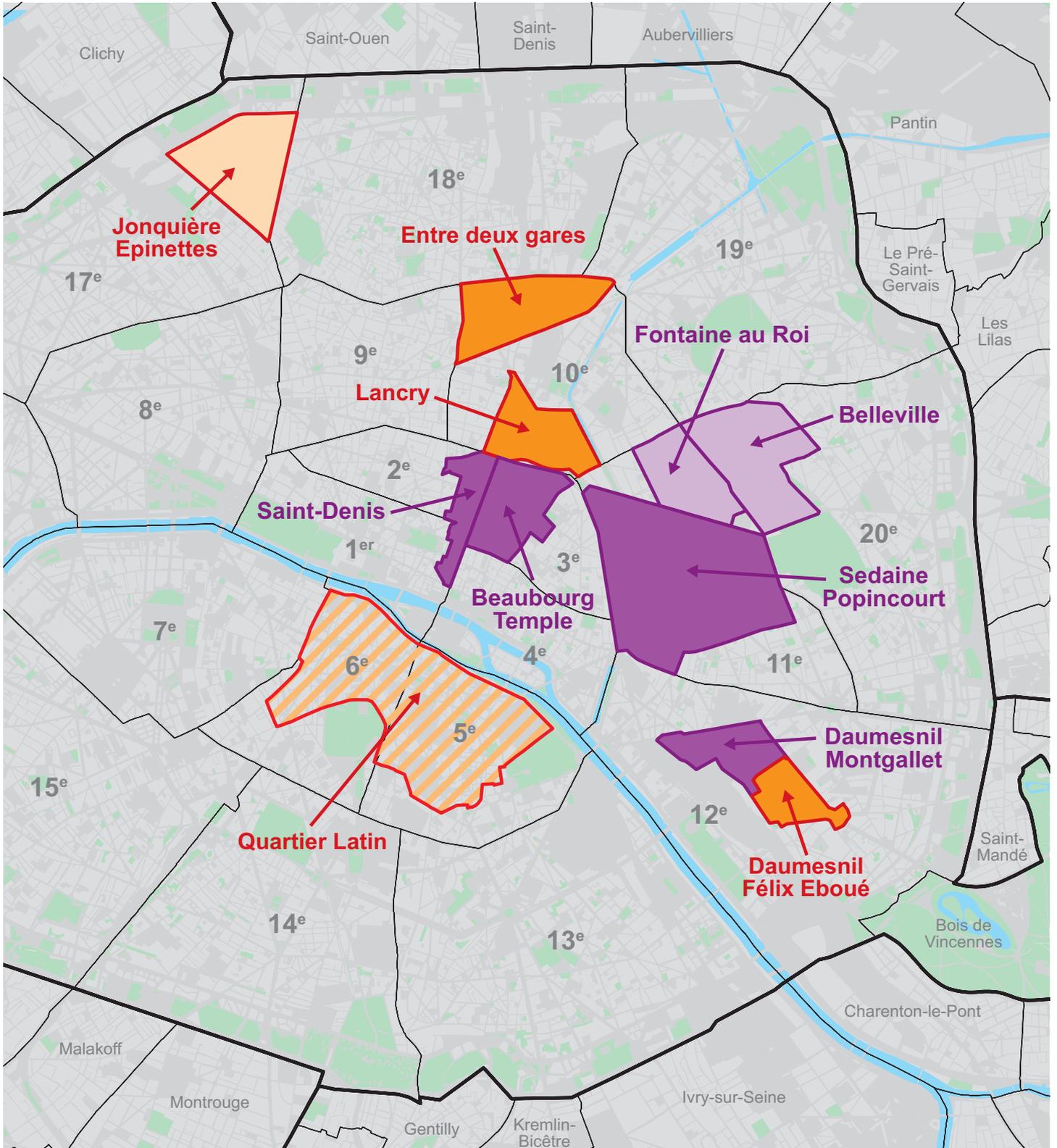


La revitalisation des commerces de proximité par la Ville de Paris



Document coproduit par l'Apur et la Semaest

Directeurs de la publication : Dominique Alba et Didier Dely

Étude réalisée par : Anne-Laure Millot (sur la base de l'étude réalisée en 2006 par Claire Abrecht),
Mathilde Blettner, Michel Cougouliègne, François Mohrt

Cartographie et traitement statistique : Franck Serouge et Anne Servais

Photos : Semaest, Mathieu Delmestre, Antoine Kienlen, Alain Oppenheim

Maquette : Apur

www.apur.org – www.semaest.fr

Sommaire

Synthèse : Vital'Quartier : bientôt dix ans au service du commerce en ville.....	1
Introduction : la protection du commerce, une action innovante de la Ville de Paris....	3
Le contexte : les actions des pouvoirs publics en faveur du commerce	5
I. État des lieux 2003 et 2012, évolution du diagnostic urbain et commercial des quartiers où la SEMAEST engage une protection du commerce de proximité.....	7
I.1 Le choix des périmètres	7
I.2 Le diagnostic des difficultés commerciales dans les onze secteurs	7
1. Secteur Saint-Denis.....	10
2. Secteur Beaubourg-Temple.....	14
3. Secteur Sedaine-Popincourt	18
4. Secteur Daumesnil-Montgallet	22
5. Secteur Fontaine au Roi	26
6. Secteur Belleville	30
7. Secteur Lancry.....	34
8. Secteur Entre-deux-Gares.....	38
9. Secteur Jonquière-Épinettes	42
10. Secteur Daumesnil-Félix Eboué	46
11. Secteur du Quartier Latin	50
II. Définition et modalités de l'opération Vital'Quartier	55
II.1 Le cadre juridique et financier.....	55
II.2 La stratégie mise en œuvre	55
II.3 Commercialisation.....	57
II.4 Gestion locative et accompagnement des locataires : l'action de la SEMAEST.....	58
III. Des résultats positifs	59
III.1 Les résultats de l'acquisition des locaux 372 commerces préservés ou installés et 426 emplois créés	59
III.2 Les résultats par secteurs	62
III.3 Bilan des implantations.....	73
IV. Une appréciation partagée par les acteurs locaux.....	77
IV.1 Une opération utile et efficace	77
IV.2 Sensibilisation des habitants	77
IV.3 Évolution souhaitée des moyens et résultats de l'opération : des pistes complémentaires ?	77
IV.4 Toutefois, des propositions d'adaptation ou de complément ont été formulées	77
Entretiens auprès d'acteurs locaux : leur avis sur Vital'Quartier	79

Synthèse : Vital'Quartier : bientôt dix ans au service du commerce en ville

Le commerce de proximité connaît aujourd'hui de profondes mutations : standardisation de l'offre, mono-activité, déshérence dans certains quartiers avec parfois une augmentation de la vacance... ces transformations tendent à dégrader l'organisation de l'espace public, l'emploi local, la qualité de vie des habitants et le lien social. Cet état de fait a conduit les pouvoirs publics locaux à prendre conscience de l'intérêt d'une politique de préservation et de dynamisation de ce type de commerce, à travers une palette d'interventions ciblées, faisant appel à des outils et des compétences spécialisés.

« Vital'Quartier », un pari réussi

La Ville de Paris a mis en place une opération expérimentale baptisée « Vital'Quartier » pour le maintien et le développement des commerces de proximité dans certains quartiers parisiens dont le tissu commercial était dégradé et ne répondait plus aux besoins des habitants. Créée en 2004 sur six secteurs et dénommée Vital'Quartier 1, elle a été en 2008 élargie à cinq nouveaux secteurs sous le nom de Vital'Quartier 2.

Il s'agissait de favoriser la diversité et le développement des activités économiques et commerciales dans dix quartiers, marqués soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et services de proximité. Un onzième secteur a été intégré avec pour objectif singulier de protéger le commerce culturel, dans le Quartier Latin.

À cette fin, la Ville a signé avec la SEMAEST une convention publique d'aménagement (devenue depuis concession), courant jusqu'en 2015 pour Vital'Quartier 1 et 2021 pour Vital'Quartier 2, pour lui confier la mission de redynamiser le commerce. Elle a ainsi délégué son droit de préemption sur les murs à la SEMAEST afin que celle-ci puisse se rendre acquéreur de locaux commerciaux dans les périmètres retenus. Elle a également apporté à la SEM une avance de 57,5 millions d'euros pour Vital'Quartier 1 et de 30 millions pour Vital'Quartier 2.

Cette mission, circonscrite dans l'espace et dans le temps, est articulée en trois temps :

1. L'acquisition de locaux par la SEMAEST ;
2. La location et l'implantation d'activités de proximité ;
3. La revente des murs de boutique, au commerçant occupant si possible, et remboursement à la Ville de l'avance financière.

Le choix d'une SEM comme opérateur est lié à la souplesse du statut, qui permet à la collectivité de garder le contrôle de la gestion et de la direction de l'opération dans le respect de l'intérêt général.

Depuis 2004, 372 locaux ont pu être acquis ou maîtrisés, soit environ 40 000 m², qui ont permis d'installer des commerces et activités de proximité.

Les 11 quartiers concernés regroupent deux grandes problématiques :

- **Le développement de la mono-activité**, c'est-à-dire la présence d'un nombre important de commerces de même nature dans un espace réduit, concerne les secteurs suivants :
 - Saint-Denis (1^{er} et 2^e),
 - Beaubourg-Temple (3^e),
 - Sedaine-Popincourt (11^e),
 - Daumesnil-Montgallet (12^e),
 - Lancry (10^e),
 - Entre-deux-Gares (10^e),
 - Daumesnil Félix-Eboué (12^e).

La spécialisation du commerce peut y présenter des avantages, car une clientèle métropolitaine est drainée vers un pôle d'entreprises regroupées. Cependant, la mono-activité crée un risque évident d'affaiblissement de la diversité commerciale qui complique la vie quotidienne des habitants, générant nuisances sonores, problèmes de circulation, de stationnement et de propreté notamment. Un autre risque à moyen ou long terme en cas de disparition de l'activité prédominante est la désertification commerciale rapide du secteur.

- **La dévitalisation commerciale**, c'est-à-dire la disparition progressive des commerces de proximité et l'augmentation du nombre de locaux vacants, concerne les secteurs suivants, dont les deux premiers sont classés « Politique de la ville ».

- Fontaine au Roi (11^e),
- Belleville (20^e),
- Jonquière Épinettes (17^e).

La présence de locaux vacants isolés des principaux axes constitue une entrave au bon déroulement de la vie de quartier et au maintien de l'activité commerciale en place. La résorption de la vacance par l'initiative privée n'étant pas toujours efficiente, c'est ce qui motive l'intervention de la Ville de Paris.

- Enfin, le Quartier Latin dont la problématique est liée à la **protection et la mise en valeur du commerce culturel**.

Le mode opératoire

a Acquisition

Une fois le local à vendre repéré par la SEMAEST, deux solutions sont possibles :

- L'acquisition des murs par voie de préemption ou à l'amiable, en fonction du prix de vente stipulé par la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), du prix estimé des domaines et d'autres critères (zone prioritaire, échéance du bail). Au total, 160 acquisitions ont été réalisées ;
- Le protocole, outil pratique et innovant, qui maintient la vocation commerciale du local sans recourir à son achat, et engage l'acquéreur à la respecter, en l'assurant de ne pas voir son bien préempté. Au total, 176 protocoles ont été signés.

b Rénovation des locaux

La SEMAEST prend en charge les travaux de rénovation et de mise aux normes notamment au regard du Plan Climat et des économies d'énergies, ainsi que la commercialisation des locaux via une information publique, une sélection des candidats locataires et la rédaction du bail. Le montant du loyer est défini à partir du prix des murs, du montant des travaux réalisés, de la commercialité de la rue et de l'activité envisagée.

c Commercialisation

Grâce à sa connaissance du tissu commercial du secteur, la SEMAEST lance un appel à candidature pour l'occupation commerciale du local. Le choix du locataire prend en compte les études de commercialités réalisées en amont par la SEMAEST et les orientations données par la Mairie de Paris et les Mairies d'arrondissements.

d Gestion locative

La SEMAEST assure la gestion locative des commerçants installés.

e Accompagnement des locataires

Au-delà de la gestion locative, la SEMAEST accompagne les commerçants, leur propose des formations, des audits de leurs activités, un ensemble d'animations au travers du Club Vital'Quartier et prend en charge financièrement des actions ciblées, à l'exemple des décorations de vitrines de Noël.

f Cession

À la fin de l'opération, l'objectif consiste à revendre le local en priorité au commerçant en place. Ainsi, une vingtaine de locaux acquis par la SEMAEST ont déjà pu être revendus à leurs locataires avec une clause d'affectation. Une filiale foncière avec la Caisse des Dépôts et Consignation a été créée en 2013 afin de racheter et de gérer les boutiques que leurs occupants ne peuvent pas ou ne souhaitent pas acquérir.

Une reconnaissance partagée

Tous les acteurs locaux : élus, conseils de quartier, associations [...] reconnaissent la réussite de l'opération et se félicitent de la méthode employée, pragmatique, concertée et très localisée. Ils soulignent les effets induits (innovation et montée en gamme des activités, qualité de l'espace public, autres créations de commerces près de la zone d'intervention, meilleure connaissance de l'activité économique des quartiers, participation des habitants à l'aménagement local). Ils sont conscients que les financements mobilisés sont importants et en sont satisfaits ; ils prônent également l'intérêt de l'opérateur dédié qu'est la SEMAEST et souhaitent une extension de son activité.

Introduction : la protection du commerce, une action innovante de la Ville de Paris

La Ville de Paris a mis en place début 2004 une opération en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité dans certains quartiers parisiens dont le tissu commercial était dégradé et ne répondait plus aux besoins des habitants.

Cette opération, nouvelle et expérimentale, a été baptisée « Vital'Quartier ». En 2004, six quartiers ont été délimités par la Ville de Paris, puis, en 2008, l'opération a été élargie à cinq nouveaux secteurs. Tous ces quartiers souffrent soit d'une disparition progressive des activités commerciales, soit d'un développement de la mono-activité au détriment du commerce de proximité, ou enfin de la disparition des commerces culturels.

Une convention publique d'aménagement a été adoptée en décembre 2003 par le Conseil de Paris. Elle confie à une société d'économie mixte, la SEMAEST, la mission de redynamiser le commerce dans les six premiers secteurs (Vital'Quartier 1). Une concession d'aménagement lui confie en 2008 la même mission sur les cinq nouveaux secteurs (Vital'Quartier 2).

Pour chacune des deux missions, la Ville a délégué son droit de préemption urbain à la SEMAEST afin que celle-ci puisse se rendre acquéreur des murs de locaux commerciaux dans les périmètres retenus. Elle apporte à la SEM des moyens financiers sous forme d'une avance de 57,5 millions d'euros pour Vital'Quartier 1 et de 30 millions d'euros pour Vital'Quartier 2, remboursables à la fin de l'opération.

La mission Vital'Quartier 1 s'étend de 2004 à 2015, et celle de Vital'Quartier 2, de 2008 à 2021. Trois phases sont prévues pour les deux missions : la première doit permettre à la SEMAEST d'acquérir un certain nombre de locaux après avoir été rénovés. La seconde consiste à louer ces locaux pour y implanter des activités de proximité. La troisième prévoit la revente des murs de boutique aux commerçants installés et le remboursement à la Ville de Paris de l'avance financière consentie en début d'opération.

Un bilan d'étape publié par l'APUR en 2006 retraçait l'état d'avancement de « Vital'Quartier 1 » et a permis de dégager les premiers enseignements, notamment à l'usage des collectivités qui seraient désireuses de s'inspirer d'une expérience parisienne particulièrement innovante. L'objectif de cette nouvelle étude est de montrer l'évolution de la première mission de 2003 à aujourd'hui, et de présenter la mission Vital'Quartier 2 selon la même méthode.

Cette étude s'organise en quatre parties : dans un premier temps, sont précisés les critères qui ont prévalu au choix des onze secteurs où il a été décidé de lancer l'opération. Dans une deuxième partie sont expliquées les modalités de l'opération et son déroulement sur le plan stratégique. Le bilan des deux opérations est dressé dans une troisième partie. Enfin, il a paru utile de rencontrer les différents élus et associations locales concernés par ces deux opérations, avec une mise à jour des commentaires des intervenants interrogés en 2006, afin de dégager des enseignements et des pistes d'évolution de l'action de la SEMAEST, au-delà des opérations Vital'Quartier.

Le contexte : les actions des pouvoirs publics en faveur du commerce

Avant de présenter en détail l'opération « Vital'Quartier », il n'est sans doute pas inutile de rappeler quelques éléments de contexte très généraux.

• En France, l'implication des collectivités publiques sur les questions du commerce est croissante

Le commerce de proximité connaît de profondes mutations en France comme à l'étranger, notamment par l'essor des réseaux d enseignes qui standardisent l'offre proposée. Si la qualité et la diversité de cette offre commerciale sont touchées par ces mutations, la dégradation touche également l'équipement commercial en tant qu'élément structurant de la ville (développement de la vacance, problème de la reprise des commerces de proximité...). À ce double titre, les évolutions observées inquiètent les pouvoirs publics qui s'interrogent sur les moyens à mettre en œuvre pour redonner sa place au commerce dans les centres villes et les quartiers.

L'action des municipalités est restée discrète jusqu'aux années soixante-dix, et c'est donc relativement récemment que le poids du commerce dans l'avenir des villes a repris toute son importance. Ainsi, urbanistes et pouvoirs publics ont cessé de voir dans cette activité un élément de l'économie appartenant uniquement à la sphère du privé. Ils ont pris la mesure de son rôle essentiel dans l'aménagement de la ville. La demande d'un changement dans l'organisation du commerce devient plus pressante à partir de 1975-1976. Elle vient des commerçants de centre ville qui subissent la concurrence de la périphérie et d'une façon plus diffuse et confuse, des habitants eux-mêmes.

Les années 1980 sont ainsi marquées par l'irruption des préoccupations urbanistiques dans l'activité commerciale. Il s'agit, dans un premier temps, de mettre en place de simples mesures d'accompagnement, comme le renforcement du réseau de transports en commun ou la création de rues piétonnes. Puis dans un deuxième temps, de concevoir de véritables opérations d'urbanisme commercial, comme les centres commerciaux intégrés. Derrière cette nouvelle approche des problèmes, se manifeste la volonté des villes de remodeler le tissu commercial. Les préoccupations sont multiples : retrouver un centre de vie, fluidifier la circulation, faciliter le stationnement. Il s'agit aussi de créer ou de remodeler une animation commerciale en y implantant des « locomotives ».

Le commerce est ainsi devenu la cible d'actions publiques particulières pour tenter de réguler son développement. Bien que partiels, des moyens d'intervention publique ont été spécifiquement mis en place tel que le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 12 juin 2006 et des documents associés, qui intègrent une protection spécifique de la voirie vouée aux activités commerciales et artisanales.

La municipalité a instauré dans le cadre du PLU un dispositif destiné à protéger l'activité des rues commerçantes

Le PLU est un document essentiel pour l'aménagement de Paris. Le projet d'aménagement et de développement durable en constitue la matrice ; il trace les grandes lignes du développement de la capitale au service du logement, de la vitalité économique et de l'emploi, de la solidarité et de l'amélioration du cadre de vie des Parisiens.

Le règlement a apporté des innovations fortes, et notamment un dispositif visant à protéger la vocation commerciale des rues les plus dynamiques et à animer les rues les plus menacées, soit plus de 250 km de voies. Ces règles sont issues de l'article 2 de la zone urbaine générale (dans le règlement du PLU) et portent sur l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Ces voies ont été déterminées à partir de données statistiques sur l'ensemble des commerces parisiens, réalisé par l'APUR et complétées par une approche de terrain.

L'article 2.2 de la zone urbaine générale porte sur mes conditions relatives aux destinations. On distingue désormais trois types de protection :

1. une protection du commerce et de l'artisanat, visant à éviter la transformation de locaux commerciaux en une autre affectation (logement, bureau,...) ;
2. une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, visant à imposer la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue pour tout nouveau permis de construire ;
3. une protection particulière de l'artisanat, visant à éviter la transformation de locaux d'artisanat en autres locaux d'activités ou logement, ou en commerce qui ne serait pas artisanal.

Au niveau du quartier, les outils faisaient défaut pour venir en aide aux zones dans lesquels le commerce est en perte de vitesse. Vital Quartier a été une réponse expérimentale à ce constat de carence.

Les outils existants pour faire face à la dévitalisation commerciale des quartiers étaient peu nombreux.

Les crédits du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) sont destinés au financement des opérations de soutien au commerce et à l'artisanat. Mais ils sont réservés en particulier aux zones rurales et aux petites agglomérations. Paris en a cependant bénéficié de façon limitée et indirecte pour les commerces du Faubourg Saint-Antoine dans la deuxième moitié des années 1990.

D'autre part le gouvernement a lancé en 2005 un plan de dynamisation du commerce de proximité qui devait financer des expérimentations de dynamisation du commerce dans des villes de plus de 30 000 habitants. Mais seulement une trentaine de sites ont été concernés au niveau national, Paris n'en faisant pas partie.

À l'échelle d'un quartier parisien dont le commerce est en difficulté, il n'y avait donc aucun cadre opérationnel proposé par le national. Vital Quartier constitue donc une réponse expérimentale et réussie à ce constat de carence.

I. État des lieux 2003 et 2012

Évolution du diagnostic urbain et commercial des quartiers où la SEMAEST engage une protection du commerce de proximité

Ce chapitre est consacré à l'analyse des périmètres retenus pour l'opération « Vital'Quartier ». Comment ont-ils été choisis ? Quelle est leur superficie ? Comment les difficultés commerciales sont-elles caractérisées ? L'approche initiale de la Ville de Paris, menée par la Direction du Développement Economique et de l'Emploi (aujourd'hui la dénommée Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur), est retracée ici et mise en regard des résultats constatés en 2012.

I.1 Le choix des périmètres

Pour identifier les secteurs concernés par une dégradation de leur tissu commercial et sélectionner ceux qui paraissent les plus touchés, la Ville de Paris a étudié les statistiques disponibles et engagé une large concertation avec les acteurs.

En matière de statistiques, la Banque de données sur le commerce (BDCOM) gérée par l'APUR est croisée avec les données relevées par la SEMAEST sur ses périmètres d'intervention. C'est une base informatisée qui inventorie et décrit les commerces parisiens. Des cartes ont été faites à l'échelon de l'îlot pour mettre en évidence les phénomènes de mono-commercialité, de vacance des locaux et de dévitalisation commerciale.

En matière de concertation, des groupes de travail réunissant des mairies d'arrondissement et la Ville de Paris ont été mis en place pour préparer « Vital'Quartier ». Les mairies d'arrondissement ont ainsi été associées à la préparation de l'opération très en amont. D'autre part un certain nombre de difficultés liées au tissu commercial étaient déjà apparues à travers les avis des associations et des élus d'arrondissement à l'occasion de la concertation du PLU et des réunions des conseils de quartiers.

Tous les secteurs signalés en difficulté n'ont pu faire l'objet d'une intervention de la SEMAEST, l'ensemble des requêtes n'a donc pu être pris en compte (exemple : le marché Dejean, situé dans le 18^e arrondissement n'a pas été retenu). Au final, onze secteurs présentant des formes diverses de fragilité commerciale ont été retenus par la Ville de Paris.

I.2 Le diagnostic des difficultés commerciales dans les onze secteurs

Deux familles de difficultés ont été mises en évidence au stade du diagnostic : le développement de la mono-activité dans certains quartiers ; la disparition progressive des commerces dans d'autres. Une exception est faite pour le secteur du Quartier Latin (dans les 5^e et 6^e arrondissements), dont la problématique se rapporte à la préservation du commerce culturel.

Le développement de la mono-activité, c'est-à-dire la présence d'un nombre important de commerces de même nature dans un espace réduit, concerne les secteurs suivants :

Pour Vital'Quartier 1 :

- Saint-Denis (1^{er} et 2^e),
- Beaubourg-Temple (3^e),
- Sedaine-Popincourt (11^e),
- Daumesnil-Montgallet (12^e).

Pour Vital'Quartier 2 :

- Lancry (10^e),
- Entre-deux-Gares (10^e),
- Daumesnil Félix-Eboué (12^e).

La spécialisation du commerce peut y présenter des avantages car une clientèle métropolitaine, nationale ou même internationale est drainée vers un pôle d'entreprises regroupées.

Cependant, la mono-activité crée un risque évident d'affaiblissement de la diversité commerciale. En particulier, la disparition des commerces alimentaires et des services de proximité rend plus difficile l'approvisionnement pour certains produits et par là même, la vie quotidienne des habitants. Un second volet de difficultés est celui des problèmes de circulation, de stationnement et de livraison qu'engendre l'activité. Dans certains cas, la gêne ressentie par une partie des résidents s'étend à la propreté, à la sécurité incendie et à la dégradation du paysage des rues.

La dévitalisation commerciale, c'est-à-dire la disparition progressive des commerces de proximité et l'augmentation du nombre de locaux vacants, concerne les secteurs suivants :

Pour Vital'Quartier 1 :

- Fontaine au Roi (11^e),
- Belleville (20^e).

Pour Vital'Quartier 2 :

- Jonquière-Epinettes (17^e).

Les deux secteurs Vital'Quartier 1 appartiennent à des quartiers dits « Politique de la ville ». Ils concentrent en effet des difficultés d'ordre social, économique mais aussi commercial. La pluralité de ces difficultés a joué un rôle dans le choix de ces secteurs par la Ville de Paris.

Dans les deux cas, la présence de nombreux locaux vacants isolés des principaux axes commerçants ne permet pas la résorption de la vacance par l'initiative privée. L'intervention de la Ville de Paris est motivée par ce constat.

La vacance des locaux commerciaux est difficile à mesurer. La Banque de données sur le commerce (BDCOM) a tendance à surestimer le nombre de locaux vacants dans certains quartiers malgré des recherches approfondies. En effet, un rideau de fer baissé masque parfois une utilisation pour du stockage, des activités de confection ou de réunions associatives. Les locaux loués à des associations, nombreux dans les secteurs « Politique de la Ville », sont souvent localisés dans d'anciennes boutiques vacantes situées en rez-de-chaussée. Ouverts seulement quelques heures par semaine, ils ne contribuent pas à l'animation du quartier.

