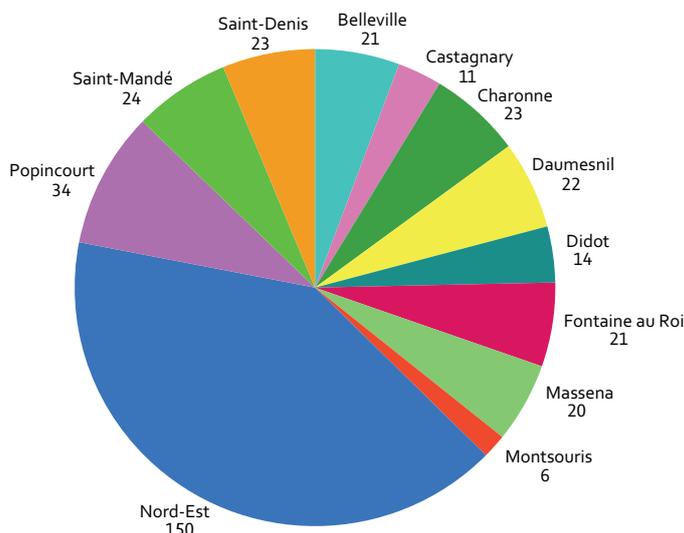
Pour ce qui relève des attributions de la ville, plusieurs propositions ont été retenues ou ont suscité toute l'attention de l'Adjointe en charge du commerce de l'artisanat, des professions indépendantes et libérales :

- la maîtrise des loyers des biens qui seront confiés à l'opérateur;
- l'accompagnement des porteurs de projets, précédé d'un travail sur le business plan;
- la poursuite et l'élargissement de l'exercice de consultation après désignation de l'opérateur, en vue de l'enrichissement du cahier des charges : travail en réseau avec les autres opérateurs commerciaux et notamment la future structure de coopération inter-bailleurs. La mise en place d'une démarche participative locale. L'objectif est de s'appuyer sur le réseau de connaissance et de pratiques locales;
- une gestion et une commercialisation innovante des locaux (boutiques éphémères, baux dérogatoires et/ou souple);
- enrayer la vacance commerciale;
- s'alimenter sainement et durablement grâce à l'implantation de commerces alimentaires de proximité de qualité;
- des extensions sur quatre nouveaux périmètres :
  - Masséna (13<sup>e</sup>) : intégration de la dalle des Olympiades.
  - Didot-Vanves-Général Leclerc (14<sup>e</sup>) : extension du périmètre vers l'ouest, jusqu'à la rue Raymond Losserand (extrémités bornées par les stations Porte de Vanves et Plaisance).
  - Castagnary (15<sup>e</sup>) : extension du périmètre au sud-ouest jusqu'au parc Georges Brassens, et des deux côtés de la rue Falguière.
  - Faisceau nord-est (18<sup>e</sup>-19<sup>e</sup>) : extension à l'est du secteur, jusqu'à l'avenue de Flandre.

## **4.3. Les interventions recueillies sur la plateforme web de la Ville**

Les contributions issues de l'enquête ouverte sur le site de la ville de Paris ont réuni 370 répondants.

Le nombre de répondants varie fortement d'un territoire à l'autre, et la mobilisation a été en moyenne plus élevée dans les nouveaux périmètres que dans les anciens (respectivement 28 et 16). Le nombre de participations varie de 6 pour le secteur Montsouris, à 150 pour le secteur nord-est. Ce dernier absorbe 40 % du total des répondants par voie électronique.



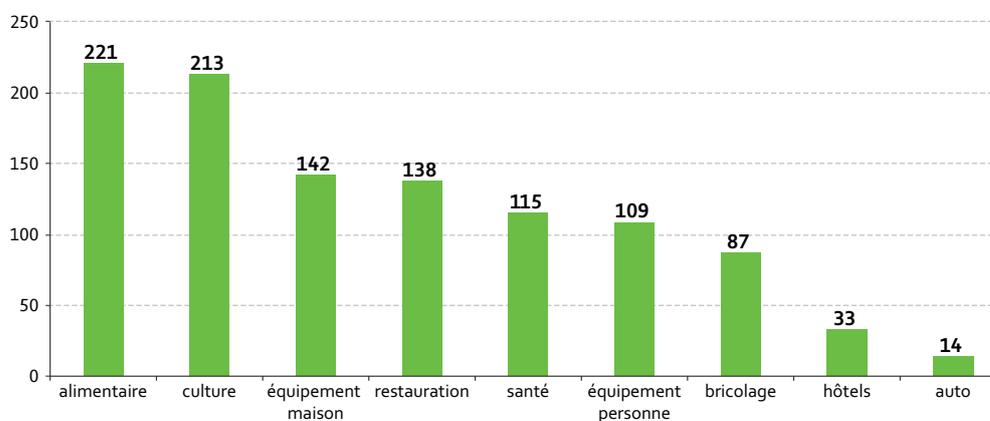
Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

### 4.3.1. Des requêtes thématiques et territoriales

La question de savoir quel type de commerces n'atteint pas le niveau requis pour satisfaire les besoins des résidents pouvait donner lieu à plusieurs réponses pour un même individu. Ainsi, les 285 personnes se déclarant insatisfaites par l'offre de proximité ont apporté 1075 réponses ventilées parmi les 9 catégories proposées. L'insatisfaction peut refléter une carence ou une inadaptation de l'offre.

- les champs « alimentaire » et « culture » accaparent 40 % des items (respectivement 221 et 213) ;
- deux autres catégories obtiennent également plus de 130 réponses : l'équipement de la maison et la restauration ;
- le secteur de la santé fait l'objet de 115 mentions ;
- l'équipement de la personne rassemble 109 réponses, soit 10 % du total des catégories mentionnées ;
- le bricolage regroupe 87 réponses ;
- enfin, deux catégories clôturent la marche avec les niveaux de réponses les plus faibles : l'hôtellerie et l'automobile. Le premier ne répond pas à proprement parler aux besoins des riverains, et le faible taux de réponses au deuxième renvoie au taux de motorisation très faible des ménages parisiens.

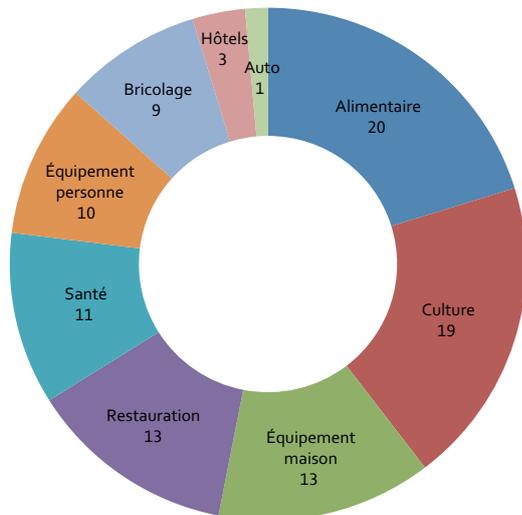
Les différentes catégories évoquées n'ont pas le même poids selon les périmètres et leur caractère ancien-nouveau/central-périphérique.



Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

Dans les 8 nouveaux périmètres, localisés à la périphérie de Paris, l'alimentaire et le culturel sont structurellement importants (39 %), mais sont accompagnés d'une demande sensible en faveur de plusieurs autres types de commerces ou services.

