



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL: 01 42 71 28 14 - FAX: 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

# **AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS DANS LE CADRE DU GPRU DE PARIS**

**ÉTUDE DE TROIS SITES GPRU**  
**J.Bédier (13<sup>e</sup>), Saint-Blaise et Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>)**

Juin 2004



## INTRODUCTION

Cette étude de diagnostic urbain concerne trois sites du Grand projet urbain de la couronne de Paris (GPRU). Elle est réalisée dans le cadre de la convention 2004 entre l'APUR et le Conseil régional d'Ile-de-France.

Le GPRU comporte au total onze sites d'intervention. L'enjeu est de favoriser le désenclavement de ces quartiers, souvent marqués par des coupures urbaines avec les communes limitrophes. Il vise à transformer en profondeur le cadre de vie à travers des opérations structurantes, associées à un renforcement des actions en faveur du développement social et économique.

Les trois sites étudiés ici sont :

- Joseph Bédier, 13<sup>e</sup> arrondissement,
- Saint Blaise, 20<sup>e</sup> arrondissement,
- Porte de Montreuil, 20<sup>ème</sup> arrondissement

L'analyse de chaque site est introduite par un rappel de ses grandes caractéristiques physiques et humaines, en partie fondé sur les données établies par différents BET dans le cadre des études de développement économique commanditées par la Ville de Paris.<sup>1</sup> Les éléments originaux proposés dans le cadre de cette étude concernent :

- Le tissu commercial

Il s'agit de mettre en évidence les polarités commerciales, les zones de chalandise, ainsi que les insuffisances de l'offre dans certains secteurs. L'analyse s'appuie sur une cartographie aimablement communiquée par la Chambre de Commerce et d'industrie de Paris.

- Le réseau associatif

L'étude du réseau associatif vise à évaluer le potentiel d'action et de développement des associations. Un inventaire des associations a été effectué, illustré par une cartographie.

Cette étude est donc une contribution à la somme des travaux engagés par l'Etat, la Ville de Paris et le Conseil régional en vue d'établir un large diagnostic en amont des actions à engager.

---

(1) Etudes utilisées

Etudes de développement économique du secteur GPRU Joseph Bédier SCET, déc. 2003

Etudes de développement économique des secteurs GPRU Porte de Montreuil et Saint Blaise, SCET, fév. 2004

Etude de restructuration urbaine du GPRU quartier Saint Blaise », cabinet Grumbach, juillet 2003

Etude sociale et urbaine de 3 quartiers politique de la ville. Les portes du sud 13<sup>e</sup> arr, ACT Consultants, fév. 2002



## SOMMAIRE

	Page
Introduction	2
<b>I. LE QUARTIER JOSEPH BEDIER</b>	<b>5</b>
I.1 / Présentation du quartier et de son environnement	5
I.1.1 Un quartier isolé par des barrières routières	5
I.1.2 Un parc de logement exclusivement social	5
I.1.3 De nombreux espaces et équipements publics	6
I.1.4 Un environnement immédiat en plein renouvellement	7
I.2 / Le tissu commercial	8
I.2.1 Un quartier peu commerçant	8
I.2.2 Plusieurs pôles commerciaux attractifs aux abords	11
I.2.3 Très peu de locaux commerciaux vacants	13
I.2.4 Quels objectifs de développement commercial ?	15
I.3 / Le réseau associatif	15
I.3.1 Une quinzaine d'associations	15
I.3.2 Le manque de locaux	16
I.3.3 L'ouverture prochaine de deux espaces ouverts aux jeunes	16
<b>2. LE QUARTIER SAINT BLAISE</b>	<b>19</b>
II.1 / Présentation du quartier et de son environnement	19
II.1.1 Un quartier enclavé marqué par de fortes densités de population	19
II.1.2 Un parc de logement récent, à dominante d'habitat social	19
II.1.3 Un bon maillage d'équipements publics	19
II.1.4 Un environnement qui connaît de profondes mutations	21
II.2 / Le tissu commercial	23
II.2.1 La dynamique commerciale	23
II.2.2 L'attractivité des centres commerciaux de Montreuil et de Bagnolet	27
II.2.3 Les autres polarités commerciales à l'extérieur du quartier	28
II.2.4 Peu de locaux commerciaux vacants	30
II.3 / Le réseau associatif	33
II.3.1 Un tissu associatif assez dense	33
II.3.2 La difficulté de trouver un local	33
<i>Entretien avec M. Richard Vitte, président de l'association « Un poumon pour Saint Blaise »</i>	35

## SOMMAIRE (suite)

<b>III. LE QUARTIER DE LA PORTE DE MONTREUIL</b>	<b>40</b>
III.1 / Présentation du quartier et de son environnement	40
III.1.1 Un quartier de transition entre Paris et Montreuil, marqué par la présence du marché aux puces	40
III.1.2 Un parc de logement entièrement social	40
III.1.3 Une forte emprise des équipements publics	41
III.1.4 Un environnement immédiat qui connaît de profondes mutations	42
III.2 / Le tissu commercial	44
III.2.1 Une offre commerciale centrée sur le boulevard Davout et l'avenue de la Porte de Montreuil...	44
III.2.2 L'attractivité des centres commerciaux de Montreuil et de Bagnolet	47
III.2.3 Les autres polarités commerciales à l'extérieur du quartier	48
III.2.4 Très peu de commerces vacants	48
III.3 / Le tissu associatif	51
III.3.1 Un tissu associatif très fragile	51
<i>Entretien avec Mme Véron, présidente de la Maison des Associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement</i>	52

# I. LE QUARTIER JOSEPH BÉDIER

## I.1 / PRESENTATION DU QUARTIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le quartier couvre une superficie de 188 ha, au sud du 13<sup>ème</sup> arrondissement, à la hauteur d'Ivry-sur-Seine. Le bâti se compose d'un parc de logements sociaux des années 1970 qui fait actuellement l'objet d'une requalification. Il comporte également un nombre important d'espaces et d'équipements publics.

Avec une baisse de 20% du nombre d'habitants entre 1990 et 1999, le quartier connaît un vieillessement de sa population ainsi qu'une concentration croissante de ménages à faibles revenus.

En proie à un manque d'animation urbaine accentué par de fortes barrières physiques (Bd périphérique et Bd des Maréchaux), le quartier apparaît d'autant plus isolé que son environnement proche est en pleine mutation, tant urbaine qu'économique.

### I.1.1. Un quartier isolé par des barrières routières

Le quartier Joseph Bédier est encadré par le boulevard Masséna au nord, le boulevard périphérique au sud, et les avenues de la Porte d'Ivry et de la Porte de Choisy à l'est et à l'ouest. Autant de barrières physiques qui handicapent la vitalité du quartier et limitent son ouverture sur l'extérieur.

Les abords du site sont en pleine évolution : ZAC Paris Rive Gauche, Projet urbain de la Porte d'Ivry sur la commune d'Ivry, ainsi que l'arrivée du Tramway sur le boulevard des maréchaux d'ici 2005.

Le site dispose d'une bonne accessibilité grâce à d'importantes infrastructures routières (périphérique, boulevard des maréchaux) ainsi qu'un réseau de transport en commun dense (métro ligne 7 ; bus n°27, 83 et PC2 ; arrivée du Tramway en 2005).

### I.1.2. Un parc de logement exclusivement social

Le parc de logement est exclusivement social, composé de logements HBM et HLM. Deux bailleurs se partagent la gestion des logements, 944 étant gérés par l'OPAC, 928 par la SAGI, pour un total de 1872 logements.

- Le parc de la SAGI, composé essentiellement de studios et de deux pièces est habité principalement par des personnes seules et des couples sans enfants. Environ 15% des habitants ont plus de 75 ans. 200 appartements sont des chambres de bonne avec un point d'eau froide et des WC sur le palier, supprimées au fur et à mesure du départ des habitants. Les espaces extérieurs sont en général bien entretenus.
- Les immeubles de l'OPAC font l'objet d'une requalification importante, notamment avec la destruction de la Tour T2, rue Franc Nohain, prévue en 2007, et dont les locataires vont être relogés. Des opérations de résidentialisation ont été effectuées rue Maryse Bastié et sont prévues avenue Boutroux, à l'occasion de la construction d'un immeuble à l'angle de cette avenue et de l'avenue Claude Régaud.

L'un des ensembles HLM géré par l'OPAC est situé au contact du boulevard périphérique. En butte aux nuisances automobiles et coupé de son environnement, cet ensemble situé avenue Joseph Bédier, au sud du GPRU, comprend 414 logements.

### I.1.3. De nombreux espaces et équipements publics

L'emprise des espaces et équipements publics est importante : une caserne de pompiers, des équipements sportifs, deux écoles, un lycée professionnel, une crèche, un jardin d'enfants, un square, ainsi qu'un centre social de la CAF.

#### Une population défavorisée et vieillissante

	GPRU		13 <sup>ème</sup> arrt	Paris
	Effectif	%	%	%
Locataires HLM (en % des ménages)	1764	88,0%	36,2%	16,7%
Moins de 20 ans	736	18,2%	19,0%	18,3%
Plus de 60 ans	882	21,8%	19,0%	19,6%
Chômeurs (en % des actifs)	328	15,8%	11,5%	12,0%
Ouvriers et employés (en % des actifs)	1144	54,3%	32,5%	28,9%
Population totale	4 044		171 577	2 125 851

Source : INSEE, recensement 1999

#### ○ Population en baisse

Elle a fortement baissé entre 1990 et 1999 (- 20%), et elle a vieilli. En effet, la part des plus de 60 ans est passée de 20,6% à 21,8. Des ménages jeunes semblent avoir quitté le quartier puisque l'on constate une diminution de 29% du nombre de moins de 35 ans. Ils représentaient 49,5% de la population en 1990 contre 43,2% en 1999.

#### ○ Ouvriers et employés majoritaires

Ils représentent 54,3% de la population active. Les cadres sont peu nombreux : seulement 7% des actifs au lieu de 31% dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement et 35% à Paris. Seule la part des professions intermédiaires est en augmentation de 1990 à 1999, passant de 16% à 22% des actifs.

#### ○ Taux de chômage élevé

On note également un fort pourcentage d'allocataires du RMI dans le quartier. Par ailleurs, le taux de chômage est lui aussi plus élevé que la moyenne (15,8% des actifs contre 12% à Paris). Enfin 15% des actifs ont un emploi précaire.

#### ○ Allocataires CAF

On constate un pourcentage élevé de certaines allocations versées par la CAF (allocation adulte handicapé, ALS...) qui dénote la sur-représentation des familles monoparentales et des familles nombreuses ou à revenus modestes. (Source : SCET, données de la CAF, décembre 2001)



*Un ensemble HLM, avenue Joseph Bédier, exposé aux nuisances du boulevard périphérique*

#### **I.1.4. Un environnement immédiat en plein renouvellement**

L'étude de la SCET mentionne plusieurs secteurs inscrits dans l'environnement de proximité du GPRU, porteurs de projets de développement : La ZAC Paris Rive Gauche, côté Paris, Ivry Port et Petit Ivry, côté Ivry.

- la ZAC Paris Rive Gauche.

Dans le quartier Masséna qui jouxte le GPRU Joseph Bédier, sont programmés 173 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires, 30 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ainsi qu'un hôtel industriel de 40 000 m<sup>2</sup>, dont 50 % de bureaux. Outre ce programme économique, est prévu l'implantation d'un pôle universitaire de 200 000 m<sup>2</sup>, destiné à accueillir 30 000 étudiants, enseignants et chercheurs dans le cadre du plan « Université du 3<sup>ème</sup> millénaire ».

Cependant, l'offre d'immobilier d'entreprise programmé dans la PRG ne permet pas de répondre à la demande, pourtant existante, d'entreprises de petite taille (PME), ni d'activités industrielles ou semi industrielles.

- Le secteur Ivry Port

Des projets de développement économique sont également présents côté banlieue : le secteur Ivry Port, situé à l'est de la commune, est une zone à vocation principalement économique, qui accueille actuellement 858 entreprises, représentant 11 000 emplois (soit 48% des emplois d'Ivry). L'année prochaine,

soit au terme des travaux, Ivry Port prévoit l'accueil de 3 500 nouveaux emplois, 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 100 000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales et 30 000m<sup>2</sup> d'activités industrielles.

- L'entrée d'Ivry

La ville d'Ivry a engagé le réaménagement de son entrée de ville : modification du tracé de la RD50, réalisation d'une place publique, reconstitution d'une façade urbaine et revitalisation commerciale. La réimplantation d'un marché de plein air est à l'étude, ainsi que le projet FISAC de redynamisation du tissu commercial.

A noter que la ville d'Ivry souhaite conserver la mixité activités / habitat du quartier Petit Ivry, en évitant les grandes implantations tertiaires ou industrielles. Elle souhaite par ailleurs maintenir et développer des activités côté Porte de Vitry/Ivry Port.

## **I.2 / LE TISSU COMMERCIAL**

Les commerces présents sur le site, au nombre d'une trentaine, sont des commerces de proximité implantés dans les locaux de l'OPAC et de la SAGI. L'essentiel de l'animation commerciale se situe donc au dehors du périmètre, autour de trois pôles commerciaux avoisinants : Le centre commercial « Masséna 13 », situé sur le boulevard Masséna, le centre commercial « Ivry Grand Ciel » et l'avenue Maurice Thorez à Ivry.

### **I.2.1. Un quartier peu commerçant**

Le quartier comporte deux axes quelque peu commerciaux, situés avenue de la Porte d'Ivry d'une part, à l'angle du boulevard Masséna et de l'avenue de la Porte de Vitry d'autre part.

Le reste du quartier est dénué d'activité commerciale ou de service, si ce n'est une boulangerie avenue Joseph Bédier, et une station service ESSO (dont les projets de réaménagement prévoient la disparition) avant l'entrée du périphérique.

- L'axe de l'avenue de la Porte d'Ivry, dominée par le commerce asiatique

Le petit noyau commercial de l'avenue de la Porte d'Ivry compte 14 locaux commerciaux, dont 9 sont situés sur l'avenue même. Le commerce alimentaire de proximité domine, avec une spécialisation asiatique avenue de la Porte d'Ivry ( 5 commerces asiatiques sur les 9 que compte l'avenue), mal adaptée à la population résidante.

Parmi les commerces traditionnels, on compte une pharmacie, une supérette (« le petit marché »), un magasin de produits surgelés, ainsi qu'une librairie/presse et une boulangerie-pâtisserie. Hormis ces deux derniers commerces, dont les vitrines sont bien entretenues, les autres magasins présentent des problèmes de mise en valeur.

Le reste de l'offre commerciale se situe dans les rues adjacentes à l'avenue de la Porte d'Ivry, on y trouve un fabricant de prêt à porter, une agence immobilière, un commerce d'éléments HI-FI et un grossiste.

L'OPAC est propriétaire de la totalité des locaux et assure l'ensemble de la gestion locative et de la re-commercialisation.

**Commerces situés dans le périmètre du GPRU : l'axe de l'avenue de la Porte d'Ivry**

Type de commerce	Localisation	Propriétaires des locaux
Restaurant asiatique	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Alimentation générale	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Boucherie / Charcuterie	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Vente de produits surgelés	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Boulangerie / Pâtisserie	bd Masséna	OPAC
Pharmacie	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Vente de journaux	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Location de vidéos	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Bimbeloterie- souvenir d'Orient	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Commerce de gros	av. de la Porte d'Ivry	OPAC
Commerce de gros	rue Péan	OPAC
Vente TV-Radio-Hi-Fi	rue Péan	OPAC
Agence immobilière	rue Michel Bréal	OPAC
Fabricant de prêt-à-porter	rue Dupuy de Lome	OPAC

Source : banque de données sur le commerce, 2003



Avenue de la Porte d'Ivry

- L'angle de l'avenue de la Porte de Vitry / Bd Masséna et ses abords : des commerces éclectiques et mal entretenus

Ce secteur comporte 17 locaux d'activités, dont 9 locaux commerciaux et 1 local vacant. Les commerces, concentrées sur le boulevard Masséna, sont en butte à une fréquentation automobile dense et continue, impropre à l'achalandage. L'offre est assez variée, constituée de commerces de proximité (une école de conduite, une épicerie, une papeterie, une pharmacie et un salon de coiffure).