DONNÉES DE CADRAGE SUR LES 11 SECTEURS

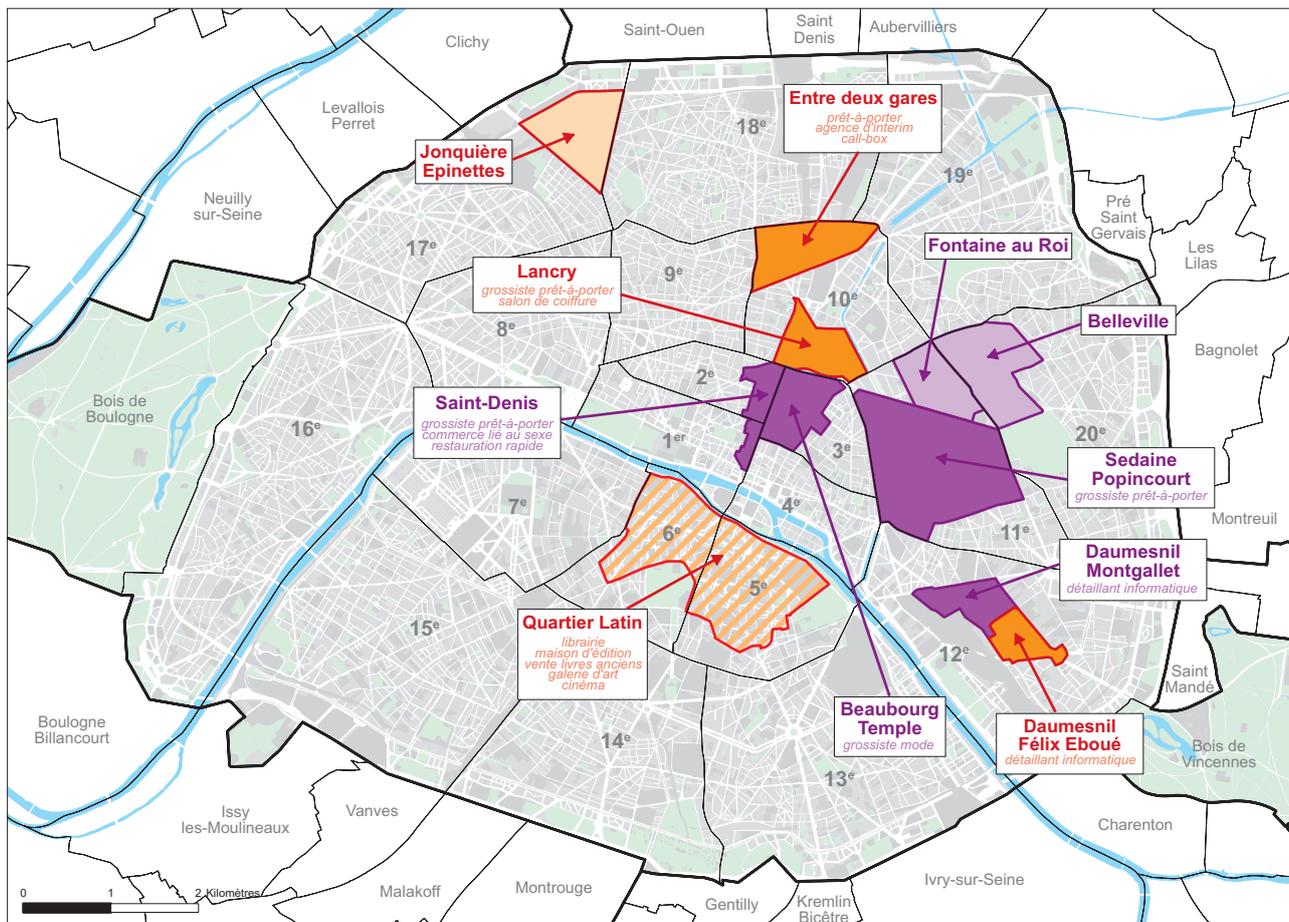
Secteur	Arrondissement	Superficies (ha)	Densité commerciale 2012 (par hectare)
Vital'Quartier 1			
Saint-Denis	1 ^{er} et 2 ^e	28,4	50,9
Beaubourg-Temple	3 ^e	51,4	36,1
Fontaine-au-Roi	11 ^e	50,3	21,1
Sedaine-Popincourt	11 ^e	200,0	23,4
Daumesnil-Montgallet	12 ^e	38,0	16,1
Belleville	20 ^e	86,5	12,2
Sous total		454,6	23,5
Vital'Quartier 2			
Quartier Latin	5 ^e et 6 ^e	236,1	20,7
Entre-deux-Gares	10 ^e	67,4	16,8
Lancry	10 ^e	49,5	32,6
Daumesnil Félix-Eboué	12 ^e	29,6	11,9
Jonquière-Epinettes	17 ^e	71,5	17,5
Sous total		454,1	20,3
TOTAL Vital'Quartier		908,7	21,9
Paris		8 692,80	9,7

Données de cadrage sur les 11 quartiers

Le tableau ci-contre fournit les grands chiffres relatifs aux onze quartiers. Leur superficie varie de 28,4 hectares pour le plus petit (Saint-Denis à cheval sur les 1^{er} et 2^e arrondissements) à 236 hectares pour le Quartier Latin. Leur densité commerciale est en général élevée, surtout dans les deux secteurs du centre de Paris (Saint-Denis et Beaubourg-Temple). Les secteurs plus périphériques se rapprochent davantage de la moyenne parisienne.

Carte de localisation des onze quartiers

où la Ville de Paris a mis en place une opération en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité.



Les secteurs

Vital Quartier 1

- mono-activité
- lutte contre la vacance

Vital Quartier 2

- mono-activité
- lutte contre la vacance

secteur culturel

apur Sources: SEMAEST - 2012

1. Secteur Saint-Denis

Un tissu commercial dense dominé par des commerces de gros, de la restauration rapide et des sex-shops

Le périmètre du secteur Saint Denis qui s'étend sur 28,4 hectares, est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Boulevard Saint Denis,
- Boulevard de Sébastopol,
- Rue de Rivoli,
- Rue des Halles,
- Rue des Déchargeurs,
- Rue de la Lingerie,
- Rue des Innocents,
- Place Joachim du Bellay,
- Rue Pierre Lescot,
- Rue Rambuteau,
- Rue Mondétour,
- Rue de Turbigo,
- Rue Etienne Marcel,
- Rue Française,
- Rue Tiquetonne,
- Rue Dussoubs,
- Rue du Caire,
- Rue d'Aboukir,
- Rue des Petits Carreaux,
- Rue Poissonnière,
- Rue Beauregard,
- Boulevard de Bonne Nouvelle.

La rue Saint-Denis est l'une des plus anciennes rues de Paris : son axe est tracé dès le 1^{er} siècle par les Romains. Elle occupe l'emplacement de l'ancienne voie qui conduisait, au Moyen-âge, à la basilique de Saint-Denis (v^e siècle) dans laquelle sont inhumés les rois de France.

Dans ce secteur, la densité commerciale est la plus forte des 11 secteurs, avec 50,9 commerces par hectare, pour une moyenne parisienne de 9,7 en 2012. Comme le montre la carte, le secteur se partage en deux.

- Au sud, le 1^{er} arrondissement accumule des nuisances dues aux activités de restauration rapide ;
- Au nord, le 2^e arrondissement concentre les commerces de gros en textile qui occasionnent une gêne pour les habitants. Certains sex-shops de la rue Saint-Denis ont par ailleurs disparu, suite à la fermeture de leur activité.

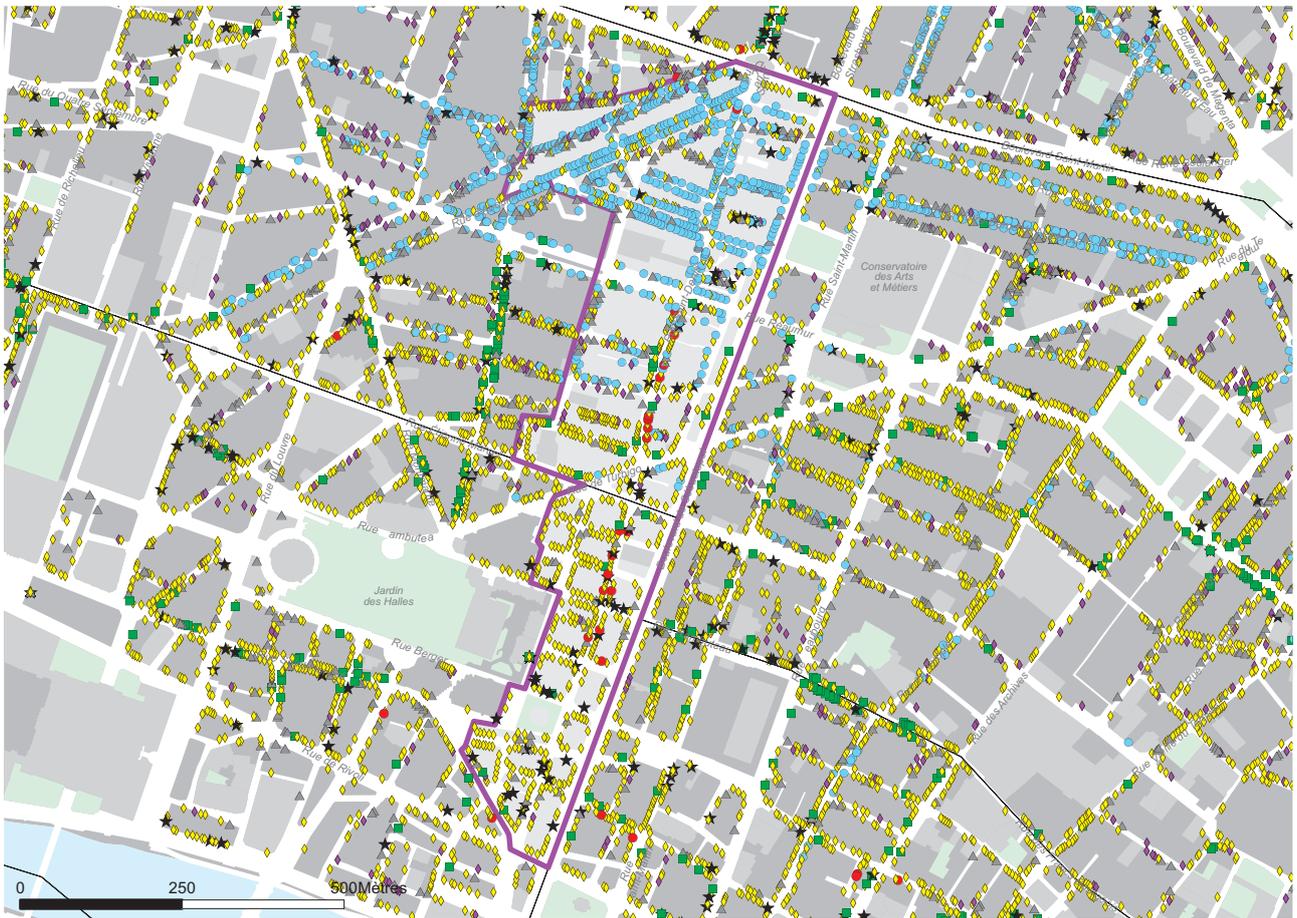
Ces deux arrondissements sont concernés par la présence de sex-shop le long de la rue Saint-Denis.

État des lieux 2003

Au sud du secteur, les commerces de restauration rapide sont agglomérés le long de la rue Saint-Denis. Les horaires de fermeture de ces fast-foods ne sont pas toujours respectés et occasionnent ainsi des nuisances sonores nocturnes. Leur concentration sur le secteur provoque aussi des odeurs, de la pollution (détritus, papiers gras,...).

La rue Saint-Denis connaît, depuis longtemps, des activités de prostitution. De nombreux sex-shops, 39 au total soit presque un tiers des sex-shops parisiens, sont situés presque exclusivement dans la partie comprise entre la rue de la Cossonnerie (1^{er} arrondissement, à droite du Forum des Halles) et la rue Réaumur (2^e arrondissement). L'activité de prostitution se situe, quant à elle, essentiellement sur la partie piétonne de la rue, à partir de la rue Réaumur. Malgré une baisse de ces commerces au profit du commerce alimentaire, les 39 sex-shops restent en 2003 plus nombreux que les 17 commerces alimentaires recensés.

Au nord, le quartier du Sentier (entre la rue Réaumur et les Grands Boulevards) a été investi à partir de la fin du XIX^e siècle par les confectionneurs venus d'Europe de l'est et du Moyen Orient, et reste encore aujourd'hui le centre de la fabrication de prêt-à-porter et du commerce de gros de l'habillement. On en dénombrait 622 en 2003. Compte tenu de la faible superficie de ces locaux, ces différents commerces envahissent et s'approprient petit à petit l'espace public en installant leurs portants de vêtements ou leur terrasse jusqu'au milieu du trottoir.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012
Saint-Denis (1^{er} et 2^e)

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---|----------------------------------|
| (481) ● grossiste en prêt-à-porter | (50) ★ restauration rapide | (651) ◆ non alimentaire
(service à la personne, équipement, autre) | (174) ▲ vacant |
| (19) ● commerce lié au sexe | (21) ■ alimentaire | (50) ◆ bureau en boutique | Total = 1 446 locaux commerciaux |

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Les grossistes textiles concentrés dans la partie nord du secteur sont en régression : on enregistre une baisse de 22,7 % entre 2003 et 2012. A noter que ces grossistes proposent bien souvent non seulement de l'habillement mais également des sacs ainsi que des bijoux. Le marché de gros ne semble donc plus uniquement consacré aux vêtements.

Les sex-shops de la rue Saint-Denis ont également régressé de moitié entre 2003 et 2012. Cette baisse amorcée depuis 10 ans est liée en partie au développement de la pornographie sur internet, l'action de la SEMAEST ayant accentué cette régression depuis 2004 avec six rachats de locaux auparavant occupés par des sex-shops.

Le nombre de commerces de restauration rapide se maintient depuis 2003 malgré quelques fluctuations (reprises et baisses). On en recense 50 en 2012, ils sont plus élevés que la moyenne parisienne en proportion.

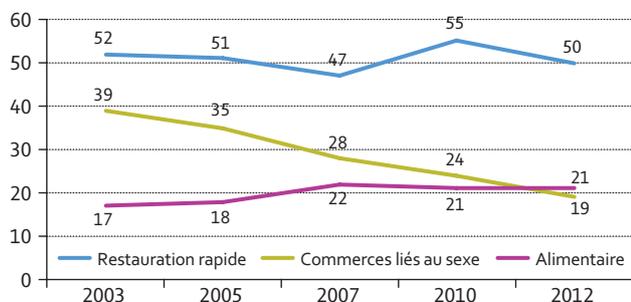
Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05 /an (en %)	Évo 05-07 /an (en %)	Évo 07-10 /an (en %)	Évo 10-12 /an (en %)	Évo 03-12 (en %)	Évo 03-12 /an (en %)	
Grossistes en prêt-à-porter (textile)	622	598	566	525	481	-2,7	-2,2	-2,9	-4,2	-22,7	-2,7	↓
Restauration rapide	52	51	47	55	50	-1,4	-3,2	6,8	-4,5	-3,8	-0,5	→
Commerces liés au sexe	39	35	28	24	19	-7,2	-8,3	-5,7	-10,4	-51,3	-6,2	↓
Équipement	258	267	270	284	276	2,5	0,5	2,1	-1,4	7,0	0,8	→
Services à la personne	228	223	242	236	246	-1,5	3,5	-1,0	2,1	7,9	0,9	→
Vacants	121	135	143	140	174	8,2	2,5	-0,8	12,1	43,8	5,3	↑
Autres	82	88	107	119	129	5,2	8,9	4,5	4,2	57,3	6,9	↑
Bureaux en boutique	28	32	29	46	50	10,1	-3,9	23,4	4,3	78,6	9,4	↑
Alimentaire	17	18	22	21	21	4,2	9,2	-1,8	0,0	23,5	2,8	↗
Total locaux en RDC	1447	1447	1454	1450	1446	0,0	0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,0	→

- Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de services (les plus usuels hormis l'alimentaire) : restauration-bars-café-hôtels ; librairies-papeteries-presse ; pharmacies-opticiens-parfumeries ; laveries-pressing, banques-assurances ; professions libérales de la santé en RDC ; agences immobilières et de voyages.

- Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

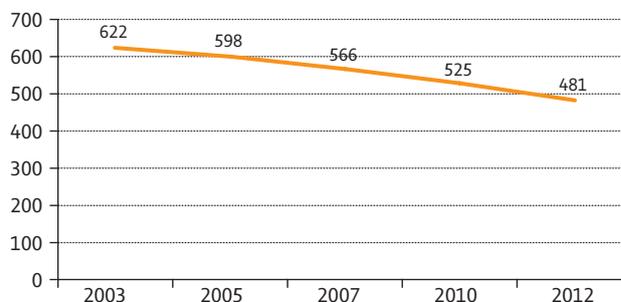
- Les commerces « autres » ci-dessus se rapportent à des grossistes autres que les grossistes en prêt-à-porter (grossistes divers, maroquinerie, bijoux) ; à des activités diverses également (coursiers, reprographie, tatouages, studio photos, agences d'intérim, vétérinaire, call-box etc.) ainsi qu'à des activités des arts et spectacles (galeries d'art, discothèques et clubs privés, salles de spectacle).

Saint-Denis (1^{er} et 2^e) : évolutions de la restauration rapide, des commerces liés au sexe et de l'alimentaire depuis 2003



Source : SEMAEST

Saint-Denis (1^{er} et 2^e) : évolutions des grossistes en prêt-à-porter depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

147, rue Saint-Denis 75002 Paris



AVANT



APRÈS - Jose - Restaurant

177, rue de Saint-Denis 75002 Paris



AVANT



APRÈS - Ma cave Fleury – Cave à champagne et vins bio

2. Secteur Beaubourg-Temple

Une tradition de grossistes en mode : le commerce de gros de la chaussure, de maroquinerie et de la bijouterie

Le secteur, situé dans le 3^e arrondissement, portait initialement le nom de « Gravilliers ». À l'occasion de son prolongement jusqu'aux grands boulevards, ce secteur fut rebaptisé « Beaubourg-Temple ». Son périmètre, étendu sur 51,4 hectares est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Boulevard Sébastopol,
- Boulevard St Denis,
- Boulevard St Martin,
- Place de la République,
- Rue du Temple,
- Rue de Bretagne,
- Rue des Archives,
- Rue Pastourelle,
- Rue du Temple,
- Rue du Rambuteau.

Ce quartier à la tradition marchande bien établie, se caractérise aussi par la qualité patrimoniale et architecturale de ses tissus. La moitié de la superficie du secteur est couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais (PSMV). L'origine de l'implantation des commerces de gros est reliée à l'installation de la communauté chinoise après la première guerre mondiale. Dès lors, le secteur Beaubourg-Temple se distingue par un nombre significatif de grossistes, qui se décline en quatre catégories : les grossistes textiles en habillement, les grossistes de chaussures et de maroquinerie, les grossistes de bijouteries et enfin les grossistes en accessoires de mode.

La densité commerciale du secteur est plutôt forte, elle est de 36,1 commerces par hectare en 2012.

État des lieux 2003

En 2003, l'ensemble des grossistes représente 741 commerces pour un total de 1 871 locaux commerciaux.

Les habitants et usagers des transports en commun, notamment du bus, soulèvent régulièrement, lors des conseils de quartier, les problèmes de circulation, entre autres, engendrés par les poids lourds qui livrent les grossistes. Les camions rendent en effet difficile la circulation des bus dans les rues Beaubourg, Saint Martin...

Les différents types de grossistes se répartissent de manière distincte sur le périmètre :

- Au nord (rue de Notre-Dame de Nazareth) et à l'ouest (le long de la rue Saint-Martin entre autres), on retrouve les grossistes textiles ;
- À l'est, il s'agit plutôt des grossistes de bijouteries et d'accessoires de modes. Ils se localisent aux alentours de la rue du Temple, rue Réaumur, rue Portefoin et rue Pastourelle ;
- Au cœur du secteur ainsi qu'au nord, il y a une concentration de grossistes de chaussures et de maroquinerie.

Entre 2003 et 2005, le nombre de grossistes en maroquinerie et en textiles a respectivement diminué de 1,9 % par an et 1,8 % par an durant cette période. À l'inverse, le nombre de grossistes spécialisés dans la bijouterie et les accessoires de modes a augmenté de 1,3 % par an pour le premier et de 4,6 % par an pour le second.

D'une manière générale ces grossistes textiles sont largement surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne : en 2005, ils représentaient 40 % du tissu commercial pour une moyenne de 3,5 % à Paris. Il s'agit du secteur, avec celui de Saint-Denis, dont la concentration de grossistes est la plus élevée de tous les secteurs de la mission Vital'Quartier.

Le pourcentage de locaux vacants est légèrement supérieur à la moyenne parisienne. En 2005, les locaux vacants représentaient 13,5 % du tissu commercial, soit 257 locaux, pour une moyenne parisienne de 9,9 %.

Parmi les commerces sous représentés, on retrouve le commerce alimentaire, les services à la personne, les équipements et les bureaux.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012

Beaubourg-Temple (3^e)

(593) ● grossiste en mode
et accessoires de mode

(60) ■ alimentaire

(847) ◆ non alimentaire
(service à la personne,
équipement, autre)

(123) ◆ bureau en boutique

(231) ▲ vacant

Total = 1 854 locaux commerciaux



Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux en 2012

D'une manière générale, le nombre de grossistes recensés sur le secteur diminue depuis 2005; ils sont passés de 733 à 593, soit une baisse de 19 % entre 2005 et 2012. Les grossistes textiles sont ceux qui ont connu la baisse la plus importante: ils étaient 299 en 2005 contre 195 en 2012.

Le tissu commercial alimentaire demeure toujours sous-représenté en 2012 mais il y a une nette progression depuis 2003: on comptabilisait 44 commerces sur le secteur en 2003 pour 60 en 2012. Les commerces alimentaires sont bien répartis sur le secteur, qui se distingue des autres secteurs Vital'Quartier, par une prépondérance des commerces alimentaires dits qualitatifs (épicerie fines, produits alimentaires spécialisés, produits bio, cavistes etc.).

Par ailleurs, les activités culturelles ont pris une part de plus en plus importante. On observe dans ce secteur un nombre croissant de galeries d'art: il y avait 37 galeries en 2003 pour 88 en 2012. Elles sont très présentes au sud-ouest, rue Quincampoix et plus diffusées au nord, rue Notre Dame de Nazareth, entre autres. D'autres galeries se sont installées, notamment dans les rues Chapon et Montmorency.

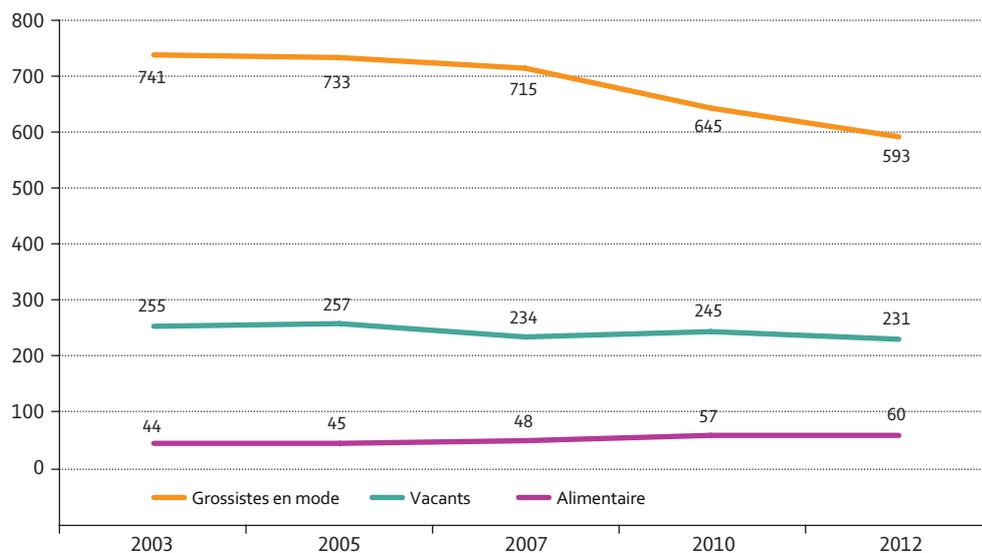
Concernant le nombre de locaux vacants, on enregistre une légère baisse. On en dénombrait 257 en 2005 contre 231 aujourd'hui.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05 /an (en %)	Évo 05-07 /an (en %)	Évo 07-10 /an (en %)	Évo 10-12 /an (en %)	Évo 03-12 (en %)	Évo 03-12/an (en %)	
Grossistes en mode dont :	741	733	715	645	593	-0,6	-1,0	-3,8	-4,0	-20,0	-2,3	↘
Grossistes en maroquinerie, chaussures	204	197	187	177	169	-1,9	-2,1	-2,1	-2,3	-17,2	-1,9	↘
Grossistes en bijouteries	169	173	194	191	176	1,3	5,0	-0,6	-3,9	4,1	0,5	→
Grossistes en textile	309	299	272	225	195	-1,8	-3,7	-6,7	-6,7	-36,9	-4,2	↘
Grossistes en accessoires de mode	59	64	62	52	53	4,6	-1,3	-6,2	1,0	-10,2	-1,2	↘
Alimentaire	44	45	48	57	60	1,2	2,8	7,3	2,6	36,4	4,1	↗
Services à la personne	331	327	342	378	403	-0,7	1,9	4,1	3,3	21,8	2,5	↗
Équipement	215	203	215	199	199	-3,0	2,4	-2,9	0,0	-7,4	-0,8	→
Bureaux en boutique	81	90	109	108	123	6,1	8,7	-0,4	6,9	51,9	5,9	↑
Autres	204	205	209	226	245	0,3	0,8	3,1	4,2	20,1	2,3	↗
Vacants	255	257	234	245	231	0,4	-3,7	1,8	-2,9	-9,4	-1,1	↘
Total locaux en RDC	1871	1860	1872	1858	1854	-0,3	0,3	-0,3	-0,1	-0,9	-0,1	→

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de services (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-cafés-hôtels; librairies-papeteries-presse; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances-caisses d'épargne; professions libérales de la santé en RDC; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Beaubourg-Temple (3°) : évolutions des grossistes en mode, des vacants et de l'alimentaire depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

60, rue du Vertbois 75003 Paris



AVANT



APRÈS - Lilah Spirit - Décoration d'intérieur

24, rue au Maire 75003 Paris



AVANT



APRÈS - Rue des consuls - Décoration d'intérieur

3. Secteur Sedaine-Popincourt

Réintroduire de la diversité commerciale dans un quartier de mono-activité

Le périmètre du secteur Sedaine-Popincourt, défini par la CPA, s'étend sur 200 hectares. Il est délimité par les voies suivantes :

- Avenue de la République,
- Place de la Bastille,
- Boulevard de Ménilmontant,
- Boulevard Beaumarchais,
- Avenue Philippe Auguste,
- Boulevard des Filles du Calvaire,
- Rue de Charonne,
- Boulevard du Temple,
- Avenue Ledru-Rollin,
- Place de la République,
- Rue du Faubourg Saint Antoine.

Composé d'un habitat ancien populaire datant de la deuxième moitié du XIX^e siècle, le secteur Sedaine-Popincourt est affecté depuis plusieurs décennies par un fort développement du commerce de gros de l'habillement. Les rues les plus touchées par l'implantation de commerces de gros sont notamment la rue du Chemin Vert, les rues Sedaine, Popincourt et Bréguet, ainsi que le boulevard Voltaire. Ce sont des rues situées au cœur du secteur. Afin de pouvoir contenir ce phénomène de mono-activité en freinant autant que possible son extension, le périmètre d'intervention s'étend au-delà de ces rues.

Si la présence des activités de commerce de gros ou de demi-gros de textile s'inscrit dans une ancienne tradition d'atelier de confection, la généralisation de ce type de commerce et son évolution vers une situation de quasi-monopole ont de lourdes conséquences sur l'atmosphère des rues de ce quartier, la qualité de la vie quotidienne et le maintien des commerces de proximité.

La densité commerciale du secteur est de 23,4 commerces par hectare en 2012.

État des lieux 2003

Pour améliorer la situation et maîtriser les évolutions à venir, la municipalité a proposé aux commerçants, en juillet 1997, d'adhérer à une « charte de convivialité et de respect de l'espace public », traduite en chinois. Les engagements portaient sur l'évacuation des déchets ménagers dans des bacs roulants peu avant le passage des camions poubelles, la gestion des déchets non ménagers, le stationnement des véhicules de livraison, le respect des places réservées aux livraisons par les riverains, la création de nouvelles aires de livraisons par la municipalité... Malgré ces tentatives de concertation et de sensibilisation, les nuisances ont persisté.

Une association loi 1901 a été créée « Agir Solidairement pour le Quartier Sedaine-Popincourt » (ASQP). L'association s'est fixée comme objectif de favoriser l'animation commerciale, en faisant la promotion des nouvelles boutiques et d'animer des manifestations commerciales originales.

Malgré ces différentes initiatives, le nombre de grossistes en prêt-à-porter reste très important en 2003, on recense 534 commerces de « fabrication et commerce de gros de l'habillement » soit environ 11 % de la totalité des commerces du quartier, concentrés sur moins d'un quart du secteur. Ils sont également surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne de 2,6 % en 2005, tandis que dans le même temps, le nombre total de commerces et de services de proximité stagnait, voire baissait.

Les commerces dédiés aux services à la personne sont très nombreux et composent près d'un tiers du tissu commercial en 2003 (26 %). Le secteur concentre également un nombre important de locaux vacants (ils sont 684 en 2003 et tout comme les grossistes, surreprésentés par rapport à Paris).