### Les demandes par type dans les nouveaux périmètres

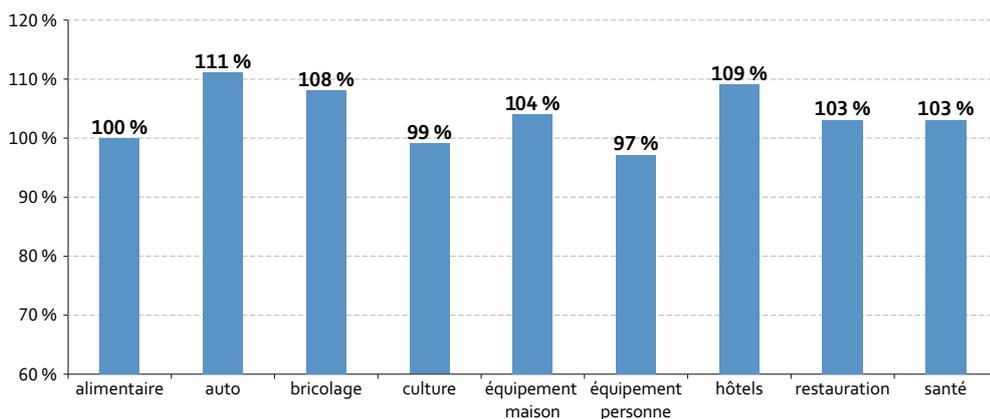


Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

Le poids de ces demandes peut se mesurer par le biais d'un indicateur de sur ou sous-représentation par rapport à la moyenne de l'ensemble des périmètres.

Le graphique qui suit illustre ces niveaux de demandes, relativement à un ensemble de réponses : bien que ne représentant qu'un volume assez faible, les services liés à l'automobile, l'hôtellerie ou encore le bricolage sont sur-représentés dans ces nouveaux périmètres au regard de leur poids dans l'ensemble des réponses. Deux facteurs peuvent se conjuguer pour éclairer ces résultats : une motorisation plus forte des ménages dans ces périmètres et une volonté d'attractivité du territoire.

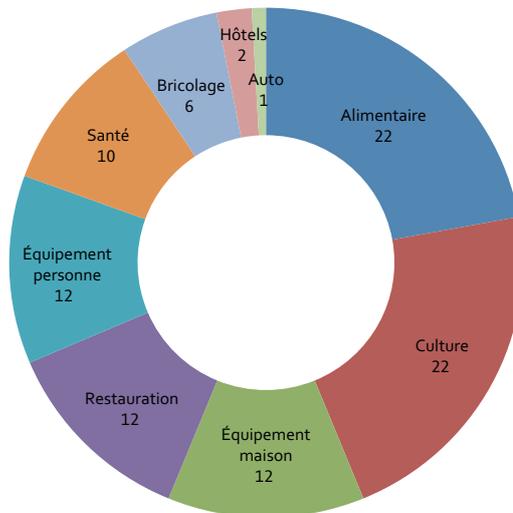
### Le sur-poids ou le sous-poids des catégories dans les nouveaux périmètres



Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

Dans les périmètres déjà concernés par une opération Vital'Quartier, la demande en matière d'alimentaire et de culture est puissante (44 %).

### Les demandes par type dans les anciens périmètres

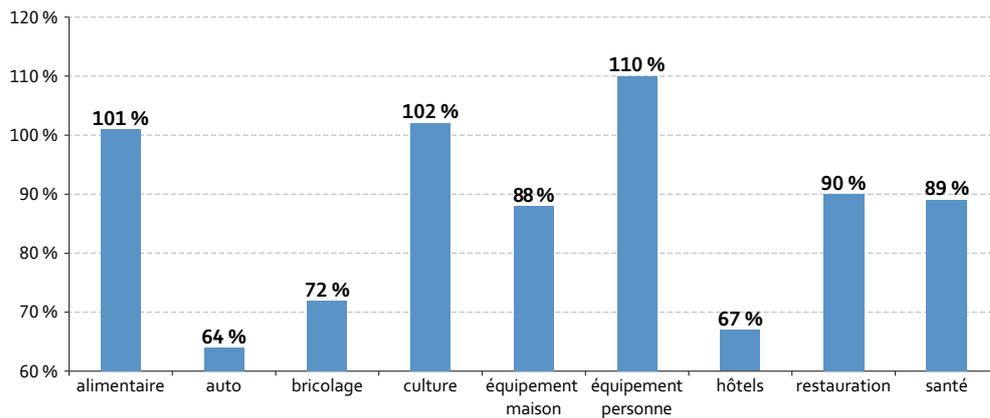


Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

Le poids des demandes peut se mesurer par le biais d'un indicateur de sur ou sous-représentation par rapport à la moyenne de l'ensemble des périmètres.

Le graphique qui suit illustre ces niveaux de demandes, relativement à un ensemble de réponses: la demande en commerces d'équipement de la personne est sur-représentée dans ces quartiers (10 % de plus que la demande moyenne exprimée). On note un très léger excédent du poids de l'alimentaire et de la culture parmi les réponses fournies.

### Le sur-poids ou le sous-poids des catégories dans les anciens périmètres



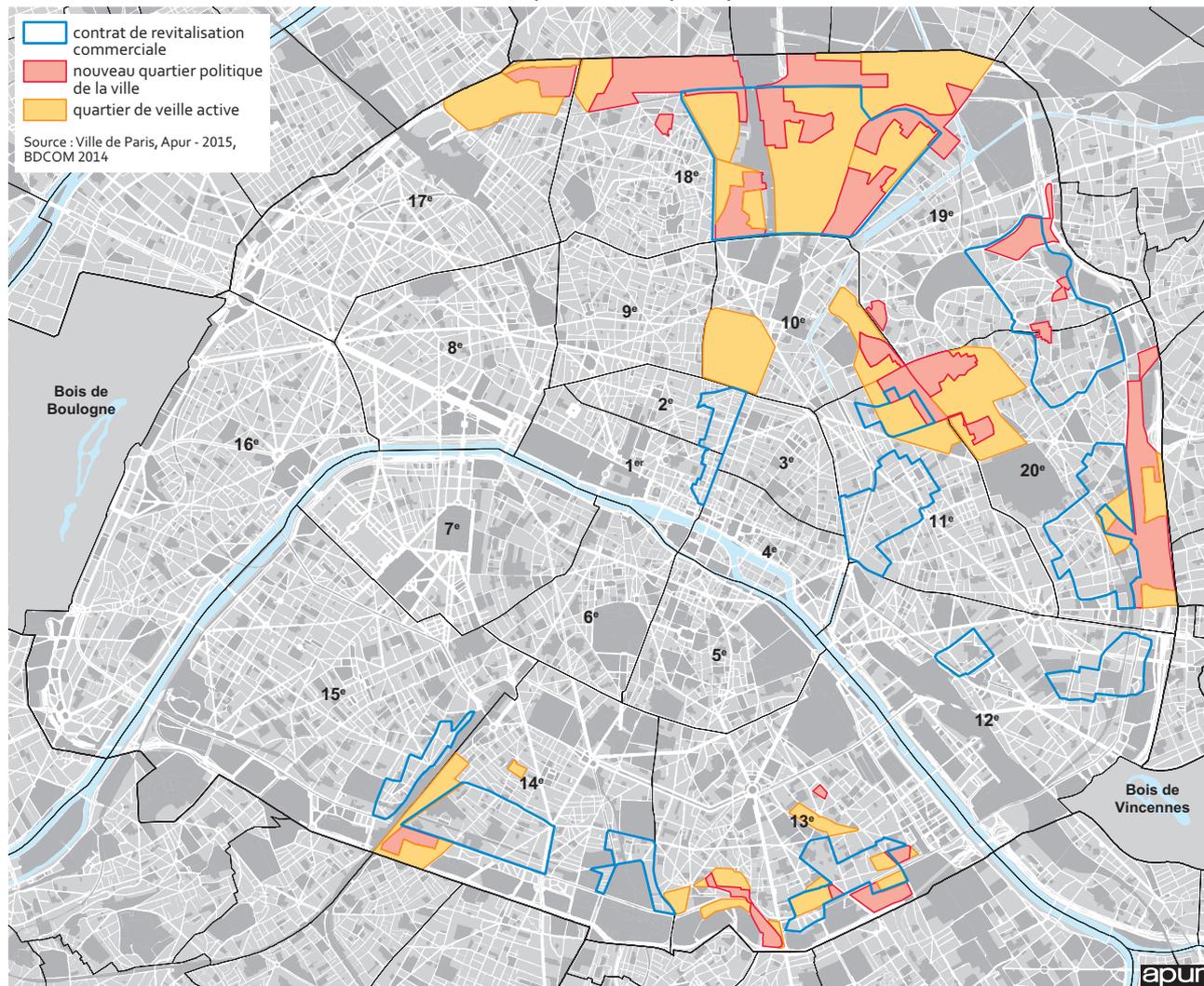
Source : Enquête en ligne sur paris.fr (décembre 2015-février 2016), traitement Apur

