



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>

POUR LE MAINTIEN DE L'ARTISANAT EN ZONE DENSE

**Enseignements des mesures mises en place
dans le Faubourg Saint-Antoine à Paris**

Décembre 2003



37 rue de Charonne – cour Delepine – en 2003



37 bis rue de Montreuil – en 2003

Sommaire

Préambule	p. 5
I – Objet de la présente étude	p. 6
II – Rappel des principales dispositions retenues en faveur de l’activité économique dans le POS particulier du Faubourg Saint-Antoine 1998	p. 7
III – L’évolution immobilière du Faubourg Saint-Antoine depuis 1998	p. 8
A – Les permis de construire (1998-2003) accordés pour la construction neuve	p. 8
B – Les permis de construire pour la réhabilitation de locaux existants	p. 8
C – L’impact des coefficients d’occupation du sol pondérés par niveau	p. 9
IV – La poursuite des transformations hors permis de construire	p. 15
V – Les actions menées avec le concours du Fonds d’Intervention pour la Sauvegarde du Commerce et de l’Artisanat – FISAC	p. 21
A – Le volet fonctionnement	p. 21
B – Le volet investissement	p. 22

VI – Les Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat – OPAH	p. 25
A – L’OPAH du 11^e arrondissement	p. 25
B – L’OPAH du 12^e arrondissement	p. 25
VII– Rechercher de nouveaux moyens	p. 27
A – Agir de nouveau sur la réglementation	p. 27
1 – Les dispositions envisagées dans le cadre de la révision du PLU en faveur du maintien de la mixité habitat-emploi	p. 30
2 – Infléchir certaines règles pour les rendre encore plus incitatives?	p. 30
3 – Envisager une nouvelle rédaction de l’article L. 631-7	p. 30
B – Poursuivre et développer d’autres pistes de réflexion	p. 31
1 – Réfléchir à des dispositions mieux adaptées au fonctionnement des ateliers de production lors de constructions neuves	p. 31
2 – Créer une structure d’aide spécifique	p. 31
3 – Poursuivre la création de structures d’accueil immobilières adaptées	p. 33
4 – Renforcer les contrôles	p. 33
Conclusion	p. 34
Annexes	p. 35

Préambule

Au cours des années 1990, la Ville de Paris a mené des études locales approfondies sur plusieurs quartiers anciens de la capitale, notamment de faubourgs, afin d'adapter les règles du POS au caractère particulier de ces quartiers et d'assurer ainsi une plus forte protection de leur identité.

Le quartier de la rue Mouffetard, le secteur de la rue Montorgueil et Montmartre ont fait l'objet d'études de ce type qui ont donné lieu à la mise en place de mesures réglementaires particulières. Quartier emblématique de Paris, le faubourg Saint-Antoine se caractérise par un paysage fait de rues et de cours autour desquelles s'organisent des bâtiments de fonctions, d'échelles et d'époques différentes. Dans ce tissu particulier la cohabitation entre logements et activités, principalement artisanales, a longtemps constitué l'exemple d'une mixité urbaine réussie. Afin de préserver ces particularités morphologiques et fonctionnelles, ce secteur a donné lieu à la mise en place d'un dispositif réglementaire spécifique.

Ce dispositif s'est, en effet, avéré nécessaire car s'il a gardé l'essentiel de son caractère, le Faubourg Saint-Antoine a toutefois beaucoup évolué au cours des dernières décennies. Le recul des activités traditionnelles liées à l'artisanat et à la petite industrie a libéré de nombreux locaux et attiré de nouveaux occupants. Les nouvelles occupations (ateliers d'artistes, agences d'architecture ou de design, restaurants, bars, commerces de grandes enseignes...) ont modifié le caractère de certaines rues, notamment la rue du Faubourg Saint-Antoine. Une pression immobilière accrue a fait naître de nouvelles constructions, souvent étrangères à leur environnement, bien que réglementaires, ou remettant en cause l'organisation autour des cours et des passages et presque entièrement vouées à l'habitation.