Les commerces alimentaires sont quant à eux assez peu nombreux par rapport aux autres commerces. En 2003, ils représentaient seulement 4,7 % du tissu commercial.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012 Sedaine-Popincourt (11^e)

(594) ● grossiste en mode
et accessoires de mode
(241) ■ alimentaire

(2715) ◆ non alimentaire
(service à la personne,
équipement, autre)
(637) ◆ bureau en boutique

(487) ▲ vacant

Total = 4 674 locaux commerciaux



Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Le nombre de grossistes en prêt-à-porter a augmenté entre 2003 et 2007 mais sont en régression depuis cette date. Cependant, en 2012, ils sont plus nombreux qu'ils ne l'étaient en 2003 (594 en 2012 pour 531 en 2003). Ceci s'explique en partie par la mutation des locaux vacants en commerces de gros. Ils sont toujours concentrés au cœur du secteur et restent surreprésentés par rapport à Paris. Leur extension vers l'est qui s'était amorcée entre 2007 et 2010 ne s'est pas confirmée.

Quant au reste du tissu commercial, le commerce alimentaire reste assez bien réparti sur le secteur, avec une vingtaine de commerces en plus depuis 2003. Cette activité reste sous représentée par rapport à la moyenne parisienne. Les services à la personne sont toujours prépondérants et enregistrent une légère hausse depuis 2003 (environ 1 % de plus par rapport à 2012).

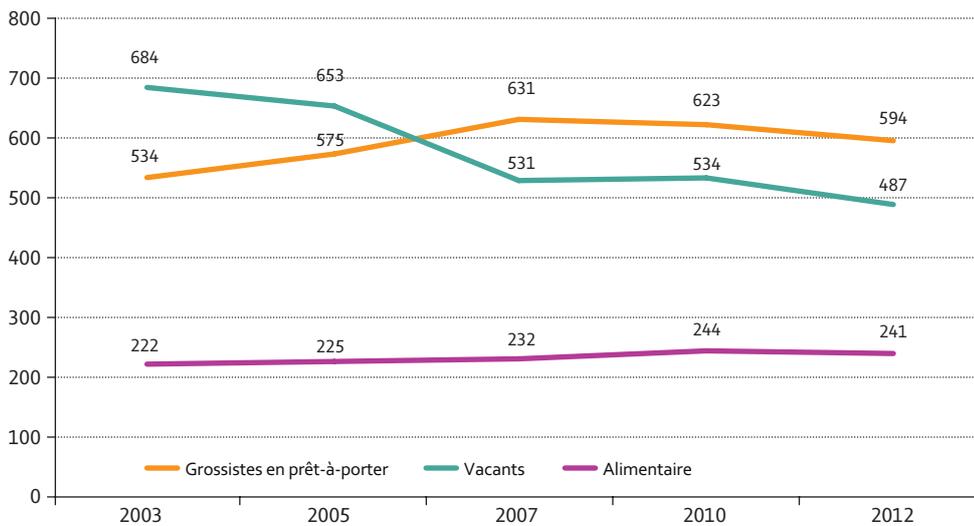
La vacance des locaux a nettement diminué. Ils étaient 684 en 2003 contre 487 en 2012, soit une baisse de 30 % environ.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	
Services à la personne	1239	1238	1276	1296	1339	-0,0	1,2	0,6	1,7	8,1	0,9	➔
Équipement	923	908	891	851	809	-0,9	-0,7	-1,7	-2,5	-12,4	-1,4	⬇
Bureaux en boutique	652	661	662	610	637	0,8	0,1	-2,9	2,2	-2,3	-0,3	➔
Grossistes en prêt-à-porter	534	575	631	623	594	4,2	3,9	-0,5	-2,3	11,2	1,2	↗
Autres	443	480	518	554	567	4,6	3,2	2,6	1,2	28,0	3,1	↗
Vacants	684	653	531	534	487	-2,5	-7,5	0,2	-4,4	-28,8	-3,2	⬇
Alimentaire	222	225	232	244	241	0,7	1,2	1,9	-0,6	8,6	1,0	➔
Total locaux en RDC	4697	4740	4741	4712	4674	0,5	0,0	-0,2	-0,4	-0,5	-0,1	➔

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-café-hôtels; librairies-papeteries-presse; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances; professions libérales de la santé en RDC; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Sedaine-Popincourt (11^e) : évolutions des grossistes en prêt-à-porter, des vacants et de l'alimentaire depuis 2003



Source : SEMAEST

Un aperçu du quartier Sedaine-Popincourt et de l'activité commerciale



Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

46, rue du Chemin Vert 75011 Paris



AVANT



APRÈS - Boesner - Fournitures et matériels beaux-art

10, rue Popincourt 75011 Paris



AVANT



APRÈS - CD Fashion - Coiffeur

4. Secteur Daumesnil-Montgallet

Une prépondérance de commerces de détail informatique

Le périmètre de ce secteur, défini par la CPA, s'étend sur 38 hectares. Il est délimité par les voies suivantes :

- Boulevard Diderot,
- Rue du Congo,
- Rue de Reuilly,
- Rue du Charolais,
- Rue de Montgallet,
- Rue de Rambouillet,
- Avenue Daumesnil,
- Rue de Chalon.

Dans les années 1850, la ligne de chemin de fer Bastille-Vincennes traversait le quartier. Ouverte au public en 1859, puis successivement fermée pour les voyageurs et le trafic de marchandises dans les années 1970, la ligne s'est retrouvée désaffectée. Au début des années 1980, afin de sortir le quartier de son enclave ferroviaire, la SNCF se décide à vendre ses terrains à la Ville. La SEMAEST s'est donc vu confier par la Ville la création de l'opération de la ZAC Reuilly (en 1986) ainsi que la réalisation de la promenade plantée. Située à l'ouest du secteur, c'est une des réalisations phares du quartier.

Comme la majorité des autres arrondissements périphériques, le 12^e est marqué par un tissu urbain hétérogène, qui mixte les anciens faubourgs et villages, les lotissements des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles et les opérations de rénovation de la seconde moitié du XX^e siècle.

La densité commerciale du secteur est de 16,1 commerces par hectare en 2012, ce qui est assez faible comparativement aux autres secteurs.

En 1994, un événement décisif intervient : l'arrivée du magasin « Surcouf », célèbre enseigne de la grande distribution de produits informatiques, qui s'implante sur 7 500 m² de surface de vente, sous l'ancienne voie ferroviaire reconverte en un lieu de promenade et de loisirs très fréquenté. À la même époque, l'informatique connaît un essor important grâce à l'engouement de la clientèle, car les boutiques sont encore peu nombreuses dans la capitale. L'installation de Surcouf favorise aussitôt le développement de petits commerces spécialisés dans le même secteur d'activités, les commerçants cherchant à bénéficier des retombées de la locomotive « Surcouf ». À la fin des années 90, le phénomène s'accélère, et le nombre de détaillants informatiques se multiplie autour de la rue Montgallet et de l'avenue Daumesnil. Au début des années 2000, le développement de l'informatique fait ressembler cette partie du 12^e arrondissement, à caractère plutôt résidentiel, à un centre commercial à ciel ouvert.

État des lieux 2003

Entre 2000 et 2005, le nombre de commerces en informatique a augmenté de manière significative, passant de 48 à 87 commerces. Ils représentent en 2005 environ 13 % du tissu commercial et sont très largement surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne, qui est de 0,4 %.

Le nombre de commerces alimentaires est quant à lui assez faible : on en recense une quarantaine sur la même période, et ces derniers ne représentent que 6 % du tissu commercial pour une moyenne parisienne qui s'élève à 7,5 %. De ce fait, en 2003, l'écart entre le nombre de commerces informatiques et le nombre de commerces alimentaires se creuse.

Les services à la personne restent le type de commerce prépondérant dans ce secteur, ils représentent plus d'un tiers du tissu commercial entre 2000 et 2005 et se localisent principalement sur la partie nord du quartier.

En ce qui concerne les locaux vacants, on en recense une quarantaine et sont plutôt regroupés au nord du secteur. Cependant, la vacance est en baisse depuis 2000 et reste plus faible en proportion que la moyenne parisienne.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012

Daumesnil-Montgallet (12^e)

- | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|
| (79) ● détaillant en informatique | (375) ◆ non alimentaire
<i>(service à la personne, équipement, autre)</i> | (43) ▲ vacant |
| (45) ■ alimentaire | (71) ◆ bureau en boutique | Total = 613 locaux commerciaux |



Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Le rééquilibrage commercial, le maintien ainsi que la création de commerces de proximité et d'activités artisanales sont primordiaux dans ce secteur.

Après avoir augmenté entre 2000 et 2005, le nombre de détaillants informatiques a légèrement régressé depuis (disparition de 8 commerces). Malgré ces fluctuations, ils sont autant qu'en 2003 mais restent concentrés sur la rue Montgallet, au sud du secteur, ainsi que sur l'avenue Daumesnil et la rue de Charenton. La fermeture définitive de l'enseigne Surcouf en novembre 2012 aura sans doute un impact limité sur l'évolution des détaillants informatiques car ces derniers s'adressent à une clientèle ciblée.

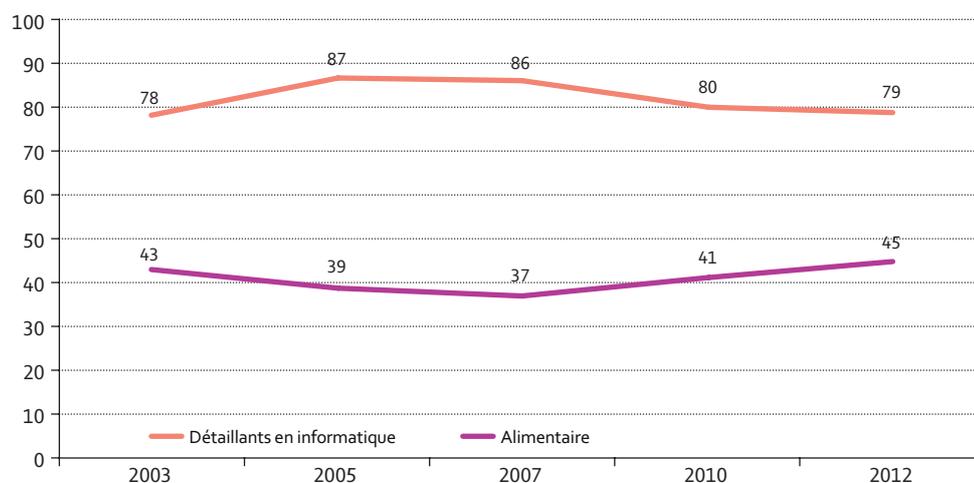
D'une manière générale le tissu commercial du secteur a peu évolué depuis 2003-2005. En effet, les commerces alimentaires, les services à la personne ou encore la vacance des locaux sont restés relativement stables. Ils se localisent d'ailleurs principalement sur la partie nord du secteur, faisant face à une appropriation quasi-totale des commerces informatiques au sud.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	
Services à la personne	215	216	211	202	204	0,3	-1,0	-1,7	0,5	-5,1	-0,6	→
Équipement	130	115	123	116	119	-8,1	3,0	-2,3	1,2	-8,5	-1,0	↘
Informatique	78	87	86	80	79	8,1	-0,5	-2,8	-0,6	1,3	0,2	→
Bureaux en boutique	77	84	73	63	71	6,4	-5,6	-5,5	6,1	-7,8	-0,9	→
Vacants	43	37	47	53	43	-9,8	11,6	5,1	-9,1	0,0	0,0	→
Autres	33	39	42	57	52	12,8	3,3	14,3	-4,2	57,6	6,9	↑
Alimentaire	43	39	37	41	45	-6,6	-2,2	4,3	4,7	4,7	0,6	→
Total locaux en RDC	619	617	619	612	613	-0,2	0,1	-0,5	0,1	-1,0	-0,1	→

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-café-hôtels; librairies-papeteries-presses; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances-caisses d'épargne; professions libérales de la santé en RDC; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Daumesnil-Montgallet (12^e): évolutions des détaillants en informatique et de l'alimentaire depuis 2003



Source : SEMAEST

L'allure générale de la rue Montgallet, dans le 12^e arrondissement



Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

25, rue Erard 75012 Paris



AVANT



APRÈS - Tout un fromage - Fromagerie

10 bis, rue Montgallet 75012 Paris



AVANT



APRÈS - Sav'heure in - Restauration rapide

5. Secteur Fontaine au Roi

Un quartier touché par la dévitalisation commerciale des rues et par l'importance de locaux vacants

Le quartier Fontaine-au-Roi fait l'objet d'une intervention de la Politique de la ville depuis le milieu des années 90. Le périmètre du secteur, défini par la CPA, est le même que celui défini par cette politique. Il s'étend sur 50,3 hectares et est délimité par les voies suivantes :

- Rue du Faubourg du Temple,
- Rue Condillac,
- Boulevard de Belleville,
- Avenue de la République,
- Boulevard de Ménilmontant,
- Avenue Parmentier,
- Rue des Nanettes.

Historiquement, le quartier Fontaine-au-Roi était une zone d'habitat ouvrier et fut le siège de la Commune de Paris en 1871. La population immigrée y est très représentée, notamment les populations d'origine maghrébine, chinoise et pakistanaise. Dans les années 90, un constat est établi : celui d'un quartier souffrant de problèmes d'insalubrité et de précarité sociale. Afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de tenter de résoudre les difficultés à la fois sociales et économiques, la Ville de Paris et l'État, dans le cadre du 11^e Plan, ont souhaité développer des actions de lutte contre l'exclusion urbaine et sociale des personnes en difficulté. Ce souhait s'est concrétisé, en 1995, par la signature entre la Ville et l'État de la convention relative à la Politique de la Ville, définissant six nouveaux secteurs de Développement Social Urbain, dont le secteur Fontaine-au-Roi, qualifié de Zone Urbaine Sensible (ZUS) en 1996.

La densité commerciale y est relativement forte, avec 21,1 commerces par hectare en 2012. Les commerces se déploient principalement sur les axes extérieurs du quartier, plus passants. De ce fait les commerces de proximité sont rares au centre du secteur.

État des lieux 2003

La dévitalisation commerciale est liée à deux principaux facteurs : d'une part, une présence faible de commerces alimentaires. Entre 2003 et 2005, on comptabilise environ 90 commerces alimentaires pour un total de 1 080 locaux commerciaux. D'autre part, 15 % de ces locaux en rez-de-chaussée sont des locaux vacants (160 au total en 2003). Cette vacance se concentre principalement sur la moitié nord du secteur, au niveau des rues Desargues, Vaucouleurs, Moret, des Trois Bornes, de l'Orillon et du Moulin Joly.

Entre 2003 et 2005 le nombre de locaux vacants a diminué mais malgré tout, la vacance sur le secteur reste surreprésentée par rapport à la vacance moyenne parisienne, qui est 9,9 %. Par ailleurs, dans ces locaux se sont installés des commerces alimentaires, de prêt-à-porter, de loisirs et des cafés-restaurants, contribuant à la régression de la vacance.

C'est pourquoi une double orientation a été retenue :

- Lutter contre le nombre important de locaux vacants ;
- Éviter l'extension des commerces de gros textile situés sur le secteur Sedaine-Popincourt.

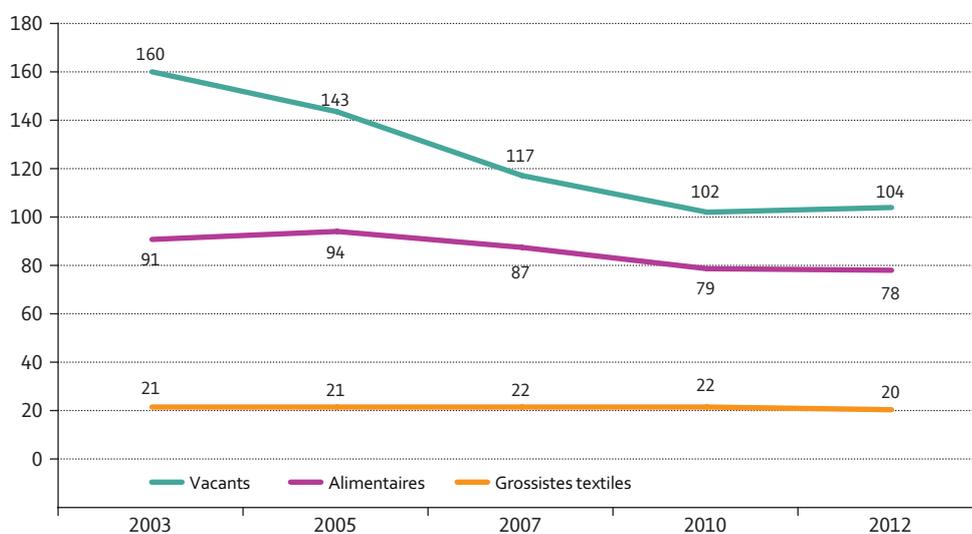
En effet, les grossistes sont désormais à l'étroit dans le secteur Sedaine-Popincourt. Un début d'extension semble s'opérer vers le secteur Fontaine-au-Roi, pourtant non limitrophe mais qui compte déjà de nombreux ateliers de confection. Leur implantation étant favorisée par la multitude de cours et de passages.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	
Services à la personne	390	402	408	403	415	1,7	0,6	-0,5	1,5	6,4	0,7	→
Équipement	173	175	181	192	191	0,6	1,4	2,4	-0,3	10,4	1,2	↗
Autres	105	112	122	129	123	3,6	3,7	2,2	-2,3	17,1	1,9	↗
Bureaux en boutique	129	124	132	129	121	-2,1	2,7	-0,9	-3,1	-6,2	-0,7	→
Vacants	160	143	117	102	104	-5,8	-7,5	-5,0	1,0	-35,0	-4,0	↘
Alimentaire	91	94	87	79	78	1,8	-3,1	-3,6	-0,6	-14,3	-1,6	↘
Grossistes textiles	21	21	22	22	20	0,0	2,0	0,0	-4,5	-4,8	-0,5	→
Grossistes autres	10	11	11	10	9	5,5	0,0	-3,5	-5,0	-10,0	-1,1	↘
Total locaux en RDC	1079	1082	1080	1066	1061	0,2	-0,1	-0,5	-0,2	-1,7	-0,2	→

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-cafés-hôtels; librairies-papeteries-presse; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances; professions libérales de la santé en RDC; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Fontaine au Roi (11^e): évolutions des vacants, de l'alimentaire et des grossistes textiles depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

159, rue Saint Maur 75011 Paris



AVANT



APRÈS - Paisano - Traiteur italien

80, rue Jean-Pierre Timbaud 75011 Paris



AVANT



APRÈS - Arnaud Gilet - Tapisserie

6. Secteur Belleville

La prédominance de locaux vacants au cœur d'un quartier populaire

À l'image du secteur Fontaine au Roi, le périmètre du secteur de Belleville, dans le 20^e arrondissement, correspond à celui défini par la Politique de la Ville et souffre de la disparition progressive des activités commerciales. Son périmètre s'étend sur 86,5 hectares et est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Rue de Belleville,
- Rue des Pyrénées,
- Rue de Ménilmontant,
- Rue Sorbier,
- Avenue Gambetta,
- Boulevard de Ménilmontant,
- Boulevard de Belleville.

Lors des travaux d'aménagement de Haussmann, Belleville connaît une forte croissance et c'est une population principalement pauvre, attirée par le bas prix de loyers et les possibilités de travail dans les fabriques, qui s'y installe. Le faubourg de Belleville est annexé à Paris en 1860. Durant l'entre-deux-guerres, de nombreux travailleurs immigrés viennent s'installer et contribuent au développement de l'artisanat, déjà présent.

Inséparable d'une certaine image du Paris populaire, ce secteur possède un parc immobilier qui reste en partie dégradé et inconfortable. C'est pourquoi le quartier a fait l'objet de grandes opérations d'aménagement dans les années 60. Le risque de dégradation et de dépérissement des petites activités a par la suite été soulevé lors de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement en 1977. Ce document visait à défendre la fonction résidentielle, optait pour la réhabilitation du parc ancien de logements, prévoyait de développer les espaces verts, etc.

Le tissu urbain du quartier est donc assez hétérogène. Des immeubles des années 1950-1970 côtoient des maisons faubouriennes et des immeubles haussmanniens, ainsi que de nombreux ateliers, des ruelles et des passages qui conservent la mémoire du double passé de Belleville, rural et ouvrier.

La densité commerciale du secteur est assez faible avec 12,2 commerces par hectare en 2012.

Le parc de Belleville qui s'étend sur 4,5 hectares du secteur sépare le périmètre en deux quartiers aux caractéristiques très différentes :

- Le haut Belleville avec les rues Piat, Envierges et Cascades, devenu de plus en plus résidentiel au cours des 10 dernières années. De nombreuses boutiques ont d'ailleurs été transformées en logement ;
- Le bas Belleville, avec les rues Ramponeau, Tourtille et Julien Lacroix. Des locaux restés longtemps vacants sont désormais en travaux, dans lesquels quelques galeries d'art et ateliers s'installent progressivement.

État des lieux 2003

Le secteur souffre d'une augmentation conséquente des locaux vacants : on recense 45 locaux de plus en 2003 par rapport à 2000. La vacance représente près d'un tiers du tissu commercial durant cette période ce qui est très élevé notamment par rapport à Paris, dont le taux de vacance n'est que de 9,9 %.

Les locaux vacants se localisent principalement sur les petites voies perpendiculaires à la rue et au boulevard de Ménilmontant. On les retrouve sur la moitié sud du quartier, au niveau de la rue Houdart et vers la rue des Panoyaux. Sur la moitié nord, la vacance se concentre autour de la rue des Envierges (à l'est) ainsi que la rue des Couronnes, la rue Ramponeau et la rue de Tourtille.

Les activités dédiées aux services à la personne sont également nombreuses (elles représentent 27 % du tissu) et se localisent sur les rues qui forment le périmètre du secteur. On retrouve ici la problématique de déshérence commerciale au cœur de Belleville.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012
Belleville (20^e)

- (95) ■ alimentaire
- (624) ◆ non alimentaire (service à la personne, équipement, autre)
- (157) ◆ bureau en boutique
- (180) ▲ vacant

Total = 1 056 locaux commerciaux

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Depuis 2003, le nombre de locaux vacants a nettement régressé, passant de 303 à 180 en 2012, soit une diminution de 40,6 %. Ils sont toujours localisés dans les mêmes périmètres, avec une plus forte concentration au nord.

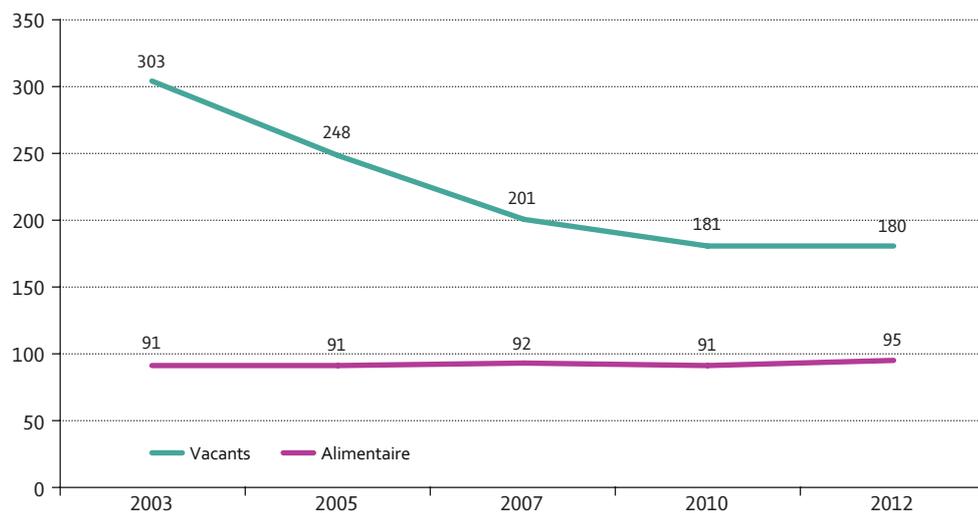
Les activités dédiées aux services à la personne ont légèrement augmenté (une vingtaine de commerces en plus que 2003). Le commerce alimentaire est resté stable entre 2003 et 2012. Pendant cette période il ne représente que 8,5 % du tissu commercial mais se maintient dans la moyenne parisienne, qui s'élève à 7,6 % en 2012. Les commerces alimentaires se répartissent principalement sur les grands axes de circulation qui délimitent le périmètre, avec une exception pour la rue de Ménilmontant, qui concentre un nombre important d'activités commerciales et quelques locaux vacants.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	Évo 03-12/an (en %)	
Services à la personne	302	317	322	325	328	2,7	0,7	0,4	0,5	8,6	1,0	→
Vacants	303	248	201	181	180	-9,9	-7,8	-3,9	-0,3	-40,6	-4,6	↓
Équipement	183	185	173	168	146	0,6	-2,7	-1,1	-6,5	-20,2	-2,3	↓
Autres	104	124	145	161	150	10,5	7,0	4,3	-3,4	44,2	5,0	↑
Bureaux en boutique	121	143	161	147	157	9,9	5,2	-3,4	3,4	29,8	3,4	↗
Alimentaire	91	91	92	91	95	0,0	0,5	-0,4	2,2	4,4	0,5	→
Total locaux en RDC	1104	1108	1094	1073	1056	0,2	-0,5	-0,7	-0,8	-4,3	-0,5	→

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-cafés-hôtels; librairies-papeteries-presse; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances; professions libérales de la santé en RDC; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Belleville (20^e): évolutions des vacants et de l'alimentaire depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

32, rue des Couronnes 75020 Paris



AVANT



APRÈS - La Vague à l'âme - Librairie

58-60, rue de Belleville 75020 Paris



AVANT



APRÈS - Le genre urbain - Librairie

7. Secteur Lancry

Un tissu commercial aux activités sectorisées, dominé par le commerce de gros et les salons de coiffures

Le périmètre du secteur Lancry, d'une surface de 49,5 hectares, est délimité par les voies suivantes :

- Rue du Faubourg-Saint-Denis,
- Quai de Valmy,
- Rue des vinaigriers,
- Boulevard de Magenta,
- Rue du faubourg du temple,
- Boulevard Saint-Denis,
- Boulevard Saint-Martin.

C'est au cœur du 10^e arrondissement que se situe le quartier Lancry, connu pour son esprit populaire et cosmopolite, avec un tissu urbain composite. On y trouve en effet un bâti du XIX^e comme la caserne Vérines de la garde républicaine (1848) aux abords de la place de la République, la Mairie, inaugurée en 1896 ou encore l'église Saint-Laurent, dont l'architecture remonte au XV^e et XVII^e, ainsi que des immeubles plus récents du XX^e siècle.

En 2012, la densité commerciale du secteur est de 32,6 hectares.

Le secteur Lancry est sensiblement touché par deux types de mono-activité : les grossistes textiles et les salons de coiffure. Après une très forte augmentation du commerce de gros entre 2000 et 2003 (une quarantaine de locaux en plus), l'activité régresse depuis 2007 mais ces commerces restent très localisés au sud ouest.

Le boulevard Magenta scinde le secteur en deux, avec :

- À l'ouest, des grossistes et des salons de coiffures principalement localisés autour des rues du Château d'Eau et de Lancry, du faubourg Saint-Martin et du boulevard de Strasbourg
- À l'est, une présence plus marquée en commerces de proximité (services à la personne, commerces alimentaires et d'équipement)

État des lieux 2007

En 2007, les grossistes textiles représentent 15,3 % du tissu commercial et sont largement surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne de 2,5 %.

En ce qui concerne les salons de coiffure, très spécifiques au quartier, ils représentent 6,4 % du tissu commercial en 2007 et sont deux fois plus nombreux par rapport à la moyenne parisienne.

Les commerces alimentaires de proximité, à savoir les boulangeries, pâtisseries, boucherie, etc. représentent environ 7 % du tissu commercial, ce qui correspond à une centaine de locaux. Bien que leur nombre soit en régression, ils se situent dans la moyenne parisienne.

En 2007, la vacance correspond à 10,5 % du tissu commercial.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012 Lancry (10^e)

- | | | |
|------------------------------------|--|--|
| (190) ● grossiste en prêt-à-porter | (910) ◆ non alimentaire
(service à la personne, équipement,
autre, grossiste divers) | (163) ▲ vacant
(rideaux tirés, local vide, travaux) |
| (115) ■ salon de coiffure | (124) ◆ bureau en boutique | |
| (114) ■ alimentaire | | |
- Total = 1 616 locaux commerciaux

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Les grossistes textiles ont nettement diminué depuis 2007 mais restent encore prépondérants. En effet, ils sont passés de 250 en 2007 à 190 en 2012, soit une baisse de 24 %. Ils sont toujours localisés sur la partie ouest du périmètre (autour du faubourg Saint-Martin et de la rue du Château-d'Eau) et certains de ces locaux ont muté en commerce de proximité.