### 4.3.2. Des points de vigilance particuliers selon les territoires

Une analyse plus fine des territoires permet de souligner des particularités locales. S'agissant des deux catégories le plus souvent citées parmi les réponses, l'expression de la demande varie selon les périmètres.

- Dans l'alimentaire, des demandes plus fortes qu'ailleurs émergent dans les périmètres de Saint-Denis (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements), Saint-Mandé – Picpus (12<sup>e</sup>), Daumesnil-Montgallet (12<sup>e</sup>) ou encore Castagnary (15<sup>e</sup>). Si l'opération Vital'Quartier 1 a en partie permis de résorber des phénomènes de mono-activité à Saint-Denis (grossistes de prêt-à-porter, commerces liés au sexe et restauration rapide), elle n'a pas pour autant réussi à renverser une situation de déficit ou d'inadaptation de l'offre alimentaire. Sur cette thématique, le faisceau Nord-Est renvoie à un pourcentage de répondants légèrement plus élevé que la moyenne (6 % de plus).
- Dans le domaine de la culture, le ressenti de carence ou d'inadaptation est particulièrement perceptible dans le territoire des Hauts de Belleville. Un peu moins prégnant à Saint-Denis, Sedaine-Popincourt ou encore dans le faisceau Nord-Est, il y est cependant sur-représenté par rapport à la moyenne.

Contrat de revitalisation artisanale et commerciale et quartiers de la politique de la ville



## 5. Les périmètres définitifs

### 5.1. Périmètre Saint-Denis (1<sup>er</sup>-2<sup>e</sup>)

Ce secteur de 29,1 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : 1 à 5 boulevard de Bonne Nouvelle, 11 à 19 boulevard Saint-Denis, 9 à 141 boulevard de Sébastopol, 98 à 102 rue de Rivoli, 2 à 22 rue des Halles, 2 à 2 bis rue de la Lingerie, 2 à 16 rue Pierre Lescot, 92 à 102 rue Rambuteau, 2 à 28 rue Mondétour, 10 à 14 rue de Turbigo, 12 à 22 rue Étienne Marcel, 7 à 13 rue Française, 28 à 40 rue Tiquetonne, 1 à 39 rue Dussoubs, 39 à 51 rue du Caire, 78 à 89 rue d'Aboukir, 41 à 47 rue des Petits Carreaux, 2 à 14 rue Poissonnière, et 2 à 60 rue Beauregard.

La population résidente du secteur est d'environ 11 250 habitants. Le secteur recense 1 394 locaux en rez-de-chaussée dont 771 sont des commerces. La zone située au nord de la rue Greneta compte un taux de 25,7 % de commerce de gros de textile et d'habillement (quartier du Sentier) alors qu'il est en moyenne de 1,6 % à Paris. Cependant le nombre des commerces de gros est en diminution constante depuis le début des années 2000.

On relève également une augmentation de la vacance commerciale dans cette même zone. Par ailleurs, le tissu commercial situé au sud de la rue Réaumur présente un taux de sex-shops de 1,3 % alors qu'il est en moyenne de 0,1 % à Paris. On relève également une concentration de commerces de restauration rapide le long de la rue Saint-Denis.

À l'occasion de la concertation publique menée sur le contrat Paris'Commerces, les habitants ont également fait part de leur souhait d'implantations de commerces alimentaires de proximité qui est inférieur de moitié dans le secteur au regard de la moyenne des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements. Les habitants ont également fait part d'un besoin d'installation d'activités médicales dans leur quartier.