Face à ces évolutions, la Ville de Paris a engagé une réflexion d'ensemble sur le Faubourg :

- En 1994, un périmètre d'étude a été défini couvrant une superficie d'environ 75 hectares dans l'intention d'y modifier les règles du POS pour assurer un meilleur respect de l'identité du quartier, tant dans ses caractéristiques physiques que dans la diversité de ses fonctions. Ce projet a été adopté par le Conseil de Paris en juin 1998.
- Simultanément, une étude détaillée des activités économiques du Faubourg a été lancée avec le concours du Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC) afin de proposer des aides, notamment financières, pour le maintien et la promotion des activités traditionnelles et de création.
- En outre, un schéma directeur a été établi pour l'amélioration et la mise en valeur des espaces publics du Faubourg destiné, en particulier, à améliorer les liaisons piétonnes entre les deux pôles majeurs d'animation du quartier que constituent aujourd'hui le viaduc des Arts, avenue Daumesnil, et la rue du Faubourg Saint-Antoine.
- Enfin, deux opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été lancées, l'une dans le 11^e arrondissement (en 1994), l'autre dans le 12^e arrondissement (en 1996) afin de favoriser la réhabilitation des logements anciens et le maintien sur place des habitants.

I – Objet de la présente étude

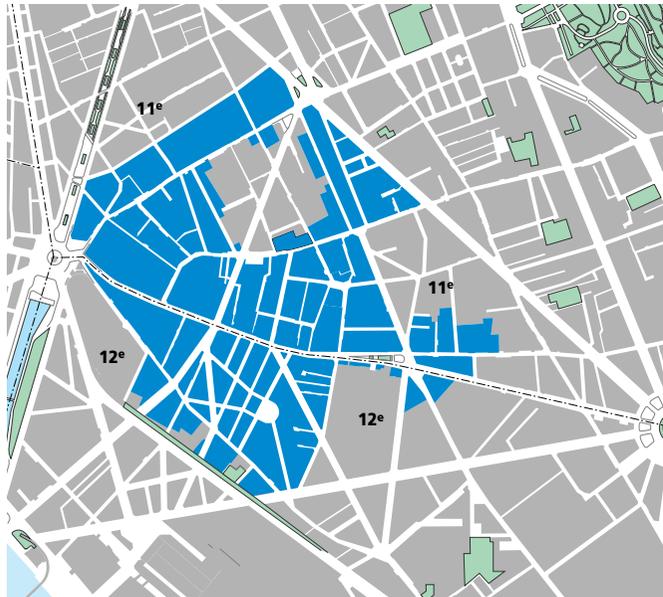
Cinq années après l'approbation et la mise en œuvre de ce dispositif de préservation et de revalorisation d'ensemble, il a paru intéressant de tirer un bilan des mesures prises au moment où s'élaborent les nouvelles règles du PLU pour Paris, en étudiant l'évolution immobilière du Faubourg à travers les permis de construire délivrés pendant cette période et en mesurant l'impact des aides accordées au titre du FISAC et des deux OPAH. L'objectif de ce bilan est :

- d'évaluer l'effet de ces dispositifs au regard de l'objectif affiché de préservation des activités, et de façon plus générale, de la mixité des fonctions : activités-habitat ;

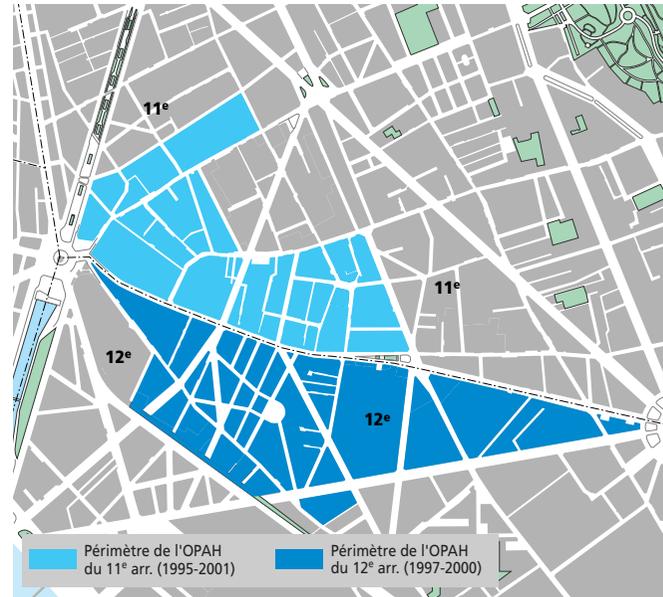
- d'examiner les correctifs ou les inflexions envisagés, notamment dans le cadre des règles du PLU en cours d'élaboration ;

- d'extrapoler les résultats de cette étude afin de réfléchir à des mesures susceptibles d'être appliquées à d'autres tissus parisiens, notamment de faubourg où subsiste cette mixité de fonctions, en tenant évidemment compte des spécificités de ces tissus.