Les salons de coiffure sont en légère progression depuis 2007. On estime à 10,4 % leur augmentation. Tout comme les grossistes, ils se concentrent à l'ouest du quartier.

Il est à noter qu'en 2012, le quartier a progressé en matière de diversité commerciale. La Mairie constate l'installation progressive de commerces de proximité de qualité, notamment au niveau de la rue du Faubourg-Saint-Martin et de la rue du Château-d'Eau. D'une manière générale, le commerce alimentaire progresse depuis 2010 mais l'augmentation du nombre de locaux vacants reste à surveiller (18 % sur la période 2010-2012). Cependant, cette vacance peut constituer une opportunité pour réinstaller du commerce diversifié.

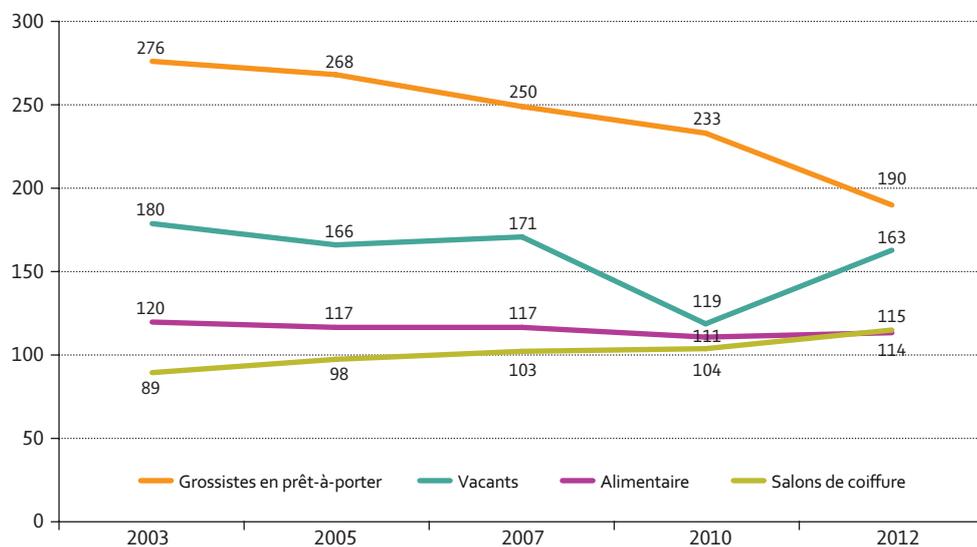
Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 07-12 (en %)	Évo 07-12/an (en %)	
Grossistes en prêt-à-porter (textiles)	276	268	250	233	190	-1,6	-2,7	-2,7	-8,9	-24,0	-5,2	↑
Salons de coiffure	89	98	103	104	115	5,5	2,0	0,4	5,1	11,7	2,5	↗
Services à la personne	410	426	440	475	481	2,1	1,3	3,2	0,6	9,3	2,0	↗
Équipement	249	253	251	246	232	0,9	-0,3	-0,8	-2,7	-7,6	-1,7	↓
Autres	203	198	194	201	197	-1,3	-0,8	1,4	-1,0	1,5	0,3	→
Vacants	180	166	171	119	163	-4,2	1,2	-12,2	17,7	-4,7	-1,0	↓
Bureaux en boutique	100	106	108	114	124	3,3	0,8	2,2	4,2	14,8	3,2	↗
Alimentaires	120	117	117	111	114	-1,4	0,0	-2,1	1,3	-2,6	-0,6	→
Total locaux en RDC	1627	1632	1634	1603	1616	0,2	0,0	-0,8	0,4	-1,1	-0,2	→

----- : état du tissu commercial avant le démarrage de la mission Vital'Quartier 2 en 2008.

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire) : restauration-bars-cafés-hôtels ; librairies-papeteries-presse ; pharmacies-opticiens-parfumeries ; laveries-pressing, banques-assurances ; santé ; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Lancry (10^e) : évolutions des grossistes en prêt-à-porter, des vacants, de l'alimentaire et des salons de coiffure depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

40, rue du Château d'Eau 75010 Paris



AVANT



APRÈS - L'arbre enchanté - Magasin de jouets

32, rue de Lancry 75010 Paris



AVANT



APRÈS - La plume vagabonde - Librairie

8. Secteur Entre-deux-Gares

Un quartier aux multiples facettes

Situé au nord du 10^e arrondissement, le périmètre, d'une superficie de 67,4 hectares, inclut la Gare du Nord ainsi que les hôpitaux Lariboisière et Fernand Widal. Il est délimité par les voies suivantes :

- Boulevard de la Chapelle,
- Rue du faubourg Poissonnière
- Rue Lafayette,
- Rue du faubourg Saint-Martin

Historiquement peuplés d'ouvriers, les environs de la Gare du Nord constituent aujourd'hui le quartier indien de Paris le plus connu. La première entreprise indienne, une épicerie sur le boulevard de la Chapelle, fut ouverte en 1974. Au fil des années, des magasins de vêtements sur le faubourg Saint-Denis se sont créés et simultanément, d'autres magasins indiens se sont implantés dans le quartier.

Le secteur Entre-deux-Gares concentre trois types de mono-activité : des commerces de prêt-à-porter spécialisés en tenues de cérémonies, des agences d'intérim et des call-box. On enregistre également les plus fortes densités résidentielles de l'arrondissement, notamment dans la partie est de la Gare du Nord.

La densité commerciale du secteur est de 16,8 commerces par hectare en 2012, pour un nombre total de 1 130 commerces. Cette faible densité s'explique en partie par l'emprise de la Gare du Nord sur le périmètre.

État des lieux 2007

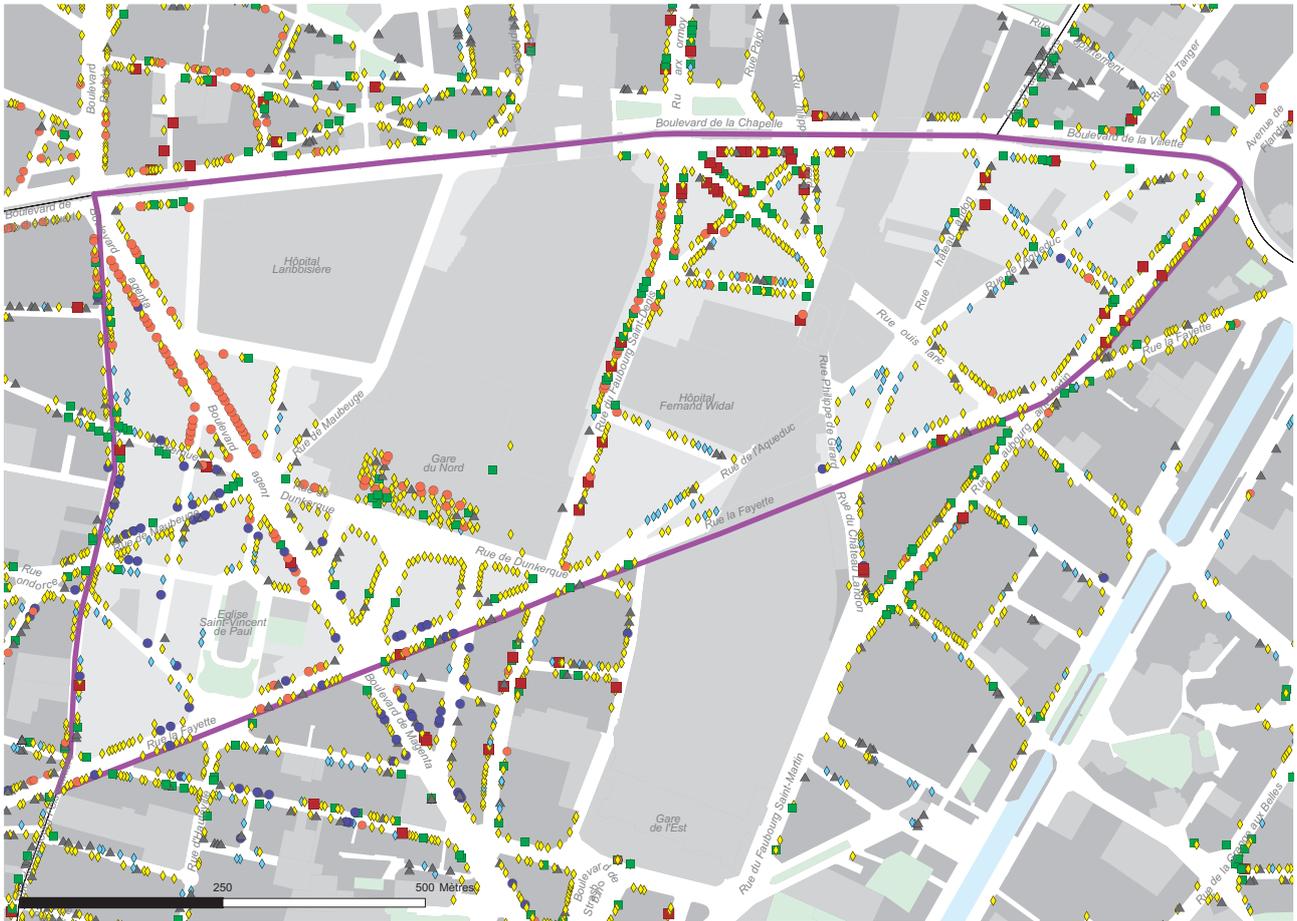
Le quartier dispose de trois points commerciaux principaux, organisés autour de la Gare du Nord :

- A l'entrée de la gare, sur la place Napoléon, les commerces non alimentaires y sont prépondérants ;
- A l'ouest, sur le boulevard Magenta, s'exerce une forte concentration d'agences d'intérim et de grossistes en prêt-à-porter ;
- A l'est, sur la rue du faubourg Saint-Denis et au croisement des rues Louis Blanc et Perdonnet, on retrouve notamment un grand nombre de call-box.

Le regroupement autour des gares du nord et de l'est (non incluse dans le périmètre mais à la frontière de ce dernier) est stratégique dans la mesure où les gares sont génératrices de flux et de clients potentiels pour les commerçants.

En 2007, les agences d'intérim et le commerce de prêt-à-porter sont largement surreprésentés par rapport à Paris. Entre 2000 et 2003, il y a eu une nette progression des agences d'intérim qui se poursuit en 2007. Ce type de commerce représentait respectivement 4,4 % et 9 % du tissu commercial, pour une moyenne parisienne respective de 0,5 % et 6,6 %. Il en est de même pour les call-box, dont le poids est de 2,8 % contre 0,6 % pour Paris.

Le commerce non alimentaire et les services alimentaires sont dispersés sur l'ensemble du secteur et semblent se maintenir. La vacance des locaux est également un aspect caractéristique du secteur : après avoir augmenté de 14,5 % entre 2000 et 2003, elle a baissé de 9,5 % par an entre 2003 et 2005, et continue de régresser depuis cette période.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012 Entre deux gares (10^e)

(109) ● prêt-à-porter	(38) ■ call-box	(682) ◆ non alimentaire (service à la personne, équipement, autre)	(79) ▲ vacant
(45) ● agence d'intérim	(93) ■ alimentaire	(84) ◆ bureau en boutique	Total = 1 130 locaux commerciaux



Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

En 2012, les trois activités cibles sont toujours présentes sur le secteur et rassemblées autour de la Gare du Nord, mais ont évolué.

Le nombre de boutiques en prêt-à-porter, spécialisées en tenues de cérémonies, a légèrement régressé depuis 2007 : on en dénombrait 112 en 2007 pour 109 en 2012. Ces boutiques restent sectorisées sur le boulevard Magenta principalement.

Les call-box sont toujours surreprésentées mais ont commencé à régresser à partir de 2010. Il en est de même pour les agences d'intérim qui tendent à diminuer.

Face à l'emprise de cette mono-activité, le commerce alimentaire est resté stable, tout comme les services à la personne. Quant à la vacance, elle continue à baisser légèrement, avec 8 locaux en moins depuis 2007.

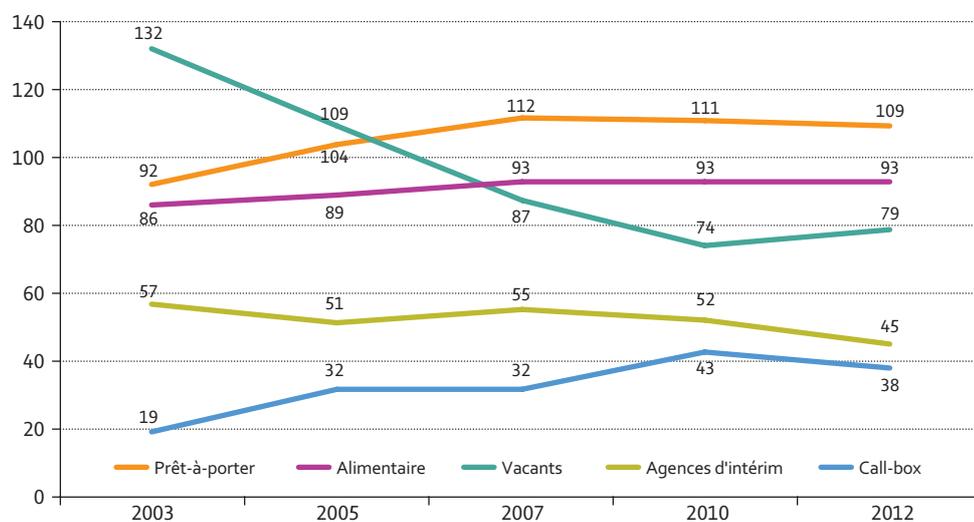
Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 07-12 (en %)	Évo 07-12/an (en %)	
Prêt-à-porter	92	104	112	111	109	7,1	3,1	-0,4	-0,9	-2,7	-0,6	➔
Vacants	132	109	87	74	79	-9,5	-8,1	-6,0	3,2	-9,2	-2,0	⬇
Agences d'intérim	57	51	55	52	45	-5,7	3,1	-2,2	-6,5	-18,2	-4,0	⬇
Call-box	19	32	32	43	38	37,3	0,0	13,8	-5,6	18,8	4,1	↗
Services à la personne	365	386	392	396	400	3,1	0,6	0,4	0,5	2,0	0,4	➔
Équipement	203	217	217	198	203	3,8	0,0	-3,5	1,2	-6,5	-1,4	⬇
Alimentaire	86	89	93	93	93	1,9	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	➔
Bureaux	84	92	93	88	84	5,2	0,4	-2,2	-2,2	-9,7	-2,1	⬇
Autres	61	75	70	79	79	12,5	-2,7	5,1	0,0	12,9	2,8	↗
Total locaux en RDC	1099	1155	1151	1134	1130	2,8	-0,1	-0,6	-0,2	-1,8	-0,4	➔

----- : état du tissu commercial avant le démarrage de la mission Vital'Quartier 2 en 2008.

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité et de service (les plus usuels hormis l'alimentaire): restauration-bars-cafés-hôtels; librairies-papeteries-presses; pharmacies-opticiens-parfumeries; laveries-pressing, banques-assurances; santé; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Entre Deux Gares (10^e) : évolutions du prêt-à-porter, de l'alimentaire, des vacants, des agences d'intérim et des call-box depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

54, rue de l'Aqueduc 75010 Paris



AVANT



APRÈS - Le local bio - Restaurant

69, rue Maubeuge 75010 Paris



AVANT



APRÈS - Une fée dans l'atelier - Broderie et atelier couture

9. Secteur Jonquière-Épinettes

Une lutte contre la dévitalisation commerciale

Le périmètre du secteur, d'une superficie de 71,5 hectares, est délimité par les voies suivantes :

- Boulevard Bessières,
- Avenue de Saint-Ouen,
- Avenue de Clichy.

Au début du XIX^e siècle, le quartier des Épinettes n'est qu'un lieu-dit : il doit son nom à l'origine du cépage de pinot blanc, dénommé l'épinette blanche, cultivé sur le territoire. L'urbanisation du quartier débute au milieu du XIX^e siècle, à l'époque haussmannienne. La présence de la petite ceinture conduit à l'arrivée d'activités industrielles sur le secteur, caractérisant le quartier par un esprit faubourien. La forme urbaine est très disparate et aucun plan d'urbanisme n'est préétabli à cette époque. À partir des années 1950-1960, la tendance est à l'urbanisme des grands ensembles. Le quartier n'échappe pas à la règle et un nouvel habitat de type HLM voit le jour pour favoriser une nouvelle image du quartier. Aujourd'hui, le secteur Jonquière-Épinettes mêle à la fois le tissu urbain des années 1830 à celui des années d'après guerre.

Le quartier souffre de son manque de commerces de proximité, même si depuis 2007, quelques commerces de qualité ont été implantés. Il y a une forte déshérence commerciale, principalement située sur la trame viaire secondaire où l'on retrouve de nombreux locaux vacants et des bureaux.

En 2012, la densité commerciale du secteur est de 17,5 commerces par hectare, ce qui est relativement faible. On recense un total de 1 253 commerces durant la même période.

Au nord, le tissu est très pauvre en matière de commerces. Le sud comporte des voies commerciales structurantes telles que :

- L'avenue de Saint-Ouen ;
- Le boulevard de Clichy ;

Les locaux dédiés aux services à la personne sont majoritaires sur ces deux axes.

- La rue Guy-Môquet et la rue de la Jonquière.

État des lieux 2007

La vacance des locaux représente 15,3 % du tissu commercial en 2007, ce qui est largement supérieur à la moyenne parisienne de 9,9 %. Cette déshérence commerciale se maintient depuis les années 2000 et représente un véritable défi en matière de revitalisation commerciale.

Le secteur présente aussi un nombre important de call-box, dont le nombre est largement supérieur à Paris. Ces call-box représentent 3 % du tissu commercial contre 0,5 % pour Paris. D'autre part, les services à la personne sont également très présents sur le secteur, ils représentent plus d'un tiers des commerces, tout comme les bureaux en boutique, dispersés sur l'ensemble du quartier.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012
Jonquières-Epinettes (17^e)

- | | | |
|--------------------|--|----------------------------------|
| (21) ● call-box | (807) ◆ non alimentaire
(service à la personne,
équipement, autre) | (169) ▲ vacant |
| (95) ■ alimentaire | (161) ◆ bureau en boutique | Total = 1 253 locaux commerciaux |

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Le nombre de locaux vacants a diminué de 32 % depuis 2007, passant de 253 à 169 en 2012. Malgré leur diminution, ils restent encore surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne. On fait le même constat au sujet des call-box, qui régressent depuis 2007 (soit une dizaine de locaux en moins), mais elles sont toujours surreprésentées par rapport à la moyenne parisienne.

Les commerces alimentaires ont légèrement diminué depuis 2007 (une dizaine de commerces en moins en 2012) mais ils sont dans la moyenne parisienne. On constate également qu'une vingtaine de locaux ont été transformés en logements entre 2010 et 2012, ce qui participe à la déshérence commerciale du tissu.

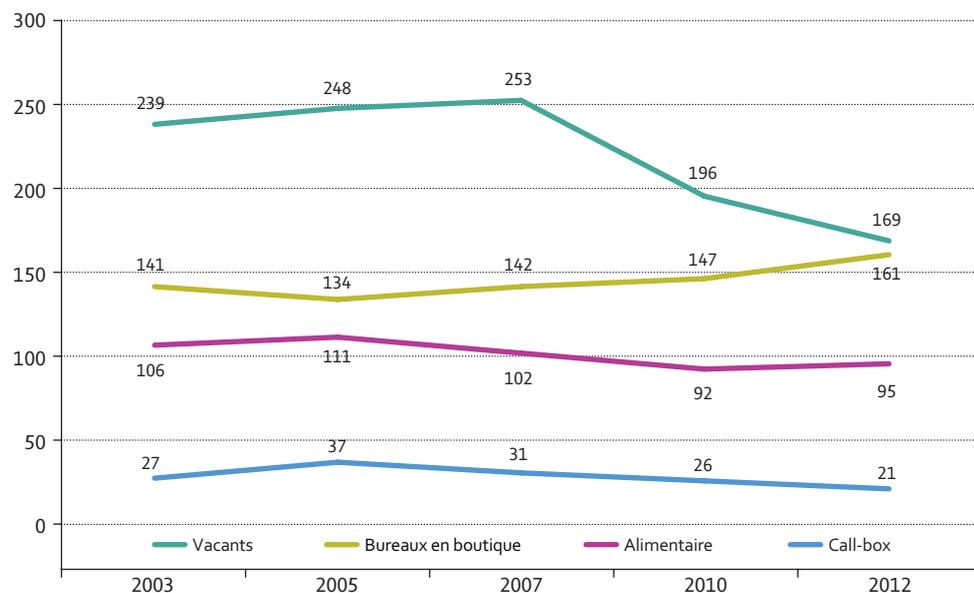
Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 07-12 (en %)	Évo 07-12/an (en %)	
Services à la personne	428	422	426	442	443	-0,8	0,4	1,6	0,1	4,0	0,9	→
Équipement	281	270	260	266	252	-2,1	-1,5	1,0	-2,5	-3,1	-0,7	→
Vacants	239	248	253	196	169	2,1	0,8	-9,3	-6,6	-33,2	-7,4	↓
Bureaux en boutique	141	134	142	147	161	-2,7	2,4	1,5	4,6	13,4	3,0	↗
Autres	85	87	92	113	112	1,3	2,3	9,4	-0,4	21,7	4,8	↗
Alimentaires	106	111	102	92	95	2,6	-3,2	-4,1	1,6	-6,9	-1,5	↓
Call-box	27	37	31	26	21	20,2	-6,5	-6,7	-9,2	-32,3	-7,2	↓
Total locaux en RDC	1307	1309	1306	1282	1253	0,1	-0,1	-0,8	-1,1	-4,1	-0,9	→

- - - - - : état du tissu commercial avant le démarrage de la mission Vital'Quartier 2 en 2008.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

-Les commerces « autres » ci-dessus se rapportent à des activités diverses (coursiers, photocopies-reprographie, services annexes aux entreprises, agences d'intérim, bureau de poste, vétérinaire, pompes funèbres, tabac etc.), à du stockage en boutique, à des ateliers en boutique ainsi qu'à des activités des arts et spectacles (galeries d'art, discothèque).

Jonquières-Epinettes (17^e) : évolutions des vacants, des bureaux en boutique, de l'alimentaire et des call-box depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

183, rue Legendre 75017 Paris



AVANT APRÈS - Meilleursvinsbio.com - Cave à vins

43, rue Pouchet 75017 Paris



AVANT APRÈS - Turbulon - Vente de matériel de puériculture

10. Secteur Daumesnil-Félix Eboué

Une mono-activité informatique mais un développement de la diversité commerciale

Le secteur, limitrophe à celui de Daumesnil-Montgallet de la mission Vital'Quartier 1, s'étend sur 29,6 hectares. Son périmètre est délimité par les voies suivantes :

- Rue Jacques Hillairet,
- Rue de Reuilly,
- Place Félix Eboué,
- Boulevard de Reuilly,
- Rue du Charolais,
- Rue de Charenton.

Tout comme Daumesnil-Montgallet, le secteur est marqué par l'emprise de la ZAC Reuilly, créée en 1986 par la SEMAEST. C'est la partie nord du quartier qui est couverte par la ZAC.

Le tissu urbain est assez hétérogène : au sud, on trouve un bâti de type haussmannien (autour de la mairie du 12^e et de l'avenue Daumesnil) et plus au nord, le long de la rue de Reuilly, se mélange du bâti ancien du XVIII^e siècle et des immeubles plus récents, issus des opérations de rénovation urbaine des années 1980-1990.

La densité commerciale du quartier est de 11,9 commerces par hectare, ce qui est assez faible au regard des autres secteurs de la mission. Étant contigu au secteur Daumesnil-Montgallet, une action conjointe est menée entre les deux périmètres.

État des lieux 2007

En 2007, le nombre total de commerces s'évaluait à 367, ce qui est très peu comparé aux autres secteurs de la mission. Il est important de souligner qu'un faible nombre de commerces est installé sur la ZAC Reuilly (au nord) et que les évolutions depuis 2000, dans l'ensemble, sont assez minimes.

Les activités telles que les services à la personne (et plus particulièrement, la restauration), ainsi que les commerces alimentaires et les détaillants en informatique, sont les catégories commerciales qui sont surreprésentées par rapport à la moyenne parisienne.

D'une manière générale, le secteur est principalement couvert par du commerce non alimentaire, soit 260 locaux qui correspondent à 80 % du tissu commercial. On observe également une concentration de 28 locaux vacants au sud du périmètre, en 2007.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012
Daumesnil-Félix Eboué (12^e)

- | | | |
|----------------------------------|--|---------------|
| (4) ● détaillant en informatique | (261) ◆ non alimentaire
(service à la personne,
équipement, autre) | (20) ▲ vacant |
| (29) ■ alimentaire | (39) ◆ bureau en boutique | |
- Total = 353 locaux commerciaux

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

En 2012, le secteur regroupe un total de 353 locaux, soit une baisse de 4 % par rapport à 2007. Les locaux vacants sont passés de 32 à 20 entre 2007 et 2012. Quant au nombre de détaillants en informatique, il n'a pas évolué depuis 2007. Ces derniers faisaient craindre le risque d'une extension de la mono-activité qui n'a finalement pas eu lieu. Le tissu commercial très peu dense et l'outil de veille commerciale laissent penser que la zone sera préservée de ce type d'activité.

Le commerce alimentaire, principalement localisé sur le boulevard de Reuilly s'est maintenu, tout comme les autres types d'activités. D'une manière générale, le tissu commercial a très peu évolué depuis 2007.

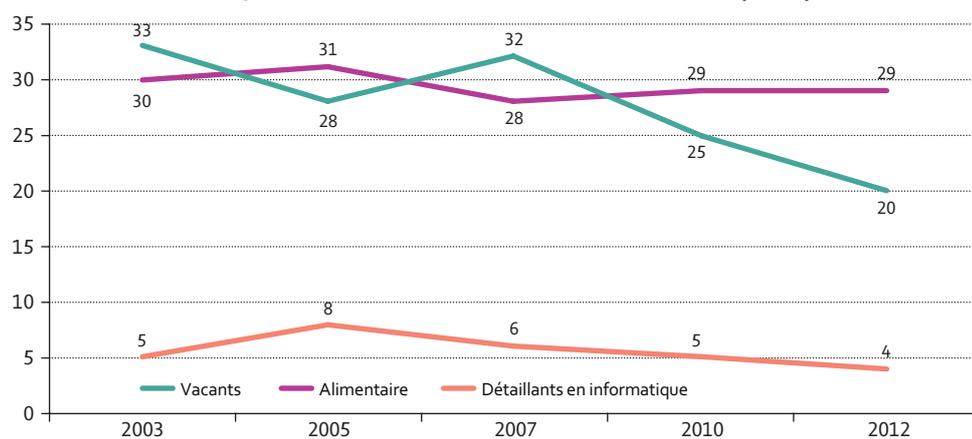
Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 07-12 (en %)	Évo 07-12/an (en %)	
Services à la personne	155	155	162	164	167	0,0	1,8	0,5	0,9	3,1	0,7	→
Équipement	84	80	72	78	74	-2,6	-4,0	3,4	-2,5	2,8	0,6	→
Bureaux	38	42	43	35	39	5,7	1,0	-7,7	5,5	-9,3	-2,1	↓
Alimentaire	30	31	28	29	29	1,8	-3,9	1,5	0,0	3,6	0,8	→
Vacants	33	28	32	25	20	-8,3	5,7	-9,1	-9,6	-37,5	-8,3	↓
Autres	22	24	24	22	20	5,0	0,0	-3,4	-4,4	-16,7	-3,7	↓
Informatique	5	8	6	5	4	32,7	-10,0	-6,9	-9,6	-33,3	-7,4	↓
Total locaux en RDC	367	368	367	358	353	0,1	-0,1	-1,0	-0,7	-3,8	-0,8	→

- - - - - : état du tissu commercial avant le démarrage de la mission Vital'Quartier 2 en 2008.