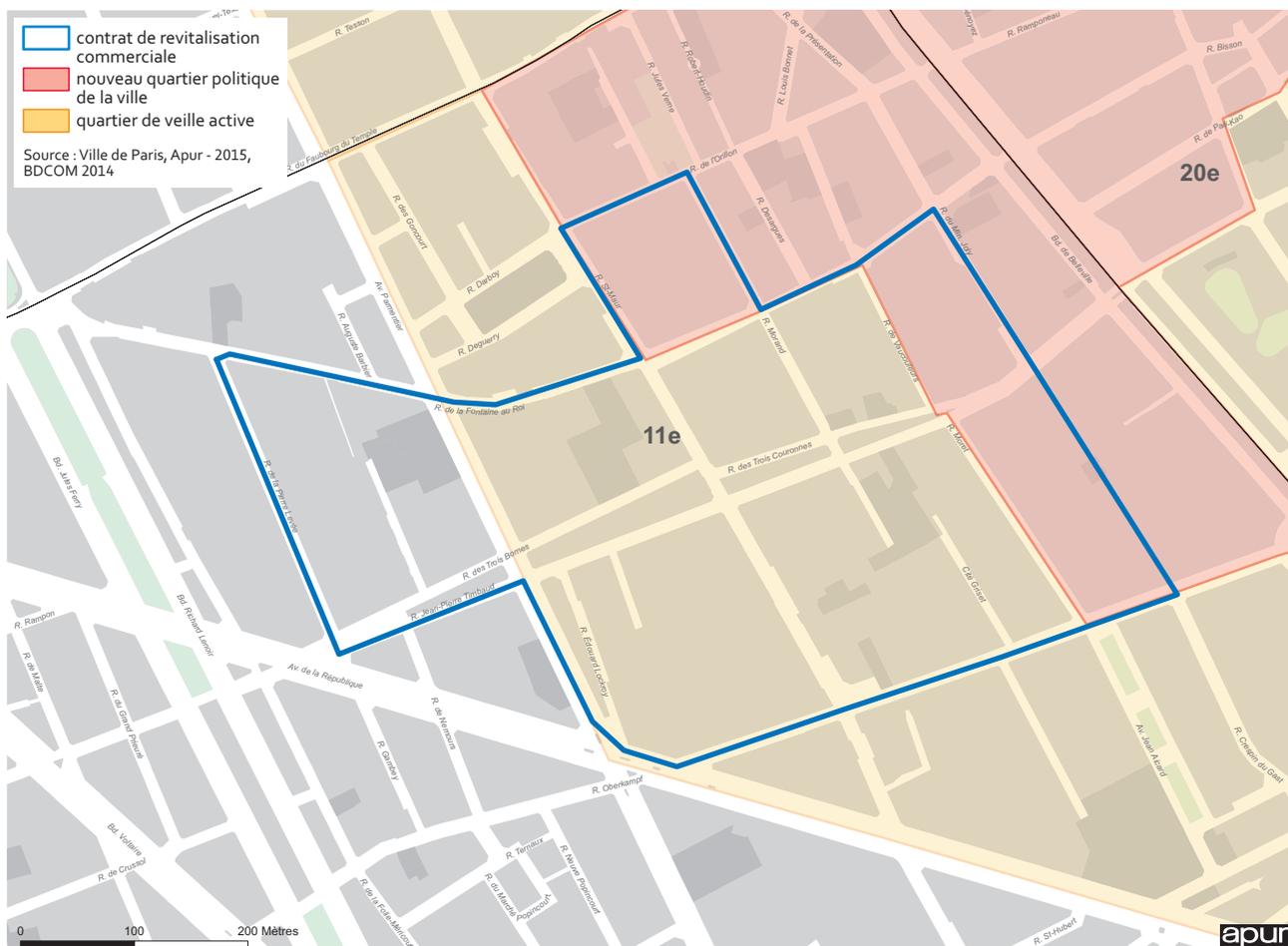


## 5.2. Périmètre Fontaine-au-Roi (11<sup>e</sup>)

Ce secteur de 23,4 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet: 17 à 63 rue de la Fontaine au Roi, 140 à 158 rue Saint-Maur, 1 à 19 bis rue de L'Orillon, 15 à 31 rue Morand, 86 bis à 98 rue de la Fontaine au Roi, 2 au 22 rue du Moulin Joly, 80 à 148 rue Oberkampf, 41 à 43 avenue de la République, 90 à 104 avenue Parmentier, 36 à 54 rue Jean-Pierre Timbaud et 1 à 25 rue de la Pierre Levée.

La population résidente du secteur est d'environ 14 300 habitants. Le secteur recense 480 locaux en rez-de-chaussée dont 318 sont des commerces. Dans ce secteur, 1 local sur 5 est vacant et souvent depuis longtemps ce qui représente un taux de 19,4 % qui est de plus du double de la moyenne parisienne (9,1 %). De ce fait, la proportion de commerces et services de proximité est plus faible: il est de 4,6 commerces ou service pour de proximité pour 1 000 habitants contre 6,2 pour 1 000 habitants à Paris et dans le 11<sup>e</sup> arrondissement.

À l'occasion de la concertation publique menée sur le contrat Paris'Commerces, les habitants ont également fait part de leur souhait d'implantations de commerces alimentaires de proximité dans le secteur de la rue de l'Orillon. Ils ont également fait part de leur souhait de ne pas voir se multiplier les débits de boissons qu'il s'agisse de bars, de lieu de restauration rapide ou d'épicerie avec vente d'alcool.



### 5.3. Périmètre Sedaine-Popincourt (11<sup>e</sup>)

Ce secteur de 71,8 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : 65 au 67 rue Saint-Sabin, 2 à 20 rue Pelée, 64 à 86 boulevard Richard-Lenoir, 52 à 56 rue Saint-Sébastien, 22 à 28 rue de la Folie Méricourt, 2 à 24 passage Beslay, 49 à 65 avenue Parmentier, 2 à 16 rue Lechevin, 1 au 9 bis passage Saint-Ambroise, 31 à 39 rue Saint-Ambroise, 25 au 67 rue Saint-Maur, 1 au 13 rue du Morvan, 19 au 33 rue Pétion, 1 au 9 rue Camille Desmoulins, 1 au 9 et 10 au 12 place Léon Blum, 48 à 118 rue de la Roquette, 2 à 44 passage Thiéré, 2 à 24 rue de Charonne, 1 au 61 Bis rue du Faubourg Saint-Antoine, 8 au 14 place de la Bastille et 2 au 86 boulevard Beaumarchais.

La population résidente du secteur est d'environ 30 000 habitants. Le secteur recense 1 736 locaux en rez-de-chaussée dont 836 sont des commerces. Le secteur est marqué par une forte proportion de commerces de gros, d'habillement et de textile. Ceux-ci représentent 25 % des locaux. On relève cependant une régression du phénomène depuis quelques années.

À l'occasion de la concertation, les habitants ont fait part d'une augmentation forte des supérettes et des supermarchés au détriment des artisans de bouche traditionnels (boulangers, bouchers notamment).



## 5.4. Périmètre Daumesnil-Montgallet (12<sup>e</sup>)

Ce secteur de 16,5 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 27 au 37 rue de Rambouillet, du 1 au 31 rue Erard, du 28 au 66 rue de Reuilly, du 2 au 44 rue Montgallet et du 80 au 114 avenue Daumesnil.

La population résidente du secteur est d'environ 7 500 habitants. Le secteur recense 196 locaux en rez-de-chaussée dont 148 sont des commerces. Le secteur est marqué par une forte proportion de commerces de produits informatiques. Ceux-ci représentent 32 % des locaux et une baisse continue des commerces alimentaires qui représentent aujourd'hui 7 % des commerces, soit 1,9 commerce pour 1 000 habitants contre 2,8 commerces alimentaires pour 1 000 habitants dans le 12<sup>e</sup> arrondissement et 3,2 commerces alimentaires pour 1 000 habitants à Paris.

Les habitants ont fait part de leur souhait d'installation de lieux de restauration et commerces alimentaires de proximité.