L'avenue de la Porte de Vitry comporte une boulangerie et une brasserie qui fait l'angle avec le boulevard Masséna, le reste des locaux (7 au total) étant affectés à des activités de services.

#### **Commerces situés dans le périmètre du GPRU : abords de la Porte de Vitry et du boulevard Masséna**

Type de commerce	Localisation	Propriétaires des locaux
Vente, installation de cuisines aux professionnels	15 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Rénovation et décoration d'intérieur	17 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Prothèse dentaire	17 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie	21 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Vente et entretien d'ascenseurs et monte-charges	25 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Reliure et finition	27 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Local vacant	27 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Brasserie - Restauration continue sans tabac	29 av. de la Pte de Vitry	SAGI
Vente de fruits et légumes	17 bd Masséna	SAGI
Conseil en gestion et assistance administrative	19 bd Masséna	SAGI
Alimentation générale < 120m	19 bd Masséna	SAGI
Ecole de conduite	19 bd Masséna	SAGI
Papeterie - Fournitures de bureau	19 bd Masséna	SAGI
Pharmacie	21 bd Masséna	SAGI
Coiffure	23 bd Masséna	SAGI
Couverture traditionnelle	23 bd Masséna	SAGI
Laverie automatique	29 bd Masséna	SAGI

*Source : enquête APUR, 2004*

Sur l'ensemble du quartier, le manque de commerces de proximité est une doléance récurrente des habitants selon l'étude d'ACT Consultant. La spécialisation asiatique du commerce est en décalage avec une demande de commerces plus traditionnels, qui disparaissent progressivement, notamment avenue de la Porte d'Ivry. Il manque également au quartier une surface alimentaire.

Le faible nombre de commerces amène les habitants du quartier à fréquenter les polarités marchandes extérieures. D'après l'étude « Portes du Sud » réalisée par ACT Consultants, les achats constituent le premier motif de déplacement hors du quartier.



*Commerces de proximité, boulevard Masséna, au nord-est du quartier.*

## I.2.2. Plusieurs pôles commerciaux attractifs aux abords

La carte de l'offre commerciale a été établie par la Délégation de Paris de la CCIP. Elle met en évidence dans l'environnement immédiat du quartier la présence de polarités marchandes facilement accessibles par les habitants du site<sup>2</sup>, à moins de 15 minutes de marche, de voiture ou de transport en commun.

- Un petit centre commercial en bordure du quartier :

Les habitants du quartier Bédier peuvent se rendre aisément ( 5 à 10 minutes de marche à pied) au centre commercial Masséna 13, situé boulevard Masséna, au nord-ouest du GPRU. L'offre de commerces y est variée bien que le commerce asiatique soit fortement représenté.

Masséna 13 abrite 23 boutiques de produits alimentaires et non alimentaires ainsi que l'hypermarché « Géant », ce qui permet aux habitants d'effectuer la plupart de leurs achats quotidiens à deux pas du quartier.

- Trois grands centres commerciaux aux abords du GPRU :

On note également la présence de trois grands centres commerciaux aux abords du GPRU, accessibles en transports en commun ou en voiture depuis le quartier Bédier. Il s'agit d'« Italie 2 » (13<sup>e</sup> arrondissement) , situé à 5 stations de métro (ligne 7), de « Bercy 2 », accessible par le bus PC-2 ou en voiture, et d'« Ivry Grand Ciel », à Ivry, accessible en 5 minutes en voiture.

- Les commerces de la rue de Patay, au nord du quartier Bédier :

La rue de Patay accueille un magasin Franprix et un bureau de Poste, bien fréquentés par les habitants du nord-est du quartier Bédier. Ceux-ci se plaignent néanmoins d'un déclin des autres commerces (aspect négligé, étalement des boutiques), qui contribuent à la faible attractivité de la rue.

- Une offre de Cafés-restaurants et services de l'autre côté du périphérique :

L'avenue Maurice Thorez à Ivry s'inscrit dans le prolongement de l'avenue de la Porte d'Ivry, à Paris. Le franchissement du boulevard périphérique par les piétons étant assez aisé à ce niveau, l'avenue Maurice Thorez peut facilement compléter l'offre de commerces du quartier Bédier. Elle comprend une cinquantaine d'enseignes, dont un supermarché Franprix ainsi que des cafés ou des restaurants.

- La présence de deux marchés en plein air, à proximité du quartier :

Le marché Jeanne d'Arc, au nord de la rue de Patay, à dominante alimentaire, se tient 2 fois par semaine (jeudi et dimanche). Le marché Maurice Thorez, lui aussi à dominante alimentaire, comprend une quinzaine d'étals et se tient les mercredis et dimanches.

---

(2) Cet inventaire a été réalisé à partir des éléments contenus dans l'étude de la SCET



*L'avenue Maurice Thorez, à Ivry, complète l'offre commerciale du quartier Joseph Bédier.*



*La rue de Patay, au nord du quartier Bédier : des commerces peu attractifs.*

### I.2.3 Très peu de locaux commerciaux vacants

Un seul local vacant a été repéré parmi les 33 locaux commerciaux du quartier Joseph Bédier. Et cependant, le visiteur occasionnel peut avoir l'impression que les commerces délaissés ou inoccupés sont nombreux. Cette impression - inexacte - est liée à l'aspect dégradé des commerces existants et à l'occupation des locaux par des activités souvent peu ouvertes vers l'extérieur.

- Très peu de locaux vacants

Un seul local vacant a été repéré. D'une surface de 25m<sup>2</sup>, il est situé au 27 avenue de la Porte de Vitry. Quant au pôle de l'avenue d'Ivry, il ne comporte aucun local vacant, même si le manque d'entretien des vitrines et des enseignes concourt à la faible attractivité du lieu.

- Une fausse impression de vacance

Si de l'extérieur certains locaux semblent vides, une enquête auprès des bailleurs sociaux (notamment la SAGI pour le secteur Bd Masséna / Avenue de la Porte de Vitry) démontre que ces locaux sont en réalité occupés.

Il s'avère que les activités exercées ne nécessitent pas l'entretien d'une vitrine ou l'apposition d'une enseigne, ou encore que certains locaux servent à entreposer des matériaux. C'est le cas par exemple d'une entreprise de couverture, au 23 Bd Masséna.

La présence de ces activités en pied d'immeuble contribue au manque d'animation de la rue et alimente une fausse impression de vacance. L'une des actions du GPRU pourrait être de veiller à une meilleure animation des vitrines, en encourageant l'implantation d'activités plus attractives et propres à créer une animation urbaine.

A noter que le local vacant situé avenue Joseph Bédier va prochainement accueillir (juin 2004) un « Café associatif » (cf infra).

- Une pénurie de locaux

L'enquête auprès des acteurs du quartier révèle une pénurie de locaux. Une proposition a été faite tendant à déplacer les bureaux du Trésor Public situés sur l'avenue Joseph Bédier afin, éventuellement, de permettre l'implantation de nouveaux commerces en pied d'immeuble.

#### **I.2.4 Quels objectifs de développement commercial ?**

Selon l'étude de développement économique réalisée par la SCET, le potentiel de consommation de la population locale est insuffisant pour envisager le développement d'une offre commerciale plus étendue à l'intérieur du site.

Un effort de revitalisation du tissu commercial local est souhaitable. Il passe par l'amélioration de l'existant. Les modalités à décliner concernent la rénovation des vitrines et des enseignes, la fédération des commerçants au sein d'une association, l'implantation de nouveaux commerces sur des créneaux manquants ou mal exploités : bar-brasserie, développement photo, salon de coiffure, laverie/ pressing discount, banque.

L'aménagement de 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux, comportant une locomotive alimentaire, est prévu Place Yersin. Il s'agira d'être attentif à la spécialisation de l'activité commerciale, qui devra faire l'objet d'une stipulation claire indiquant ce qui est admis et ce qui est exclu, dans le but d'éviter une concurrence interne qui risquerait de fragiliser encore plus le tissu commercial.

### **I.3 / LE RESEAU ASSOCIATIF**

Du fait du manque de locaux, les associations ont des difficultés à s'implanter. Celles qui existent sont principalement para-publiques. Il semble d'autre part que les résidents du quartier s'investissent peu dans la vie associative.

#### **I.3.1 Une quinzaine d'associations**

La plupart des associations implantées dans le quartier sont para-publiques et sont accueillies dans le centre social de la CAF. Leur domaine d'intervention est principalement social, elles travaillent sur l'insertion économique, l'alphabétisation, le soutien scolaire, les activités culturelles ou artistiques. Citons également l'équipe de développement local (EDL) et le « Point émeraude », structure liée à la Ville de Paris pour l'information des personnes âgées.

Certaines associations sont des antennes locales de structures ayant leur siège ailleurs dans l'arrondissement ou à Paris. C'est le cas de l'association « Femmes Initiatives », qui œuvre dans le champs de l'intégration, de l'orientation professionnelle et de l'insertion des femmes.

L'association « ARC 75 », spécialisée dans la prévention de la délinquance, la sécurité et le travail social auprès des jeunes, dont le siège se situe sur l'île Saint Louis, dispose de plusieurs antennes à Paris, dont une dans le quartier Joseph Bédier. C'est le cas également de « Caravensérail », association pour la formation aux emplois familiaux, qui devrait prochainement s'installer dans la tour T2. Elle disposera de 4 salles de formation, constituant ainsi un « appartement pédagogique ».

Très peu d'associations sont nées d'une mobilisation des habitants du quartier, si ce n'est « APP 13 » (Association les petites portes du 13<sup>ème</sup>), association de locataires qui va prochainement s'implanter dans la tour T2, rue Franc Nohain. D'après certains acteurs locaux, les difficultés rencontrées par la population - chômage, difficultés d'insertion, pauvreté – ont un effet démobilisateur en matière de vie associative. Bien qu'elles semblent

assez actives sur le quartier, les associations opèrent davantage dans une logique d'aide qu'à travers une réelle participation des habitants.

### **I.3.2 Le manque de locaux**

Le quartier comporte peu de locaux utilisables par les associations. Le centre de la CAF héberge néanmoins une dizaine d'entre elles. Sur ce site, elles sont confrontées à un manque de visibilité, faute d'ouverture sur la rue.

Il est prévu que le centre social de la CAF soit réinstallé en pied d'immeuble, permettant ainsi une meilleure accessibilité du public. Dans les locaux ainsi libérés, l'OPAC envisage de construire des logements.

Cinq associations se sont installées, ou vont prochainement le faire, dans la tour T2, rue Franc Nohain, profitant des logements libérés en prévision de la démolition de cet immeuble. Il faudra cependant, à plus ou moins brève échéance, que d'autres locaux soient trouvés. Ces associations doivent également faire face aux nuisances engendrées par les « squats », de plus en plus fréquents, induits par la désertification de la tour.

### **I.3.3 L'ouverture prochaine de deux espaces ouverts aux jeunes**

Le grand projet associatif du quartier est l'ouverture prochaine (juin 2004), d'un café associatif, avenue Joseph Bédier, qui sera animé par l'association « Femmes initiatives ». Lieu de consommation, il comportera aussi un atelier vidéo, et accueillera des permanences associatives, des soirées et des repas. Il devrait être un espace d'échanges intergénérationnels et interculturels.

Le quartier dispose actuellement de peu de lieux dédiés aux jeunes. Il existe un Point Information Jeunesse dans les locaux de la CAF, mais le local est étroit et difficile d'accès, si bien que les jeunes le fréquentent peu.

Pour pallier cette difficulté, la construction d'un « espace jeune » de 170 m<sup>2</sup> est prévue à côté du café associatif. Cet espace aura pignon sur rue et rassemblera différents services tournés vers les jeunes : orientation, information, écoute, loisirs... Les acteurs du quartier espèrent que les jeunes, notamment ceux du lycée professionnel, sauront s'approprier ces lieux de façon durable.



*Un café associatif ouvrira ses portes en juin 2004, avenue Joseph Bédier.*

### Type d'association

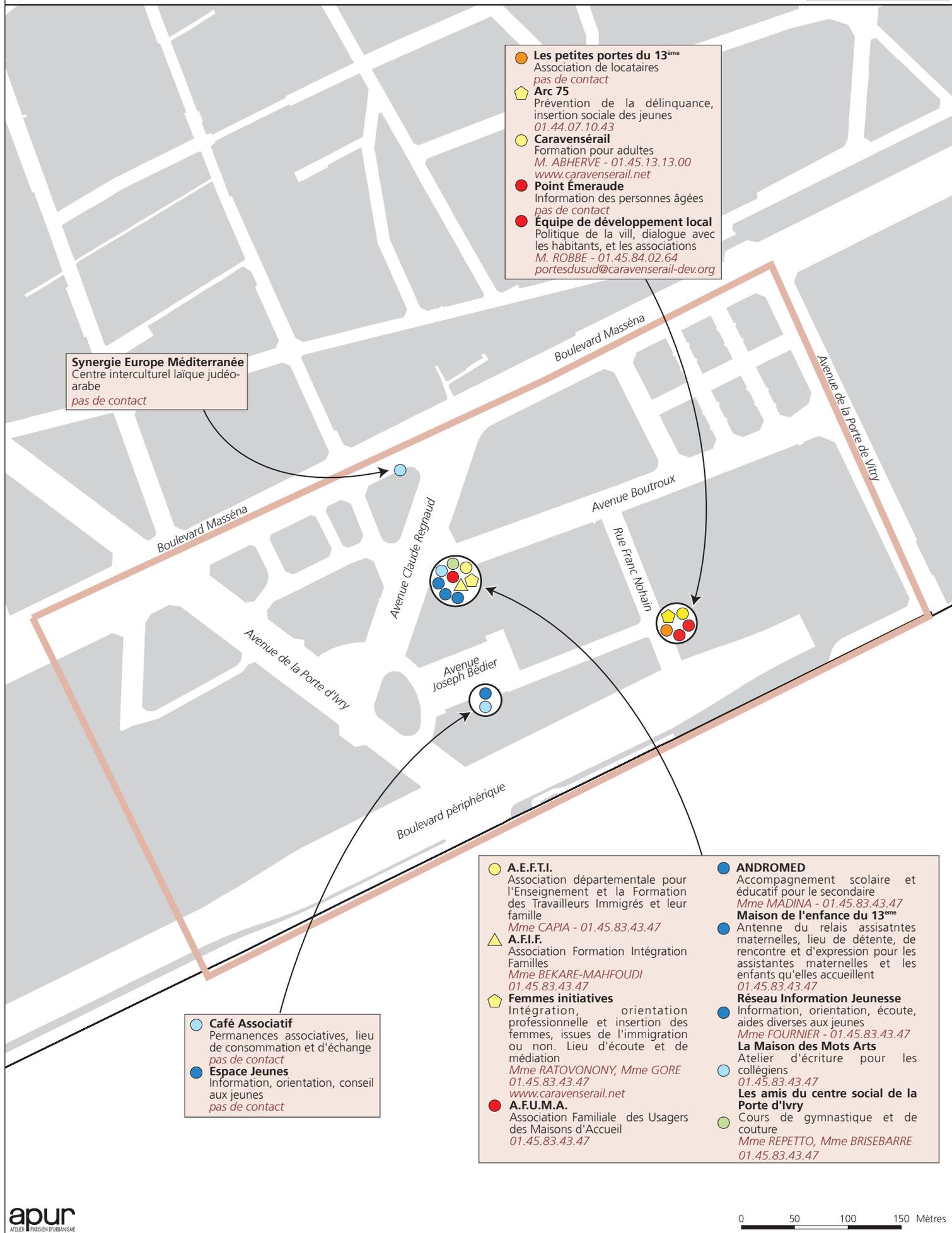
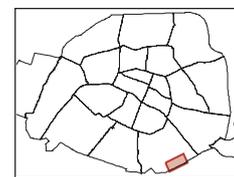
- Emploi
- Location
- ▲ Insertion
- Jeune
- ▲ Intégration
- Culture
- Social
- Sport