-Les services à la personne se rapportent à plusieurs catégories de commerces de proximité (les plus usuels hormis l'alimentaire) : restauration-bars-cafés-hôtels ; librairies-papeteries-presses ; pharmacies-opticiens-parfumeries ; laveries-pressing, banques-assurances ; santé ; agences immobilières et de voyages.

-Les commerces d'équipement se rapportent à des commerces d'équipement de la personne, de la maison et de l'artisanat du bâtiment. Ils se rapportent aussi aux commerces d'équipement pour les loisirs et pour les véhicules (auto-moto).

Daumesnil-Félix Eboué (12^e) : évolutions des vacants, de l'alimentaire et des détaillants en informatique depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

212bis, rue de Charenton 75012 Paris



AVANT



APRÈS - Il goto - Restaurant italien

140 avenue Daumesnil 75012



AVANT



APRÈS - Au marché de Daumesnil - Primeur

11. Secteur du Quartier Latin

Préservation et développement d'une tradition culturelle

Le secteur du Quartier Latin s'étend en partie sur le 5^e et 6^e arrondissement. Sa superficie de 236 hectares est la plus élevée de tous les secteurs concernés par les missions Vital'Quartier 1 et 2. Son périmètre est délimité par les voies suivantes :

Dans le 5^e :

- Quai Saint-Michel,
- Quai de Montebello,
- Quai de la Tournelle,
- Quai Saint-Bernard,
- Rue Cuvier,
- Rue Monge,
- Rue Lapepère,
- Rue Quatrefages,
- Place du Puits-de l'Ermitte,
- Rue Daubenton,
- Rue des Patriarches,
- Rue de l'Arbalète,
- Rue Claude-Bernard,
- Rue Gay-Lussac,
- Rue de l'Abbé-de l'Épée.

Dans le 6^e :

- Boulevard Saint-Michel,
- Place Edmond Rostand,
- Rue de Médicis,
- Rue de Vaugirard,
- Rue Saint Placide
- Rue du Cherche Midi,
- Place Michel Debré,
- Rue de Grenelle,
- Rue des Saint Pères,
- Quai Malaquais,
- Quai de Conti,
- Quai des Grands Augustins.

Selon Madame Lyne Cohen-Solal, Adjointe au Maire de Paris, chargée du commerce, de l'artisanat, des professions indépendantes et des métiers d'art, la volonté de préserver l'esprit ainsi que la qualité patrimoniale et architecturale du Quartier Latin est indissociable de la dimension économique, c'est pourquoi elle s'inscrit dans la durée.

Le secteur, assez dense, comporte également de nombreux équipements publics, au fondement de l'identité du quartier. Ces équipements ne sont autres que les universités de Paris I, Paris IV, Paris V, Paris VI et Paris VII. Non loin du Panthéon, on retrouve les lycées Louis Le Grand, Henri IV ou encore Fénelon. Et au niveau de la rue d'Ulm, l'École Nationale Supérieure. Ces différents équipements confèrent au quartier une vie très riche, peuplée d'étudiants et de professeurs, qui renforcent la légitimité de vouloir préserver le tissu commercial culturel du quartier.

Trois voies principales traversent le secteur de part en part :

- Le boulevard Saint-Germain (direction est-ouest) ;
- Le boulevard Saint-Michel (direction nord sud) ;
- Et la rue Monge.

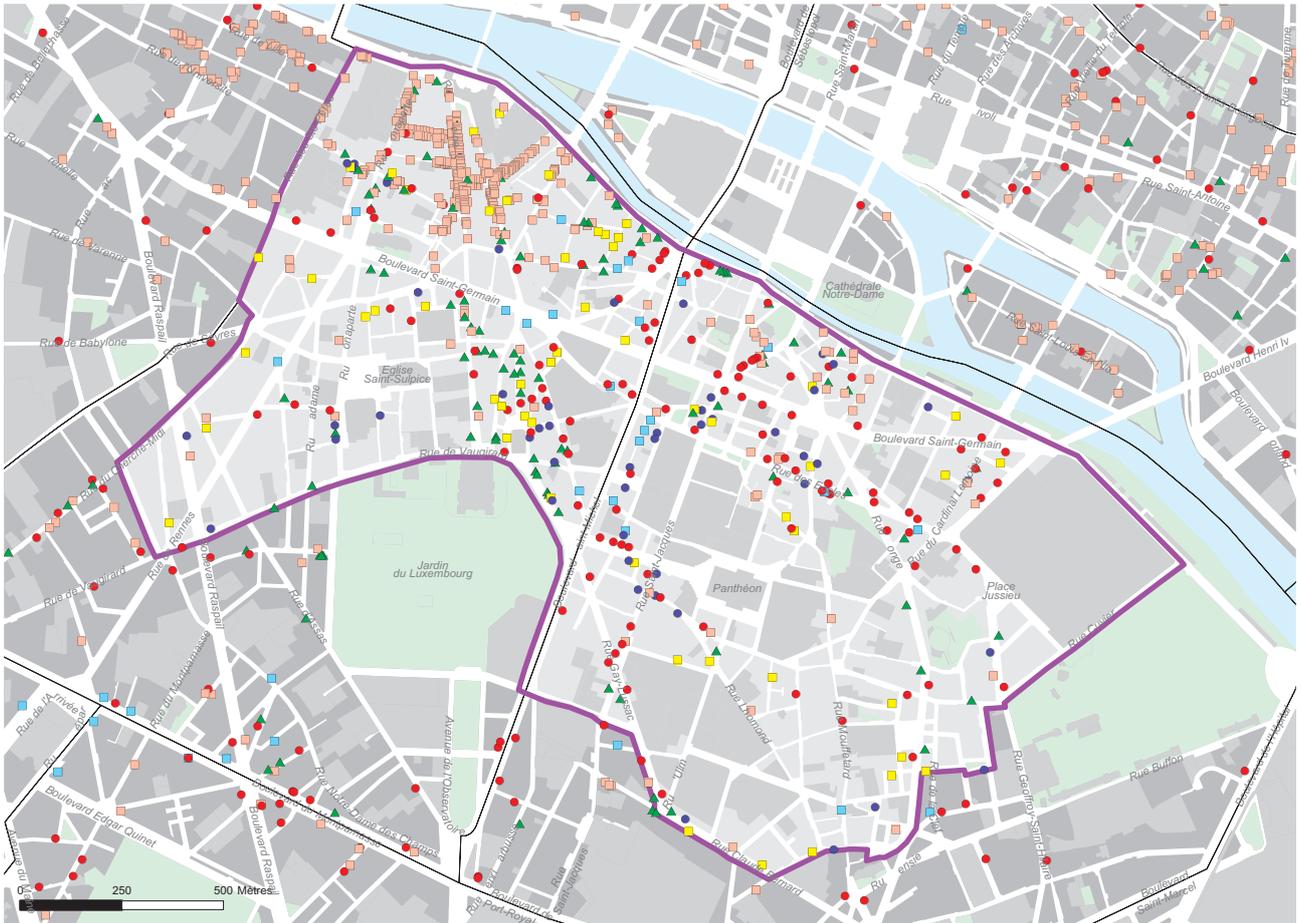
La densité commerciale du secteur est de 20,7 commerces par hectare, ce qui est assez faible par rapport aux autres secteurs. Mais cela s'explique en partie par l'emprise non négligeable d'équipements tels que les universités, le jardin du Luxembourg, etc.

État des lieux 2007

Sur les quelques 4700 commerces recensés en 2007, le total des commerces culturels était de 613, soit environ 12 % du tissu commercial. Parmi ces commerces culturels, on retrouve quatre grandes catégories : les librairies et les maisons d'éditions, les commerces spécialisés dans la vente de livres anciens, les galeries d'arts et les cinémas.

Les galeries d'arts sont groupées au nord ouest du secteur, autour de la rue Bonaparte, rue de Seine et rue Mazarine. La vente de livres anciens est davantage sectorisée au niveau des rues de l'Odéon et de Tournon. Les librairies et maisons d'éditions sont réparties sur le centre du secteur, avec une concentration légèrement plus importante au nord au niveau du boulevard Saint-Germain et de la rue des Écoles.

D'une manière générale, l'ensemble des commerces culturels a connu une forte régression entre 2003 et 2007.



Inventaire des locaux commerciaux - 2012
 Quartier Latin (5^e et 6^e)

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| (120) ● librairie | (53) ■ maison d'édition | (286) ■ galerie d'art |
| (50) ● librairie et maison d'édition | (91) ▲ vente de livres anciens | (21) ■ cinéma |
- Total = 621 locaux commerciaux

apur Sources: SEMAEST - 2012, BDCOM - 2011

État des lieux 2012

Depuis 2007, on recense une trentaine de commerces en moins dans le Quartier Latin mais grâce à la mise en œuvre de la mission Vital'Quartier en 2008, leur baisse a été enrayerée.

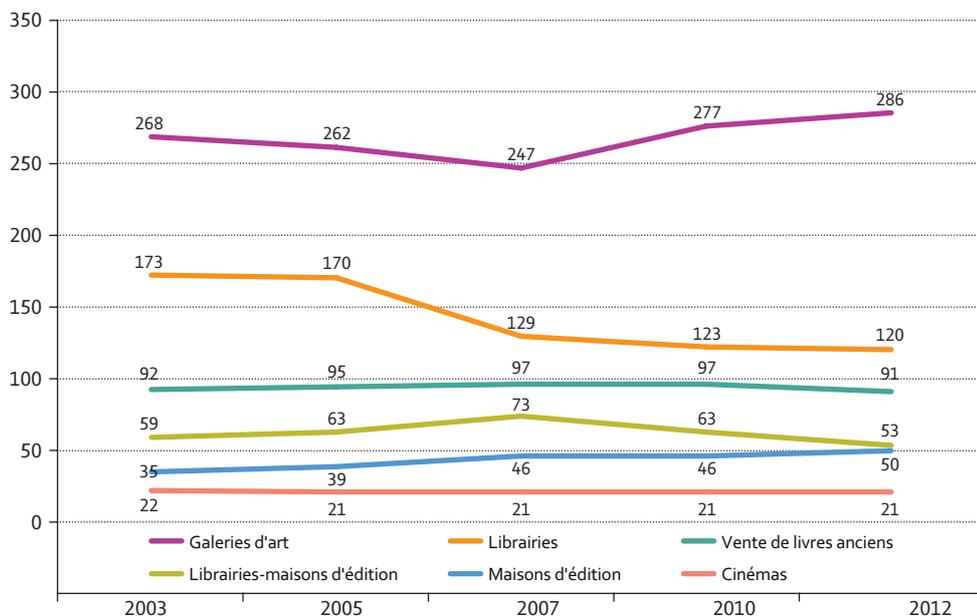
Les librairies généralistes sont les commerces les plus touchés : depuis 2003, elles sont passées de 173 à 120. Toutefois, depuis 2007, leur taux de régression a ralenti nettement : entre 2003 et 2007, ce taux s'évaluait à 24 % mais il était de 7 % entre 2007 et 2012. Cette évolution semble se stabiliser puisque l'on comptabilise désormais 123 librairies en 2010 pour 120 en 2012.

Le nombre de commerces culturels mixtes (librairies-maisons d'éditions) ainsi que les galeries d'arts a augmenté, permettant de préserver la tradition culturelle du quartier. Les cinémas d'arts et d'essais se sont aussi maintenus. La tradition culturelle du quartier est ainsi préservée, et les activités sont toujours concentrées dans les mêmes périmètres depuis 2007.

Catégories commerces culturels	2003	2005	2007	2010	2012	Évo 03-05/an (en %)	Évo 05-07/an (en %)	Évo 07-10/an (en %)	Évo 10-12/an (en %)	Évo 07-12 (en %)	Évo 07-12/an (en %)	
Librairies	173	170	129	123	120	-0,9	-9,6	-1,7	-1,2	-7,0	-1,5	↘
Librairies-maison d'édition	35	39	46	46	50	6,2	7,2	0,0	4,3	8,7	1,9	↗
Maisons d'édition	59	63	73	63	53	3,7	6,3	-5,1	-7,9	-27,4	-5,9	↓
Vente de livres anciens	92	95	97	97	91	1,8	0,8	0,0	-3,1	-6,2	-1,3	↘
Sous total commerces du livre	359	367	345	329	314	1,2	-2,4	-1,7	-2,3	-9,0	-1,9	↘
Galeries d'art	268	262	247	277	286	-1,2	-2,3	4,6	1,6	15,8	3,4	↗
Cinémas	22	21	21	21	21	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	→
Total commerces culturels	649	650	613	627	621	0,1	-2,3	0,9	-0,5	1,3	0,3	→

- - - - - : état du tissu commercial avant le démarrage de la mission Vital'Quartier 2 en 2008

Quartier-Latin (5^e-6^e) : évolutions des activités culturelles depuis 2003



Source : SEMAEST

Les commerces installés par la SEMAEST : quelques vues avant / après

65, rue Monge, 75005 Paris



AVANT



APRÈS - La petite boucherie - Librairie

60, rue Monsieur Le Prince 75006 Paris



AVANT



APRÈS - La Plage - Librairie

II. Définition et modalités de l'opération Vital'Quartier

Ce chapitre présente les modalités de l'opération telles qu'elles ont été arrêtées par la convention publique d'aménagement et la concession d'aménagement.

Rappelons que l'objectif de l'opération « Vital'Quartier » est de favoriser la diversité et le développement des activités économiques et commerciales dans dix quartiers parisiens marqués soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité commerciale au détriment des commerces et services de proximité. Un onzième secteur a été intégré, celui du Quartier Latin dont les problématiques diffèrent. L'objectif est ainsi d'assurer la sauvegarde et de protéger le commerce culturel du quartier.

II.1 Le cadre juridique et financier

a Le cadre contractuel

En l'application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la Ville de Paris a confié à la SEMAEST l'étude et la réalisation d'une opération publique d'aménagement et de développement économique dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA). La loi du 20 juillet 2005 modifie l'intitulé du contrat : les conventions deviennent désormais des concessions d'aménagement. Le choix d'une SEM comme opérateur est lié à la souplesse de ces sociétés. Leur statut permet à la collectivité de garder le contrôle de la gestion et de la direction de l'opération dans le respect de l'intérêt général. Il permet la mise en place des moyens juridiques à travers la délégation du droit de préemption urbain et l'octroi d'une avance financière dans le cadre de la CPA.

b La délégation du droit de préemption urbain

La Ville de Paris a délégué à la SEMAEST, par délibération du Conseil de Paris, son droit de préemption urbain, dans les périmètres des onze secteurs concernés, défini aux articles L 211-1, L 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme. Ce droit de préemption concerne les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, à l'exception des immeubles où le droit de préemption a été délégué à Paris Habitat ou à une autre société d'économie mixte de la Ville de Paris.

Ce droit de préemption peut être exercé soit pour la mise en œuvre de projets ponctuels, soit pour la mise en œuvre de projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques ou de services de proximité. La SEMAEST tient la Ville de Paris informée des acquisitions réalisées.

c Une avance remboursable de 87,5 millions d'euros

La Ville de Paris apporte à l'opération Vital'Quartier 1 une avance remboursable de 57,5 millions d'euros et de 30 millions d'euros pour Vital'Quartier 2. Cette enveloppe prévoit les acquisitions de locaux commerciaux (la majeure partie), les travaux de mise aux normes dans ces locaux et les frais de fonctionnement de la SEM pour cette opération. Cette avance est versée sous forme de tranches annuelles les trois premières années, tandis que les remboursements seront effectués sur les dernières années.

II.2 La stratégie mise en œuvre

Une action de terrain par secteur est mise en place afin d'assurer les actions de veille d'information et de promotion des locaux commerciaux, d'activités et de services de proximité de la SEMAEST. Cela nécessite des compétences en négociation immobilière et en développement économique et commercial.

Comme le stipulent la convention et la concession, cette action revêt trois aspects :

- assurer la présence sur le terrain, l'écoute et la communication de l'ensemble des acteurs ;
- effectuer la collecte d'information sur les mutations commerciales ;
- mettre en œuvre de façon opérationnelle la mission par l'acquisition des locaux commerciaux.

a Repérer les locaux

L'action de terrain est primordiale pour assurer la veille commerciale dans la mesure où elle permet la collecte d'information sur les mutations commerciales. En pratique, plusieurs fois par semaine, des visites sont organisées sur le terrain, avec des rencontres avec les acteurs du monde commercial : les commerçants, les représentants des regroupements d'associations, les agences immobilières... de manière à s'informer sur les projets de vente de murs des commerçants et à anticiper les mutations éventuelles.

Régulièrement, des habitants ou des membres des associations locales signalent des locaux commerciaux vacants en cours de cession, aux élus et aux associations d'habitants et de commerçants. Ces derniers transmettent alors ces signalements à la SEMAEST dont l'action vise alors à étudier le devenir de ces locaux qui sont souvent des dossiers sensibles, du fait de leur positionnement ou de l'utilité de l'activité mise en cause.

Pour rendre compte de l'avancée de la mission, un Comité de Pilotage présidé par Madame Lyne Cohen-Solal, Adjointe au Maire de Paris, chargée du commerce et de l'artisanat, a été mis en place.

b Définir des secteurs prioritaires

Pour ses acquisitions de locaux commerciaux, la SEMAEST délimite des zones d'actions prioritaires en concertation avec les groupes de travail locaux, présidé par le Maire d'arrondissement, qui réunit les élus, les représentants des associations d'habitants et de commerçants. Ces groupes de travail participent à la mise en œuvre des actions de la SEMAEST à travers la veille commerciale et la définition de la stratégie commerciale et l'élaboration des plans d'action qui en découlent. Ils se réunissent environ une fois par an.

Selon la localisation du local par rapport aux zones prioritaires la stratégie commerciale diffère.

- Si le local est situé à l'intérieur d'une zone prioritaire et que la future activité est conforme aux objectifs de la SEMAEST, **un protocole** est proposé.
- Si le local est situé à l'intérieur d'une zone prioritaire et que le projet de l'acquéreur est contraire aux objectifs de la SEMAEST, celle-ci tente d'acquérir le local par voie de **préemption ou à l'amiable**. Une demande d'estimation du bien aux services fonciers est effectuée. Cette estimation permet de comparer le prix de vente stipulé par la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et le prix estimé des domaines demandé par le vendeur en fonction des prix des locaux similaires tant au niveau du quartier, que de l'état du local. Si le prix du bien estimé est égal au prix de la DIA, alors la préemption se conclut à ce prix. Dans ce cas, la vente est dite parfaite. Le propriétaire est dans l'obligation de vendre à la SEMAEST.

c Sensibiliser les bailleurs sociaux

La SEMAEST se met à la disposition des bailleurs sociaux dans les secteurs d'intervention s'agissant de la commercialisation des commerces en pieds d'immeubles sociaux qu'elle peut reprendre en gestion dans le cadre de baux emphytéotiques.

d Choisir le type d'intervention

• L'acquisition

Bien que bénéficiaire du droit de préemption, la SEMAEST privilégie l'achat à l'amiable. En effet, la préemption est un mode d'acquisition particulièrement contraignant pour la SEMAEST, et pour l'acquéreur, d'une part car cela représente un coût financier considérable et d'autre part, parce que c'est un moyen coercitif dont la Ville préfère ne pas trop abuser.

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement et de la concession d'aménagement, le droit de préemption urbain sur les murs a été délégué à la SEMAEST afin que celle-ci puisse acquérir des locaux commerciaux en pied d'immeubles. Ainsi, dans la pratique, la Direction de l'Urbanisme (DU) transmet les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) reçues pour chaque promesse de vente signée. La SEMAEST a alors deux mois, à réception de la DIA, pour préempter ou non.

Les critères d'étude sont les suivants :

- **la localisation du local par rapport aux zones prioritaires** préalablement définies et par rapport aux zones de protection du commerce définies par le Plan Local d'Urbanisme.

- **la position par rapport à la rue**

- **la configuration du local et le type d'activités susceptibles de s'y installer** en fonction des contraintes techniques, des éventuelles interdictions au titre du règlement de copropriété. En cas de local déjà occupé la SEMAEST étudie les conditions du bail, notamment la destination et la date d'échéance.

- **le bail et notamment sa date d'échéance**

Ainsi, dans le cas d'un local occupé par une activité non conforme aux objectifs de la CPA (par exemple dans une zone de mono activité exclusive de grossistes), plus l'échéance du bail est proche, plus il est intéressant d'acquérir le local commercial afin d'installer rapidement une nouvelle activité. Notons toutefois que l'éviction d'un locataire au terme du bail peut s'avérer coûteuse et très longue.

- **l'avis des Maires d'arrondissement.**

• **La prise à bail**

La SEMAEST a également la possibilité de prendre à bail un local, puis de le sous-louer avec l'accord du propriétaire ou de le céder. Les critères de sélection des locaux à prendre à bail concernent l'activité présente afin de l'évincer ou de la soutenir, le positionnement du local ainsi que le montant du loyer et un éventuel droit au bail/droit d'entrée.

Ce type d'intervention a été peu utilisé dans la mesure où il s'avère coûteux et moins efficace dans la durée que la maîtrise des murs.

• **Le « protocole »**

Le protocole est un outil créé afin de permettre de maîtriser les activités exercées dans les locaux lors de la transaction, sans utiliser le droit de préemption, permettant d'assurer une activité conforme aux objectifs de la CPA.

e Informer par voie de presse habitants et commerçants

Afin d'informer les habitants et les commerçants pour chaque secteur, une lettre d'information locale appelée « Vital'Quartier » est diffusée au moins une fois par an. Celle-ci rappelle la mission confiée à la SEMAEST et les coordonnées de la personne chargée d'assurer la veille commerciale du secteur. Elle précise le périmètre d'intervention et donne l'avis des différents acteurs : le Maire, les associations de commerçants ou d'habitants, les commerçants... pour rendre compte de l'avancée de la mission.

II.3 Commercialisation

À partir des orientations données par la Mairie de Paris et les Mairies d'arrondissements concernées, la SEMAEST prend en charge la commercialisation des locaux commerciaux acquis. Celle-ci impose une information publique, une sélection des candidats locataires et la rédaction du bail.

- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et Chambre des Métiers) et les services de la Ville, sont informés, tous les mois, de la liste des locaux disponibles à la location sur l'ensemble des secteurs, par le Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

- Les riverains et les candidats locataires sont informés par le biais d'une pancarte fixée sur la vitrine des locaux maîtrisés en cours de commercialisation.

- La sélection de candidats locataires peut se faire soit à partir du fichier de locataires potentiels, (fichier constitué de personnes ayant manifesté à la SEMAEST leur intention de s'installer dans un local sur les secteurs d'intervention), soit par le résultat des démarches entreprises par la SEMAEST, notamment auprès des différentes fédérations et chambres professionnelles. À l'issue d'une première sélection, les candidatures à l'installation dans les locaux achetés par la SEMAEST sont examinées en liaison avec la Mairie d'arrondissement concernée et par un comité qui choisit en priorité les candidats présentant des perspectives financières satisfaisantes et dont l'activité correspond au potentiel de l'emplacement et au contexte socio-économique du secteur, notamment la réintroduction d'une diversité commerciale.

- Le montant du loyer est défini à partir du croisement de plusieurs facteurs : le prix des murs, le montant des travaux réalisés, la commercialité de la rue et l'activité envisagée. Le loyer est calculé au plus juste pour équilibrer l'opération. Il est également adopté que la SEMAEST livre des locaux entièrement rénovés, économes en énergies et sans aucun droit d'entrée. Une franchise de loyer est très souvent accordée pour permettre au commerçant de s'installer et un système de loyer progressif peut être mis en place pour certaines activités. C'est à ces seules conditions privilégiées que le commerce de proximité peut se maintenir.

II.4 Gestion locative et accompagnement des locataires : l'action de la SEMAEST

La SEMAEST dispose d'équipes spécialisées dans la gestion locative. Mais son rôle va bien au-delà :

- Elle mène une politique active d'accompagnement des entreprises

Lors de son installation, chaque nouveau locataire reçoit une valise d'accueil comprenant des documents sur la réglementation des terrasses et enseignes, la liste des associations de commerçants par quartier, une fiche relative à l'ensemble des organismes d'aide et de formation à la gestion d'entreprise, ainsi que les contacts utiles à la Ville de Paris et dans les Mairies d'arrondissements. Régulièrement, la SEMAEST accompagne les commerçants lorsqu'ils décident de créer une association.

- Elle propose des formations et un accompagnement aux entreprises qu'elle installe

Afin d'inviter les commerçants et artisans à se former dans des disciplines telles que la gestion, la stratégie d'entreprise etc. des conférences thématiques sont organisées tous les deux mois. Elles sont animées par des spécialistes des disciplines enseignées. Par ailleurs, la SEMAEST propose aux entreprises qu'elle installe la possibilité de bénéficier d'audits et d'accompagnement dans des domaines tels que la gestion des entreprises, la stratégie commerciale etc. Les boutiques font l'objet d'un suivi régulier afin de fournir aux commerçants un accompagnement adapté dans le cadre de l'exercice de leur activité.

- Elle propose une aide au financement

La SEMAEST fait régulièrement bénéficier ses locataires des relations privilégiées qu'elle entretient avec ses partenaires financiers afin que les dossiers de demande de crédit soient attentivement examinés et que l'accès au crédit, par les créateurs d'entreprises, soit facilité. La SEMAEST invite ses locataires à utiliser des modes de financement innovants tels que le crowdfunding (financement participatif) notamment par l'utilisation de sites de financement tels que Bulb in Town.

- Elle prend en charge des actions d'animation commerciale

L'accompagnement s'appuie également sur la réalisation et la participation à des actions collectives d'animation commerciale, telles que les décorations des vitrines pour les fêtes de fin d'année, « La Chasse aux Trésors de Paris », organisée chaque année par la Ville de Paris, « Les Commerçants Solidaires » qui constitue un relais de solidarité permettant entre autres de démontrer auprès de la presse et des médias le rôle primordial du commerce de proximité dans la vie de quartier ou encore « Paris shop and design », événement visant à valoriser les meilleures collaborations entre commerçants et architectes-designer. La participation à ces actions est prise en charge par la SEMAEST.

III. Des résultats positifs

Ce chapitre présente les résultats très positifs de l'opération « Vital'Quartier », sept ans après le début de Vital'Quartier 1, avec un budget de 57,5 millions d'euros et cinq ans après le début de Vital'Quartier 2, dont le budget est de 30 millions d'euros.

L'intervention de la SEMAEST vise dans une première phase à maîtriser les locaux selon trois modalités : l'acquisition des murs, la prise à bail ou la signature d'un protocole avec le propriétaire du local. Une fois un local maîtrisé la SEMAEST lance le processus de réhabilitation et de commercialisation. La deuxième phase consiste à louer ces locaux afin d'y implanter des activités de proximité. Dans une troisième phase, au terme de la mission, les murs des locaux et les droits au bail seront revendus préférentiellement aux commerçants en place.

III.1 Les résultats de l'acquisition des locaux 372 commerces préservés ou installés et 426 emplois créés

Les résultats de l'opération « Vital'Quartier » s'évaluent en fonction du nombre d'acquisition et de prise à bail des locaux commerciaux, mais également en fonction du nombre de protocoles.

Le nombre d'acquisitions (160) et le nombre de protocoles (175) totalisent à eux seuls la quasi-totalité des 372 locaux maîtrisés. Ces protocoles ont jusqu'à maintenant toujours été respectés. Depuis le début de la mission, 16 locaux ont pu être revendus avec une clause d'affectation.

En outre, une filiale foncière créée en 2013 avec la Caisse des Dépôts et Consignations va permettre de prolonger l'action de Vital'Quartier 1 au-delà de l'échéance de la CPA en 2015, grâce au transfert de propriété d'une soixantaine de locaux parmi les plus sensibles et les plus emblématiques de l'opération.

L'opération a engendré un véritable effet levier qui, dans beaucoup de secteurs d'intervention, a multiplié le nombre de commerce de proximité installés. Les résultats par secteurs le démontrent.