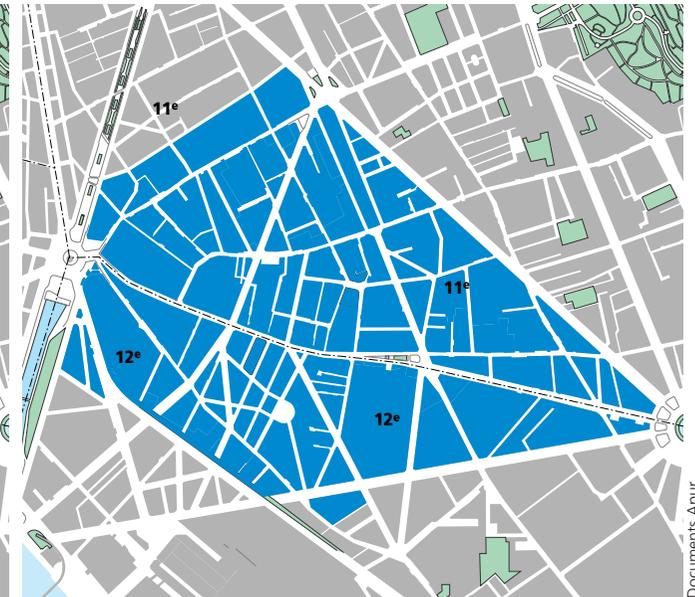
Périmètre du POS particulier du Faubourg Saint-Antoine – 1998



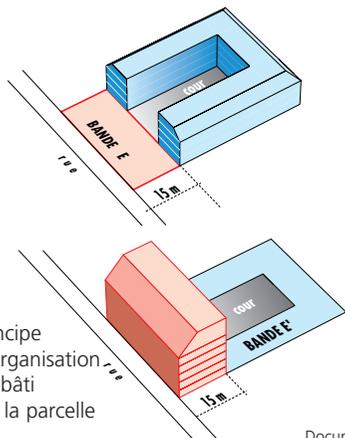
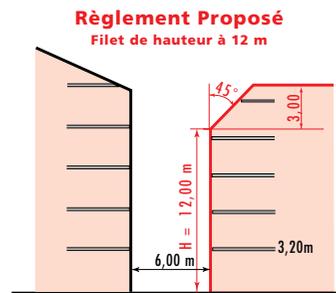
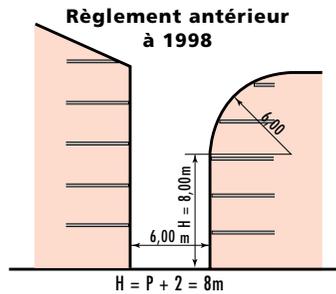
Périmètre des OPAH des 11^e et 12^e arrondissements



Périmètre d'intervention du FISAC – 2000-2003



II – Rappel des principales dispositions retenues en faveur de l'activité économique dans le POS particulier du Faubourg Saint-Antoine – 1998



Documents Apur

1 – L'application du COS de fait permet de reconstruire la surface SHON pré-existante à une opération même si cette surface dépasse la densité autorisée sous réserve du respect des règles morphologiques.

Le POS particulier du Faubourg Saint-Antoine a eu pour ambition de mettre en place un ensemble de règles destinées à maintenir la diversité des fonctions propre à ce quartier de la capitale en privilégiant les dispositions de nature à protéger celles qui sont les plus vulnérables, c'est-à-dire les activités artisanales et la petite industrie et à encourager, de façon plus générale, la préservation des surfaces dévolues à l'activité.

Les mesures prises en ce sens ont été les suivantes:

- application de coefficients d'occupation des sols spécifiques:
 - maintien du COS activités à 4 pour les locaux situés à rez-de-chaussée;
 - augmentation de 1,5 à 3 du COS activités pour les locaux situés au sous-sol et au premier étage;
 - diminution de 4 à 3 du COS logements pour les locaux situés à rez-de-chaussée;
 - maintien à 1,5 du COS activités à partir du 2^e étage;
 - possibilité de bénéficier du COS de fait¹ en cas de reconstruction mais avec la reconstitution imposée de la part de locaux d'activités existante auparavant; cette dernière peut toutefois diminuer jusqu'à 15 % de sa valeur à condition que cette diminution s'effectue au bénéfice de surfaces d'habitation. Cette disposition est destinée à permettre des restructurations ponctuelles au bénéfice du logement.