# TISSU ASSOCIATIF

## G.P.R.U. "Joseph Bédier" (13<sup>ème</sup>)

### 2004

Sources: Annuaire des associations (Ville de Paris), APUR - 2004



● **Les petites portes du 13<sup>ème</sup>**  
Association de locataires  
*pas de contact*

▲ **Arc 75**  
Prévention de la délinquance, insertion sociale des jeunes  
01.44.07.10.43

● **Caravensérail**  
Formation pour adultes  
M. ABHERVE - 01.45.13.13.00  
[www.caravenseraill.net](http://www.caravenseraill.net)

● **Point Émeraude**  
Information des personnes âgées  
*pas de contact*

● **Équipe de développement local**  
Politique de la vill, dialogue avec les habitants, et les associations  
M. ROBBE - 01.45.84.02.64  
[portesdusud@caravenseraill-dev.org](mailto:portesdusud@caravenseraill-dev.org)

**Synergie Europe Méditerranée**  
Centre interculturel laïque judéo-arabe  
*pas de contact*

● **Café Associatif**  
Permanences associatives, lieu de consommation et d'échange  
*pas de contact*

● **Espace Jeunes**  
Information, orientation, conseil aux jeunes  
*pas de contact*

● **A.E.F.T.I.**  
Association départementale pour l'Enseignement et la Formation des Travailleurs Immigrés et leur famille  
Mme CAPIA - 01.45.83.43.47

▲ **A.F.I.F.**  
Association Formation Intégration Familles  
Mme BEKARE-MAHFOUDI  
01.45.83.43.47

▲ **Femmes initiatives**  
Intégration, orientation professionnelle et insertion des femmes, issues de l'immigration ou non. Lieu d'écoute et de médiation  
Mme RATOVOONONY, Mme GORE  
01.45.83.43.47  
[www.caravenseraill.net](http://www.caravenseraill.net)

● **A.F.U.M.A.**  
Association Familiale des Usagers des Maisons d'Accueil  
01.45.83.43.47

● **ANDROMED**  
Accompagnement scolaire et éducatif pour le secondaire  
Mme MADINA - 01.45.83.43.47

● **Maison de l'enfance du 13<sup>ème</sup>**  
Antenne du relais assistantes maternelles, lieu de détente, de rencontre et d'expression pour les assistantes maternelles et les enfants qu'elles accueillent  
01.45.83.43.47

● **Réseau Information Jeunesse**  
Information, orientation, écoute, aides diverses aux jeunes  
Mme FOURNIER - 01.45.83.43.47

● **La Maison des Mots Arts**  
Atelier d'écriture pour les collégiens  
01.45.83.43.47

● **Les amis du centre social de la Porte d'Ivry**  
Cours de gymnastique et de couture  
Mme REPETTO, Mme BRISEBARRE  
01.45.83.43.47

### Liste des associations implantées dans le quartier Joseph Bédier

Nom de l'association	Domaine d'intervention	Localisation/Propriétaire du local
Equipe de développement local	Politique de la ville, dialogue avec les habitants et les associations	4, rue Franc Nohain, Tour T2 OPAC
Point émeraude	Information des personnes âgées	4, rue Franc Nohain, Tour T2 OPAC
Caravensérail	Formation pour adultes	4, rue Franc Nohain, Tour T2 OPAC
Arc 75	Prévention de la délinquance, insertion sociale des jeunes	4, rue Franc Nohain, Tour T2 OPAC
Les petites portes du 13ème	Association de locataires	4, rue Franc Nohain, Tour T2 OPAC
A.E.F.T.I.	Association départementale pour l'Enseignement et la Formation des Travailleurs Immigrés et leurs familles	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
A.F.I.F.	Association Formation Intégration Familles	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
A.F.U.M.A.	Association Familiale des Usagers des Maisons d'accueil	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
Les Amis du centre social de la Porte d'Ivry	Cours de gymnastique et de couture	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
Maison de l'Enfance du 13ème	Antenne du relais assistantes maternelles, lieu de détente, de rencontre et d'expression pour les assistantes maternelles et les enfants qu'elles accueillent,	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
Femmes Initiatives	Intégration, orientation professionnelle et insertion des femmes, issues de l'immigration ou non. Lieu d'écoute et de médiation.	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
ANDROMED	Accompagnement scolaire et éducatif pour le secondaire	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
Réseau Information Jeunesse	Information, orientation, écoute, aides diverses aux jeunes	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
La Maison des Mots Arts	Atelier d'écriture pour les collégiens	Centre social de la CAF 47 avenue Boutroux OPAC
Café Associatif	Permanences associatives, lieu de consommation et d'échanges	3, avenue Joseph Bédier OPAC
Espace Jeunes	Information, orientation, conseil aux jeunes	3, avenue Joseph Bédier OPAC

Source : inventaire APUR, juin 2004



## II. 2. LE QUARTIER SAINT BLAISE

### II. 1 / PRESENTATION DU QUARTIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le quartier Saint Blaise est réputé être l'un des plus denses d'Europe. Les masses bâties sont effectivement imposantes avec la présence de trois tours d'habitation et de nombreuses barres caractéristiques des années 1970.

C'est un quartier à dominante d'habitat social où réside une population familiale à revenus modestes. L'environnement est marqué par des transformations importantes en matière d'aménagement urbain et d'évolution économique, tant coté Paris que coté banlieue.

#### II.1.1 Un quartier enclavé marqué par de fortes densités de population

Le site GPRU de Saint Blaise se situe au sud du 20<sup>ème</sup> arrondissement, le long du boulevard Davout, et au nord de la Porte de Montreuil. Il correspond à une ancienne ZAC achevée au milieu des années 1980.

Le quartier se caractérise par une forte densité de population (13 700 habitants<sup>3</sup> pour 26,5 ha, soit une densité de 517 habitants à l'hectare pour 202 hab./ha. à Paris) et un manque d'espaces verts. Les rénovations des années 1970 ont conduit à des transformations radicales sur une période courte, ce qui a généré des ruptures : rupture d'échelle, rupture de la vie sociale, de la mémoire de quartier.

Relativement enclavé, le quartier est mal desservi par les transports en commun. Le nord du secteur, plus peuplé, est éloigné des stations de métro. Les services de bus sont irréguliers (pas de service en soirée, ni le week-end). Trois lignes passent en bordure du quartier : lignes 26, 57, et le PC 2.

#### II.1.2 Un parc de logement récent, à dominante d'habitat social

Le secteur étudié compte 6 569 logements. L'habitat récent domine sans être exclusif : 55% des logements sont postérieurs à 1975 contre 23% dans le 20<sup>ème</sup> et 14% à Paris.

De même l'habitat social est majoritaire (2 700 logements soit 55% du parc) mais le parc privé est également présent. Les logements sociaux sont répartis pour l'essentiel entre la SAGI et l'OPAC. L'OPAC a récemment engagé une opération de résidentialisation des espaces extérieurs d'un de ses ensembles immobiliers qui comprend 595 logements.

#### II.1.3 Un bon maillage d'équipements publics

Le quartier semble bien équipé en crèches, haltes-garderies et écoles primaires. De même les terrains de sports sont proches et des équipements culturels sont présents : bibliothèque, atelier ADAC et centre d'animation. On recense également quelques équipements pour l'hébergement des personnes âgées et la santé. En revanche les établissements d'enseignement secondaire sont plus éloignés.

---

<sup>3</sup> D'après le recensement de la population de 1999, données à l'iris.

Il n'y a pas d'équipement destiné aux adolescents dans le périmètre à l'exception d'un « espace jeune ». Cependant deux centres sociaux et un centre d'animation sont situés à faible distance. D'autre part, une antenne « Action jeunes information » est située de l'autre côté du boulevard Davout.

Il est prévu l'ouverture d'une régie de quartier au 24 rue Raymond Queneau, sur le site GPRU de la Porte de Montreuil, tout proche.

### Une population jeune marquée par l'importance des ménages à bas revenus

	GPRU		20è arrt	Paris
	Effectif	%	%	%
Locataires HLM (en % des ménages)	3 330	55,9%	33,9%	16,7%
Moins de 20 ans	3 646	26,6%	21,0%	18,3%
Plus de 60 ans	1 542	11,3%	17,7%	19,6%
Chômeurs (en % des actifs)	1 172	16,0%	15,0%	12,0%
Ouvriers et employés (en % des actifs)	3 876	52,7%	44,0%	35,0%
Population totale	13 705		183 093	2 125 851

Source : INSEE, recensement 1999

#### ○ Une population en baisse

La population a diminué de 4% entre 1990 et 1999. Cette baisse correspond à un début de « desserrement » des ménages : le nombre de personnes seules a augmenté de 9% et celui des familles nombreuses (trois enfants et plus) a baissé de 6%.

#### ○ Beaucoup de familles, peu de personnes âgées

La population est jeune. Les moins de 20 ans représentaient 26,6% de la population totale en 1999 (21,0% dans le 20<sup>ème</sup>, 18,3 % à Paris). Leur poids a cependant baissé de 2 points entre 1990 et 1999. La part des plus de 60 ans est faible par rapport au reste de l'arrondissement : 11,3 % à Saint Blaise contre 17,7% dans le 20<sup>ème</sup> et 19,6% à Paris. Seuls les 35-59 ans ont vu leur nombre augmenter (+15%) entre 1990 et 1999.

#### ○ Une majorité d'actifs ouvriers ou employés

La population active représente 53,7% de la population totale. Elle est marquée par l'importance de ménages à bas revenus. Les employés et les ouvriers représentent 52,7% des actifs en 1999 (44% dans le 20<sup>ème</sup>, 35% à Paris), les cadres seulement 16% (24% dans le 20<sup>ème</sup> et 35% à Paris).

#### ○ 16% de chômeurs contre 12% en moyenne parisienne

Le taux de chômage en 1999 (16%) est supérieur à la moyenne de l'arrondissement (15%) et de la capitale (12%). Les 1200 demandeurs d'emploi du quartier disposent d'une antenne de la mission locale pour la formation et l'emploi des jeunes. Le chômage touche particulièrement les moins de 25 ans (26%) et les 55-65 ans (20%).

- 14% d'emplois précaires

14% des actifs ont un emploi précaire. On compte par ailleurs 272 allocataires du RMI (source CAF, décembre 2001). Selon l'étude de la SCET, la CAF identifie le quartier Saint Blaise parmi les « zones de précarité ». Enfin, plus de 50% des ménages locataires de HLM ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM.

#### **II.1.4 Un environnement qui connaît de profondes mutations**

Les objectifs de développement, notamment économique, du quartier Saint Blaise doivent être envisagés à la lumière des transformations en cours dans le voisinage, ainsi que dans les deux villes voisines de l'autre côté du boulevard périphérique : Montreuil et Bagnolet.

Anciennes villes industrielles à population ouvrière, Montreuil et Bagnolet connaissent une requalification tant urbaine qu'économique et sociale, avec le développement d'activités tertiaires et un relatif « embourgeoisement » de leurs populations.

Montreuil et Bagnolet font partie, avec 20 autres villes de l'est parisien, de l'ACTEP (Association des collectivités territoriales de l'est parisien), dont les efforts visent au développement économique et à la mise en valeur des territoires de l'est parisien. La démarche intercommunale de l'association prévoit également un rapprochement avec la ville de Paris, visant à améliorer la continuité des territoires.

- Les abords immédiats coté Paris : Le quartier de la Réunion en pleine transformation

Le quartier de la Réunion, situé à l'ouest du quartier Saint Blaise de l'autre côté de la rue des Pyrénées, fait l'objet, depuis la fin des années 1980, d'importants projets de requalification. En 1987, la ZAC Réunion a été engagée au sud de la place de la Réunion. Puis, en 1990, un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) a été instauré sur plusieurs périmètres très proches de la ZAC. Trois secteurs ont ainsi fait l'objet d'acquisitions importantes de la part de la Ville de Paris ou de l'OPAC : Fréquel-Fontarbie, Vignoles-Est et Planchat-Vignoles.

Ces interventions ont pour but d'organiser la restructuration du tissu urbain, avec deux principaux objectifs :

- Créer des équipements de quartier et aménager les espaces publics
- Construire des logements de qualité accompagnés de commerces ou d'activités

Le quartier fait donc actuellement l'objet d'une requalification de grande ampleur, qui permet d'expliquer l'importance du nombre de locaux vacants dans ce secteur.

Les profondes mutations qui résulteront de ce réaménagement pourraient avoir des retombées bénéfiques pour le quartier Saint Blaise.

- Bagnolet : reconversion tertiaire et mixité des fonctions<sup>4</sup>

Bagnolet ressort parmi les pôles tertiaires en développement de l'Est parisien. Des réalisations d'envergure comme l'autoroute A3, le boulevard périphérique, le prolongement de la ligne de métro ou la construction des tours Mercuriales et Galliéni ont

---

4 Sources : site internet de la Ville de Bagnolet et étude de la SCET

permis à la ville de Bagnolet d'opérer une reconversion de son tissu économique, dominé jusque dans les années 1970 par l'industrie et l'artisanat.

La création, en 1991, de la ZAC « Eugène Varlin », témoigne de la volonté de la commune d'accompagner ces transformations. Construite le long du boulevard périphérique, elle a plusieurs objectifs : lutter contre la dégradation du bâti, les nuisances du périphérique et celle du marché aux puces tout en encourageant le développement économique et la qualité de l'habitat.

La ZAC accueille deux hôtels (Formule 1 et Suitehôtel) ainsi que l'entreprise Filmolux (80 emplois) et des bureaux. Elle s'achève avec la construction de 36 000m<sup>2</sup> de bureaux, qui hébergeront prochainement la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, amenant près de 1400 salariés sur le quartier.

En septembre 2003, Bagnolet comptait 1 049 établissements générant 15 568 emplois. On compte parmi ces établissements quelques grandes entreprises (CEGETEL, EUROLINES, MAS). Mais le tissu économique reste dominé par les PME/PMI. Les entreprises de moins de 20 salariés représentent plus de 70% des établissements.

L'essentiel de l'activité économique se situe à proximité du boulevard périphérique, en raison notamment de la présence d'un pôle tertiaire important constitué par les Tours Mercuriales, Gallieni I&II et le centre commercial Bel-Est.

Malgré l'implantation récente d'activités de pointe liées à la bureautique et à l'informatique, Bagnolet conserve un caractère artisanal et industriel lié à la présence d'activités spécifiques comme la fonderie d'art « Blanchet Landowski », « les Fils de J. Georges » (traitement de bois précieux), Filmolux (restauration de livres et papiers anciens), Bonzini (fabricant depuis 1927 de baby-foot), mais également d'ateliers d'ébénisterie, de restauration de meubles anciens, de travail des vitraux, etc.

La collectivité a engagé un vaste travail de requalification, et souhaite conserver la mixité activités économiques/habitat, qui constitue l'une de ses caractéristiques essentielles.

La ville souhaite également assurer le maintien d'une offre de services et de commerces afin d'enrayer la demande croissante de bureaux, d'autant plus que ces derniers attirent une population active venue de l'extérieur, et non de la commune.