LA MAÎTRISE DES LOCAUX PAR LA SEMAEST AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Arrondissement	Nombre d'acquisitions	Nombre de prises à bail	Nombre de protocoles	Locaux revendus avec une clause d'affectation	Partenariats	Total
Vital'Quartier 1							
Saint-Denis	1 ^{er} et 2 ^e	8	1	9	1	-	19
Beaubourg-Temple	3 ^e	25	-	28	6	-	59
Fontaine-au-Roi	11 ^e	8	-	7	-	-	15
Sedaine-Popincourt	11 ^e	39	-	76	5	19	139
Daumesnil-Montgallet	12 ^e	11	-	15	1	-	27
Belleville	20 ^e	16	-	19	3	1	39
TOTAL VQ1		107	1	154	16	20	298
Vital'Quartier 2							
Quartier Latin	5 ^e et 6 ^e	16	-	1	-	-	17
Entre-deux-Gares	10 ^e	8	-	1	-	-	9
Lancry	10 ^e	16	-	10	-	-	26
Daumesnil Félix-Eboué	12 ^e	2	-	2	-	-	4
Jonquières Epinettes	17 ^e	11	-	7	-	-	18
TOTAL VQ2		53	-	21	-	-	74
TOTAL 11 SECTEURS		160	1	175	16	20	372

* 19 partenariats avec la Ville de Paris

** 1 partenariat avec la SIEMP

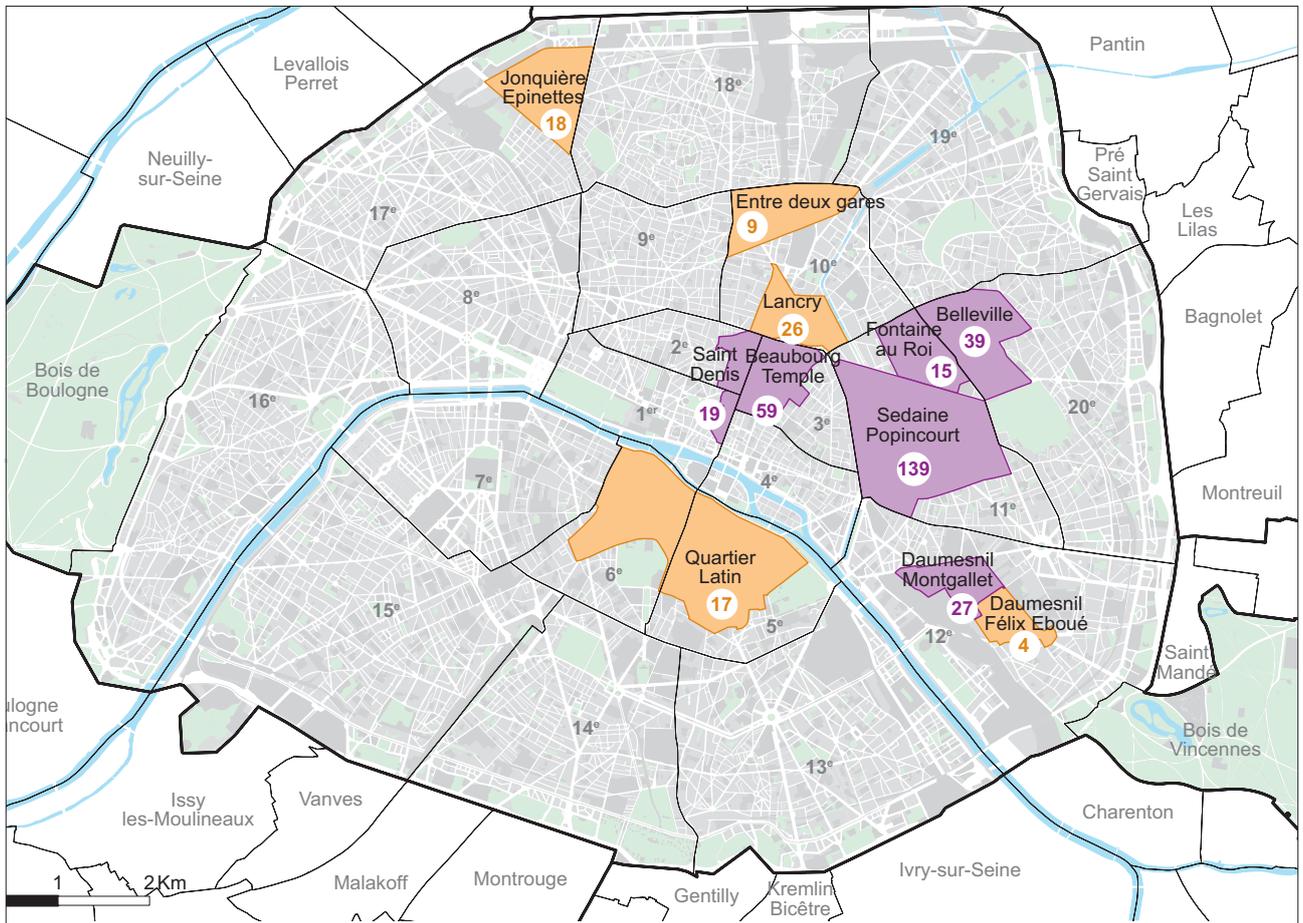
Acquisition : action immobilière visant à l'accès à la propriété des murs

Prise à bail : action immobilière visant à l'accès à la propriété du droit au bail

Protocole : outil visant à engager l'acquéreur à exercer une activité de proximité

Clause d'affectation : elle permet de contrôler l'activité du local pendant une certaine durée

Partenariat : des acteurs (SEM, Ville de Paris, bailleurs sociaux etc.), propriétaires de leurs locaux, ont décidé de poursuivre l'action menée par la SEMAEST, en implantant du commerce de proximité.



Les locaux maîtrisés par la SEMAEST

- Vital Quartier 1
- Vital Quartier 2
- Nombre de locaux maîtrisés par la SEMAEST

apur Sources: SEMAEST - 2012



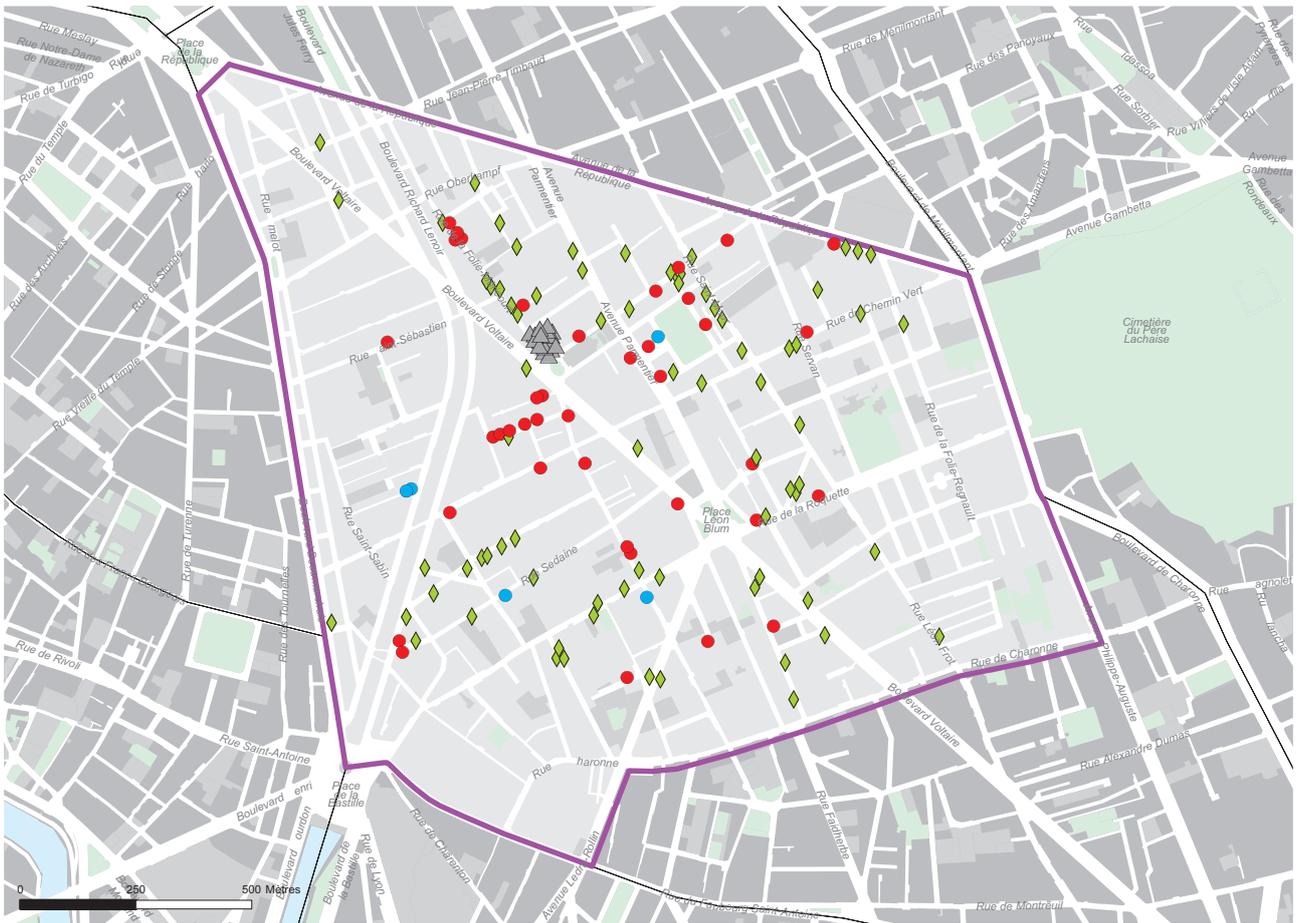
Locaux maîtrises par la SEMAEST - 2012

Beaubourg-Temple (3^e)

- (25) ● acquisition (murs)
- (28) ◆ protocole
- (6) ● local revendu avec une clause d'affectation

apur Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Beaubourg Temple:** L'action de la SEMAEST est groupée au nord et au centre du secteur. La rue de Turbigo faisant la séparation. Au total, la SEMAEST a fait l'acquisition de 25 locaux et établis 28 protocoles d'accords. Par ailleurs, 6 locaux ont été revendus avec une clause d'affectation. Les 25 locaux en maîtrise directe se rapportent en majeure partie à des services à la personne et à du commerce alimentaire. Ainsi, plusieurs épicerie fines ont été implantées, ainsi qu'une boucherie, une boulangerie-pâtisserie, un caviste. D'autres commerces sont dédiés à la décoration intérieure, à la vente de cosmétique... un disquaire a également vu le jour dans le quartier.



Locaux maîtrises par la SEMAEST - 2012

Sedaine-Popincourt (11^e)

- (39) ● acquisition (murs)
- (76) ◆ protocole
- (5) ● local revendu avec une clause d'affectation
- (19) ▲ partenaire (Ville de Paris)



Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Sedaine-Popincourt** : Au total, la SEMAEST a fait l'acquisition de 39 murs et a revendu 5 locaux avec une clause d'affectation. Parmi ces maîtrises directes, les locaux dédiés aux services à la personne correspondent à des salons de coiffure, des restaurants, des librairies etc. Le commerce alimentaire (5 locaux au total) se rapporte à une boulangerie, deux épicerie fines, une pâtisserie ainsi qu'à un caviste.



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012

Lancy (10^e)

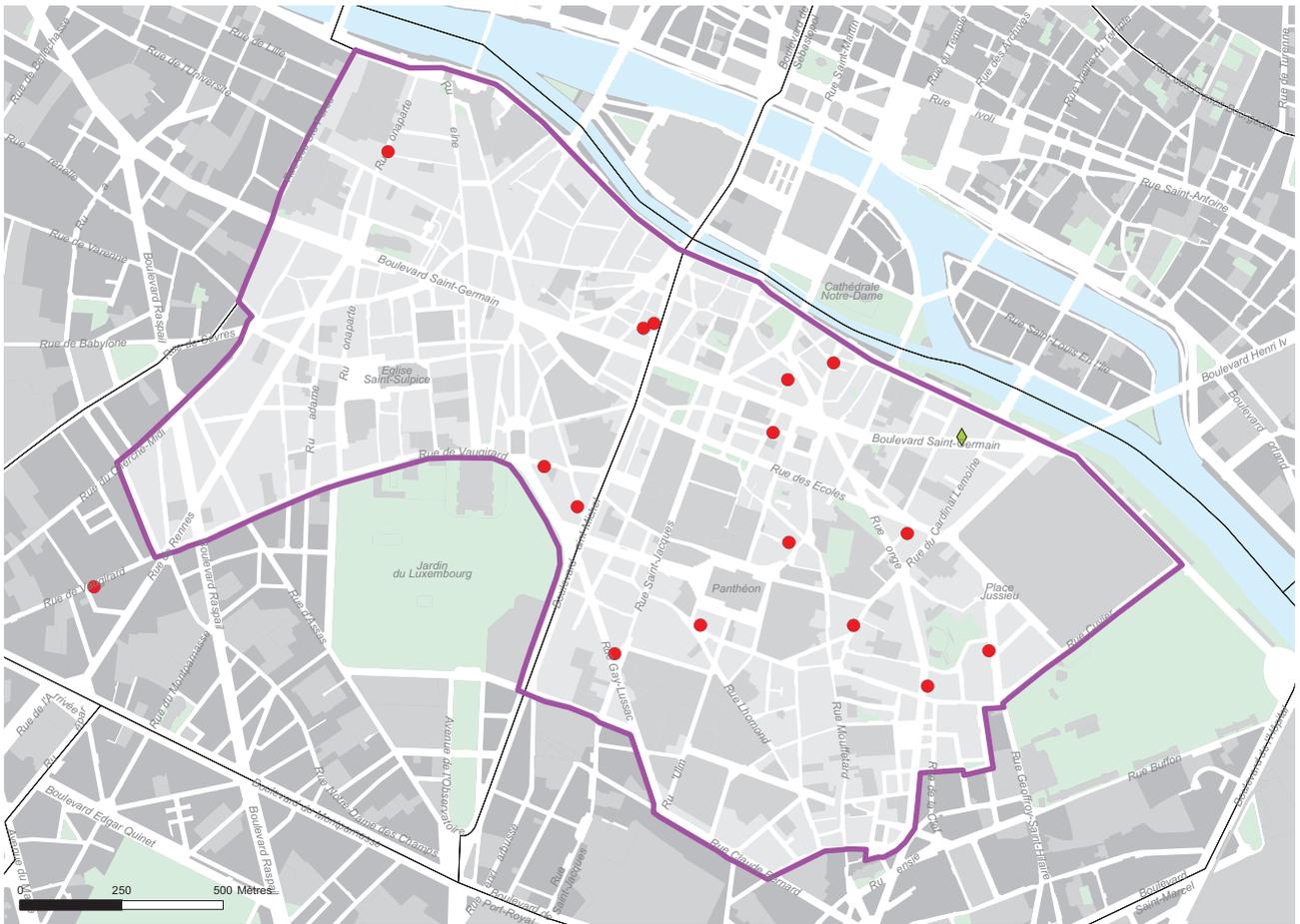
(16) ● acquisition (murs)

(10) ◆ protocole



Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Lancy** : le secteur est touché par deux types de mono-activité : les grossistes textiles (en régression) et les salons de coiffure (en augmentation). La SEMAEST comptabilise 16 acquisitions de locaux et a mis en place de 10 protocoles d'accord. Ces derniers se situent plutôt au sud et au nord. Les acquisitions sont globalement localisées au cœur du secteur et se rapportent à des activités liées aux services à la personne (une mercerie, un magasin de jouet...) et à du commerce alimentaire (une boucherie, deux épiceries fines, une crèmerie fromagerie ainsi qu'un traiteur).



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012
 Quartier Latin (5^e et 6^e)

- (16) ● acquisition (*murs*)
- (1) ◆ protocole

apur Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Quartier Latin** : la volonté de préserver le commerce culturel est l'une des préoccupations de la SEMAEST pour ce secteur. Au total, 15 locaux ont été acquis depuis le début de la mission en 2007. Ils sont assez bien répartis sur le secteur et un local a été acquis en dehors du périmètre, au 79, rue de Vaugirard. Parmi ces 15 locaux, 11 d'entre eux sont des librairies et maisons d'éditions.

b Les secteurs où la mutation est amorcée



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012 Belleville (20^e)

- | | |
|---------------------------|---|
| (16) ● acquisition (murs) | (3) ● local revendu avec une clause d'affectation |
| (19) ◆ protocole | (1) ▲ partenaire (Siemp) |

apur Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Belleville :** la SEMAEST a fait l'acquisition de 16 locaux et a mis en place 19 protocoles d'accords ainsi qu'un partenariat avec la SIEMP. L'action est plutôt groupée au nord mais on retrouve aussi quelques locaux maîtrisés au niveau de la rue de Ménilmontant, plus au centre. Ces 16 maîtrises directes sont en majorité des activités dédiées aux services à la personne, mais 6 d'entre elles correspondent à un café, deux librairies, un centre médico-social, un cabinet d'architecture ainsi qu'un restaurant épicerie.



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012
Daumesnil-Montgallet (12^e)

- (11) ● acquisition (*murs*) (1) ● local revendu avec
(15) ◆ protocole une clause d'affectation



Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Daumesnil-Montgallet:** Le nombre d'acquisition s'élève à 11 locaux et 15 protocoles ont été établis sur le secteur. Ce faible résultat est notamment lié au faible nombre de locaux disponibles dans le quartier. L'action de la SEMAEST est plus particulièrement visible sur la rue de Charenton (au nord) et la rue Montgallet (au sud). Cette action s'est traduite par l'installation de plusieurs restaurants (un traiteur asiatique notamment) ainsi qu'une agence immobilière, une librairie et un créateur de mode.



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012

Entre deux gares (10^e)

(8) ● acquisition (murs)

(1) ◆ protocole



Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Entre-deux-Gares:** le bilan est de 8 acquisitions et de 1 protocole. L'action reste très ciblée sur la partie ouest du quartier; la partie est restant encore peu maîtrisée: seulement 2 acquisitions et 1 protocole ont été entrepris. La SEMAEST a ainsi installée une mercerie, un restaurant, un magasin de bricolage ainsi que du commerce de bouche (une épicerie italienne et un marchand de fruits et légumes).



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012
Jonquières-Epinettes (17^e)

- (11) ● acquisition (murs)
- (7) ◆ protocole

apur Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Jonquières-Epinettes**: l'action est groupée au centre du secteur. L'objectif étant toujours de favoriser le maintien de ces axes commerciaux en sauvegardant ou en réintroduisant des commerces et des services de proximité. Depuis le début de sa mission, la SEMAEST a acquis 11 locaux et 6 protocoles d'accord. Dans la plupart des locaux maîtrisés, ce sont des activités liées aux services à la personne qui se sont implantées. On y recense une auto-école, un commerce de vente spécialisé dans la puériculture, un local dédié à la formation ainsi qu'un bureau spécialisé dans la diffusion de maisons d'édition indépendantes.



Locaux maîtrisés par la SEMAEST - 2012
Daumesnil-Félix Eboué (12^e)

- (2) ● acquisition (*murs*)
- (2) ◆ protocole

apur Sources: SEMAEST - 31/12/2012

• **Secteur Daumesnil Félix-Eboué :** sur ce secteur, la SEMAEST possède 2 locaux et a établi 2 protocoles d'accord. Ceci reste proportionnel aux nombre total de locaux, peu élevé. Ces deux locaux acquis correspondent à une épicerie fine et à un commerce de fruits et légumes.

Ce descriptif rapide met en évidence l'efficacité de l'action de la SEMAEST en matière de diversification et de dynamisation dans les quartiers où elle a été menée à temps: dans ceux où la dévitalisation est très avancée, ou structurelle, elle demande un délai et un effort intervention plus important.

III.3 Bilan des implantations

Sur les 6 secteurs de Vital'Quartier 1, la SEMAEST a fait l'acquisition d'environ 120 locaux, représentant une surface commerciale de l'ordre de 13 000 m². De plus, elle a signé des protocoles d'accord avec les propriétaires de 150 autres locaux qui se sont engagés à louer leur local à un commerce de proximité, permettant ainsi la maîtrise de 20 000 m² supplémentaires.

Sur les 5 secteurs de Vital'Quartier 2, la SEMAEST a acquis 55 locaux pour une surface totale de 3 100 m² et signé des protocoles d'accord pour une vingtaine d'autres implantations.

Dans de nombreuses rues où l'opération Vital'Quartier s'est développée, les commerces de proximité réinstallés par la SEMAEST ont entraîné l'arrivée spontanée de nouveaux commerces, contribuant à amplifier les résultats de cette action, et permettant d'enclencher un cercle vertueux. Dans plusieurs cas, de nouvelles associations de commerçants ont pu être créées et des actions d'animation commerciale développées.

Ces tableaux présente les locaux maîtrisés par la SEMAEST au 31 décembre 2012 pour la mission Vital'Quartier 1 d'une part, et la mission Vital'Quartier 2 d'autre part.

Le bilan de Vital'Quartier 1

LES LOCAUX ACQUIS PAR LA SEMAEST - VITAL'QUARTIER 1

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire
Saint-Denis - 1^{er} et 2^e arrondissement		
124, rue Saint-Denis	156	Traiteur et salon de thé
147, rue Saint-Denis	210	Restaurant
175, rue Saint Denis	44	Cordonnerie
177, rue Saint-Denis	68	Caviste
179, rue Saint-Denis	64	Fruits et légumes biologiques
187, rue Saint-Denis	52	Maroquinerie haut de gamme
61, rue de Cléry	90	Service de conciergerie et d'intendance
78, rue de Cléry	77	en cours de commercialisation
6, rue de la Grande Truanderie	65	Epicerie
Beaubourg-Temple - 3^e arrondissement		
67, rue des Gravilliers	57	Cave à vins
25, rue des Gravilliers	94	en cours de commercialisation
28, rue des Gravilliers	28	Boucherie
74, rue des Gravilliers	57	Bar à jus
47, rue Notre-Dame de Nazareth	90	Vente de meubles
53, rue N-D de Nazareth / 58-60 rue du Vertbois	31	Vente et conseil en décoration intérieure
53, rue N-D de Nazareth / 58-60 rue du Vertbois	115	Régie de Quartier
53, rue N-D de Nazareth / 58-60 rue du Vertbois	32	Conseil en communication
53, rue N-D de Nazareth / 58-60 rue du Vertbois	70	Disquaire
53, rue N-D de Nazareth / 58-60 rue du Vertbois	15	Créateur en luminaires
35, rue Notre-Dame de Nazareth	153	Centre de gymnastique
66, rue Notre Dame de Nazareth	85	Editions d'artistes contemporains
20, rue du Vertbois	31	Restaurant
64, rue du Vertbois	21	en cours de commercialisation
6, rue de Montmorency	70	Vente de cosmétiques
33, rue de Montmorency	58	Epicerie fine
42, rue Chapon	65	Epicerie fine de produits d'Europe de l'est
24, rue au Maire	77	Décoration
49, rue au Maire	83	Décoration
71, rue des Archives	121	Boulangerie-Pâtisserie
245, rue Saint-Martin	58	Epicerie fine

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire
245, rue Saint-Martin	69	Traiteur et restauration rapide
237, rue Saint-Martin	50	Vente de cigarettes électroniques
24/26, rue Réamur	48	Graphiste imprimeur
46, rue Volta	78	en cours de commercialisation
Fontaine-au-Roi - 11^e arrondissement		
51, rue de la Fontaine au roi	34	Restaurant cubain
85, rue Fontaine au Roi	120	Association FARI
80, rue Jean-Pierre Timbaud	30	Tapisserie d'ameublement et décoration intérieure
11, rue crespin du gast	155	en cours de commercialisation
19, rue Moret	58	Cabinet d'architecture
6, rue du Moulin Joly	30	Encadreur
12, rue du Moulin Joly	56	Conception et vente d'œuvres photographiques
159 rue Saint Maur	73	Epicerie fine italienne
Sedaine-Popincourt - 11^e arrondissement		
18, Cour Debille	160	Vente de matériel Hi-Fi
5, bis rue de l'asile popincourt	545	Lunetier
5, bis rue de l'asile popincourt	0	Lunetier
5, bis rue de l'asile popincourt	0	Lunetier
5, bis rue de l'asile popincourt	0	Lunetier
39, rue de la Folie-Méricourt	51	Magasin jouets en bois
42, rue de la Folie Méricourt	67	Disquaire
44, rue de la Folie Méricourt	150	en cours de commercialisation
48, rue de la Folie Méricourt	66	Coiffeur
10, rue Popincourt	79	Bar-Tabac
10, rue Popincourt	65	Salon de coiffure
38-40, rue Popincourt	108	en cours de commercialisation
4, rue Sedaine	34	Pâtisserie orientales
20/28, rue du Chemin Vert	981	Incubateur d'entreprises
46, rue du Chemin-Vert	366	Fournitures et matériel Beaux-Arts
117, rue du Chemin Vert	78	Traiteur
7/9, rue Saint Ambroise	52	Cabinet d'architecture
37, rue Saint-Ambroise	112	Travaux créatifs, ateliers
20, rue Saint Ambroise	75	Epicerie fine
12/14, rue Guillaume Bertrand	137	Formation à distance
3, rue du Général Renault	55	en cours de commercialisation
9/11, passage Bullourde	161	Vente de matériel médical et orthopédique
4, impasse Truillot	95	Bureaux événementiels
4, impasse Truillot	92	maison d'édition
20, bd Richard Lenoir / 1 rue Sedaine	36	Restaurant
1, rue François de Neufchâteau	62	Broderie, travaux manuels
27/29, avenue Parmentier	564	Assistance aux victimes
30, avenue Parmentier	101	Café-Restaurant
108, avenue de la République	292	Librairie -papeterie
113 bis, rue de la Roquette	41	Chausseur
7, rue de l'Asile Popincourt	297	Hopital de jour
52, rue Popincourt	72	en cours de commercialisation
3b/5, cité Popincourt	87	Agence d'architecture et de design
129, rue de la Roquette	150	Pressing
31, rue Saint-Sébastien	95	Boulangerie

128, boulevard Voltaire	85	Epicerie fine italienne
18, rue du Général Guilhem	47	Décoration florale
28, rue du Général Guilhem	50	Caviste
19, rue Pétion	54	Librairie Jeunesse et ateliers pour enfants
Daumesnil-Montgallet - 12^e arrondissement		
119, rue de Charenton	80	en cours de commercialisation
127/129, rue de Charenton	55	Librairie généraliste
152, rue de Charenton	47	Epicerie fine italienne
25/27, rue Erard	26	Fromager
10 bis, rue Montgallet	17	Restauration rapide
23, rue Montgallet	12	Sandwicherie
25, rue Montgallet	32	Restaurant
93, rue de Reuilly	23	Traiteur
20, rue Crozatier	44	Créatrice de mode
54, bd Diderot	45	Traiteur asiatique
54, bd Diderot	43	Agence immobilière
Belleville - 20^e arrondissement		
37, rue Bisson	245	en cours de commercialisation
37, rue Bisson	85	Atelier de sculpture
37, rue Bisson	560	Atelier de tôlerie
42, rue de Ménilmontant	115	Café
2, rue des Cascades	114	Epicerie fine
10, ter rue Bisson	136	en cours de commercialisation
10, Ter rue Bisson	162	Conseil aux banques
10, Ter rue Bisson	88	Réalisation de films, de documents et de clips musicaux
10, rue Bisson	125	Cabinet d'architecture
28, rue de Tourtille	32	Restauration de peintures
1, rue du Liban	35	Epicerie fine
3, rue des Couronnes	188	Centre medico social
32, rue des Couronnes	37	Dépôt de pain
32, rue des Couronnes	79	Bouquinerie
1, avenue Gambetta	46	Traiteur grec
58/60, rue de Belleville	173	Librairie

LOCAUX ACQUIS PAR LA SEMAEST - VITAL'QUARTIER 2

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire
Quartier Latin		
5^e arrondissement		
4, rue des Anglais	31	Bureaux (projets de commerces culturels)
19-21, rue des Fossés Saint-Jacques	73	Librairie portugaise et brésilienne
17, rue Linné	75	Librairie, société d'éditions
1, rue Frédéric Sauton	82	Maison d'éditions et librairie spécialisée dans les arts culinaires
5, rue du Sommerard	32	Librairie et maison d'éditions spécialisée dans l'art
3, rue d'Arras	41	Librairie spécialisée en arts urbains
6, rue Laplace	71	en cours de commercialisation
66, rue du Cardinal Lemoine	67	en cours de commercialisation
27, rue Gay Lussac / 222, rue Saint Jacques	48	en cours de commercialisation
65, rue Monge	62	Librairie Jeunesse, papeterie, jouets

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire
6^e arrondissement		
19, rue Bonaparte	62	Librairie spécialisée dans les techniques d'arts appliqués des techniques des beaux arts et du design
79, rue Vaugirard	39	Librairie
16, bd Saint-Michel	102	Librairie de livres neufs et occasion
14, rue Serpente	159	Librairie spécialisée en bandes dessinées et jeunesse
11, rue de Vaugirard	33	Projet de location Antiq Photo Galerie
60, rue Monsieur le Prince	72	Librairie et maison d'édition spécialisée dans l'écologie
Lancry - 10^e arrondissement		
32, rue de Lancry	77	Librairie
86, rue du Faubourg saint-Denis	47	Boucherie, charcuterie, traiteur
10, rue du Château d'eau	58	Epicerie fine orientale
71, rue du Faubourg Saint-Martin	56	Traiteur - Pâtisier - chocolatier
71, rue du Faubourg Saint-Martin	66	Mercerie
37, rue du Château d'eau	30	Epicerie fine
40, rue du Château d'Eau	40	Cabinet d'architecte
40, rue du Château d'Eau	54	Vente de jouets et de jeux
43, rue du Château d'Eau	22	Atelier de tapisserie
22/24, rue des Vinaigriers	38	en cours de commercialisation
22/24, rue des Vinaigriers	79	Espace de travail partagé
22/24, rue des Vinaigriers	36	Bureaux de l'Association
41, rue de Lancry	55	Charcuterie - traiteur - crèmerie - fromagerie
52, rue du Faubourg Saint-Martin	44	en cours de commercialisation
52, rue du Faubourg Saint-Martin	44	en cours de commercialisation
52, rue du Faubourg Saint-Martin	56	en cours de commercialisation
Entre-deux-Gares - 10^e arrondissement		
54, rue de l'Aqueduc	47	Epicerie fine (produits bio)
69, rue de Maubeuge	50	Mercerie
264, rue du faubourg Saint Martin	69	Restaurant de gastronomie française
83, rue de Maubeuge	40	Epicerie italienne
34bis, rue de Dunkerque	95	Librairie
34ter, rue de Dunkerque	120	Bricolage
36, rue de Dunkerque	104	en cours de commercialisation
37, rue de Dunkerque	35	en cours de commercialisation
Daumesnil Felix Eboué - 12^e arrondissement		
212, bis, rue de Charenton	76	Epicerie fine italienne
140, avenue Daumesnil	49	Vente de fruits et légumes
Jonquière-Epinettes - 17^e arrondissement		
28, rue Guy Môquet	36	Auto-école
66, rue Guy Môquet	98	Boulangerie-pâtisserie
7, rue Sauffroy	27	Service à la personne
93, rue des Moines	46	Conception et réalisation de documents infographiés
101, rue des Moines	79	Commercialisation et éditions d'éditeurs
41, rue Pouchet	48	en cours de commercialisation
43, rue Pouchet	72	Vente et location de matériel de puériculture
176, rue Legendre	60	en cours de commercialisation
183, rue Legendre	40	Caviste
56, rue Berzélius	30	en cours de commercialisation
44, rue de la Jonquière	41	en cours de commercialisation

IV. Une appréciation partagée par les acteurs locaux

Le recueil d'opinions réalisé auprès des Mairies d'arrondissement, de la Mairie de Paris et d'une association locale, entre février et avril 2013, a permis de connaître le ressenti de ces acteurs sur l'évolution des commerces depuis le lancement des missions, l'opinion des habitants et commerçant, et de recueillir leurs avis sur les résultats de l'opération Vital'Quartier 1 et Vital'Quartier 2, ainsi que sur des propositions d'actions complémentaires. Les appréciations sont généralement très positives parmi les élus rencontrés, et devant les résultats opérationnels, ils ont fait part de leur satisfaction et de leur souhait de voir l'opération se prolonger.