Le tableau ci-après permet de comparer les COS autorisés, par destination, dans le POS général de Paris et les COS retenus dans le POS particulier du Faubourg Saint-Antoine:

Destination	R-1		Rez-de-Chaussée		R+ 1		R+ 2 et >	
	COS POS général	COS POS Faubourg						
Habitat	4	3	4	3	3	3	3	3
Activités	4	4	4	4	1,5	3	1,5	1,5
Bureaux	1,5	1,5	1,5	3	1,5	1,5	1,5	1,5

Les activités bénéficient donc d'un COS plus favorable au rez-de-chaussée (par une diminution du COS habitat) et au premier niveau. Elles restent par contre freinées en étage (au-dessus du premier). Ces dispositions visent à perpétuer une organisation des activités fréquemment rencontrée dans le Faubourg Saint-Antoine où les petites entreprises occupent fréquemment le rez-de-chaussée et le premier niveau des bâtiments.

Les autres mesures réglementaires retenues étaient les suivantes:

- imposition d'une hauteur minimale de 3,50 mètres pour les rez-de-chaussée afin de faciliter l'installation et le fonctionnement d'activités et de commerces;
- priorité donnée à la construction le long des limites séparatives dans la profondeur des parcelles afin de perpétuer une organisation du bâti autour de cours, favorable à la mixité activité-habitat;
- traitement des espaces libres en fonction de la nature des fonctions dominantes: minéral pour les programmes d'activités ou mixtes, plantés pour le logement;
- autorisation de places de stationnement pour les livraisons dans les cours et restitution ou création de porches pour accéder à ces places afin de favoriser le maintien d'activités ou leur implantation autour des espaces libres intérieurs.

III – L'évolution immobilière du Faubourg Saint-Antoine depuis 1998

L'évolution immobilière du Faubourg Saint-Antoine a été mesurée à partir des permis de construire accordés entre 1998, année de la mise en application des nouvelles règles, et 2003. Cette analyse a porté sur la construction neuve d'une part, et sur la réhabilitation de locaux existants d'autre part.

En outre, afin de vérifier si les transformations illicites d'occupation constatées par le passé se poursuivaient, des enquêtes ont été conduites afin de mesurer concrètement, sur le terrain, l'évolution de ces occupations au cours de cette même période.

A – Les permis de construire (1998-2003) accordés pour la construction neuve

(cf. carte et tableau pages 10 et 11)

15 permis de construire ont été accordés durant cette période pour une surface hors œuvre nette totale de 36 476 m².

Cette surface se répartit de la manière suivante :

• Logements :	27 166 m ²	74,5 %
• activités :	8 032 m ²	22,0 %
• commerces :	900 m ²	2,5 %
• équipements :	368 m ²	1 %
	36 476 m ²	100 %

On constate que :

■ la construction de logements neufs est largement majoritaire puisqu'elle concerne les trois-quarts des surfaces réalisées ; les deux opérations les plus importantes sont situées 2-4, rue Gobert et rue Richard-Lenoir (5 592 m²) et 67, avenue Ledru-Rollin, 48, rue de Charenton et cour du Chêne Vert (3 631 m²) ;

■ les surfaces d'activités ne représentent que 22 % du total ; à noter, qu'à lui seul, l'hôtel artisanal prévu passage Brulon mais dont le

chantier n'est pas encore ouvert, totalise environ la moitié de ces surfaces (3 915 m² sur 8 032 m²) ;

■ les surfaces affectées aux commerces sont peu importantes (900 m²) et celles pour les équipements très faibles (368 m²).

Il aurait été intéressant d'avoir connaissance des chiffres de surfaces d'activités démolies en préalable à ces constructions. Le manque d'informations détaillées sur ce sujet ne le permet pas. En effet, les pétitionnaires s'abstiennent généralement de faire figurer avec une grande précision la nature des surfaces préexistantes afin d'échapper au dispositif contraignant du POS en matière d'activités économiques en cas d'utilisation du COS de fait. Un rapprochement avec une enquête de terrain minutieuse réalisée en 1995 montrant l'occupation dominante des bâtiments à cette date laisse cependant supposer que des surfaces d'activités beaucoup plus importantes que celles reconstruites ont disparu dans le cadre de ces opérations.