- Montreuil : un pôle d'activité important<sup>5</sup>

Montreuil est le principal pôle de PME-PMI de la petite couronne parisienne, avec 2 900 entreprises, 1100 commerces et 1300 artisans. Ancienne ville industrielle, la commune a souhaité accompagner la reconversion de son tissu économique et a engagé dès le début des années 1980 une politique foncière et immobilière sur les espaces libérés par le départ des industries. Les terrains qui se sont dégagés le long du boulevard périphérique, dans le Bas-Montreuil, ont accueilli dès 1978 la ZAC de la Porte de Montreuil. Cette politique a permis l'implantation de quatre grandes entreprises : BNP Paribas, Air France, Ubisoft et la Direction Générale des Impôts.

L'industrie ne représente plus que 15,7% des entreprises montreuilloises, tandis que le secteur des services emploie plus de 13 500 salariés pour 44,7% des activités. Le

---

5 Sources : site internet de la Ville de Montreuil et étude de la SCET

secteur de l'image, des arts graphiques et du multimédia y tient par ailleurs une place importante.

Malgré l'arrivée de communautés d'artistes dans le Bas-Montreuil et l'implantation d'activités à forte valeur ajoutée, Montreuil souffre encore d'un déficit d'image : les nuisances induites par le marché aux puces, ont un impact négatif sur l'entrée de ville, le centre ville est dégradé, et les échanges avec Paris sont peu importants.

Néanmoins, plusieurs projets en cours ou à venir devraient améliorer cette situation :

- Une réflexion a été engagée avec la Ville de Paris sur le devenir du marché aux puces, et les moyens de réduire les nuisances qu'il implique.
- Le projet « Cœur de ville » prévoit le réaménagement du centre ville, notamment par la revalorisation des espaces et équipements publics, l'ouverture d'un centre commercial, la construction de logements et de bureaux, ainsi qu'une meilleure desserte des quartiers alentours.
- La municipalité souhaite aussi améliorer les déplacements dans Montreuil et les liaisons vers les communes voisines, avec le prolongement de la ligne 1 du tramway (Saint-Denis – Bobigny), la création d'une nouvelle ligne de tramway, de la gare de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay et le prolongement des lignes de métro 1, 9 et 11.

Montreuil soutient le développement des activités économiques sur son territoire : La pépinière Atrium, créée en 1998, accueille actuellement 17 entreprises. D'une surface totale de 1500m<sup>2</sup>, elle offre des locaux d'activité et des bureaux aux créateurs d'entreprises. La ville vient également lancer le club 93 E-Business, dont l'objectif est de favoriser les échanges entre les entreprises et concourir au développement local.

## **II. 2 / LE TISSU COMMERCIAL**

Au regard du nombre d'habitants, le quartier compte peu de commerces et ceux-ci sont concentrés principalement autour de la place Saint Blaise. Les rues du Clos et Saint Blaise forment les deux principales rues commerciales. Le reste du secteur présente une offre beaucoup plus limitée.

Bien que le quartier compte deux grandes surfaces alimentaires généralistes (Franprix et Leader Price), l'offre commerciale est fortement concurrencée par la présence, à Montreuil et à Bagnolet, des hypermarchés Auchan et Carrefour.

### **II.2.1 La dynamique commerciale**

Le quartier compte 145 locaux commerciaux, la plupart étant concentrés sur un secteur formé de 4 rues : les rues Saint Blaise, Mouraud, du Clos et des Orteaux. Ce secteur est appelé « îlot des 4 rues » dans l'étude urbaine réalisée par le cabinet Grumbach.

La rue Saint Blaise et, dans une moindre mesure, la rue du Clos, constituent les deux principaux axes commerciaux. Le boulevard Davout, en bordure du secteur, comprend également une vingtaine de commerces.

## Structure des commerces situés dans le périmètre du GPRU Saint-Blaise

Type activité	Nombre	%
Alimentaire spécialisé	11	7,6%
Alimentaire généraliste	3	2,1%
Equipement de la personne	5	3,4%
Equipement du foyer	11	7,6%
Loisirs-culture	6	4,1%
Santé-beauté	17	11,7%
Bricolage-jardinage	5	3,4%
Automobile	4	2,8%
Banque et assurance	1	0,7%
Poste et télécoms	6	4,1%
Hôtel/café/restaurant	14	9,7%
Autre agence et services	37	25,5%
Locaux vacants	16	11,0%
Association/formation	9	6,2%
Total	145	100,0%

Source : enquête APUR, 2004

### ○ Une concentration des commerces autour de la place Saint Blaise :

Le secteur « des 4 rues », tel qu'il a été défini dans l'étude précitée, est délimité par la rue du Clos et la rue des Orteaux du nord au sud et s'étend jusqu'au boulevard Davout en s'arrêtant à l'intersection du boulevard avec la rue Saint Blaise à l'est.

On rencontre rue Saint-Blaise une offre commerciale diversifiée, dominée par les activités de services aux personnes (22,4% des locaux) et par les commerces alimentaires spécialisés (14,3%). On note la présence de deux surfaces alimentaires importantes : un Franprix (moyenne surface), situé rue Saint Blaise, et un Leader Price (grande surface), rue Mouraud, à l'entrée de la galerie commerciale. Ces deux enseignes sont très fréquentées par les habitants du quartier.

Le quartier compte également deux boulangeries, deux boucheries, deux commerces de fruits et légumes ainsi qu'un supermarché spécialisé en produits casher, qui viennent compléter cette offre.

La plupart des services aux personnes présents sur ce secteur sont des activités artisanales. On recense en effet deux blanchisseries, un plombier, un installateur / réparateur d'appareils de climatisation, un atelier de retouche de vêtements ainsi qu'un cordonnier.

### ○ Une offre commerciale plus limitée dans le reste du quartier :

Au nord du quartier, l'offre de commerces de proximité devient très restreinte : on ne recense aucun commerce alimentaire généraliste et la plupart des locaux commerciaux accueillent des activités de services aux entreprises (Aide à la création d'entreprises, conseil en informatique/ bureautique, conseil en communication, organismes de formation, etc.).

On note la présence de 7 locaux vacants.

Le sud du quartier possède également peu de commerces. Les activités se rapportant à la santé ou à la beauté représentent 24% de l'offre – un cabinet dentaire, un laboratoire d'analyses médicales, un kinésithérapeute, un vétérinaire, un salon de coiffure et un centre de soins de beauté. On ne recense aucun commerce alimentaire, excepté un commerce de détail de boissons.

A noter là aussi la présence de locaux vacants (3 locaux vacants).



*La place Saint Blaise, à l'angle des rues du Clos et Saint Blaise*



*La rue Saint Blaise dispose d'une offre commerciale variée*

## II.2.2 L'attractivité des centres commerciaux de Montreuil et de Bagnolet

Hormis les achats courants et de première nécessité, les habitants du quartier Saint Blaise font massivement leurs achats dans les centres commerciaux situés à proximité.

### ○ « La Grande Porte » à Montreuil

Situé face à la Porte de Montreuil, le centre commercial « Grande Porte » à Montreuil regroupe un hypermarché « Carrefour » et une quarantaine de commerces. C'est un pôle attractif pour les résidents de Saint-Blaise et une rude concurrence pour les commerces de leur quartier. Malgré un certain inconfort dans le franchissement du boulevard périphérique au niveau de la Porte de Montreuil, ils peuvent s'y rendre en peu de temps.

Il semblerait que depuis quelques années, faute de rentabilité suffisante, les enseignes nationales les plus en vue quittent progressivement le centre commercial, laissant la place à des enseignes de moindre renommée.

### Les commerces du centre commercial « La Grande Porte » à Montreuil

Domaines d'activité	Nombre de commerces
Alimentation	1 supermarché Carrefour
Equipement de la personne	23
Equipement de la maison	2
Restauration	4
Services	9

Source : Atlas de la distribution-LSA, édition 2004

### ○ « Bel Est » à Bagnolet

Le centre commercial Bel Est, situé avenue du Général de Gaulle à Bagnolet est un centre commercial tout aussi attractif bien que moins facilement accessible. Il abrite l'hypermarché « Auchan » ainsi qu'une soixantaine de magasins.

Un nombre important d'enseignes nationales y sont implantées, et viennent combler le déficit de l'est du 20<sup>ème</sup> arrondissement en la matière. Les habitants du quartier Saint Blaise doivent néanmoins utiliser leur voiture pour s'y rendre ou les lignes de bus 57, 76 et PC 2.

### Les commerces du centre commercial « Bel Est » à Bagnolet

Domaines d'activité	Nombre de commerces
Alimentation	2 (dont Auchan)
Equipement de la personne	25
Equipement de la maison	1
Loisirs	9
Restauration	9
Services	14

Source : Atlas de la distribution-LSA, édition 2004

### II.2.3 Les autres polarités commerciales à l'extérieur du quartier

#### ○ La rue d'Avron, assez peu attractive

Malgré le nombre de commerces et l'animation de la rue, l'offre commerciale de la rue d'Avron a tendance à perdre en qualité et voit le développement de commerces ethniques.

Le taux de rotation des activités y est important et s'exerce au dépens des commerces traditionnels, progressivement remplacés par des activités moins valorisantes. Entre 1996 et 2003, le nombre de commerces alimentaires a diminué au profit des secteurs de l'équipement de la personne et de la maison. La rue accueille notamment de nombreux petits « bazars » ainsi que des petites entreprises de télécommunications (taxi-phone).

D'après la banque de données sur le commerce de 2003, l'offre commerciale est dominée par 3 secteurs :

- l'équipement de la personne (20%)
- les hôtels/ cafés/ restaurants (19%)
- l'alimentaire spécialisé (11%)

Les habitants du quartier Saint Blaise peuvent se rendre aisément rue d'Avron mais ils n'y réalisent qu'une faible partie de leurs achats.

#### ○ Le petit pôle de bricolage/jardinage à Bagnolet

On note la présence de commerces spécialisés dans le bricolage et le jardinage avenue Gallieni à Bagnolet, tels que Saint Maclou ou AB Décor. Cette avenue est assez facilement accessible depuis le 20<sup>ème</sup> arrondissement par la rue Lucien Lambeau, qui passe au dessus du boulevard périphérique.

#### ○ Les commerces de la rue de Paris à Montreuil, miroir de la rue d'Avron

La rue de Paris à Montreuil constitue un linéaire commercial qui s'inscrit dans le prolongement de la rue d'Avron côté Paris. Cependant, l'offre de commerces est similaire à celle de la rue d'Avron : magasins bas de gamme, importance de la restauration rapide de tous pays... Il est peu probable que les habitants du quartier Saint Blaise s'y rendent de façon significative pour effectuer leurs achats.



*La rue d'Avron.*

## II.2.4 Peu de locaux commerciaux vacants

Sur les 145 locaux commerciaux en pied d'immeuble, 16 sont vacants. La plupart d'entre eux appartiennent à des propriétaires privés. Mais pour le promeneur, le nombre de locaux vacants semble plus important en raison de la présence d'activités qui n'affichent pas leur présence en termes d'enseigne et de vitrine.

- Les « vrais » commerces vacants

Onze de ces seize locaux vacants sont situés dans le centre du quartier, là où le linéaire commercial est le plus dense. Six de ces locaux appartiennent à des propriétaires privés. Les cinq restants sont gérés par les bailleurs sociaux (OPAC et SAGI).

L'inventaire des locaux vacants a été réalisé en recoupant trois « sources » d'information.

- fichier de l'enquête « Banque de données sur le commerce, 2003 »,
- relevés de terrain, mai 2004,
- fichiers d'occupation des locaux en pied d'immeuble des deux principaux bailleurs sociaux : l'OPAC et la SAGI.

### Locaux commerciaux vacants dans le GPRU Saint Blaise

Adresse	Propriété
9 rue du Clos	privée
11 rue du Clos	privée
15 rue du Clos	privée
14 rue du Clos	OPAC
17 rue du Clos	OPAC
4 rue Courat	privée
24 rue Courat	privée
84 rue des Maraîchers	privée
41 rue Mouraud	privée
41 rue Mouraud	privée
54 rue Mouraud	SAGI
37 rue des Rasselins	privée
66 rue Saint Blaise	privée
2 sq Vitruve	SA HLM Logements familiaux
102 rue des Orteaux	SAGI
97 rue des Orteaux	OPAC

Source : Fichier des propriétaires, issu de la DGI, APUR 2004

- Les « faux » vacants

Le croisement des données a permis d'observer que la vacance constatée sur le terrain (absence de vitrine et d'enseigne, rideau de fer baissé lors du passage...) était parfois démentie par l'existence d'un bail locatif. Ainsi, six locaux recensés comme vacants sur le terrain se sont avérés occupés en interrogeant le bailleur (bail en cours).

Ces locaux sont en général occupés par des entreprises artisanales dont l'activité ne nécessite pas une implantation dans un local commercial. La présence de telles activités non identifiables pour le passant contribue, tout comme la vacance, à renforcer le manque d'animation urbaine.

Les bailleurs interrogés expliquent qu'ils portent une certaine attention à la qualité des attributaires des commerces dans les secteurs inscrits en politique de la ville. Ils limitent certaines implantations comme les taxi-phone, les « épiceries ethniques » ou les cafés. Mais ils reconnaissent leurs difficultés à définir des objectifs clairs en matière de recommercialisation, les attributions de locaux se faisant au fil des libérations.

La politique de recommercialisation des bailleurs interrogés consiste surtout à éviter de louer de grands locaux à des associations. Ils ont en effet à faire face à une forte demande de locaux émanant des associations tandis que la ville souhaite qu'il y ait plus de commerces de proximité.

Une action en faveur de la revalorisation du tissu commercial du quartier consisterait à veiller à ce que les locaux commerciaux soient attribués en priorité à des commerces enclins à participer à la vie du quartier par une animation des vitrines.

**Six commerces faussement vacants : apparemment inoccupés, ils sont néanmoins loués**

Activité exercée selon le bailleur	Adresse	Entreprise	Propriétaire
Fabrication pâtisserie	2 rue Albert Marquet	Carthage	SAGI
Electricité, installations industrielles	49 rue Saint Blaise	Transtelec	SAGI
Travaux de pré-presse, photogravure	73 rue Saint Blaise	Graphicrom	Propriétaire privé
Kinésithérapeute	76 rue Saint Blaise		Propriétaire privé
Produits exotiques	86 rue Saint Blaise	Provia'l	SAGI
Installations électriques	8 square de Cardeurs	Transtelec	SAGECO

Source : Fichier des propriétaires, issu de la DGI, APUR 2004



*Un local apparemment vacant, mais loué par la S.A.G.I. à une entreprise*

## II. 3 / LE RESEAU ASSOCIATIF

Un nombre important d'associations sont présentes et actives dans le quartier. Certaines sont implantées depuis de nombreuses années et participent pleinement à la vie locale. C'est le cas de l'association « Un poumon pour Saint Blaise », créée il y a 20 ans, dont le président a été interviewé par l'équipe d'étude.

Beaucoup d'associations éprouvent des difficultés à trouver des locaux. Peu de locaux sont disponibles et les associations manquent de moyens financiers pour les louer aux conditions proposées par les bailleurs.

### II.3.1 Un réseau dense

L'annuaire des associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement référence une vingtaine d'associations ayant leur siège dans le secteur et oeuvrant dans les domaines de la culture (11 associations), de l'action sociale (5), de l'action en direction des jeunes et de l'enfance (4) et en faveur de dispositifs d'insertion professionnelle (2). Bien que plus nombreuses dans le nord du quartier, les associations sont assez bien réparties sur le secteur d'étude.

Beaucoup d'entre elles sont implantées depuis longtemps et ont l'habitude de travailler ensemble<sup>6</sup>. La « militance » apparaît plus importante dans le quartier Saint Blaise que dans celui de la Porte de Montreuil.

### II.3.2 La difficulté de trouver un local

Le nombre et la diversité des associations exprime un fort potentiel mais ne doit pas masquer la difficulté pour ces structures d'obtenir des locaux.