IV.1 Une opération utile et efficace

Les élus rencontrés se félicitent que l'opération ait permis l'implantation de nouveaux commerces. Ils constatent que leur présence renforce la commercialité du secteur avec parfois des effets induits qui se traduisent par d'autres créations à proximité. Ils saluent la stratégie de ciblage et de concentration des efforts dans le temps et dans l'espace, pour maximiser les résultats. Ils aimeraient toutefois des améliorations en matière d'outils d'information du public et une plus grande prise en compte de leur avis sur les activités que l'on pourrait implanter au sein de l'arrondissement.

IV.2 Sensibilisation des habitants

Selon les personnes rencontrées (chargés de mission, conseiller d'arrondissement, directeur de cabinet, etc.) dans les mairies d'arrondissements, les habitants et commerçants sont relativement bien informés de l'opération. En effet, les mairies publient régulièrement des informations dans les journaux municipaux, s'y ajoute, la diffusion, une fois par an, du journal « Vital'Quartier », par la SEMAEST.

Les problèmes soulevés lors des conseils de quartier ont permis d'améliorer et de préciser l'action mise en place en ciblant des problématiques particulières par secteurs : diminuer les nuisances sonores, la mono-activité, réimplanter du commerce de bouche etc. Les habitants sont aujourd'hui satisfaits car ils ont l'impression que la Municipalité traite le problème sur le plan opérationnel en mettant en œuvre de réels moyens tels qu'une structure spécifique et des financements importants.

IV.3 Évolution souhaitée des moyens et résultats de l'opération : des pistes complémentaires ?

Les mairies d'arrondissement sont très satisfaites de l'opération « Vital'Quartier », qui constitue un levier extrêmement positif permettant aux élus de connaître finement l'activité économique du secteur et de mener une réflexion sur les territoires d'intervention prioritaires.

Ils considèrent cette action innovante et expérimentale, qui pourrait encore être améliorée. La volonté de poursuivre les efforts est permanente, et nombre d'entre eux souhaiteraient que de nouvelles opérations voient le jour (Vital'Quartier 3 ?) ou que de nouveaux outils soient mis en place.

IV.4 Toutefois, des propositions d'adaptation ou de complément ont été formulées

Commerciales

- Réaliser des études concernant les besoins économiques du secteur pour construire un projet commercial « fort »¹ ;
- Renforcer la concertation sur les choix de commerces à implanter de manière à répondre aux demandes et aux besoins des habitants.

1. Ce type d'action déjà menée par la SEMAEST sera considérablement développé et constituera l'une des composantes de l'offre de la SEMAEST en termes d'intervention commerciale

Communication

- Informer davantage les habitants sur les nouveaux commerces installés par la SEMAEST² ;
- Renforcer l'animation et le réseau entre commerçants en les appliquant davantage à la vie de quartier.

Associatives

- Encourager la création et le maintien d'associations de commerçants, crédibles et dynamiques, jouant le rôle d'interlocuteur privilégié auprès des mairies et de la SEMAEST ;
- Sensibiliser les associations à l'animation des rues et au soin à apporter aux vitrines (avec éventuellement une charte des vitrines et des devantures) ;
- Soutenir financièrement les actions locales associatives et mettre en place un animateur commercial visant à favoriser la convivialité et l'animation commerciale du quartier³.

Fiscales

- Renforcer les contrôles sur la transformation de la destination des baux⁴.

Juridiques

- Renforcer la légitimité de la Ville à exercer un droit de regard sur le commerce ;
- Intégrer de nouveaux critères au sein du PLU concernant la destination des activités commerciales dans des secteurs privilégiés.

2. Beaucoup d'action sont en développement notamment dans le cadre des 30 ans de la SEMAEST

3. En cours de renforcement

4. Un travail de propositions est en cours pour une évolution des textes législatifs et réglementaires sur ces différents aspects

Entretiens auprès d'acteurs locaux : leur avis sur Vital'Quartier

Entretien avec Monsieur Éric Osmond, Directeur de cabinet de Madame Lyne Cohen-Solal, Mairie de Paris

21 mars 2013

- Quelle a été la genèse de l'opération Vital'Quartier ?

C'est à partir de mars 2001, avec l'élection de Bertrand Delanoë en tant que Maire de Paris, qu'il y a eu une prise de conscience des problématiques commerciales à Paris et des difficultés urbanistiques. Un constat est rapidement établi à l'époque : celui d'une impuissance législative et réglementaire.

La fonction d'une ville c'est de faire vivre tout le monde dans la cité, toutes les activités, tous les besoins. Il faut organiser la vie commune de gens qui sont différents, qui ont des intérêts et des besoins divergents. C'est la fonction même d'une ville, de toute ville. Si l'on en revient du point de vue du commerce : dire qu'une ville n'est pas légitime à avoir un droit de regard sur l'organisation de son tissu commercial et sur les besoins des habitants quand on sait comment interfère la question cruciale du prix du m² dans l'urbanisme commercial... Cela veut dire qu'elle ne peut intervenir et organiser la vie collective. Résultat, on abouti à la création d'arrondissements dégradés et peu diversifiés en matière commerciale. Il s'est donc posé la question de savoir où les habitants peuvent-ils faire leurs courses du quotidien, quand sur des centaines de mètres on ne trouve que des commerces de gros ?

Nous estimions donc que, nous ville, étions légitimes à intervenir. Or l'état du droit ne nous le permettait pas. Que pouvions-nous faire ? Nous étions à l'époque régis par les lois Raffarin c'est-à-dire par une instance de régulation, la CDEC⁵. Voilà le seul instrument légal dont on disposait mais qui n'était pas performant. Nous avons pris conscience de la valeur et de la richesse du tissu commercial parisien qu'est sa diversité. Nous sommes donc partis à la recherche d'un outil. Nous disposons d'une arme très forte qu'est le droit de préemption mais comment pouvions-nous justifier notre acte de préemption pour des activités privées ? Nous ne voulions pas faire appel à des acteurs dont leur cœur de métier est le logement mais plutôt à une société d'économie mixte (SEM), qui, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, peut intervenir au nom d'une action d'intérêt général car elle est mandatée par la Ville. Il n'existe pas à l'époque de SEM dont le cœur de métier est le commerce. Il a donc fallu la trouver et inventer un nouveau métier. C'est dans ce cadre là que nous avons missionné la SEMAEST. Par la suite, c'est une délibération au Conseil de Paris en décembre 2003 qui crée la mission Vital'Quartier. Cette mission va être confiée à la SEMAEST et mise en place en 2004.

Budgétairement, le début des années 2000 sont des années fastes et il y a deux raisons à cela : la première c'est la paralysie politique pendant les six années précédentes et le vote du budget de l'ancien Maire, Monsieur Tibéri par le nouveau, Monsieur Delanoë. La seconde, c'est que les premières années de mandat de Delanoë sont marquées par la flambée du prix du m², ce qui signifie une situation budgétaire où chaque année la recette fiscale sera supérieure à la prévision faite un an plus tôt. De ce fait, le lancement de la politique Vital'Quartier a été largement possible. Par ailleurs, ce sujet a fait l'objet d'un vote à l'unanimité avec une absence de polémiques en Conseil de Paris.

- Quel bilan dressez-vous de l'opération Vital'Quartier ?

Le bilan est globalement positif mais il est aussi contrasté. Lors du lancement de Vital'Quartier 1 en 2004, il y avait deux priorités : l'urgence de lutter contre la mono-activité et la nécessité d'intervenir sur la désertification commerciale.

Concernant la mono-activité, le bilan est vraiment positif même s'il n'est pas suffisant (mais il pourrait difficilement en être autrement). Ce n'est « pas suffisant » dans la mesure où lorsque l'on va dans le quartier de Sedaine-Popincourt, on voit bien que la mono-activité de textile en gros existe toujours. L'objectif était de redonner un peu de vie de quartier aux habitants et de pérenniser leur présence, à condition qu'ils aient les conditions minimales d'une vie quotidienne dans leur quartier. C'était le but et l'urgence de l'opération, et non de racheter tous les locaux. Nous avons donc réussi à réimplanter de la diversité commerciale dans la rue et c'est en cela que l'opération est une réussite, surtout lorsque l'on sait que nous sommes partis d'hypothèses théoriques.

Au sujet de la dévitalisation commerciale, la revitalisation d'une rue est indissociable de la revitalisation d'un quartier et c'est tout le paysage urbain qu'il faut repenser. La première conséquence de cette désertification c'est la diminution du flux dans la rue et les commerces qui continuent leur activité vont se retrouver en difficulté et vont probablement partir ailleurs ou fermer. C'est un cercle vicieux. Lorsqu'un local est déserté commercialement longtemps, c'est sa commercialité elle-même qui s'effondre immédiatement. Donc le potentiel commercial du lieu est éprouvé, c'est ce qui fait que les rues ne sont jamais stables et qu'il faut réamorcer une dynamique. C'est donc au regard de ces politiques là qu'il faut évaluer l'impact de l'intervention de la SEMAEST. Cette problématique est moins évidemment visible que la mono-activité car l'effet produit est plus diffus mais les objectifs ont été atteints.

Si l'on résume, il est certain que la mission de la SEMAEST est totalement réussie et il y a un fait qui fait sens : la revente des locaux aux commerçants en place. Cependant, il reste un péril, celui de la sortie de l'opération au bout de dix ans. Il n'y a pas de marge budgétaire donc il a fallu inventer un autre instrument. C'est dans ce cadre que qu'une filiale foncière ⁶ a vu le jour. La foncière va permettre de continuer d'assurer la sécurisation de ces locaux avec d'autres acteurs.

- Comment l'opération Vital'Quartier 2 a vu le jour ?

L'idée de créer une seconde opération est apparue à la césure des deux mandatures en 2007 lors d'une délibération au Conseil de Paris. C'est une forme de consécration de la réussite de Vital'Quartier 1 dont le succès a été acté de façon unanime. Il n'y a d'ailleurs pas eu de débat en 2007 sur un « pourquoi Vital'Quartier 2 ? ». On a donc retenu cinq quartiers dont l'un était l'extension d'un secteur de la première opération, on a aussi veillé au dosage politique (avec une Mairie d'opposition dans le 17^e) et on a inventé une troisième typologie d'intervention avec le Quartier Latin.

- À ce propos, pourquoi avoir développé une typologie particulière sur ce secteur ?

L'objectif dans le Quartier Latin est de développer et de pérenniser une activité très présente dans le quartier, celle du commerce culturel. La disparition en 2007 des Presses Universitaires de France place de la Sorbonne a été un évènement marquant et on s'est rendu compte de l'importance de sauvegarder ce type de commerces. Cette opération possède aussi un caractère symbolique qui réside dans le prix au mètre carré (très élevé dans ce secteur) ; l'idée est de poser un acte de témoignage, avec une bonne visibilité. On ne se voyait pas non plus racheter plusieurs locaux, d'une part parce qu'on n'en a pas les moyens et d'autre part, parce que le but n'est pas non plus de posséder tout les commerces du quartier. Aujourd'hui, le Quartier Latin c'est une quinzaine de locaux acquis et maîtrisés par la SEMAEST. S'ajoute à ces quinze locaux, une quarantaine de locaux de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) dont l'effet cumulé est tout à fait fondamental. Il est par ailleurs prévu qu'à terme, la SEMAEST ne revendra pas les locaux mais qu'elle remboursera la ville en nature par un transfert des locaux à la Ville de Paris. Il n'y a donc pas de risques de fragilisation puisque ces locaux deviendront propriété de la Ville.

Le succès de cette mission est aussi lié à un effet d'aubaine. Sous la mandature de Tibéri, la Ville s'est retrouvée propriétaire de rues et de bâtiments entiers, dont certains logements étaient mis en location sous un statut particulier avec des loyers symboliques. Lors de son investiture, Bertrand Delanoë a décidé de vendre ces logements dont les sommes devaient être reversées pour financer le logement social. Il y a eu un mouvement de revente, mais aussi cette prise de conscience de l'importance du tissu commercial et de l'incohérence de remettre sur le marché logement et pieds d'immeubles, alors qu'on avait un besoin de locaux commerciaux. Ainsi, on a dissocié les locaux commerciaux du logement, et c'est à ce même moment que l'opération Vital'Quartier 2 a été lancée. Il a donc été décidé de ne pas vendre ces locaux en pieds d'immeubles et de faire un transfert de gestion à la SEMAEST.

- Quelles sont les attentes pour la suite ?

La suite ce pourrait être un Vital'Quartier 3 car il y a bien d'autres quartiers dans lesquels il faudrait intervenir. Mais il semble aussi qu'on ait traité les quartiers les plus en danger. En effet, la protection des librairies faisaient sens dans le Quartier Latin, la lutte contre la mono-activité aussi, et la volonté de revitaliser le tissu commercial également. Il y avait une vraie mission d'intérêt général. Or aujourd'hui, un Vital'Quartier 3 aurait un caractère un peu artificiel. Mais il y a un autre argument réhibitioire : c'est le contexte financier. Une opération de la sorte est totalement contra cyclique alors qu'elle a été rendue possible dix ans plus tôt. On le sait, l'opération Vital'Quartier est innovante et très onéreuse. C'est une arme puissante et visible, mais il faut avoir conscience qu'elle a été taillée à l'échelle des besoins et des moyens de la capitale, à une période où l'on avait les ressources.

⁶ Foncière Paris Commerces créée en 2013 entre la Ville de Paris, la SEMAEST et la Caisse des Dépôts et Consignation, ayant pour objectif de se porter acquéreurs d'une soixantaine de locaux afin d'en assurer la gestion.

Ce qu'il faudrait c'est qu'on nous redonne un peu de pouvoir. Il faudrait que les nouvelles avancées soient de vraies réformes législatives dans les quatre prochaines années (pour ceux qui pensent que la puissance publique est légitime à intervenir dans l'organisation de l'harmonie commerciale). Qu'on ait des lois qui redonnent un peu de pouvoir à la collectivité locale. En réalité, on agit soit par la dépense soit par la loi. À l'heure actuelle, nous sommes dans un contexte où l'on intervient par la loi. Il faudrait donc plusieurs choses :

- Repenser cette question du seuil de la loi sur la modernisation de l'économie de 2008
- Nous donner les moyens de faire du droit. Avec le PLU, on pourrait aller un peu plus loin quant aux destinations commerciales. On pourrait affiner les critères sur le type de commerces par grandes catégories et par quartier, avec une protection spécifique et des quotas par exemple
- On pourrait également envisager d'introduire une contrainte d'attribution dans les permis de construire, portée sur la destination d'activité afin de contrôler l'implantation d'activité à certains endroits. L'idée n'est pas non plus de se rendre acquéreurs de tout Paris ni de contrôler l'ensemble du tissu commercial mais d'exercer un droit de regard plus conséquent

Entretien avec Monsieur Jean-Christophe Mikhaïloff, Adjoint au Maire du 11^e arrondissement, chargé du Commerce, des Professions indépendantes, du Tourisme et des Nouveaux médias locaux

12 avril 2013

- Comment ont été choisis les périmètres de Sedaine-Popincourt et Fontaine-au-Roi à l'origine ?

Le 11^e arrondissement possède une tradition de commerces textile qui remonte aux années 1930. Puis cette population a cédé la place à du commerce de gros de textile chinois dans les années 1980-1990. Par capillarité, les choses se sont étendues pour devenir un phénomène inquiétant de mono-activité. À la fin des années 1990 et au début des années 2000, suite à ce constat, l'ancien Maire, Georges Sarre, a interpellé le législateur afin qu'une solution juridique soit trouvée mais sans succès. La Mairie du 11^e et la Ville de Paris ont alors pris l'initiative de créer un dispositif afin d'endiguer ce processus de mono-activité et de déséquilibrer commerciale.

Ce dispositif original consistait pour la Ville à déléguer son droit de préemption urbain à la SEMAEST afin qu'elle puisse se rendre acquéreur de locaux et y réimplanter des commerçants de proximité. Par la suite, la Ville a élargi le sujet partout là où des problématiques de mono-activité ou de déséquilibrer commerciale se présentaient avec notamment la création d'une mission Vital'Quartier 2.

C'est dans le cadre de cette politique volontariste que les secteurs Sedaine-Popincourt et Fontaine-au-Roi ont été délimités ; l'un souffrant d'une mono-activité liée au commerce de gros, l'autre d'une vacance de locaux commerciaux importante.

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier 1, sept ans après son démarrage ?

Sur Sedaine-Popincourt, après une expansion du nombre de commerce de gros jusqu'en 2004, le phénomène a été endigué (leur nombre s'est stabilisé) et l'on a observé un reflux dès 2007.

Il y a de nombreuses rues où on a réussi à réimplanter du commerce de proximité, à l'exemple de la rue de la Folie-Méricourt ou du quartier du Square Gardette ; les devantures des boutiques sont élégantes et la commercialité a été améliorée. Il y a un véritable esprit de rue qui s'est créé, avec un sentiment d'appartenance et de solidarité qui lie les commerçants entre eux et les commerçants aux habitants.

Au total, ce sont plus de 22000 m² soit près de 154 locaux commerciaux qui sont aujourd'hui maîtrisés par la SEMAEST dans le 11^e.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

Le commerce c'est la ville. C'est ce qui participe à l'urbanité, à l'animation et à la qualité de vie des habitants. Il existe une volonté d'échange entre habitants et commerçants, une envie de créer ensemble. C'est un élément extrêmement positif.

La population reste mobilisée sur le sujet. Concernant Sedaine-Popincourt par exemple, la mono-activité a entraîné des problèmes de circulation, de sécurité, de propreté, de nombreuses nuisances sonores etc. et cela a participé à la disparition de l'offre commerciale dans le quartier.

Les habitants se sont manifestés au travers des conseils de quartiers afin de réclamer des solutions. Par ailleurs, certains habitants nous signalent des commerces dont les murs vont être vendus pour ensuite informer la SEMAEST.

Enfin, nous avons réuni en novembre dernier avec la SEMAEST, les bailleurs mais aussi l'association de sauvegarde du quartier popincourt, le Groupe de Travail Local afin d'établir le bilan de cette mission Vital'Quartier 1.

- Êtes-vous satisfait de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

Le bilan est positif. Pendant plus de sept ans, la mairie du 11^e et la SEMAEST ont travaillé main dans la main pour trouver les commerçants et porteurs de projets prompts à redonner vie à ces deux secteurs. Grâce à cette action, l'implantation de commerçants a pour effet d'en attirer d'autres. Il y a une exemplarité qui fertilise toute une rue. De plus, les conditions d'entrées proposées aux commerçants ont été idéales grâce notamment à la réfection systématique des locaux par la SEMAEST.

Un suivi et un accompagnement de la part de la SEMAEST est proposé en matière de gestion commerciale, de comptabilité, d'animation etc. C'est un élément extrêmement important qui a notamment permis à de jeunes entrepreneurs de se lancer. C'est un avantage compétitif pour les jeunes porteurs de projet. Par exemple, le commerce Acquolina In Bocca autour du Square Gardette s'est très bien inséré, ils ont réussi à créer un esprit de quartier, avec de la convivialité dans un lieu qui était un peu en déshérence. Aujourd'hui, ils sont propriétaires de leur local et durablement implantés. C'est un des symboles de l'action qui a été menée.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

Il serait intéressant de mettre en place une action pour la valorisation du paysage urbain, avec une charte de quartier par exemple. L'idée serait de veiller au respect de cette charte, d'aider les commerçants en termes de conseils. Il existe ce type d'action ailleurs en France connu sous le nom de manager de centre-ville. La SEMAEST pourrait envisager d'être porteuse de cette mission et ainsi fédérer les commerçants et les riverains autour de projets partagés. L'idée serait qu'à moyen et long terme, on mette en place un outil de management commercial à l'échelle des quartiers.

La création d'une filiale foncière est une action complémentaire non négligeable puisqu'elle va permettre la poursuite de la mission sur les quartiers encore fragiles.

En parallèle, la Mairie du 11^e mène des actions spécifiques en matière d'animation commerciale, comme « l'art à la folie » avec le concours de la SEMAEST et du conseil de quartier. L'objectif est de rapprocher artistes et commerçants en réalisant des œuvres sur les devantures et rideaux de fer des commerces. Il y a une volonté de transformer le quartier en musée d'art de rue à ciel ouvert. Cette expérience, qui a été menée ailleurs dans le 11^e, permet aux commerçants et aux habitants de réfléchir au paysage de leur rue et de la valoriser. Il y a également « la chasse au trésor », événement né dans le 11^e, visant à montrer au plus grand nombre un Paris au regard de ses commerçants et de son patrimoine vivant (artisans, commerçants, créateurs etc.).

Entretien avec Madame Martine Cohen, Présidente de l'association de Sauvegarde du Quartier Sedaine-Popincourt (ASQP) 11^e arrondissement

28 février 2013

- Pouvez-vous présenter l'action de votre association ?

L'Association a été créée en 1995 pour une mission de sauvegarde du quartier. À l'origine, les préoccupations étaient de l'ordre de l'espace public c'est-à-dire relatif à la propreté, la voirie, les difficultés de circulation ou encore les nuisances sonores. Suite à ce constat, en 1997, les questions économiques ont été abordées et notamment la volonté de trouver des interlocuteurs chinois pour discuter des problèmes liés à leur activité qui produisait beaucoup de nuisances.

- Comment a été choisi le périmètre de Sedaine-Popincourt à l'origine ?

Cela fait suite à la forte mobilisation de l'association au début des années 2000 et des visites du secteur avec M. Bertrand Delanoë à l'époque candidat à la Mairie de Paris, et de sa volonté de redynamiser le tissu commercial. Lors de son élection en tant que Maire de Paris, ces discussions ont été abordées et ont donné lieu à la mission de la SEMAEST. Ces actions ont permis la prise de conscience, par les élus, des difficultés commerciales du quartier et de la nécessité d'intervenir. Depuis, le secteur a été élargi, ce qui est une bonne idée, il aurait pu être agrandi davantage.

- Quelles actions avez-vous menées en faveur du commerce dans le cadre de votre association ?

L'association a lancé une action de collection des informations sur les locaux disponibles ou en phase de le devenir et sur les commerçants qui cherchaient des locaux, via une lettre de diffusion, qu'elle transmettait à la SEMAEST. Au début des années 2000, grâce à nos manifestations diverses (y compris festives), nous avons pu alerter la Ville de Paris et susciter une réflexion et une action de la part de certains de ses départements.

- À la Direction de l'Urbanisme, la réflexion a conduit à l'intégration de la catégorie « entrepôts » dans le nouveau PLU ;
- Nous avons impulsé ou participé à l'animation de nombreuses manifestations commerciales

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier, 7 ans après son démarrage ?

Depuis 2003, les commerces de gros se sont stabilisés et parallèlement, les commerces se sont densifiés en cœur d'îlot, dans les impasses en particulier. Un pôle de commerces de proximité a émergé rue de la Folie-Méricourt, suite à l'installation par la SEMAEST. Ces commerces ont reçu un bon accueil de la population locale. Il y a eu une reprise globale des grossistes par la SEMAEST et localement, bien que ce ne soit pas massif, on est soulagé de voir leur expansion stabilisée. La mise en place de protocoles est un point positif dans la mesure où il y a une maîtrise des locaux au-delà de ce qu'elle possède.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

Certains commerçants se plaignent du manque de soutien de la Mairie d'arrondissement. Ils souhaiteraient payer moins chers les encarts publicitaires dans la presse municipale ou que des articles leur soient consacrés (pas seulement aux commerces installés par la SEMAEST). L'association a permis la mise en réseau d'habitants et de commerçants, mais la démarche s'est arrêtée puisque la SEMAEST entame sa phase de revente. Il y a quelques plaintes des commerçants qui trouvent certains loyers trop élevés ou à qui l'on refuse des locaux sans connaître précisément les raisons.