B – Les permis de construire pour la réhabilitation de locaux existants

(cf. carte et tableau pages 12 et 13)

25 permis de construire ont été accordés pour une surface hors œuvre nette totale de 40 457 m² répartis comme suit :

• Logements :	18 016 m ²	44,5 %
• activités :	13 733 m ²	33,9 %
• commerces :	2 586 m ²	6,4 %
• équipements :	6 122 m ²	15,1 %
	40 457 m ²	100 %

Les surfaces existantes en 1998, avant réhabilitation (40 932 m²) étaient ventilées ainsi :

• activités :	25 355 m ²	61,9 %
• commerces :	12 358 m ²	30,2 %
• équipements :	3 219 m ²	7,9 %

Globalement, on constate une perte importante de surfaces d'activités, soit 11 622 m² qui ne représentent plus en 2003 qu'un peu plus du tiers des surfaces totales contre près des deux-tiers en 1998.

Un examen plus détaillé des permis de construire permet de distinguer deux grandes catégories. Les permis qui aboutissent à un changement d'affectation plus ou moins important des surfaces initiales et les permis qui ne modifient pas l'affectation des surfaces existantes.

Pour les premiers, les plus nombreux, on constate que :

- 10 permis ont conduit à la transformation de surfaces d'activités en surfaces d'habitation : perte de 6 254 m² d'activités, gain de 5 691 m² de logements ;
- 5 permis ont abouti au remplacement de surfaces d'activités par des équipements : perte de 5 453 m² d'activités, gain de 5 489 m² d'équipements ;
- 2 permis se sont traduits par la mutation de surfaces commerciales en équipements : perte de 625 m² de commerces, gain de 604 m² d'équipements.

Pour les seconds, on constate que :

- 3 permis ont conduit à la réhabilitation de la totalité des surfaces d'activités préexistantes (4 746 m²) ;
- 2 permis ont maintenu la part respective des surfaces d'activités (1 068 m²) et d'habitation (2 620 m²) ;
- 2 permis n'ont pas changé la répartition des surfaces de commerces (8 590 m²) et d'habitation (460 m²) initiales.

C – L'impact des coefficients d'occupation du sol pondérés par niveau

Un calcul des coefficients d'occupation du sol par niveau effectué pour les opérations de réhabilitation permet de mesurer l'impact des dispositions réglementaires retenues dans ce domaine.

On constate que la répartition des fonctions par niveau est globalement en accord avec les COS pondérés du règlement particulier du Faubourg Saint-Antoine :

- un maintien du COS activités au rez-de-chaussée et au premier étage ;

- une forte diminution aux niveaux supérieurs du COS activités corrélée avec une très forte hausse du COS habitat.

Au terme de ces analyses, le constat apparaît clair :

- la tendance à la résidentialisation du Faubourg Saint-Antoine, déjà constatée bien avant 1998, se poursuit que ce soit en matière de constructions neuves (réalisation très majoritaire de programmes de logements hormis le projet d'hôtel artisanal de Brulon-Citeaux, mais d'initiative municipale) que de transformations de locaux d'activités pour accueillir des logements ;

- corrélativement, les activités économiques et artisanales traditionnelles du Faubourg continuent de disparaître, impuissantes à se maintenir face à la pression immobilière et aux mutations économiques. Si les logements constituent la destination finale majoritaire des locaux d'activités transformés, il faut cependant noter la réalisation de plusieurs équipements (centre d'hébergement, centre d'aide au travail, école de danse, centre de remise en forme, café-théâtre), de surfaces occupées par des services ou des bureaux liés aux activités d'étude et de conception (agences d'architecture, design, graphisme, mode...) qui peuvent généralement cohabiter sans difficultés majeures avec des logements ;

- le maintien des activités traditionnelles (filière du bois notamment) et la venue d'activités nouvelles devient de plus en plus difficile en raison des conditions de fonctionnement de ces activités souvent mal supportées par les nouveaux habitants qui deviennent majoritaires (les tentatives de « mixité verticale » réunissant des activités en rez-de-chaussée et des logements en étage génèrent parfois des conflits entre occupants). En outre, les entreprises subissent des contraintes économiques et financières de plus en plus lourdes (évolution des filières, de la clientèle, augmentation des baux, concurrence avec le commerce).

La mise en place de mesures réglementaires particulières visant à préserver la mixité des fonctions au sein du Faubourg Saint-Antoine n'ont donc pas suffi à enrayer le mouvement de disparition progressive mais continue des activités artisanales traditionnelles, même si elles ont toutefois permis de ralentir quelque peu l'hémorragie.