Le nombre d'associations ayant la jouissance d'un local est peu élevé, ce qui n'est pas sans effet sur la visibilité du tissu associatif et sa participation à la vie du quartier. Le comptage effectué<sup>7</sup> montre que 11 associations disposent d'un local et que 12 n'en ont pas. Le siège se trouve alors au domicile du président. Toutes les associations du secteur n'ont certes pas les moyens ni le besoin de détenir un local, cependant certaines estiment que leurs activités s'en trouvent pénalisées.

En théorie, les associations peuvent s'implanter dans des locaux collectifs résidentiels (LCR) destinés en priorité aux amicales ou associations de locataires. Mais peu de locaux de ce type sont proposés en réalité.

Différents acteurs du milieu associatif ont été interrogés sur ce point très sensible<sup>8</sup>, ainsi que des bailleurs sociaux. Les avis exprimés sont convergents.

---

(6) Entretien avec M. Deseez, membre de l'équipe de développement local

(7) Avec le concours de Mme Stéphanie Véron, présidente de la Maison des Associations du 20ème arr

(8) associations rencontrées, mai 2004 : Maison des Associations, Equipe de développement local, M.Vitte, président de trois associations culturelles et Mme Saint Macary, chargée de mission à l'association « Action 20ème »

- La prudence des bailleurs sociaux

Le manque de locaux serait lié à la politique des bailleurs sociaux qui choisissent leurs locataires de préférence parmi les commerçants et ne retiennent pas les candidats associatifs. Les bailleurs interrogés disent être attentifs au développement social, et donc à la vie associative, mais doivent se prémunir des risques d'impayés. L'un d'eux a indiqué à l'équipe d'étude qu'il évitait de louer des locaux commerciaux aux associations, à moins qu'elles n'aient un « intérêt public ».

- La caution

Lorsque des locaux soient proposés aux associations, la difficulté qui survient souvent est celle du montant jugé trop élevé de la caution. Certains bailleurs demandent en effet aux associations de bloquer sur un compte bancaire une somme équivalente à un an de loyer, voire plus. Le cas nous a été rapporté d'une demande de location présentée par un organisme d'insertion et de formation qui n'aurait pu aboutir, faute de moyens pour payer une caution équivalente à 3 ans de loyer.

**Entretien avec M. Richard Vitte,  
président de l'association « Un poumon pour Saint Blaise »**

Cet entretien a été réalisé en juin 2004 dans les locaux de l'association.

M. Vitte habite Saint Blaise depuis 30 ans. Très investi dans la vie du quartier, il est conseiller de quartier et président de trois associations, dont l'une d'entre elles, « Un Poumon pour Saint Blaise » existe depuis 20 ans. L'objet de l'entretien est de recueillir les impressions de M. Vitte sur la vie associative locale.

*De la lutte urbaine à la dynamisation multiculturelle*

Créée par les habitants du quartier il y a 20 ans, « Un Poumon pour Saint Blaise » militait à ses débuts pour le développement des espaces verts dans ce secteur en pleine transformation (ZAC Saint Blaise). Bien que l'objectif soit toujours d'actualité, l'association s'est diversifiée au fil des années, se tournant vers l'animation de quartier et le développement de l'offre culturelle. L'association organise ainsi chaque année une brocante d'environ 300 emplacements, réunissant les habitants du quartier autour de la rue Saint Blaise. Un festival de théâtre de rue est organisé, ainsi que des repas de quartier, des animations pour Noël et Halloween, un carnaval avec des écoles du quartier, des concerts, etc.

« Un poumon pour Saint Blaise » participe au CICA du 20° et aux conseils de quartier. En 1992, M. Vitte a obtenu la gestion de deux locaux situés square des Cardeurs. Le premier, au n°6, accueille des expositions, des ateliers, et héberge également une autre association, « A.V.E.C. M.S. », qui s'occupe de soutien scolaire. Le deuxième local, au n°10, accueille, le « Théâtre de Quarts d'heure », association gérée par « Un Poumon pour Saint Blaise » et dont M. Vitte est également président.

D'une capacité d'accueil d'environ 50 places, le théâtre des Quarts d'heure propose aux habitants des cours et des ateliers (pour enfants et adultes). Il permet également aux compagnies de disposer d'un local de répétition et de représentations. Trois compagnies travaillent en permanence au théâtre, parmi lesquelles la compagnie « Par les mots et merveilles » et « Le sirop de la rue ». Cette dernière, également dirigée par M. Richard Vitte, s'occupe de la promotion de spectacles (improvisation, café-théâtre, chanson, contes, poésies) et du prêt de matériel aux compagnies théâtrales.

*L'impact économique de l'activité associative*

Selon M. Vitte, les activités développées au sein de l'association participent à l'économie du quartier : le théâtre des Quarts d'heure accueille des représentations tous les week-end, attirant une cinquantaine de personnes square des Cardeurs. M. Vitte estime que sur ces 50 personnes, au moins une dizaine se rend, après la représentation, au Café Saint Blaise, qui fait l'angle avec la rue du Clos. L'activité du théâtre aurait permis à ce café d'ouvrir plus tard dans la soirée.

De façon plus ponctuelle, la brocante, le théâtre de rue ou encore le carnaval, profiteraient aussi aux commerçants du quartier, grâce à la fréquentation qu'ils induisent.

La revitalisation commerciale du secteur passe selon lui par la mise en place d'un espace culturel capable d'attirer les habitants du quartier et des alentours. Le quartier étant assez éloigné des transports en commun, peu de gens y passent par hasard, et la clientèle locale n'est pas suffisante pour permettre un réel développement commercial. Or il existe un projet d'installation d'un centre socioculturel auquel M. Vitte est attentif. Il insiste notamment sur la vocation culturelle et conviviale que ce lieu devrait avoir. Il manquerait en effet à Saint Blaise, selon M. Vitte, un espace où les habitants pourraient se rencontrer, notamment autour d'activités liées à l'enfance : contes, spectacles de marionnettes, danse, etc.

*Le manque de locaux*

En ce qui concerne la vie associative locale, Richard Vitte soulève le problème rencontré par les associations pour s'installer dans des locaux en pied d'immeuble. Très peu ont les moyens de le faire, les bailleurs leur demandant une caution représentant un an de loyer. Il héberge d'ailleurs, dans son

local du 6 square des Cardeurs, l'association « A.V.E.C. Mouvement de Solidarité » (soutien scolaire), qui a rencontré des problèmes d'hébergement suite à des difficultés financières.

Quant à l'investissement des habitants dans la vie associative de leur quartier, Richard Vitte estime qu'ils sont plus « consommateurs » que véritablement actifs. Les spectacles de théâtre de rue permettent à l'association de faire connaître les activités du théâtre des Quarts d'heure, bien que l'essentiel du public vienne de l'extérieur du quartier.



*Richard Vitte et Mathias Duchêne*

**Type d'association**

- Culture
- Social
- Insertion
- Jeunes

- pas de local
- local disponible

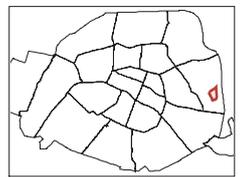
Action Jeune Information structure Ville de Paris

# TISSU ASSOCIATIF

## G.P.R.U. "Saint-Blaise" (20<sup>ème</sup>)

### 2004

Sources: Annuaire des associations (Ville de Paris), APUR - 2004



● **Association des amis du Vietnam et de l'Asie**  
Faire connaître le Vietnam, faciliter les échanges entre les 2 pays  
01.44.24.08.76 - amivietnam@aol.com

● **Avenir du futur'e**  
Culture artistique et photographique  
Mlle ARNOUD - 01.44.93.02.64

● **Ballets folkloriques antillais "les messagers des îles"**  
Cours de danse afro-antillaises, cours de percussion, carnaval  
M. SAINTE-ROSE - 01.43.71.59.83

● **Club des anciens de Charonne**  
Améliorer les conditions d'existence et la qualité de vie des personnes âgées, et leur permettre de participer activement à la vie du quartier en relation avec les autres générations  
M. LONGUEVILLE - 01.43.48.17.30

● **Compagnie du Pausilippe**  
Lecture à haute voix, conterie, poésie sur le Moyen-âge dans les cafés littéraires, milieux scolaires et bibliothèques  
Mme CASADEI - 01.43.73.41.42

● **Crac Boum Hue**  
Espace d'initiation à Internet  
Mme AUTRAN - 01.43.79.98.23 - www.cracboumhue.com

● **Groupe Système X Orchestre**  
Batterie, congas, chants percussionnistes, soirées d'animation  
M. SAINTE-ROSE - 01.43.71.59.83

● **Le sirop de la rue**  
Promotion de spectacles, prêt de matériel, cours de théâtre  
M. VITTE - 01.43.72.39.06

● **Orphenie Théâtre**  
Compagnie de théâtre (représentation, cours, stages)  
Mme CHEYNIS - 06.63.93.94.82 - orphenis@hotmail.com

● **Pour la sauvegarde des oeuvres d'Ibrahima Baba Kake**  
Promotion de l'histoire et de la culture africaine  
Mme DIALLO - 01.43.70.10.38

● **Théâtre aux mains nues**  
Formation et insertion professionnelle de l'acteur-marionnettiste, ateliers pour enfants et adolescents, spectacles de marionnettes  
M. RECOING - 01.42.05.36.57

● **Théâtre des cardeurs**  
Cours de théâtre, salle de répétition et de stage, salle de spectacles  
M. VITTE - 01.40.09.17.73 - elodie.simard@libertysurf.fr

● **Théâtre du chaos**  
Problèmes de santé (toxicomanie, SIDA, alcoolisme, tabagisme) ou de société (violence, suicide, prostitution, racisme) par le biais du théâtre interactif  
Mme VEYRON - 01.43.70.69.00

● **Un poumon pour Saint-Blaise**  
Défense du cadre de vie, activités conviviales (brocante, carnaval de écoles, loto-théâtre, gestion des locaux)

● **Action Jeunes Information**  
Insertion des jeunes en difficulté, réduction des tensions générées par les troubles du voisinage liés au désœuvrement des adolescents  
01.44.93.50.20

● **Avec Mouvement de solidarité**  
Lutte contre l'échec scolaire et la délinquance par l'animation et l'encadrement de jeunes défavorisés  
M. AKPO - 01.43.72.72.64

● **Livre pour l'insertion et le refus de l'exclusion**  
Lieu d'accueil pour les enfants, atelier de lecture en présence des parents  
01.40.09.01.30 - lireaparis@yahoo.fr

● **Mission locale Paris Est**  
Accueil des jeunes de 16-25 ans à la recherche d'une orientation, d'une formation ou d'un emploi  
01.53.72.81.40

● **Plus loin**  
Gestion d'équipes sportives, encadrement d'activités sportives, formation, insertion professionnelle  
M. BENOIT - 01.43.70.31.80 - assplusloin@club-internet.fr

● **Tire ta langue**  
Création d'un journal de quartier, manifestation en direction des enfants du quartier Saint-Blaise  
M. MONTET - 01.43.56.23.13

● **Accueil Partage Charonne**  
Accueil et distribution de colis alimentaires aux plus démunis du 20ème  
pas de contact

● **Amicale de France**  
Halte-garderie  
Mme SEBAG - 01.43.67.25.52

● **Amis de la Croix Saint-Simon**  
Salles pour associations, prises en charge d'allocataires RMI, alphabétisation, accompagnement scolaire, centre de loisirs, point info jeunesse  
Mme VIGNON-GEERTS - 01.44.64.16.93

● **Amis des réfugiés**  
Aide aux réfugiés reconnus par l'OPRA  
Mme GIRAULT - 01.43.72.07.77

● **Amitié Franco-Khmère**  
Aide et accueil des réfugiés sud-asiatiques  
M. EVIN - 01.45.35.79.50

● **Badenya**  
Entraide sociale et familiale  
M. KEITA - 01.43.70.17.12 - badenya.guinee@voila.fr

● **Centre Chenal Saint-Blaise**  
Activités sociales diverses (hébergement, recherche d'emploi...)  
01.44.93.81.71 - chenalstblaise@wanadoo.fr

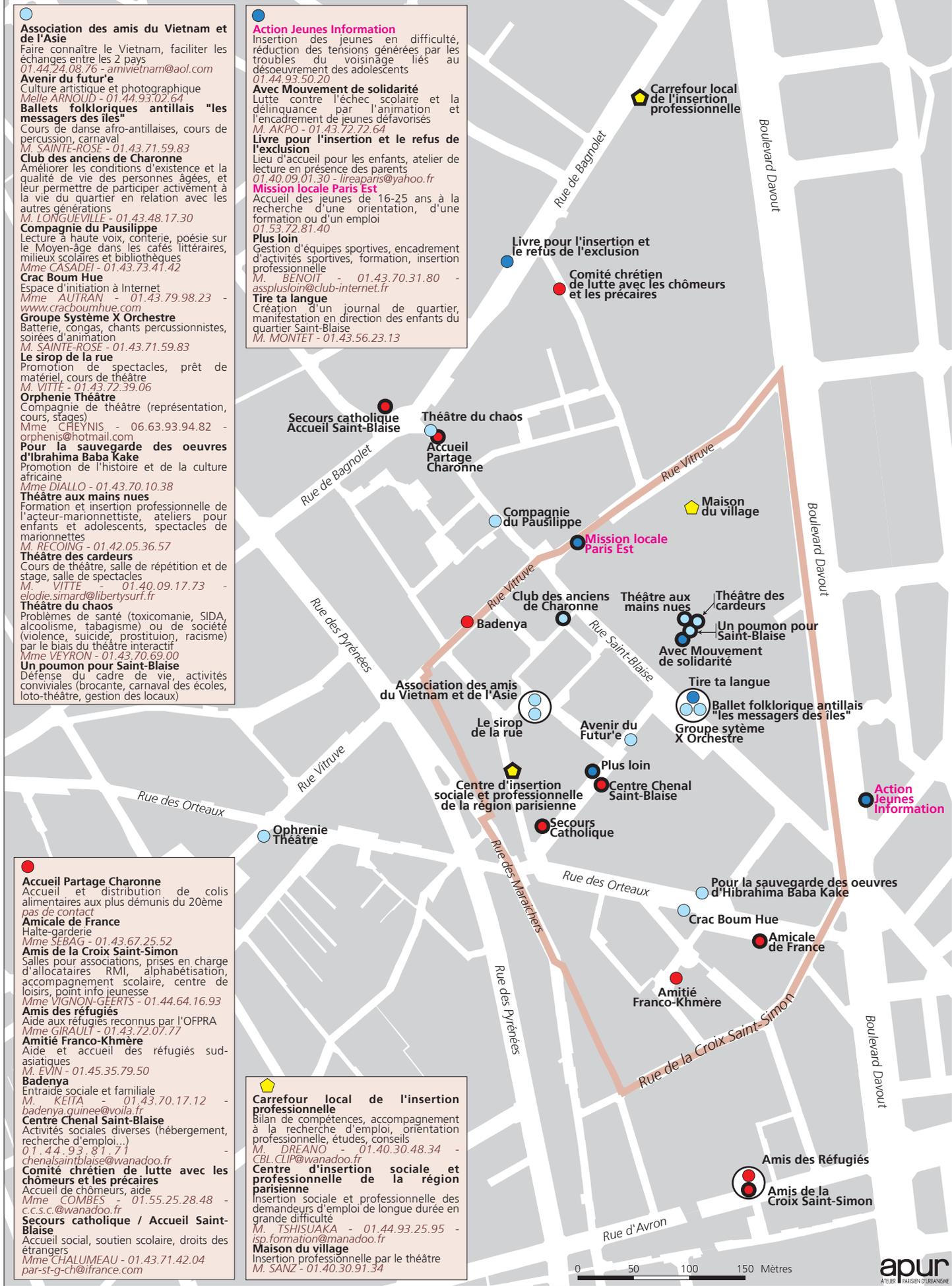
● **Comité chrétien de lutte avec les chômeurs et les précaires**  
Accueil de chômeurs, aide  
Mme COMBES - 01.55.25.28.48 - c.c.s.c.@wanadoo.fr