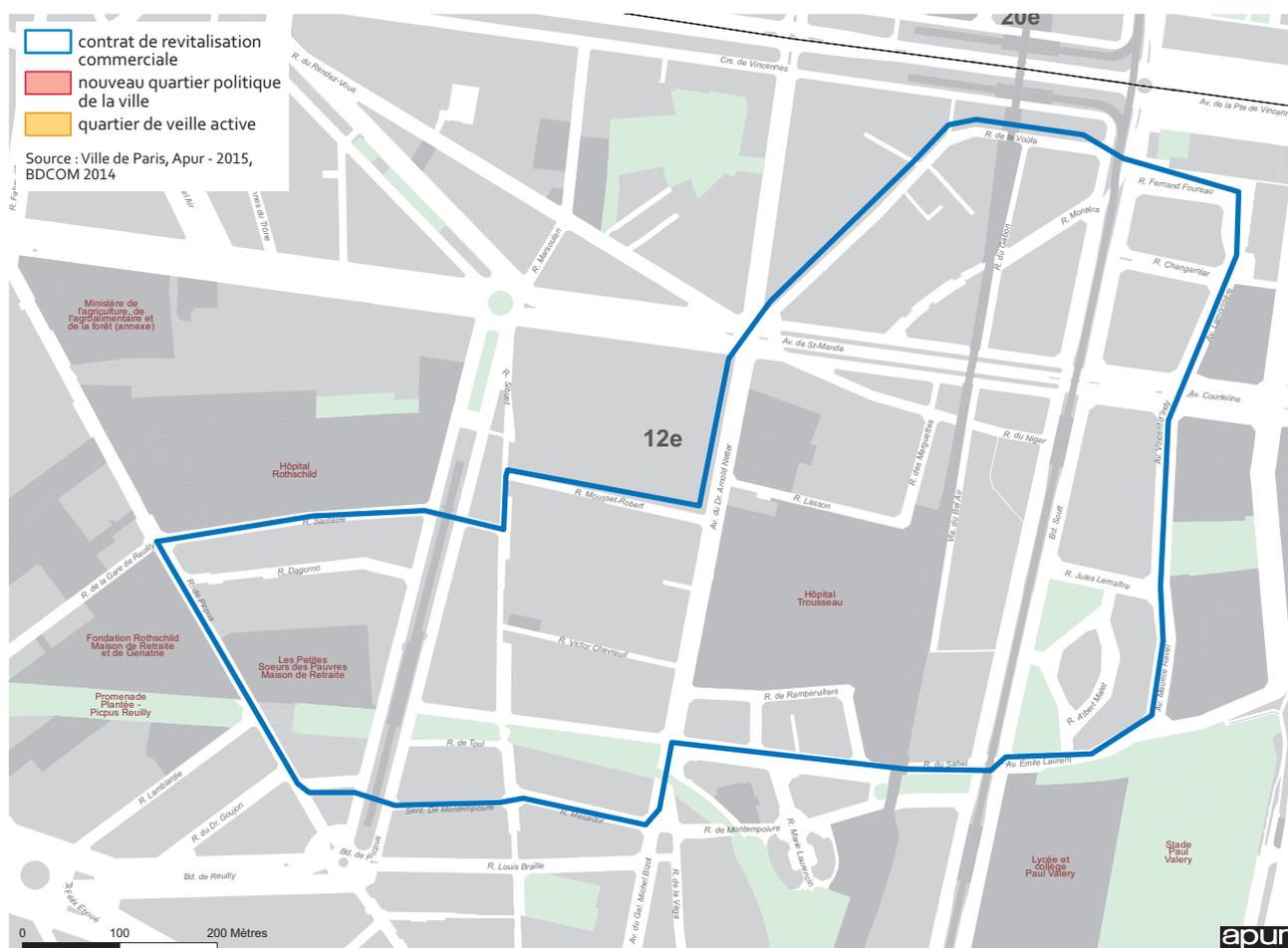


## 5.5. Périmètre Saint-Mandé – Picpus (12<sup>e</sup>)

Ce secteur de 43,2 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 2 au 34 rue Santerre, 1 au 3 rue Leroy Dupré, 24 au 28 rue Sibuet, du 2 au 32 rue Mousset Robert, du 33 au 55 avenue du Docteur Arnold Netter, du 1 au 65 rue de la Voûte, du 4 au 8 rue Fernand Fourreau, du 1 au 13 avenue Lamoricière, du 1 au 15 avenue Vincent d'Indy, du 1 au 13 avenue Maurice Ravel, 1 à 15 avenue Emile Laurent, 33 à 67 rue du Sahel, 119 à 125 avenue du Général Michel Bizot, 1 à 17 rue Messidor, 1 à 13 Sentier de Montempoivre, 1 à 7 rue de Taïti, 57 au 83 bis rue de Picpus.

La population résidente du secteur est d'environ 15 600 habitants. Le secteur recense 231 locaux en rez-de-chaussée dont 139 sont des commerces. Ce secteur présente un taux de commerces et services de proximité de 2,6 pour 1 000 habitants alors qu'il est dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de 5,7 pour 1 000 habitants et de 6,2 pour 1 000 habitants à Paris. Le taux de vacance dans ce secteur est de 9,5 % ce qui est légèrement supérieur à la moyenne parisienne qui est de 9,1 %.

Lors de la concertation publique, les habitants ont fait part du manque d'animation commerciale de la rue de Saint-Mandé. Un petit pôle commercial à l'angle du Boulevard Soult et de l'Avenue de Saint-Mandé mériterait également d'être renforcé. Par ailleurs, les participants à la concertation ont attiré l'attention sur la nécessité de conforter et développer le caractère artisanal de la rue de la Voûte. L'arrivée à l'horizon 2018 de 18 000 étudiants dans les locaux de la Sorbonne Nouvelle avenue de Saint-Mandé, pourrait dynamiser cette partie du secteur.



## 5.6. Périmètre Masséna (13<sup>e</sup>)

Ce secteur de 55,3 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 1 au 31 rue des Malmaisons, 25 à 31 Villa d'Este, 20 à 84 avenue d'Ivry, 45 à 77 rue Baudricourt, 93 à 109 rue de Tolbiac, 41 à 79 rue Nationale, 1 au 29 rue Marcel Duchamp, 2 au 22 rue Jean Fautrier, 1 à 15 rue Trolley de Prévaux, 3 au 31 rue Cantagrel, 2 au 10 rue Eugène Oudiné, 2 au 32 bis rue de Patay, 15 au 29 avenue de la Porte de Vitry, 2 au 24 avenue Boutroux, 48 au 110 boulevard Masséna, 1 au 9 rue Lachelier, 1-2 place de Port au Prince, 2 au 30 avenue Léon Bollée, 1 au 7 rue Fernand Vidal, et 23 au 47 rue Gandon.

La population résidente du secteur est d'environ 27 800 habitants. Le secteur recense 375 locaux en rez-de-chaussée dont 262 sont des commerces. Ce secteur fait face à un déficit de commerces et de services de proximité. Son taux est de 2,6 pour 1 000 habitants alors qu'il est de 4,2 pour 1 000 habitants dans le 13<sup>e</sup> arrondissement et de 6,2 pour 1 000 habitants à Paris. Le taux de vacance commerciale de 11,7 % du secteur est très supérieur à celui de l'arrondissement qui est de 7,9 % et de Paris qui est de 9,1 %.

Par ailleurs dans une zone située entre l'avenue d'Ivry et la rue Gandon, les activités de restauration, et notamment de restauration asiatique sont surreprésentées et constituent plus d'un tiers des activités commerciales. Les habitants ont également fait part d'un besoin d'installation d'activités médicales dans leur quartier.



## 5.7. Périmètre Montsouris (14<sup>e</sup>)

Ce secteur de 23.5 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 1 au 11 rue d'Alésia, du 2 au 98 rue de l'Amiral Mouchez, du 2 au 20 boulevard Jourdan, du 1 au 19 rue de la Cité Universitaire, du 1 au 47 rue Gazan, du 28 au 48 avenue Reille, du 2 au 18 rue Nansouty, du 2 au 18 rue Emile Deutsch de la Meurthe, du 2 au 38 boulevard Jourdan, du 25 au 57 avenue Reille, du 55 au 63 avenue René Coty, 2-2bis rue Saint-Yves, 19 au 45 rue des Artistes.