- Êtes-vous satisfaite de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

L'action de la SEMAEST est globalement positive mais pourrait l'être davantage s'il y avait un assouplissement des critères, parfois un peu rigides quant à la sélection des types de commerces. D'une manière générale, l'action est satisfaisante, même s'il y a des moments où les échanges fonctionnent bien et d'autres où cela manque peut-être de souplesse.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

En effet, des actions complémentaires sont nécessaires à mettre en œuvre, notamment en matière :

- d'animation commerciale. La mairie pourrait soutenir financièrement les actions locales associatives, ainsi que la mise en place d'un animateur commercial. Celui-ci permettrait la relance des associations de commerçants ainsi que la coordination des différents acteurs commerciaux (élus, SEM, associations, commerçants, habitants,...) autour de projets communs, visant à favoriser la convivialité et l'animation commerciale du quartier. Il manque aussi un travail de terrain.
- de soutien des nouveaux commerces installés ou non par la SEMAEST afin de les aider et de faire un suivi. L'association pourrait s'engager plus, s'il y avait plus d'écoute et une meilleure prise en compte de la part des partenaires.
- d'information des habitants sur ces commerces (avec peut-être un système de feuille de publicité)
- de réflexion globale, une cellule prospective pourrait être mise en place en s'appuyant sur des études et des acteurs qui ont des conseils et un réseau à apporter.
- de dialogue avec l'association de commerçants chinois. En effet, l'association qui existe aujourd'hui s'est créée en juin 1999, après que la « Charte de convivialité » ait échoué. Cette Charte avait été signée en 1997 par la Mairie, l'ASQP et une association de commerçants qui venait de se créer, mais qui n'était pas représentative de la majorité des commerçants. L'association des commerçants chinois, avec laquelle nous avons eu plusieurs rencontres (dont les comptes-rendus ont été envoyés à la Mairie), serait susceptible de coopérer ; mais il faudrait que les autorités municipales la contactent et remettent éventuellement en marche le processus de la Charte.

Entretien avec Monsieur Yann Marteil, Adjoint au Maire du 3^e arrondissement en charge du développement économique et Madame Julia Crépin, chargée de mission en charge des commerces

28 mars 2013

- Comment a été choisi le périmètre de Beaubourg-Temple à l'origine ?

C'est un quartier qui concentrait une forte mono-activité, avec un passé de grossistes en maroquinerie. Des rues entières de l'ouest de l'arrondissement étaient totalement envahies et de fortes contraintes pesaient sur le quartier (nuisances sonores, pollution des rues, problèmes de circulation, etc.). Il est de ce fait apparu de grosses tensions avec les habitants et une impossibilité pour un commerce local de survivre. Il y avait donc une réelle volonté de diversifier le tissu commercial, avec l'idée de recréer de la proximité. L'absence de loi nous a donc poussé à trouver et à créer un outil capable de résoudre ces difficultés.

Il n'existe pas de loi générale permettant de contrôler efficacement la destination des baux commerciaux en France (mise à part la loi Dutreil mais elle est quasiment inapplicable). Il a donc fallu imaginer un dispositif et c'est pourquoi la SEMAEST a été dotée d'un capital important. Afin de bien allouer les financements, il faut que le périmètre géographique soit relativement restreint, sinon il y aurait une extensibilité qui aurait tourné à l'inefficacité. Le périmètre du secteur a été établi à partir d'une étude de l'APUR avec un souhait de la Mairie d'intégrer l'ouest de l'arrondissement. Cela concerne principalement la rue du temple et les rues situées au cœur du secteur (Nazareth, Vertbois, Meslay, Gravilliers, Chapon, Montmorency et Michel Le Comte).

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier 1, sept ans après son démarrage ?

Le bilan est bon et très positif, même s'il n'est pas parfait. C'est toute la difficulté de la Ville, il y a des micros frontières, des effets d'attraction et si l'on veut qu'il y ait une dynamique locale, il faut qu'il y ait un équilibre. Or, en période de basses eaux économiques, le commerce souffre beaucoup. Cela contamine négativement ces commerces ; c'est assez frappant au niveau de la rue Turbigo où environ 60 % des commerces sont fermés. On est donc un peu coincé entre la dynamique de la SEMAEST et la conjoncture actuelle. Mais la situation aurait été encore pire s'il n'y avait pas eu Vital'Quartier. Donc sur ce point, le bilan est bon. Il existe aussi un effet de gradient : grâce à l'implantation des locaux de la SEMAEST, d'autres commerces installés par l'initiative privée sont venus compléter le travail, en cassant cet effet de mono-activité. On remarque, dans le 3^e, que les commerces marchent mieux au nord et au sud.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

La Mairie parle de la SEMAEST dans le journal municipal et les habitants sont au courant de l'opération. On parle sans arrêt de l'action qui est menée, des commerces etc. Il existe aussi un relais entre les commerçants locaux.

On est dans un quartier très dynamique mais il y a des endroits où tout est vide et où les boutiques sont fermées. Dans le 3^e arrondissement les mouvements pendulaires sont très importants : les gens qui y travaillent n'y habitent pas et les gens qui y habitent n'y travaillent pas. En semaine et le week-end, ce ne sont pas les mêmes personnes qui fréquentent les lieux et les commerces ; c'est là où résident nos grands enjeux : un commerce doit s'adresser aux deux types de populations. Par ailleurs, Paris a changé en 10 ans, les quartiers ont évolué, les modes de fonctionnement aussi. Il en est de même pour l'immobilier, les prix ne sont plus les mêmes ce qui influe sur le type de population locale et c'est pourquoi il est important d'adapter la nature des commerces implantés. Par exemple, l'épicerie fine italienne Abruzze marchait très bien il y a deux ans, cela fonctionnait déjà moins bien l'année dernière et cette année c'est encore plus difficile. C'est là où la SEMAEST joue un rôle important mais pourrait davantage jouer dans la durée. Il faudrait peut-être proposer des loyers encore moins chers.

- Êtes-vous satisfait de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

Oui nous sommes satisfaits de l'action menée et on ne veut pas que cela s'arrête. On est sollicités tous les jours par des gens qui veulent ouvrir un commerce et on a bien conscience que l'opération est un réel tremplin. Le niveau d'information est également très bon de la part de la SEMAEST ; cependant, la SEMAEST tient plus ou moins compte de notre avis et il y a parfois des erreurs de jugement sur l'implantation de commerces qui auraient pu être évitées.

Il existe un deuxième volet non négligeable qui est celui de l'animation. Les habitants ont leurs habitudes ; quand un commerce ouvre c'est difficile pour lui de se faire connaître. C'est en cela que l'apport de la SEMAEST est nécessaire. Cependant l'animation Vital'Quartier est optionnelle pour les commerçants de la SEMAEST alors que selon nous, elle devrait être obligatoire. Cela ferait en sorte que les gens concernés par le réseau aient un esprit d'animation, qu'il y ait un relais. Idem pour ceux qui ont signé un protocole : quand on bénéficie d'un avantage, on va jusqu'au bout. Ce n'est qu'à ce prix là qu'il y aura une dynamisation.

Les commerces installés par la SEMAEST ne correspondent pas toujours aux demandes des habitants. Les locaux sont de tailles variables ce qui, on le sait, empêche l'implantation de certains types d'activités, mais pour autant, ça ne change pas vraiment le quotidien des gens. Il faudrait davantage flécher les locaux, se rapprocher des vrais pourvoyeurs, d'entrepreneurs dans ce domaine.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

Il faudrait faire deux choses : d'une part prolonger la mission de la SEMAEST et d'autre part, mais cela ne dépend pas d'elle, il faudrait faire un changement législatif. Il devrait exister un droit de préemption commercial comme pour le logement. Il faudrait mettre en place un dispositif qui permettrait sur un périmètre de rues restreint, de créer une espèce de zone franche de telle sorte que dès qu'il y a un changement d'occupant, la ville ait son mot à dire. Nous aurions besoin d'un outil à notre disposition. C'est tout le problème de l'arrêt de l'opération par la SEMAEST, c'est qu'il n'y a rien du tout derrière ; on perd le seul dispositif qui existait.

Ce qui est certain, c'est que « l'a peu près » dans le commerce ne marche jamais. Le reproche que l'on peut faire à la SEMAEST, c'est qu'il n'y ait pas d'étude de commercialité. Ce genre d'appui pourrait éviter l'arrivée de certains commerces qui ne se satisfont pas les besoins commerciaux et cela permettrait d'éviter des échecs.

Entretien avec Monsieur Jacques Boutault, Maire du 2^e arrondissement

18 mars 2013

- Comment ont été choisis les périmètres de Saint-Denis à l'origine ?

Le périmètre comportait un nombre important de commerces liés au sexe, qui entraînaient de nombreuses nuisances, ainsi qu'une concentration de mono-activité textile. Le constat fait par les élus et les habitants nous est rapidement apparu : celui d'un secteur où le manque de diversité commerciale était pénalisant et où les habitants avaient du mal à trouver des commerces de proximité, et notamment des commerces de bouche. C'est dans ce contexte que le choix a été fait d'englober l'ensemble de la rue Saint-Denis ainsi que plus au nord. L'enjeu était d'essayer de créer de la diversité commerciale.

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier, 7 ans après son démarrage ?

Nous avons réussi à enrayer le processus de mise en place d'un système de mono-activité. L'objectif n'était pas non plus d'avoir une politique d'éradication de ces commerces mais plutôt de faire en sorte que leur développement puisse cesser. La SEMAEST a également permis l'implantation de nombreux commerces de proximité, répondant ainsi à nos attentes, à celles des habitants et des commerçants. Cette action de la part de la SEMAEST a également entraîné l'installation d'autres commerces, renforçant l'attractivité du quartier. En cela, l'action est aussi une vraie réussite. Par ailleurs, les travaux de rénovations et de réhabilitation des locaux ont permis d'améliorer la qualité paysagère des rues et nous en sommes très satisfaits.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

Les habitants sont bien au courant de la mission, ils perçoivent les changements et sont ravis des résultats de l'opération ; ils perçoivent un mieux. Quant aux commerçants, nous avons quelques retours mais cela concerne plutôt l'activité et l'état du commerce en lui-même. La SEMAEST devrait peut-être travailler plus en lien avec les commerçants, être davantage sur le terrain en discutant avec eux et cerner leurs attentes, leurs besoins, leurs envies pour le futur. Globalement, il y a de très bons retours de la part des riverains et des locataires.

- Êtes-vous satisfait de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

Oui nous sommes satisfaits car l'un des objectifs, qui était de stopper la croissance de la mono-activité, a été atteint et d'autres ont été acquis. L'opération Vital'Quartier est innovante et expérimentale, et nous pensons que c'est une très bonne idée qu'elle ait été mise en place. Cependant, on aurait pu aller encore plus loin.

Un des aspects un peu moins positif est que le commerce de fruits et légumes bio a disparu, la greffe n'a pas pris, et nous tirons plusieurs leçons de cette expérience : d'une part, la main invisible ne règle pas du tout et crée même des problèmes. Il apparaît donc légitime que la puissance publique puisse agir sur le type de commerce que l'on souhaite. D'autre part, et de façon plus réaliste, on a conscience que l'on peut agir sur le type de commerces que l'on ne veut pas mais qu'il est plus délicat d'agir pour le commerce que l'on veut. De ce fait, l'action consistait plutôt à installer des commerces qui s'inscrivent en rupture par rapport à la situation de mono-activité.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

On aimerait bien créer une artère de commerces bio et équitables. Cela pourrait permettre de trouver une diversité de ce type de commerces au niveau de la rue Saint-Denis. Nous aimerions travailler à réinjecter de l'image, des types de commerces identifiables pour le client.

Avec l'expérience, il semble que l'on pourrait faire autant sans que cela revienne aussi cher. La méthode des protocoles paraît être une bonne initiative et fonctionne plutôt bien. Il ne serait pas inutile de poursuivre l'action menée grâce à ce type d'opération. À ce propos, la Mairie serait partisane pour un Vital'Quartier 3. Cependant, nous percevons peut-être un manque de mobilisation pour poursuivre l'action Vital'Quartier sur le mode de protocole. On a l'impression que l'état est stationnaire.

Remarques :

Nous entretenons de bonnes relations avec la SEMAEST, nous sommes présents aux conseils d'administration. En revanche, sur le travail de Vital'Quartier on se sent parfois un peu loin. On souhaiterait que le Groupe Technique Local (GTL) se réunisse plus souvent et on aimerait un peu plus de lien au quotidien, avec une plus grande réactivité. Il serait intéressant de mettre en place un principe simple de mise en réseau par rapport aux locaux disponibles sur le secteur. On est très souvent sollicité par des entrepreneurs qui cherchent des baux, que l'on renvoie vers la SEMAEST, mais généralement, on ne connaît pas la suite des événements.

Entretien avec Monsieur Marc Mutti, Conseiller d'arrondissement délégué auprès du Maire du 1^{er} arrondissement, chargé de la vitalité économique, du commerce

21 mars 2013

Les deux Mairies travaillant de concert, le choix a été fait de ne retranscrire que les propos singuliers.

Nous sommes en étroite collaboration avec la Mairie du 1er et nous avons les mêmes problématiques concernant le travail de revitalisation commerciale, notamment au niveau de la rue Saint-Denis. Selon nous, l'opération Vital'Quartier va dans le bon sens et c'est une action intéressante. Nous sommes satisfaits des résultats, les locaux ont été bien traités et de nouveaux commerces implantés. Nous entretenons peu de relations avec les commerçants. Certes, nous les connaissons, nous avons des contacts mais par exemple, il n'y a pas d'association dynamique. On encourage d'ailleurs la création d'associations de commerçants, c'est un lien fort pour la Mairie. Il est vrai que l'on n'est pas toujours bien informé des ventes de locaux (ce qui reste dans la logique de la libre entreprise) mais il est dommage que nous ne puissions pas anticiper, au moins pour orienter la demande avale. Nous avons également peu de retour avec les habitants, nous connaissons peu leurs impressions sur l'évolution du quartier. Il n'y a peut-être pas assez de médiation et de communication de notre part mais par contre, on reçoit de nombreuses plaintes concernant les nuisances et la dévitalisation commerciale qui les affectent particulièrement.

Nous aimerions élargir le périmètre de la SEMAEST et pouvoir intégrer dans le cadre de ce programme un autre quartier conjoint aux 1^{er} et 2^e arrondissements. Il y a une vraie demande des habitants à ce sujet. Ce pourrait être une intervention exploratoire ou un Vital'Quartier 3. Nous serions en tous les cas partisans.

Entretien Monsieur Gérard Tempion, Conseiller d'arrondissement, délégué à la Mairie du 12^e, chargé du soutien à la création et à la dynamique locale

20 mars 2013

- Comment a été choisi le périmètre de Daumesnil-Montgallet à l'origine ? Celui de Daumesnil Félix-Eboué ?

Tout d'abord, nous étions favorables à ce projet car nous n'avions pas d'outils permettant de respecter un équilibre commercial sur les secteurs de l'arrondissement. Nous sommes en présence d'un arrondissement avec une grande mixité sociale mais où il existe une réelle carence en matière de commerces de proximité. Nous avons constaté ce déficit au niveau de la rue Montgallet et de l'avenue Daumesnil. Lorsqu'il a fallu délimiter un périmètre, notre choix s'est ciblé sur Daumesnil-Montgallet, car l'ancienne enseigne Surcouf générerait des commerces de détaillants en informatique. Nous souhaitons cerner ce qui n'allait pas, à savoir le fait que le secteur était en phase de devenir une zone de mono-activité. Nous avons ainsi souhaité faire part du projet pour ces raisons, tout en gardant à l'esprit qu'il fallait respecter l'équilibre commercial du quartier.

Le périmètre Vital'Quartier 2 a été car que nous nous sommes rendus compte que les angles de rues étaient pris par des activités de services (banques, agences immobilières...), un type de commerce autre que celui de proximité, pour lequel nous sommes favorables. Nous avons besoin de services certes, mais dans une mesure raisonnable. De ce fait, lorsque Vital'Quartier 2 a vu le jour, nous avons pris la décision de créer un secteur limitrophe à celui de Daumesnil-Montgallet car il y avait là aussi un manque de commerces de proximité et que nous craignions également que les commerces de détails en informatique continuent à se développer. C'est pourquoi nous avons proposé un nouveau secteur afin d'enrayer ce mécanisme tout en essayant de mener une politique de revitalisation commerciale.

- Quel bilan dressez-vous des missions Vital'Quartier 1 et 2 ?

Le bilan est positif et nous sommes très contents des résultats des deux opérations. Certes, sur le secteur Daumesnil Félix-Eboué, les résultats de l'action doivent encore se renforcer mais nous espérons pouvoir lutter contre le développement des activités de services et apporter aux habitants un gain en matière de commerces de proximité. Sur le secteur Daumesnil Montgallet, grâce à l'action de la SEMAEST, le développement de la mono-activité a été endigué ; l'objectif a donc été atteint.

Parmi les outils développés par la SEMAEST, les protocoles ont permis de dialoguer avec les bailleurs privés. De ce fait, même si la SEMAEST n'a pas eu la maîtrise directe de ces locaux sur nos secteurs, les discussions ont favorisé la recombinaison d'un tissu commercial dévitalisé et d'une offre commerciale agréable pour tous.

D'une manière générale, nous portons le même regard sur Vital'Quartier 1 et 2 en termes de mise en place des outils. La différence de résultats entre les deux secteurs s'explique par le fait que Vital'Quartier 2 a été initié plus récemment, et qu'il a été conçu par rapport à une modification de l'offre commerciale (métiers de services) alors que sur Vital'Quartier 1, il y avait un état de fait, celui d'une mono-activité émergente.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

Avant le lancement de la mission, nous avons eu des retours des riverains qui se plaignaient du manque de commerces de proximité et de l'arrivée massive de détaillants en informatique. Cependant, il faut souligner le fait que les habitants sont les acteurs principaux du quartier et que c'est grâce à eux que le commerce peut vivre. Il est donc nécessaire qu'ils fassent la démarche d'y aller au quotidien. Depuis, nous essayons de faire passer le message aux habitants, en leur expliquant la démarche mise en place par la SEMAEST. Nous diffusons régulièrement des informations dans le journal du 12^e et lors des comptes rendu de mandats.

Concernant les commerçants, ils savent que la concurrence a du bon, que cela attire le client et que cela motive ; c'est intéressant comme processus. Les associations de commerçants sont aussi très importantes pour la vie du quartier et il semble nécessaire d'être à leur écoute. Nous avons souhaité en développer certaines afin de créer un dynamisme et permettre d'obtenir des retours sur la vie commerçante du quartier.

- Êtes-vous satisfait de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

Avant toute chose, il est important de souligner le fait que le commerce de proximité possède plusieurs facettes : l'offre, la convivialité, la démarche sociale et la sécurité. Dans une rue avec des commerces, vous vous sentez plus en sécurité, cela donne envie d'aller se balader dans les rues, de voir ce qu'il s'y passe. Le commerce est un aspect essentiel pour la vie de quartier, c'est vital dans une ville ; cela permet également de créer du lien social, de la convivialité mais aussi de la vitalité. Le commerce de proximité possède un statut spécifique, et nous ne pouvons nous immiscer dans toutes les locations ou les acquisitions de locaux commerciaux. C'est en cela que le rôle de la SEMAEST nous a donné cette opportunité et cela a été très bénéfique.

Nous sommes donc très satisfait de cette démarche : le périmètre est sécurisé, le contact avec les bailleurs privés est assez bon, nous avons pu leur montrer le bien fondé de la mission de la SEMAEST en leur expliquant l'importance de la diversité commerciale. Grâce à cette transversalité, on est arrivé à installer d'autres activités. Par ailleurs, nous entretenons de bonnes relations avec la SEMAEST et nous sommes satisfaits de l'information transmise (même si comme souvent, nous souhaiterions en avoir plus). La maîtrise des locaux est bien réussie, lors de la première opération, une équipe était mobilisée sur le terrain pour repérer des locaux et discuter avec les commerçants de l'état des lieux. Concernant la remise aux normes des locaux, les travaux de réhabilitation préalables à l'installation du locataire sont vraiment une bonne initiative. L'action de la SEMAEST a ainsi permis de réintroduire du commerce diversifié et de proximité à des prix modérés, s'inscrivant dans la volonté de la Mairie du 12^e de promouvoir les activités artisanales et de revaloriser la vie commerciale du quartier.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

Il y a peut-être matière à réflexion pour développer davantage la démarche de zone à protéger. Lors du lancement de Vital'Quartier, le nouveau PLU de 2006 a permis d'introduire la notion de protection de voies commerçantes. La création de l'opération Vital'Quartier par la SEMAEST a été le précurseur et le complément important avec le PLU pour protéger l'ensemble de ces commerces parisiens et des rues commerçantes. Aujourd'hui, il y a un réel potentiel existant et l'on observe un retour vers le petit commerce. Les habitants ont besoin d'une traçabilité, de cette valeur et de cette confiance. Il pourrait donc être pertinent de réfléchir et de s'interroger sur ces questions pour d'éventuelles opérations futures.

Entretien avec Monsieur Nicolas Le Floch, Chef de cabinet adjoint à la Maire du 17^e

11 mars 2013

- Comment a été choisi le périmètre de Jonquière-Épinettes à l'origine ?

Jonquière-Épinettes est un quartier dans lequel existe un déficit commercial, avec une réelle difficulté pour trouver des sites acceptables pour installer du commerce. La volonté d'agir sur ce secteur est un souhait de la Mairie du 17^e, face au constat d'une forte déshérence commerciale et le besoin de faire vivre le commerce. Par ailleurs, l'augmentation des prix de l'immobilier et la conjoncture économique n'ont pas joué en faveur du développement du petit commerce, c'est pourquoi il a été décidé, en concertation avec la Mairie de Paris et la SEMAEST de réaliser un périmètre dans le 17^e.

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier, 7 ans après son démarrage ?

La Mairie a conscience que c'est un travail difficile et laborieux, mais que l'action de la SEMAEST est importante. Cela a permis de rééquilibrer le tissu commercial grâce à leur volonté de promouvoir le petit commerce. La requalification de l'avenue de Clichy doit se poursuivre et le souhait des riverains est de voir le quartier évoluer.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

L'action de la SEMAEST est peu visible auprès du grand public mais gagnerait à être développée. On a peu de retour des habitants. La communication que l'on reçoit des élus est assez efficace, l'information est importante (il y a des bilans réguliers de la SEMAEST, des Conseils d'Administration). Les commerçants ont une bonne connaissance de la mission qui est menée, notamment grâce au journal local (tiré à plus de 80 000 exemplaires), aux réunions de quartiers et aux visites qui sont effectuées sur le terrain. Il existe également un réseau d'associations de commerçants avec lesquels la Mairie à l'habitude de dialoguer, ils sont bien au courant de la mission et souhaiteraient qu'elles se développent davantage. Le secteur n'est pas très grand donc les commerçants se connaissent assez bien.

- Êtes-vous satisfait de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

Globalement, la Mairie trouve que l'action est positive bien que ce soit une opération complexe, qui nécessite une bonne coordination avec tous les acteurs. Le travail fourni est vraiment bon puisqu'il permet l'installation de commerçants et induit également un mouvement de flux (de nouveaux commerces s'implantent, la clientèle est plus nombreuse). La Mairie encourage aussi l'installation de commerces de qualité (commerces de bouche, produits bio, etc.). Cependant, il est encore un peu tôt pour faire le bilan de la mission, des efforts restent encore à fournir.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

À l'horizon 2020, le quartier va subir de nombreuses modifications. Il existe dans ce secteur des opportunités de développement économique, avec notamment l'arrivée du Tribunal de Grande Instance en 2017, dont l'activité (4 000 professionnels de justice et 5 000 justiciables) participera au développement économique de l'arrondissement. Il y aura aussi une meilleure desserte en transports en commun avec le prolongement de la ligne 14 et du T3. Il semble nécessaire de profiter de ces mutations, qui auront sûrement un impact positif sur l'attractivité du territoire (en termes d'activités commerciales notamment).

La Mairie peut apporter une aide à la diffusion de l'action de la SEMAEST, notamment grâce aux médias locaux. Nous sommes disponibles pour toute proposition d'action ou d'aide à la participation pour le développement de la mission.

Entretien avec Madame Hélène Duverly, Conseillère à la Mairie du 10^e arrondissement chargée du commerce et de l'artisanat

12 mars 2013

- Comment ont été choisis les périmètres de Lancry et Entre-deux-Gares à l'origine ?

Le 10^e arrondissement comporte des zones de mono-activité, qui rendent difficile l'implantation du commerce de proximité. Le secteur présente trois types d'activités économiques dominantes et les périmètres d'interventions ont été délimités à partir de cet état de fait.

Le secteur Lancry comporte deux types de mono-activités que sont les grossistes et les salons de coiffure ; le secteur Entre-deux-Gares comporte un nombre important d'agences d'intérim. Bien qu'ils ne soient pas contigus, les deux périmètres sont assez proches. Ce regroupement de mono-activité s'explique en partie par la mise en réseau de la clientèle et des flux importants de populations dans le quartier. Dans le secteur Entre-deux-Gares, les flux de populations drainés par la Gare du Nord et la Gare de l'Est renforcent la pérennité de l'activité. C'est à partir de ces constats que les secteurs ont été délimités.

- Quel bilan dressez-vous de la mission Vital'Quartier, 7 ans après son démarrage ?

Il y a eu un réel effort de mixité au niveau du type de commerces implantés. Il y a plus de préemptions sur le secteur Lancry que sur Entre-deux-Gares, mais cela reste proportionnel au nombre d'habitants, plus importants sur Lancry. Par ailleurs, l'arrêt assez net de la progression de la mono-activité sur Lancry constitue une véritable réussite et la Mairie est très satisfaite des premiers résultats de l'opération.

- Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?

L'action de la SEMAEST est bien connue des associations d'habitants et de commerçants, le sujet est régulièrement abordé lors des conseils de quartier. Les habitants sont contents de la démarche, ils constatent pour la plupart que l'installation de commerces de proximité a permis de rendre la vie locale plus agréable. Certains d'entre eux se mobilisent et signalent des locaux à la SEMAEST. Les commerçants s'impliquent pour le développement de cette opération et la plupart considèrent que c'est une véritable opportunité pour eux.

- Êtes-vous satisfaite de l'action et des moyens mis en place par la SEMAEST ?

La politique globale qui est menée par la SEMAEST est à la fois efficace et limitée dans le temps. C'est important car cela permet de concentrer les efforts sur une zone et de limiter les effets pervers. Les moyens mis en place sont satisfaisants et on le sait, s'ils étaient plus conséquents, les résultats seraient peut-être plus importants. Cependant, les nombreux protocoles d'accords passés entre la SEMAEST et les commerçants sont un apport non négligeable ; c'est une bonne initiative.

Concernant la communication faite autour de la mission, il y a une réelle mobilisation de la Mairie auprès des demandes ou des recommandations des habitants et des commerçants. La SEMAEST communique assez bien et nous entretenons de bonnes relations. Il semble opportun de continuer la mission même si les exigences sont de plus en plus fortes, à la fois de la part des riverains, des commerçants et de la part de la Ville de Paris.

- Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?

Il faudrait une aide ponctuelle de la part de la SEMAEST afin d'aider les commerçants qui gèrent seuls leur activité et qui, de surcroît, sont jeunes dans le métier. On remarque que ceux qui s'installent pour la première fois s'en sortent difficilement. Ils ont besoin de conseils ou d'une sorte de « tutorat ».

On a constaté que la mise en réseau entre commerçants, impulsée par la SEMAEST, ne les intéresse pas vraiment. Ils n'ont pas envie de s'associer ou de se connaître alors qu'ils n'ont pas le même type d'activité commerciale.

La mise en place d'une cellule conseil par la SEMAEST serait une bonne initiative. Cela permettrait à la fois d'être dans une démarche de réflexion et de prospective, et de soutenir les nouveaux arrivants.

La revitalisation des commerces de proximité par la Ville de Paris

Depuis 30 ans au service de la vitalité urbaine des quartiers de la Capitale, la SEMAEST intervient depuis 2004 de manière croissante en faveur de la diversité commerciale dans de nombreux quartiers parisiens grâce à l'opération Vital'Quartier.

À la demande de la Ville de Paris, qui a souhaité engager une politique de sauvegarde des activités commerciales dans certains quartiers parisiens, la SEMAEST a mis en œuvre l'opération Vital'Quartier dans six quartiers en 2004 (Vital'Quartier 1), puis a étendu son action à cinq autres en 2008 (Vital'Quartier 2). L'objectif de l'opération est de favoriser la diversité et le développement des activités dans des quartiers marqués soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et services de proximité ou enfin pour contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité.

Au total, 372 locaux ont été acquis par la SEMAEST depuis le début de la mission. Dans de nombreuses rues où l'opération Vital'Quartier s'est développée, les commerces de proximité réinstallés par la SEMAEST ont entraîné l'arrivée spontanée de nouveaux commerces, contribuant à amplifier les résultats de cette action, et permettant d'enclencher un cercle vertueux.