● **Secours catholique / Accueil Saint-Blaise**  
Accueil social, soutien scolaire, droits des étrangers  
Mme CHALUMEAU - 01.43.71.42.04 par-st-g-ch@france.com

● **Carrefour local de l'insertion professionnelle**  
Bilan de compétences, accompagnement à la recherche d'emploi, orientation professionnelle, études, conseils  
M. DREANO - 01.40.30.48.34 - CBL.CLIP@wanadoo.fr

● **Centre d'insertion sociale et professionnelle de la région parisienne**  
Insertion sociale et professionnelle des demandeurs d'emploi de longue durée en grande difficulté  
M. TSHISUAKA - 01.44.93.25.95 - isp\_formation@manadoo.fr

● **Maison du village**  
Insertion professionnelle par le théâtre  
M. SANZ - 01.40.30.91.34



## Liste des associations implantées dans le quartier Saint-Blaise

Nom	Domaine d'intervention	Adresse	Contact
Accueil Partage Charonne	Accueil et distribution de colis alimentaires aux plus démunis du 20°	5 rue Saint Blaise	
Action Jeunes Information	Insertion des jeunes en difficulté, réduction des tensions générées par les troubles de voisinage liés au désœuvrement des adolescents	94 Bd Davout	01 44 93 50 20
Amicale de France	Halte garderie	102 rue des Orteaux	Mme SEBBAG 01 43 67 25 52
Amis de la Croix Saint Simon	Salles pour associations, prise en charge allocataires RMI, alphabétisation, accompagnement scolaire, centre de loisirs, point info jeunesse	125 rue d'Avron	Mme VIGNON-GEERTS 01 44 64 16 93
Amis des réfugiés	Aide aux réfugiés reconnus par l'OFPPA	125 rue d'Avron	Mme GIRAULT 01 43 72 07 77
Amis et prisonniers politiques du communisme vietnamien	Aide aux prisonniers politiques et religieux vietnamiens	5 Imp des Orteaux	01 43 67 81 20 <a href="mailto:dvl_ydan@yahoo.fr">dvl_ydan@yahoo.fr</a>
Amitié Franco-Khmere	Aide et accueil des réfugiés sud-asiatiques	14 rue Mouraud	M. EVIN 01 45 35 79 50
Association des amis du Vietnam et de l'Asie	Faire connaître le Vietnam et faciliter les échanges entre les deux pays	2 Sq de la Salamandre	01 44 24 08 76 <a href="mailto:amivietnam@aol.com">amivietnam@aol.com</a>
Avec, Mouvement de solidarité	Lutte contre l'échec scolaire et la délinquance par l'animation et l'encadrement de jeunes défavorisés	6 Sq des Cardeurs	M. AKPO 01 43 72 72 64
Avenir du futur'e	Culture artistique, photographique	20 rue du Clos	Melle ARNOUD 01 44 93 02 64
Badenya	Entraide sociale et familiale	41 rue Vitruve	M. KEITA 01 43 70 17 12 <a href="mailto:badenya.guinee@voilà.fr">badenya.guinee@voilà.fr</a>
Ballet folklorique antillais, les messagers des îles	Cours de danse afro-antillaises, cours de percussion, carnaval	53 rue Saint Blaise	M. SAINTE ROSE 01 43 71 59 83
Carrefour local de l'insertion professionnelle	Bilan de compétences, accompagnement à la recherche d'emploi, orientation professionnelle, études, conseils	162 rue de Bagnolet	M. DREANO 01 40 30 48 34 <a href="mailto:CBL.CLIP@wanadoo.fr">CBL.CLIP@wanadoo.fr</a>
Centre Chenal Saint Blaise	Activités sociales diverses: hébergement, recherche d'emploi..	14 rue du Clos	01 44 93 81 71 <a href="mailto:chenalsaintblaise@wanadoo.fr">chenalsaintblaise@wanadoo.fr</a>
Centre d'insertion sociale et professionnelle de la Région Parisienne	Insertion sociale et professionnelle des demandeurs d'emploi de longue durée en grande difficulté	12 rue Courat	M. TSHISUAKA 01 44 93 25 95 <a href="mailto:isp.formation@wanadoo.fr">isp.formation@wanadoo.fr</a>
Club des anciens de Charonne	Améliorer les conditions d'existence et la qualité de vie des personnes âgées, et leur permettre de participer activement à la vie du quartier en relation avec les autres générations	11 Sq des Cardeurs	M. LONGUEVILLE 01 43 48 17 30

### Liste des associations implantées dans le quartier Saint-Blaise (suite)

Comité chrétien de lutte avec les chômeurs et les précaires	Accueil de chômeurs, aide	23 rue des Balkans	Mme COMBES 01 55 25 28 48 <a href="mailto:c.c.s.c.@wanadoo.fr">c.c.s.c.@wanadoo.fr</a>
Compagnie du Pausilippe	Lectures à haute voix, conteries, poésies sur le Moyen Age dans les cafés littéraires, milieux scolaires, bibliothèques	26 rue Saint Blaise	Mme CASADEI 01 43 73 41 42
Crac Boum Hue	Espace d'initiation à Internet	92 rue des Orteaux	Mme AUTRAN 01 43 79 98 23 <a href="http://www.cracboumhue.com">www.cracboumhue.com</a>
Groupe système X Orchestre	Batterie, Congas, chants percussionnistes, soirées d'animation	53 rue Saint Blaise	M. SAINTE ROSE 01 43 71 59 83
Le sirop de la rue	Promotion de spectacles, prêt de matériel, cours de théâtre	2 Sq de la Salamandre	M. VITTE 01 43 72 39 06
Livre pour l'insertion et le refus de l'exclusion	Lieux d'accueil pour les enfants et ateliers de lecture en présence des parents	131 rue de Bagnolet	01 40 09 01 30 <a href="mailto:lireaparis@yahoo.fr">lireaparis@yahoo.fr</a>
Maison du village	Insertion professionnelle par le théâtre	2 Sq Vitruve	M. SANZ 01 40 30 91 34
Mission locale Paris Est	Accueil des jeunes de 16 à 25 ans à la recherche d'une orientation, d'une formation ou d'un emploi	60 rue Vitruve	01 53 72 81 40
Ophrenie Théâtre	Compagnie de théâtre: représentations, cours, stages	12 rue Vitruve	Mme CHEYNIS 06 63 93 94 82 <a href="mailto:orphenie@hotmail.com">orphenie@hotmail.com</a>
Plus Loin	Gestion d'équipes sportives, encadrement d'activités sportives, formation, insertion professionnelle	15 rue du Clos	M. BENOIT 01 43 70 31 80 <a href="mailto:assplusloin@club-internet.fr">assplusloin@club-internet.fr</a>
Pour la sauvegarde des œuvres d'Hibrahima Baba Kake	Promotion de l'histoire et de la culture africaine	99 Rue des Orteaux	Mme DIALLO 01 43 70 10 38
Secours catholique	Accueil social, soutien scolaire, droits des étrangers	3 rue du Clos	Mme CHALUMEAU 01 43 71 42 04 <a href="mailto:par-st-g-ch@ifrance.com">par-st-g-ch@ifrance.com</a>
Secours catholique / Accueil Saint Blaise	Accueil social, soutien scolaire, droits des étrangers	4 Place Saint Blaise	Mme CHALUMEAU 01 43 71 42 04 <a href="mailto:par-st-g-ch@ifrance.com">par-st-g-ch@ifrance.com</a>
Théâtre aux mains nues	Formation-insertion professionnelle de l'acteur-marionnettiste, ateliers pour enfants et adolescents, spectacles de marionnettes	7 Sq des Cardeurs	M. RECOING 01 42 05 36 57
Théâtre des Cardeurs	Cours de théâtre, salle de répétition et de stage, salle de spectacles	10 Sq des Cardeurs	M. VITTE 01 40 09 17 73 <a href="mailto:elodie.simard@libertysurf.fr">elodie.simard@libertysurf.fr</a>
Théâtre du chaos	Association culturelle qui traite les problèmes de santé (toxicomanie, SIDA, alcoolisme, tabagisme) ou de société (violence, suicide, prostitution, racisme) par le biais du théâtre interactif	3 Rue Saint Blaise	Mme VEYRON 01 43 70 69 00

**Liste des associations implantées dans le quartier Saint-Blaise (fin)**

Tire ta langue	Création d'un journal de quartier et de manifestations en direction des enfants du quartier Saint Blaise	53 rue Saint Blaise	M. MONTET 01 43 56 23 13
Un poumon pour Saint Blaise	Défense du cadre de vie, activités conviviales(brocante, carnaval des écoles, loto-théâtre, gestion des locaux)	6 Sq des Cardeurs	M. VITTE et Mme SIMARD 01 40 09 17 73

*Source : annuaire des associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement, édition 2002/2003*

## **3. LE QUARTIER DE LA PORTE DE MONTREUIL**

### **III.1 / PRESENTATION DU QUARTIER ET DE SON ENVIRONNEMENT**

Le secteur GPRU de la Porte de Montreuil présente un cadre de vie dévalorisé par la proximité du boulevard périphérique et du marché aux puces. Sa population résidente est peu active avec des revenus faibles et un habitat ancien. Mais le quartier n'est pas dénué d'atouts : une population jeune, un réseau d'équipements important, notamment sportifs, un réseau de transports en commun satisfaisant et un environnement dynamique.

#### **III.1.1 Un quartier de transition entre Paris et Montreuil, marqué par la présence du marché aux puces**

D'est en ouest, le quartier s'étend depuis le Boulevard Davout jusqu'à l'avenue du Professeur Lemierre, derrière le boulevard périphérique, et jusqu'à la rue Serpollet au nord et la rue de Lagny, au sud.

Il constitue plus une zone de transition entre Paris et les communes limitrophes (Montreuil et Bagnolet) qu'un quartier « à part entière » où le promeneur souhaiterait s'arrêter. Le flux automobile y est très dense et la circulation piétonne gênée par le manque d'espaces.

La présence du boulevard périphérique crée une coupure urbaine forte, bien que la limite du quartier se situe au-delà, côté Montreuil et Bagnolet.

A un espace public dégradé, s'ajoute un franchissement difficile du rond-point de la Porte de Montreuil, ce qui n'empêche pas une forte fréquentation en fin de semaine due essentiellement à la présence du marché aux puces.

Les samedi, dimanche et lundi (jours d'ouverture du marché), l'ensemble de l'avenue Lemierre est bloqué par la sur-fréquentation piétonne, depuis l'avenue Galliéni jusqu'à la rue Etienne Marcel à Montreuil. Cette avenue accueille également le stationnement, licite, des puciers, et celui, illicite, de marchands à la sauvette.

Les autres jours de la semaine, la fréquentation est également importante, du fait des locaux de bureaux situés à Montreuil, de l'hôtel IBIS ou du supermarché Carrefour. L'intersection de l'avenue de la porte de Montreuil avec l'avenue Lemierre est particulièrement conflictuelle, les flux de piétons rencontrant celui, très dense, des voitures se dirigeant vers le parking du centre commercial « Grande Porte ».

#### **III.1.2 Un parc de logement entièrement social**

Sur l'ensemble du périmètre IRIS du quartier (légèrement plus large que celui du GPRU), on compte en tout 5 304 logements sociaux, propriétés de l'OPAC et de la SAGI. Ce sont en général des petits logements : 20,7 % ne comptent qu'une pièce, 34,7% ont deux pièces.

Le nord du quartier est composé de logements HBM construits dans les années 1930 sur la ceinture verte. Cet ensemble d'immeubles (rue Félix Terrier et square d'Amiens) est géré par l'OPAC et comprend 1 262 logements.

Une bande de logements sociaux se prolonge vers la Porte de Vincennes entre le boulevard Davout et la rue Maryse Hiltz, construite également entre les deux guerres. Enfin, un groupe des années 1980 dénommé « La Tour du Pin » est situé au sud-est du secteur. Il se compose de 515 logements sociaux gérés par la SAGI et par l'OPAC.

### III.1.3 Une forte empreinte des équipements publics

Le quartier compte un grand nombre d'équipements publics : plusieurs centres sportifs, des squares, un collège, un lycée professionnel et deux groupes scolaires, situés pour la plupart le long de la ceinture verte.

#### Une population à faibles ressources, une dominante d'enfants et de personnes âgées

	GPRU		20 <sup>ème</sup>	PARIS
	Effectif	%	arrondissement %	%
Locataires HLM (en % des ménages)	3 373	94,9%	33,9%	16,7%
Moins de 20 ans	2 311	23,1%	21,0%	18,3%
Plus de 60 ans	2 189	21,9%	17,7%	19,6%
Chômeurs (en % des actifs)	837	17,5%	14,7%	12,0%
Ouvriers et employés (en % des actifs)	2 200	46,9%	45,1%	35,2%
Population totale	9 992		183 093	2 125 851

Source : INSEE, recensement 1999

- Une légère baisse du nombre d'habitants

La population a diminué de 2,5% entre 1990 et 1999. Seuls les 35-59 ans ont vu leur nombre augmenter (+ 13.9 %), les 20-34 ans ayant même perdu de 14,9% de leur effectif.

- Une population composée de familles et de personnes âgées

La part des plus de 60 ans parmi la population est plus élevée dans le quartier de la Porte de Montreuil que dans le reste de l'arrondissement ou de la capitale (21,9% contre 17,7% dans le 20<sup>ème</sup> et 19,6% à Paris). Néanmoins, on note une bonne représentation des moins de 20 ans, notamment dans les deux principaux groupes d'habitation, « Félix Terrier » et la « Tour du Pin », où ils représentent respectivement 37% et 52% du total des habitants.

- Une majorité d'inactifs

Il en résulte que la population est composée en majorité d'inactifs, les actifs ne représentant que 47,6% de la population (contre 53,7% dans le GPRU Saint Blaise, 54,0% dans le 20<sup>ème</sup> et 53,0% à Paris).

- Une baisse du nombre d'employés et d'ouvriers

On note une forte diminution des « employés-ouvriers » entre 1990 et 1999, leur part passant de 65,1% à 46,9% des actifs, au profit des « autres actifs » (+ 17%). Mais la

catégorie « cadres » n'augmente que légèrement (12,2% en 1999 contre 10,8% en 1990).

- Un nombre élevé de ménages en difficultés

Le nombre de familles monoparentales est très élevé par rapport aux moyennes de l'arrondissement et de Paris : 29,8% contre 19,8% dans le 20<sup>ème</sup> et 16,7% à Paris). Le taux de chômage est largement supérieur à ceux du 20<sup>ème</sup> et de la capitale. Il s'élève à 19,5% des actifs du GPRU contre 14,7% dans le 20<sup>ème</sup> et 12,0% à Paris. Du fait de ces difficultés, une part importante de la population du GPRU dépend des prestations sociales.

### III.1.4 Un environnement immédiat qui connaît de profondes mutations

Les objectifs de développement, notamment économique, du quartier de la Porte de Montreuil doivent être envisagés à la lumière des transformations en cours dans le voisinage, ainsi que dans les deux villes voisines de l'autre côté du boulevard périphérique : Montreuil et Bagnolet.

Anciennes villes industrielles à population ouvrière, Montreuil et Bagnolet connaissent une requalification tant urbaine qu'économique et sociale, avec le développement d'activités tertiaires et un relatif « embourgeoisement » de leurs populations.

Montreuil et Bagnolet font partie, avec 20 autres villes de l'est parisien, de l'ACTEP (Association des collectivités territoriales de l'est parisien), dont les efforts visent au développement économique et à la mise en valeur des territoires de l'est parisien. La démarche intercommunale de l'association prévoit également un rapprochement avec la ville de Paris, visant à améliorer la continuité des territoires.