La population résidente du secteur est d'environ 7 300 habitants. Le secteur recense 96 locaux en rez-de-chaussée dont 62 sont des commerces. Ce secteur présente un taux de commerces et services de proximité faible. Il est de 2,7 commerces et services pour 1 000 habitants alors qu'il est dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de 4,2 pour 1 000 habitants et de 6,2 pour 1 000 habitants à Paris. Le taux de vacance dans ce secteur est de 10,4 % ce qui supérieur à la moyenne parisienne qui est de 9,1 %.

Au-delà du faible taux de commerces et services de proximité, les habitants relèvent un manque de qualité des commerces et services présents.



## 5.8. Périmètre Didot-Vanves-Général Leclerc (14<sup>e</sup>)

Ce secteur de 80,3 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 62 au 168 rue d'Alésia, du 79 au 129 avenue du Général Leclerc, le 110 boulevard Jourdan, du 9 au 203 boulevard Brune et du 126 au 218 rue Raymond Losserand.

La population résidente du secteur est d'environ 26 000 habitants. Le secteur recense 693 locaux en rez-de-chaussée dont 551 sont des commerces. Malgré une densité commerciale relativement élevée à l'est du secteur, ce dernier fait face à une augmentation de la vacance commerciale même si son taux de 9,7 % est proche de la moyenne parisienne (9,1 %).

À l'occasion de la concertation les habitants ont particulièrement insisté sur la nécessité de redynamiser le secteur de la Porte d'Orléans, et notamment sa galerie commerciale.



## 5.9. Périmètre Castagnary (15<sup>e</sup>)

Ce secteur de 26,4 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : 71 au 107 rue Brancion, du 106 au 132 rue Brancion, du 75 au 99 rue des Morillons, du 2 au 44 rue Rosenwald, du 33 au 45 bis rue de Vouillé, du 2 au 46 rue Labrouste, du 1 au 3 place Falguière, du 126 au 144 rue Falguière, du 2 au 14 rue Aristide Maillol, du 2 au 14 rue Georges Leclanché, du 1 au 13 rue André Gide, du 9 au 17 rue du Cotentin, 2 voie CQ15, du 13 bis au 21 rue André Gide, 87 bis rue de la Procession, du 2 au 38 rue Alphonse Bertillon, du 37 au 49 rue Castagnary, du 52 au 108 rue Castagnary, du 2 au 34 rue Jacques Baudry et du 169 au 181 Boulevard Lefebvre.

La population résidente du secteur est d'environ 9 300 habitants. Le secteur recense 266 locaux en rez-de-chaussée dont 146 sont des commerces. Ce secteur fait face à un déficit relatif de commerces et de services de proximité. Son taux est de 5,5 pour 1 000 habitants alors qu'il est de 6,2 pour 1 000 habitants à Paris. Par ailleurs, le taux de commerces alimentaires est de 2,4 pour 1 000 habitants contre 3,2 pour 1 000 habitants à Paris.

La demande de renforcer l'offre alimentaire de proximité a été par ailleurs mentionnée à différentes reprises par les habitants lors de la concertation. La rue Castagnary est particulièrement identifiée comme manquant de dynamisme commercial.



## 5.10. Périmètre faisceau Nord-Est (18<sup>e</sup>-19<sup>e</sup>)

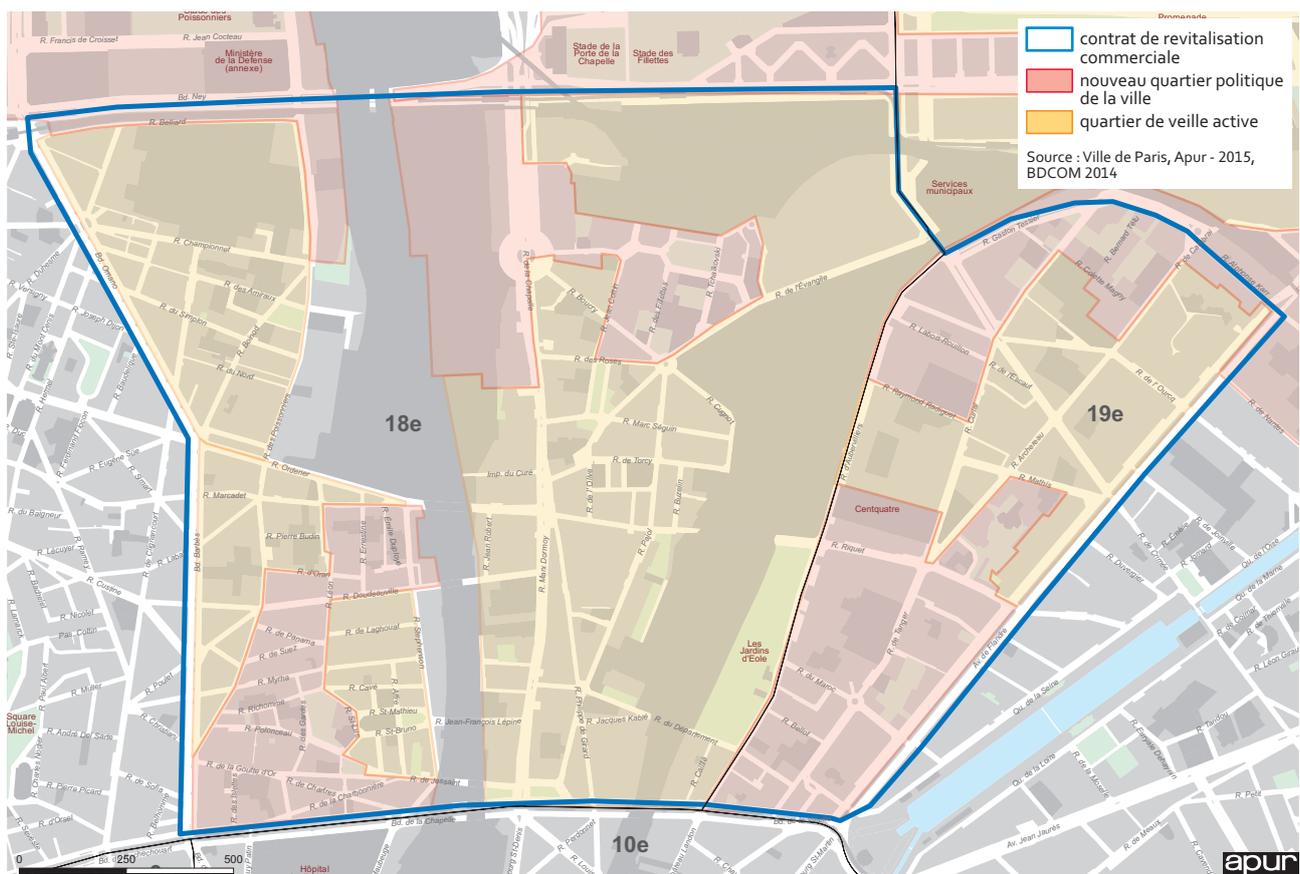
La population résidente du secteur est d'environ 115 000 habitants. Le secteur recense 2724 locaux en rez-de-chaussée dont 1 954 sont des commerces. Ce vaste secteur se divise en plusieurs quartiers dont les problématiques commerciales sont variées.