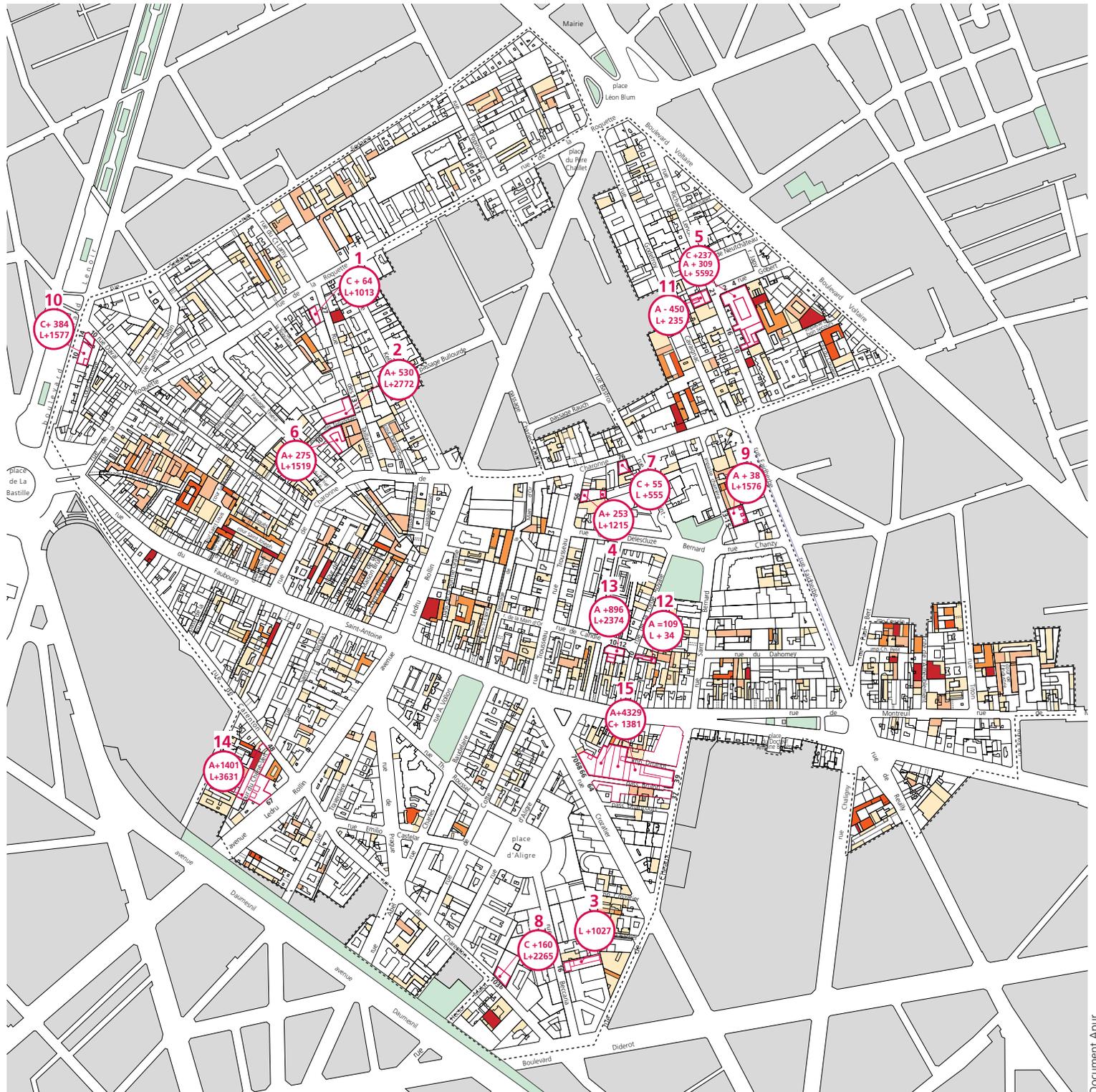
**PC constructions neuves
1998 - 2003**

A+253
L+1215
 Constructions neuves
 A activités = + - m²
 L logements = + - m²
 C commerces = + - m²

4 Numéro d'ordre du tableau çï - joint

Parcelles occupées par des activités industrielles et artisanales en 1995
 nombre de niveaux occupés
 source : enquête Apur

- 1 niveau
- 2 niveaux
- 3 niveaux
- 4 niveaux
- 5 niveaux et plus
- Périmètre d'étude