- Les abords immédiats coté Paris : La rue d'Avron et le quartier Saint Blaise

Le quartier de la Porte de Montreuil jouxte le quartier Saint Blaise, situé au nord-est du secteur, de l'autre côté du boulevard Davout.

Il est également proche de la rue d'Avron, puisque l'avenue de la Porte de Montreuil se situe dans le prolongement de celle-ci.

- Bagnolet : reconversion tertiaire et mixité des fonctions<sup>9</sup>

Bagnolet ressort parmi les pôles tertiaires en développement de l'Est parisien. Des réalisations d'envergure comme l'autoroute A3, le boulevard périphérique, le prolongement de la ligne de métro ou la construction des tours Mercuriales et Galliéni ont permis à la ville de Bagnolet d'opérer une reconversion de son tissu économique, dominé jusque dans les années 1970 par l'industrie et l'artisanat.

La création, en 1991, de la ZAC « Eugène Varlin », témoigne de la volonté de la commune d'accompagner ces transformations. Construite le long du boulevard périphérique, elle a plusieurs objectifs : lutter contre la dégradation du bâti, les nuisances du périphérique et celle du marché aux puces tout en encourageant le développement économique et la qualité de l'habitat.

---

9 Sources : site internet de la Ville de Bagnolet et étude de la SCET

La ZAC accueille deux hôtels (Formule 1 et Suitehôtel) ainsi que l'entreprise Filmolux (80 emplois) et des bureaux. Elle s'achève avec la construction de 36 000m<sup>2</sup> de bureaux, qui hébergeront prochainement la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, amenant près de 1400 salariés sur le quartier.

En septembre 2003, Bagnolet comptait 1 049 établissements générant 15 568 emplois. On compte parmi ces établissements quelques grandes entreprises (CEGETEL, EUROLINES, MAS). Mais le tissu économique reste dominé par les PME/PMI. Les entreprises de moins de 20 salariés représentent plus de 70% des établissements.

L'essentiel de l'activité économique se situe à proximité du boulevard périphérique, en raison notamment de la présence d'un pôle tertiaire important constitué par les Tours Mercuriales, Galliéni I&II et le centre commercial Bel-Est.

Malgré l'implantation récente d'activités de pointe liées à la bureautique et à l'informatique, Bagnolet conserve un caractère artisanal et industriel lié à la présence d'activités spécifiques comme la fonderie d'art « Blanchet Landowski », « les Fils de J. Georges » (traitement de bois précieux), Filmolux (restauration de livres et papiers anciens), Bonzini (fabricant depuis 1927 de baby-foot), mais également d'ateliers d'ébénisterie, de restauration de meubles anciens, de travail des vitraux, etc.

La collectivité a engagé un vaste travail de requalification, et souhaite conserver la mixité activités économiques/habitat, qui constitue l'une de ses caractéristiques essentielles.

La ville souhaite également assurer le maintien d'une offre de services et de commerces afin d'enrayer la demande croissante de bureaux, d'autant plus que ces derniers attirent une population active venue de l'extérieur, et non de la commune.

#### ○ Montreuil : un pôle d'activité important <sup>10</sup>

Montreuil est le principal pôle de PME-PMI de la petite couronne parisienne, avec 2 900 entreprises, 1100 commerces et 1300 artisans. Ancienne ville industrielle, la commune a souhaité accompagner la reconversion de son tissu économique et a engagé dès le début des années 1980 une politique foncière et immobilière sur les espaces libérés par le départ des industries. Les terrains qui se sont dégagés le long du boulevard périphérique, dans le Bas-Montreuil, ont accueilli dès 1978 la ZAC de la Porte de Montreuil. Cette politique a permis l'implantation de quatre grandes entreprises : BNP Paribas, Air France, Ubisoft et la Direction Générale des Impôts.

L'industrie ne représente plus que 15,7% des entreprises montreuilloises, tandis que le secteur des services emploie plus de 13 500 salariés pour 44,7% des activités. Le secteur de l'image, des arts graphiques et du multimédia y tient par ailleurs une place importante.

Malgré l'arrivée de communautés d'artistes dans le Bas-Montreuil et l'implantation d'activités à forte valeur ajoutée, Montreuil souffre encore d'un déficit d'image : les nuisances induites par le marché aux puces, ont un impact négatif sur l'entrée de ville, le centre ville est dégradé, et les échanges avec Paris sont peu importants.

Néanmoins, plusieurs projets en cours ou à venir devraient améliorer cette situation :

---

<sup>10</sup> Sources : site internet de la Ville de Montreuil et étude de la SCET

- Une réflexion a été engagée avec la Ville de Paris sur le devenir du marché aux puces, et les moyens de réduire les nuisances qu'il implique.
- Le projet « Cœur de ville » prévoit le réaménagement du centre ville, notamment par la revalorisation des espaces et équipements publics, l'ouverture d'un centre commercial, la construction de logements et de bureaux, ainsi qu'une meilleure desserte des quartiers alentours.
- La municipalité souhaite aussi améliorer les déplacements dans Montreuil et les liaisons vers les communes voisines, avec le prolongement de la ligne 1 du tramway (Saint-Denis – Bobigny), la création d'une nouvelle ligne de tramway, de la gare de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay et le prolongement des lignes de métro 1, 9 et 11.

Montreuil soutient le développement des activités économiques sur son territoire : La pépinière Atrium, créée en 1998, accueille actuellement 17 entreprises. D'une surface totale de 1500m<sup>2</sup>, elle offre des locaux d'activité et des bureaux aux créateurs d'entreprises. La ville vient également lancer le club 93 E-Business, dont l'objectif est de favoriser les échanges entre les entreprises et concourir au développement local.

## **III.2 / LE TISSU COMMERCIAL**

L'équipement commercial du quartier Porte de Montreuil est dominé par une offre peu diversifiée et fragile. La concurrence de deux centres commerciaux d'importance régionale de l'autre côté du boulevard périphérique est pour beaucoup dans cette anémie.

### **III.2.1 Une offre commerciale pauvre, concentrée sur le boulevard Davout et l'avenue de la Porte de Montreuil...**

Le quartier compte peu de commerces au regard de sa population et de sa superficie (87 locaux pour une superficie de 51 hectares, soit 1,7 commerce par hectare contre 8 commerces par hectare en moyenne à Paris). L'offre commerciale est presque en totalité située sur le boulevard Davout et sur l'avenue de la Porte de Montreuil.

Cette offre est dominée par le secteur de l'alimentaire spécialisé (14% des commerces) et par les activités de services aux personnes (25%) tels que les coiffeurs (5), plombiers (3), serruriers (2), etc. Les tableaux présentés plus loin détaillent le type de commerce et leur localisation dans le quartier. Le secteur de la restauration est également bien représenté (11 locaux), la plupart des établissements étant situés avenue de la Porte de Montreuil, dans le prolongement de la rue d'Avron. Ce sont essentiellement des brasseries ou bar-tabac et des restaurants asiatiques.

#### **...fragilisée par la concurrence des hypermarchés voisins**

Avec la proximité des hypermarchés Auchan à Bagnolet et Carrefour à Montreuil, les habitants empruntent facilement leur voiture pour leurs achats alimentaires. Cette évolution des comportements a entraîné la disparition progressive des commerces de proximité, ce qui constitue un réel problème pour les ménages non motorisés, notamment les personnes âgées.

D'après M. DESEEZ, de l'Equipe de développement local, les habitants du quartier se plaignent d'une spécialisation du commerce (développement du commerce ethnique, des taxi-phones), qui remplace le commerce traditionnel. Cette nouvelle offre ne correspondrait plus aux attentes de la population âgée, habitant majoritairement dans les HBM du nord du quartier (Félix Terrier).



*L'avenue de la Porte de Montreuil et le supermarché Carrefour, à Montreuil*



*Le boulevard Davout*

### III.2.2 L'attractivité des centres commerciaux de Montreuil et de Bagnolet

Hormis les achats courants et de première nécessité, les habitants du quartier de la Porte de Montreuil font massivement leurs achats dans les centres commerciaux situés à proximité.

- « La Grande Porte » à Montreuil

Situé face à la Porte de Montreuil, le centre commercial « Grande Porte » à Montreuil regroupe un hypermarché « Carrefour » et une quarantaine de commerces. C'est un pôle attractif pour les résidents de Saint-Blaise et une rude concurrence pour les commerces de leur quartier. Malgré un certain inconfort dans le franchissement du boulevard périphérique au niveau de la Porte de Montreuil, ils peuvent s'y rendre en peu de temps.

Il semblerait que depuis quelques années, faute de rentabilité suffisante, les enseignes nationales les plus en vue quittent progressivement le centre commercial, laissant la place à des enseignes de moindre renommée.

#### Les commerces du centre commercial « La Grande Porte » à Montreuil

Domaines d'activité	Nombre de commerces
Alimentation	1 supermarché Carrefour
Equipement de la personne	23
Equipement de la maison	2
Restauration	4
Services	9

Source : Atlas de la distribution-LSA, édition 2004

- « Bel Est » à Bagnolet

Le centre commercial Bel Est, situé avenue du Général de Gaulle à Bagnolet est un centre commercial tout aussi attractif bien que moins facilement accessible. Il abrite l'hypermarché « Auchan » ainsi qu'une soixantaine de magasins.

Un nombre important d'enseignes nationales y sont implantées, et viennent combler le déficit de l'est du 20<sup>ème</sup> arrondissement en la matière. Les habitants du quartier Saint Blaise doivent néanmoins utiliser leur voiture pour s'y rendre ou les lignes de bus 57, 76 et PC 2.

#### Les commerces du centre commercial « Bel Est » à Bagnolet

Domaines d'activité	Nombre de commerces
Alimentation	2 (dont Auchan)
Equipement de la personne	25
Equipement de la maison	1
Loisirs	9
Restauration	9
Services	14

Source : Atlas de la distribution-LSA, édition 2004

### III.2.3 Les autres polarités commerciales à l'extérieur du quartier

#### ○ La rue d'Avron, assez peu attractive

Malgré le nombre de commerces et l'animation de la rue, l'offre commerciale de la rue d'Avron a tendance à perdre en qualité et voit le développement de commerces ethniques.

Le taux de rotation des activités y est important et s'exerce au dépens des commerces traditionnels, progressivement remplacés par des activités moins valorisantes. Entre 1996 et 2003, le nombre de commerces alimentaires a diminué au profit des secteurs de l'équipement de la personne et de la maison. La rue accueille notamment de nombreux petits « bazars » ainsi que des petites entreprises de télécommunications (taxi-phone).

D'après la banque de données sur le commerce de 2003, l'offre commerciale est dominée par 3 secteurs :

- l'équipement de la personne (20%)
- les hôtels/ cafés/ restaurants (19%)
- l'alimentaire spécialisé (11%)

Les habitants du quartier de la Porte de Montreuil peuvent se rendre aisément rue d'Avron mais ils n'y réalisent qu'une faible partie de leurs achats.

#### ○ Le petit pôle de bricolage/jardinage à Bagnolet

On note la présence de commerces spécialisés dans le bricolage et le jardinage avenue Gallieni à Bagnolet, tels que Saint Maclou ou AB Décor. Cette avenue est assez facilement accessible depuis le 20<sup>ème</sup> arrondissement par la rue Lucien Lambeau, qui passe au dessus du boulevard périphérique.

#### ○ Les commerces de la rue de Paris à Montreuil, miroir de la rue d'Avron

La rue de Paris à Montreuil constitue un linéaire commercial qui s'inscrit dans le prolongement de la rue d'Avron côté Paris. Cependant, l'offre de commerces est similaire à celle de la rue d'Avron : magasins bas de gamme, importance de la restauration rapide de tous pays... Il est peu probable que les habitants du quartier de la Porte de Montreuil s'y rendent de façon significative pour effectuer leurs achats.

### III.2.4 Très peu de commerces vacants

Malgré la faiblesse du tissu commercial et la difficulté que rencontrent les activités à se maintenir, le nombre de locaux commerciaux vacants est limité.

#### ○ Seulement quatre locaux vacants

Le recensement des locaux vacants a été effectué, comme pour les autres quartiers, par un recoupement des enquêtes de terrain avec les fichiers d'occupation des pieds d'immeubles fournis par les bailleurs sociaux (OPAC et SAGI). On a dénombré quatre locaux commerciaux inoccupés sur l'ensemble du secteur GPRU, qui appartiennent à l'OPAC.

Deux sont situés sur le boulevard Davout, les deux autres sur deux rues parallèles à ce boulevard.

#### Locaux commerciaux vacants dans le GPRU de la Porte de Montreuil

Adresses	Surfaces	Propriétaires
4 rue Schubert	RDC : 65 m_ Ss-sol : 35 m_	OPAC
18 Bd Davout	RDC : 35 m_ Ss-sol : 26 m_	OPAC
116 Bd Davout	RDC : 47 m_ Ss-sol : 29 m_	OPAC
5 rue Félix Terrier	RDC : 10 m_	OPAC

Lors des relevés sur le terrain, trois autres locaux commerciaux ont été identifiés comme vacants. Après enquête auprès des bailleurs sociaux, il s'est avéré qu'ils étaient occupés.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, ces locaux ne sont pas affectés à des commerces mais plutôt par des activités de service, principalement aux entreprises.

#### Trois commerces faussement vacants : apparemment inoccupés, ils sont néanmoins loués

Adresses	Activité	Entreprise	Propriétaires
98 Bd Davout	Fabrication, négoce de machines à bois	La générale industrie	OPAC
4 rue Félix Terrier	Transport routier	3D Family	OPAC
9 rue Félix Terrier	Installation d'eau et de gaz	Entreprise Gauthier	OPAC



*Local vacant, 4 rue Schubert*

### **III / 3 LE TISSU ASSOCIATIF**

Le quartier compte peu d'associations. Cette faiblesse du tissu associatif peut en partie s'expliquer par un manque de locaux disponibles, qui amène certaines associations à s'implanter dans d'autres arrondissements. Mme Stéphanie Véron, présidente de la Maison des Associations du XX<sup>e</sup> arrondissement, nous a appris l'existence d'un groupe de travail, qui tente d'établir un état des lieux des différents problèmes rencontrés par les associations de l'arrondissement, et nous a fait part des propositions avancées pour pallier au manque de locaux associatifs.

#### **III.3.1 Un tissu associatif fragile**

Cinq associations ont été recensées dans le secteur GPRU de la Porte de Montreuil. Elles interviennent principalement dans le domaine de l'insertion sociale, de la solidarité, ou auprès de jeunes en difficulté (soutien scolaire). Deux d'entre elles sont présidées par la même personne (« Vivre Autrement » et « Socrate ») et ont des locaux sur rue. L'association « Paris pour les jeunes » est subventionnée par la Mairie de Paris et hébergée dans le centre d'animation Louis Lumière. Les deux autres associations, « Club Etoile » et « Solidarité Mauricienne d'Europe » n'ont pas de local ouvert sur la rue.

## **Entretien avec Stéphanie Véron, présidente de la Maison des Associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement**

Cet entretien a été réalisé en juin 2004 dans les locaux de la Maison des Associations.

*Qu'est-ce qu'une maison des associations ?*

La Maison des Associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement a ouvert fin 2002. A ce jour, seuls cinq arrondissements (12°, 13°, 18°, 19° et 20° ) disposent d'une telle structure. Rattachée à la DDATC (Direction de la décentralisation et des relations avec les associations, les territoires et les citoyens), elle est en lien avec la mairie du 20<sup>ème</sup> et dispose d'un budget propre dans celui de l'arrondissement.