Au sud-ouest le quartier de Château Rouge, très dense commercialement, fait face à une surreprésentation des commerces alimentaires exotiques qui représentent plus de 30 % des commerces et services de proximité.

Au nord-ouest et au sud-est les quartiers Amiraux-Simplon et sud Chapelle – Aubervilliers font face à une vacance commerciale relativement élevée. Celle-ci est moins marquée dans les autres parties du secteur, mais est cependant globalement élevée. Elle s'établit à 15,2 % des locaux contre 9,1 % à Paris.

Les commerces et services de proximité, s'ils sont très nombreux à la Goutte d'Or, sont déficitaires dans les quartiers Amiraux-Simplon, Chapelle et le long de la rue d'Aubervilliers. Le taux global de commerces et services de proximité est de 4,7 pour 1 000 habitants, alors qu'il s'établit à 6,1 % pour le 18<sup>e</sup> arrondissement et 6,2 % pour Paris.

Ce secteur est celui qui a fait l'objet de la plus grande mobilisation des habitants, à l'occasion de la concertation. Ils sont très demandeurs d'une action publique en faveur de la diversité commerciale qui concerne tous les secteurs d'activité (artisanat alimentaire, commerces culturels, restauration qualitative, commerces d'équipement de la personne et de la maison...).

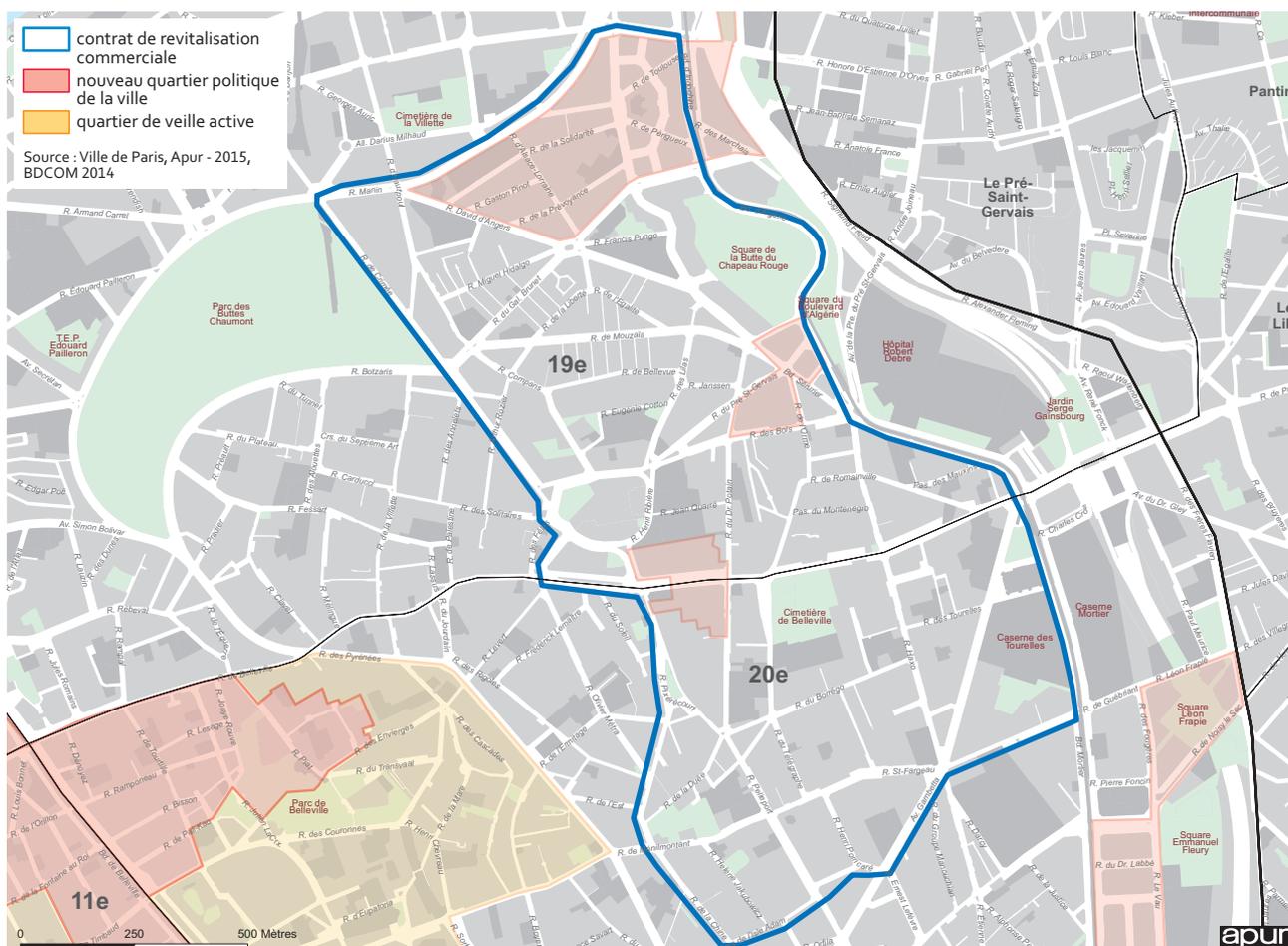


## 5.11. Périmètre Les Hauts de Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>)

Ce secteur de 152,6 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 95 au 163 rue Manin, du 2 au 14 avenue de la Porte Chaumont, du 1 au 25 boulevard d'Indochine, du 7 au 29 boulevard d'Algérie, du 1 au 67 boulevard Serurier, du 127 au 175 boulevard Mortier, du 46 au 78 rue Saint-Fargeau, du 86 au 108 avenue Gambetta, du 1 au 3 rue Henri Poincaré, du 2 au 18 rue Jules Dumien, du 84 au 128 rue Villiers de l'Isle Adam, du 33 au 61 rue de la Chine, du 1 au 91 rue Pixéricourt, du 174 au 210 rue de Belleville, du 1 au 15 rue du Pré Saint-Gervais, du 1 au 5 rue Petitot, du 20 au 25 rue des fêtes, du 1 au 77 rue de Crimée.

La population résidente du secteur est d'environ 70000 habitants. Le secteur recense 822 locaux en rez-de-chaussée dont 539 sont des commerces. Ce vaste secteur fait face à un déficit structurel de commerces et services de proximité. En effet, le taux de commerces et services de proximité représente 3,2 commerces pour 1 000 habitants contre 6,2 à Paris. Le taux de vacance commerciale est également élevé puisqu'il s'établit à 12,7 % sur l'ensemble du secteur contre 9,1 % à Paris.

Les habitants relèvent par ailleurs, une fragilité du commerce dans les zones les plus proches des maréchaux (Porte Brunet, Porte des Lilas, Boulevard Mortier). Les commerçants traditionnels ne parviennent pas à trouver des repreneurs et sont remplacés progressivement par des activités de services. Les habitants souhaiteraient l'installation de commerces culturels, d'équipement de la maison et de santé-beauté.