Permis de construire – constructions neuves – 1998-2003

N° carte	Adresse	Surface de terrain (m ²)	Niveaux créés	Destination 2003				COS 2003				
				SHON (m ²)				Global	Activités	Habitation	commerce	Equipement
Activités	Habitation	Commerce	Equipement									
1	27, rue des Taillandiers	363	R-2/R+5		1 013	64		2,97		2,79	0,17	
2	11-13, rue des Taillandiers	1 129	R-2/R+4	531	2 772			2,92	0,47	2,45		
3	16, rue Beccaria	760	R-1/R+4		1 027			1,35		1,35		
4	56, rue Trousseau	291	R-2/R+7	253	1 215			5,03	0,86	4,17		
5	2,4 rue Gobert	2 601	R-2/R+5	309	5 592	237		2,36	0,11	2,14	0,09	
6	10, passage des Taillandiers	811	R-1/R+3	275	1 519			2,2	0,34	1,87		
7	76, rue de Charonne	258	R + 4		555	55		2,36		2,15	0,21	
8	103 bis, rue de Charenton	967	R-2/R+4		2 665	160		2,92		2,75	0,16	
9	13-15, rue Charrière	544	R-2/R+4	38	1 576			2,96	0,06	2,89		
10	10,14 Bd Richard Lenoir	622	R-2/R+4	1 577	384			3,15		2,53	0,61	
11	21, Rue Richard Lenoir	495	R-1		235			2,6		0,47		
12	10, rue de la Forge Royale	265	R + 2		34			1,2		0,12		
13	10-12, rue Candie	1 106	R-3/R+4	896	2 374			2,95	0,81	2,14		
14	67, avenue Ledru Rollin	1 276	R+7	1 401	3 631		368	4,2	1,09	2,84		0,28
15	D.U.P. Brulon- Citeaux	747	R+4	4 329	1 381			2,9	0,55	2,4		
T	Total des surfaces			8 032	27 166	900	368					
	Total SHON				36476							

Réhabilitations ou reconstruction 1998 - 2003

- A Activités = +- m²
- L Logements = +- m²
- C Commerces = +- m²
- EQ Équipements = +- m²

Nature du changement d'affectation : Nombre :

-  Activité → Logement10
-  Activité → Equipement ... 5
-  Commerce → Equipement.... 2

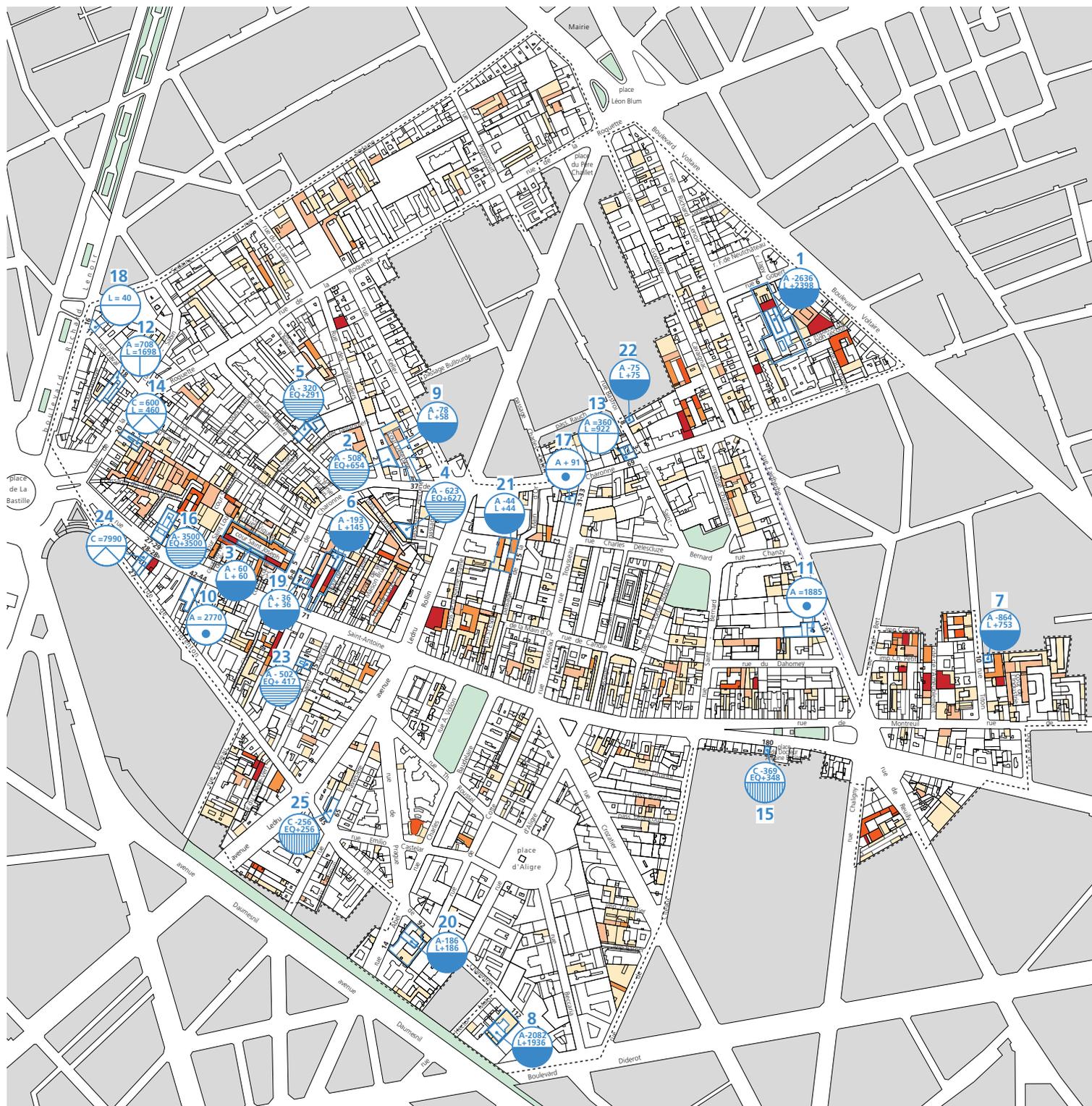
Affectation inchangée :