Structure de proximité, la Maison des Associations a pour vocation d'aider et d'accompagner les associations de l'arrondissement dans leurs projets. Elle met ainsi à leur disposition des salles de travail ou de réunion, ainsi qu'un certain nombre de services (documentation sur la création d'association, informations sur la vie associative, aide à la recherche de financements et au fonctionnement, surfaces d'affichage et de présentoir, domiciliation associative avec boîte aux lettres et casier, bureaux de permanences juridique et fiscale, salle informatique, etc.)

Observatoire de la vie associative locale, la Maison des Associations permet d'identifier les besoins des associations afin d'initier et de développer des projets susceptibles d'y répondre.

*Un groupe de travail s'est penché sur le « diagnostic de la vie associative »*

En septembre 2003, l'association « Action 20° » et la Maison des Associations ont mis en place un groupe de travail réunissant plusieurs acteurs locaux (les équipes de développement local de l'arrondissement, la fédération des associations africaines et la Maison de l'Emploi) qui doit dresser un état des lieux de la vie associative locale.

Ce diagnostic associatif doit permettre, notamment au travers d'un questionnaire, de mieux connaître les besoins et les potentiels de développement des associations, afin de leur proposer un accompagnement adapté aux différentes situations.

Un premier constat a été dressé, permettant de dégager 4 grandes thématiques autour desquelles il est intéressant d'intervenir :

- Un manque d'information des acteurs associatifs quant aux modalités de financement de leurs projets,
- La nécessité d'une mise en réseau des associations de l'arrondissement, qui se connaissent peu et travaillent rarement ensemble. Cette mise en réseau permettrait un échange des savoirs et des savoirs-faire,
- Une carence en ressources humaines qualifiées,
- Les difficultés rencontrées par les associations pour obtenir des locaux.

Ces premiers constats ont débouchés sur la mise en place de plusieurs ateliers thématiques (méthodologie, formation des personnels associatifs, journées d'information, etc.). L'état des lieux est appelé à se poursuivre dans le cadre du CICA (Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement), permettant ainsi d'intégrer les élus et l'ensemble des associations à la réflexion.

*Le potentiel de développement associatif est handicapé par la difficulté d'obtenir des locaux*

Chargée de l'accompagnement des projets associatifs, la Maison des Associations est témoin des difficultés que rencontrent les associations à s'implanter. Bien que l'OPAC propose aux associations des loyers réduits (30€ hors taxes par mètre carré et par an pour les associations qui répondent à un projet de développement local ; 50% du tarif commercial pour les associations para-publiques ou subventionnées), celles-ci se heurtent à la demande du bailleur, qui exige le versement d'une caution équivalente à un an de loyer pour l'entrée dans le local.

Très peu d'associations ont les moyens financiers de bloquer cette somme sur un compte. Les banques n'acceptent pas de s'engager au delà de six mois auprès des associations, à moins de contracter un crédit personnel, qui reste risqué.

Mme Véron fait part du projet d'une association de danse, qui avait les moyens de payer un loyer, et dont l'activité allait créer des emplois, mais qui a dû tout arrêter faute de caution bancaire.

Ainsi, sur une quinzaine de demandes de locaux qu'elle a accompagnées, aucune n'a abouti, principalement à cause de l'impossibilité pour les associations d'obtenir un cautionnement bancaire. Deux associations qui avaient souhaité s'implanter sur le quartier de la Porte de Montreuil ont du partir dans d'autres arrondissements faute de locaux disponibles.

Mme Véron insiste sur la nécessité de pallier à ce problème, d'autant plus que le tissu associatif de l'arrondissement est très dynamique. Beaucoup d'initiatives sont pourtant gâchées par l'impossibilité d'obtenir un local, alors que certaines d'entre elles pourraient déboucher sur la création d'activités et d'emplois.

#### *Vers un fonds de solidarité pour l'accès aux locaux*

Selon Mme Véron, une façon de remédier à ce problème serait la création d'un fonds de solidarité, calqué sur le système du loca-pass, auquel pourraient recourir les associations qui ne peuvent pas rassembler la somme nécessaire au paiement de la caution demandée par l'OPAC.

L'aide se présenterait sous forme d'un prêt aux associations, qui seraient tenues de le rembourser au fur et à mesure, par petites mensualités.

Ce fonds pourrait être alimenté par des fondations, par la Ville de Paris, la Région et l'Etat. Il permettrait également de rassurer les bailleurs sociaux sur la solvabilité des associations.

#### *Vers la mise en place d'une bourse aux locaux*

Une proposition de création d'une bourse aux locaux a été formulée lors de la réunion du CICA (Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement) le 15 juin dernier. Elle consisterait à faire se rencontrer, le temps d'une journée, les associations qui ont des locaux à partager avec celles qui en recherchent, en associant les bailleurs à la démarche.

#### ◆ L'exemple du 19<sup>ème</sup> arrondissement : l'ouverture d'une pépinière associative

La pépinière associative « Mathis » a ouvert ses portes dans le quartier Curial-Cambrai en mai 2003. L'ensemble des locaux (400 m<sup>2</sup>) appartient à l'immobilière 3F, qui est très investie dans ce projet. Elle fait en effet partie du conseil d'administration de l'association qui gère la pépinière. La pépinière associative est avant tout un lieu de ressources mis à disposition des associations ou des groupes d'habitants du quartier pour leur permettre d'élaborer et de mener à bien un projet en liaison avec le développement du quartier.

Elle propose différents services aux porteurs de projet :

- la mise à disposition de locaux pour des durées variables (bureaux, salles de réunion, salles d'activité...)
- un appui logistique (mutualisation du matériel informatique, logiciels, photocopieuse...)
- une aide au montage de projet (aide à l'organisation administrative et comptable, recherche de partenaires...)

Mme Véron souhaite que ce type de projet se monte également dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement. Une telle structure permet d'accompagner les projets les plus jeunes, ceux des habitants, et constitue un outil important de développement local.

## Détail de l'offre commerciale du quartier de la Porte de Montreuil

L'offre de commerces alimentaires spécialisés

LOCALISATION	TYPE DE COMMERCE
116 Bd Davout	Boucherie / Boucherie - Charcuterie
76 Bd Davout	Boucherie / Boucherie - Charcuterie
78 Bd Davout	Boucherie / Boucherie - Charcuterie
82 Bd Davout	Boucherie / Boucherie - Charcuterie
74 Bd Davout	Boucherie / Boucherie - Charcuterie
112 Bd Davout	Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie
74 Bd Davout	Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie
94 Bd Davout	Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie
6 rue Charles et Robert	Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie
84 Bd Davout	Commerce détail produits alimentaires spécialisés
78 Bd Davout	Vente de fruits et légumes
108 Bd Davout	Vente de fruits et légumes

L'offre de services aux personnes

LOCALISATION	TYPE DE SERVICE
6 rue Charles et Robert	Coiffure
100 Bd Davout	Coiffure
104 Bd Davout	Bureaux en boutique
106 Bd Davout	Travaux de plomberie - Chauffage
108 Bd Davout	Bureaux en boutique
112 Bd Davout	Serrurerie
118 Bd Davout	Laverie automatique
36 Bd Davout	Agence immobilière
36 Bd Davout	Bureaux en boutique
36 Bd Davout	Serrurerie
47 Bd Davout	Coiffure
56 Bd Davout	Bureaux en boutique
66 Bd Davout	Imprimerie
70 Bd Davout	Bureau de change
86 Bd Davout	Ecole de conduite
86 Bd Davout	Travaux de plomberie - Chauffage
88 Bd Davout	Ecole de conduite
1 rue Eugène Reisz	Réparation articles électriques domestiques
1 rue Eugène Reisz	Travaux de plomberie - Chauffage
2 Sq Guyenne	Coiffure
2 Av de la Porte de Montreuil	Coiffure
12 rue Schubert	Blanchisserie - Pressing

Type d'association

- Social
- ◆ Insertion
- Jeunes

- pas de local
- local disponible

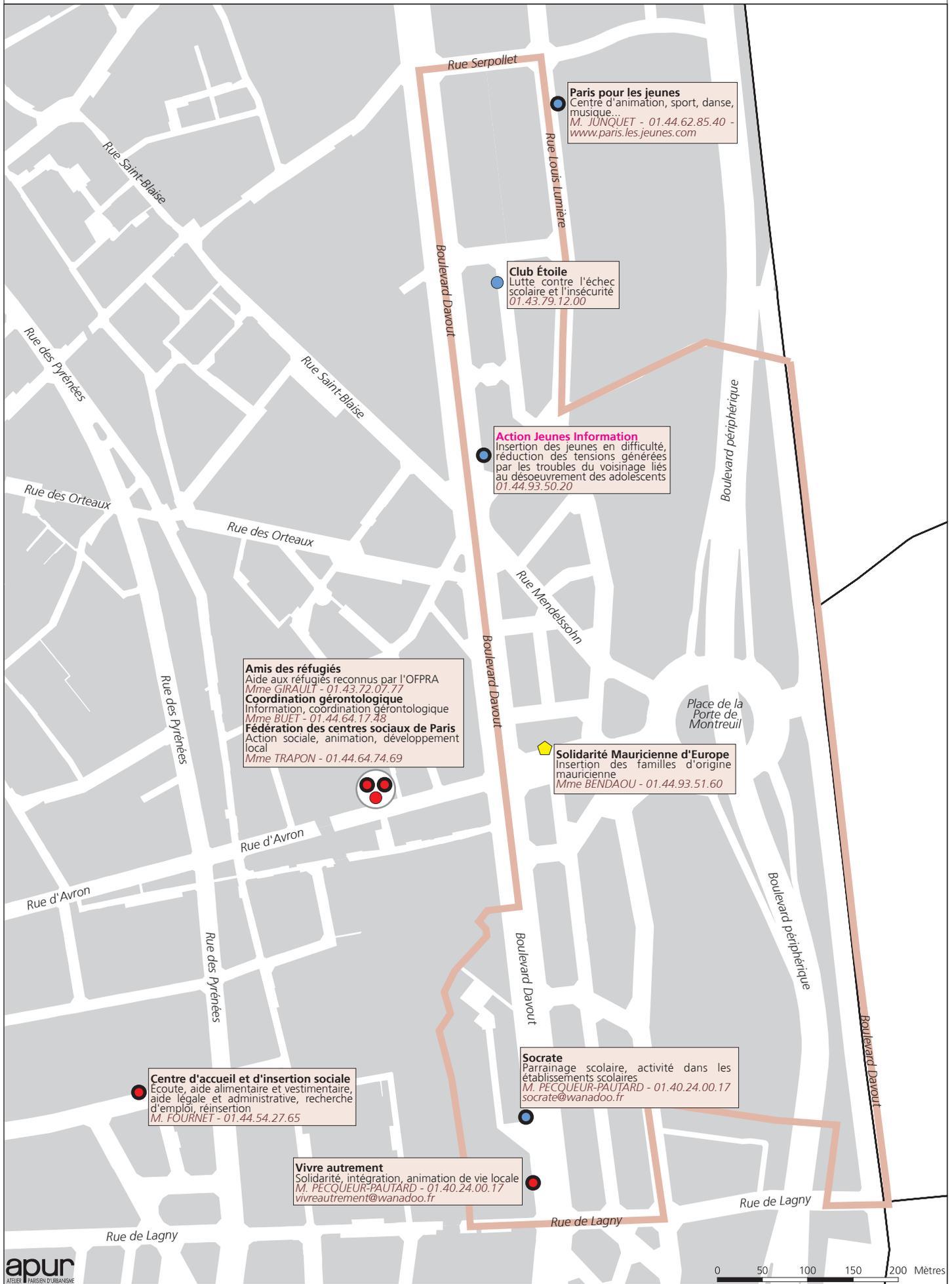
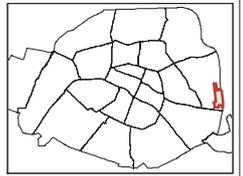
Action Jeune Information structure Ville de Paris

# TISSU ASSOCIATIF

## G.P.R.U. "Porte de Montreuil" (20<sup>ème</sup>)

### 2004

Sources: Annuaire des associations (Ville de Paris), APUR - 2004



**Paris pour les jeunes**  
Centre d'animation, sport, danse, musique...  
M. JUNQUET - 01.44.62.85.40 - [www.paris.les.jeunes.com](http://www.paris.les.jeunes.com)

**Club Étoile**  
Lutte contre l'échec scolaire et l'insécurité  
01.43.79.12.00

**Action Jeunes Information**  
Insertion des jeunes en difficulté, réduction des tensions générées par les troubles du voisinage liés au désœuvrement des adolescents  
01.44.93.50.20

**Amis des réfugiés**  
Aide aux réfugiés reconnus par l'OPRA  
Mme GIRAULT - 01.43.72.07.77  
**Coordination gérontologique**  
Information, coordination gérontologique  
Mme BUET - 01.44.64.17.48  
**Fédération des centres sociaux de Paris**  
Action sociale, animation, développement local  
Mme TRAPON - 01.44.64.74.69

**Solidarité Mauricienne d'Europe**  
Insertion des familles d'origine mauricienne  
Mme BENDAOU - 01.44.93.51.60

**Centre d'accueil et d'insertion sociale**  
Écoute, aide alimentaire et vestimentaire, aide légale et administrative, recherche d'emploi, réinsertion  
M. FOURNET - 01.44.54.27.65

**Socrate**  
Parrainage scolaire, activité dans les établissements scolaires  
M. PECQUEUR-PAUTARD - 01.40.24.00.17  
[socrate@wanadoo.fr](mailto:socrate@wanadoo.fr)

**Vivre autrement**  
Solidarité, intégration, animation de vie locale  
M. PECQUEUR-PAUTARD - 01.40.24.00.17  
[vivreautrement@wanadoo.fr](mailto:vivreautrement@wanadoo.fr)

## Liste des associations du quartier de la Porte de Montreuil et ses alentours

<b>NOM DE L'ASSOCIATION</b>	<b>DOMAINE D'INTERVENTION</b>	<b>ADRESSE / CONTACTS</b>
Action Jeunes Information	Insertion des jeunes en difficulté, réduction des tensions générées par les troubles de voisinage liés au désœuvrement des adolescents	94 Bd Davout 01 44 93 50 20
Les Amis des réfugiés	Aide aux réfugiés reconnus par l'OFPPA	125 rue d'Avron Mme GIRAULT 01 43 72 07 77
Centre d'accueil et d'insertion sociale	Ecoute, aide alimentaire et vestimentaire, aide légale et administrative, recherche d'emploi, réinsertion	73-75 rue de la Plaine M. FOURNET 01 44 54 27 65
Club Etoile	Lutte contre l'échec scolaire et l'insécurité	13 rue Félix Terrier 01 43 79 12 00
Coordination gérontologique	Information, coordination gérontologique	125 rue d'Avron Mme BUET 01 44 64 17 48
Fédération des centres sociaux de Paris	Action sociale, animation et développement local	125 rue d'Avron Mme TRAPON 01 44 64 74 69
Paris pour les jeunes	Centre d'animation, sport, danse, musique	46 rue Louis Lumière M. JUNQUET 01 44 62 85 40 <a href="http://www.paris.les.jeunes.com">www.paris.les.jeunes.com</a>
Socrate	Parrainage scolaire, activité dans les établissements scolaires	35/37 Bd Davout M. PEQUEUR-PAUTARD 01 40 24 00 17 <a href="mailto:socrate@wanadoo.fr">socrate@wanadoo.fr</a>
Solidarité Mauricienne d'Europe	Insertion des familles d'origine mauricienne	3 rue de la Porte de Montreuil Mme THERESE-BENDAOU 01 44 93 51 60
Vivre autrement	Solidarité, intégration et animation de la vie locale	29/31 Bd Davout M. PECQUEUR-PAUTARD 01 40 24 00 17 <a href="mailto:vivreautrement@wanadoo.fr">vivreautrement@wanadoo.fr</a>

Source : annuaire des associations du 20<sup>ème</sup> arrondissement, édition 2002/2003