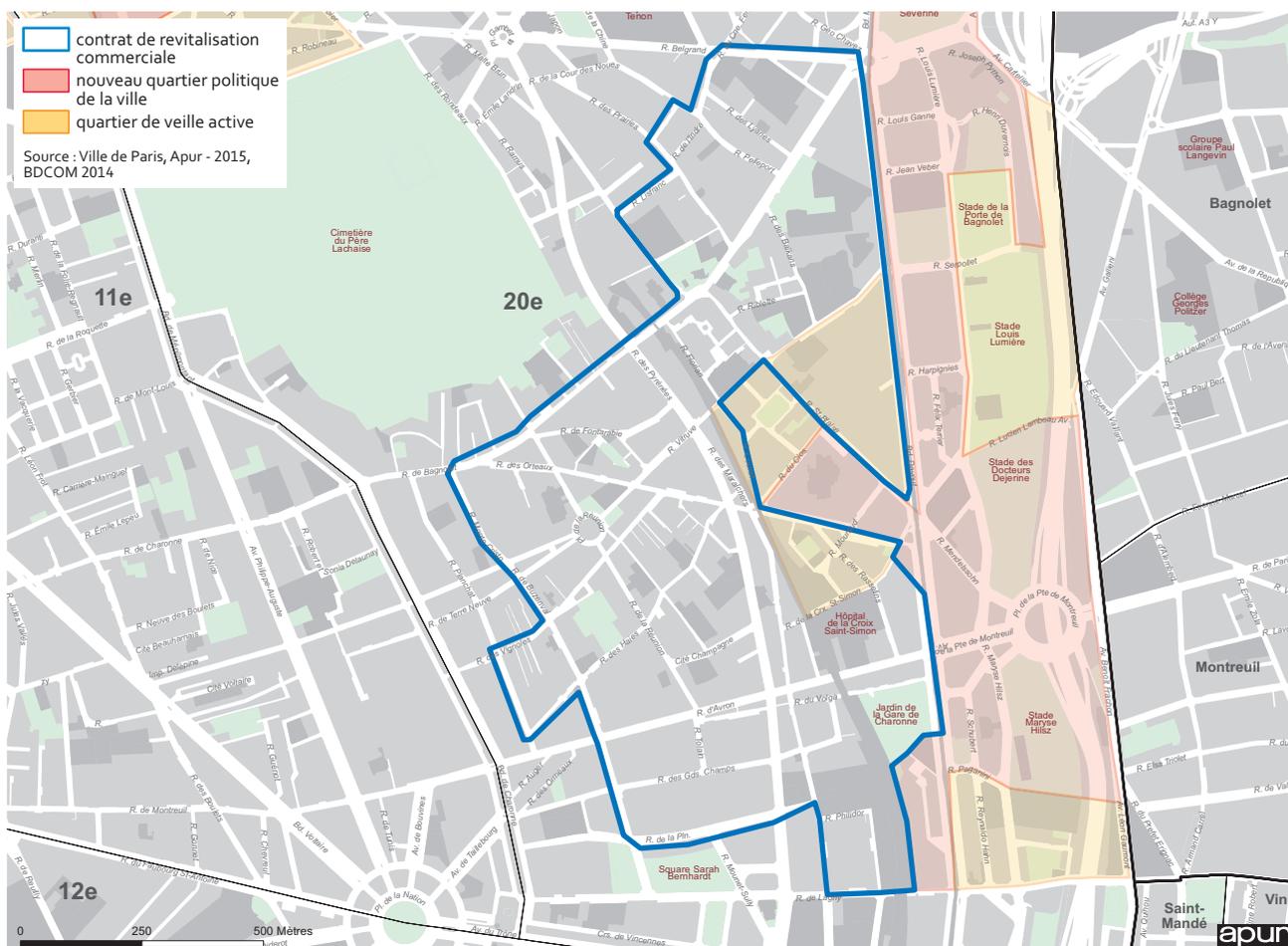


## 5.12. Périmètre Réunion-Bagnolet (20<sup>e</sup>)

Ce secteur de 101,5 hectares est délimité par les numéros et voies suivants inclus dans le périmètre de projet : du 39 au 117 rue de Bagnolet, du 2 au 18 rue Stendhal, du 1 au 19 rue Lisfranc, du 27 au 43 rue des Prairies, du 1 au 13 rue Leuk Matthieu, du 1 au 5 rue de la Cour des Noues, du 31 au 45 rue Pelleport, du 1 au 49 rue Belgrand, du 111 au 229 boulevard Davout, du 31 au 79 rue Saint-Blaise, du 39 au 49 rue Vitruve, du 1 au 11 rue Albert Marquet, du 1 au 15 rue Courat, du 68 au 108 rue des Orteaux, du 51 au 55 rue de la Croix Saint-Simon, du 7 au 17 rue des Réglises, du 59 au 87 boulevard Davout, du 73 au 95 rue de Lagny, 18 au 40 rue des Maraichers, du 26 au 74 rue de la Plaine, du 25 au 63 rue de Buzenval, du 2 au 22 rue des Haies, du 3 bis au 25 rue Planchat, du 11 au 37 rue des Vignoles, du 85 au 105 rue de Buzenval, du 2 au 26 rue de Monte-Cristo.

La population résidente du secteur est d'environ 52 000 habitants. Le secteur recense 959 locaux en rez-de-chaussée dont 601 sont des commerces. Ce secteur fait face à un taux relativement faible de commerces et services de proximité. En effet, il est de 3,5 commerces et services pour 1 000 habitants, alors qu'il est de 4,4 commerces pour 1 000 habitants dans le 20<sup>e</sup> arrondissement et 6,2 pour 1 000 habitants à Paris. La vacance des locaux est forte, surtout dans le quartier de la Réunion. Le taux global pour le secteur s'élève à 16,9 %, ce qui est très supérieur à la moyenne parisienne qui est de 9,1 %.

Les habitants qui ont participé à la concertation sur le Contrat Paris'Commerces ont particulièrement insisté sur la nécessité d'installer des cafés et bistros, lieux de rencontre et de lien social dans les quartiers.





## Bilan de la concertation « Paris'Commerces »

Avec 62 000 commerces dont 7 200 commerces alimentaires, Paris est une ville caractérisée par une forte densité et diversité commerciales. Ce bon dynamisme d'ensemble n'empêche pas certaines fragilités au niveau local. Bien qu'en baisse à l'échelle de l'ensemble du territoire parisien, il existe des poches de vacance commerciale structurelle notamment dans les quartiers « politique de la Ville ». On assiste également à une augmentation accrue de la fragilisation des commerces culturels et spécifiquement des librairies et à une disparition progressive de certaines activités de santé.

C'est pourquoi l'Apur a affiné son diagnostic durant l'année 2015, à la suite du recensement commercial effectué en 2014. Ce travail a préfiguré les dispositifs d'intervention, notamment immobiliers visant à dynamiser le commerce local. Le diagnostic réalisé a ensuite été partagé avec les maires d'arrondissements, les organismes consulaires et les habitants, par le biais d'une large concertation, permettant une appropriation commune des problématiques commerciales et a conduit à faire évoluer et à préciser les orientations proposées à l'échelle locale.

L'étape actuelle est celle du bilan de la concertation. Le présent rapport, après un rappel des éléments de contexte, expose les perceptions et les attentes formulées lors des réunions. Il présente les propositions retenues et donne à voir les périmètres définitifs.

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, Paris Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPÉREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Sycptom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).