-  Activité 3
 -  Activité + Logement 2
 -  Commerce ou Commerce + Logement .. 2
 -  Logement 1
- 4 Numéro d'ordre du tableau çï - joint

Parcelles occupées par des activités industrielles et artisanales en 1995

nombre de niveaux occupés
source : enquête Apur

-  1 niveau
-  2 niveaux
-  3 niveaux
-  4 niveaux
-  5 niveaux et plus
- Périmètre d'étude



Permis de construire – réhabilitations ou reconstructions – 1998-2003

N° carte	Adresse	Surface de terrain (m²)	Destination 1998				Destination 2003				COS global	
			SHON (m²)				SHON (m²)				1998	2003
			Activités	Habitation	Commerce	Equipement	Activités	Habitation	commerce	Equipement		
1	6, rue Gobert	2 831	5 010	3 562			2 374	5 960			3,03	2,94
2	2 bis, rue des Taillandiers	508	508	187				165		654	1,3	1,6
3	3,5 rue de Charonne		60					60				
4	4, passage Saint-Antoine	350	623							627	1,78	1,79
5	12, passage Thièrè	165	320							291	1,93	1,76
6	71, rue du Fg. St. Antoine	1 238	1 536	2 987		1 343	3 132				3,65	3,63
7	8-10, rue Titon	818	1 754			889	753				2,14	2
8	112, rue de Charenton	927	2 557	840		474	2 776				4,12	3,96
9	Cour Delepine	1 683	2566	1 573		2 488	1 631				2,16	2,44
10	42,44 rue du Fg. St. Antoine	748	2 772			2 764					3,7	3,6
11	13A, rue Faidherbe	590	1 885			1 885					3,19	3,19
12	18, rue Daviel	766	673	1 700		708	1 698				3,09	3,14
13	69,rue de Charonne	327	387	931		361	922				4	3,9
14	20, rue de la Roquette	378		460	602		460	600			2,81	2,8
15	180, rue du Fg. St. Antoine	87	110		369	110			348		5,9	5,2
16	27,29, rue du Fg. St. Antoine	830	3 505						3 529		4,2	4,25
17	31-33, rue Trousseau	201	246			337					1,22	1,67
18	16, Bd. Richard Lenoir	787		38			38				0,04	0,04
19	6-8, rue de Charonne	478	36				36				0,07	0,07
20	92, rue de Charenton	1 632	186				186				0,11	0,11
21	15, passage de la Main d'Or	1 215	44				44				0,03	0,03
22	6-8, rue Basfroy	1 800	75				75				0,04	0,04
23	15, rue St. Nicolas	251	502	80			80		417		2,32	1,98
24	28,28b, rue du Fg. St. Antoine	447			1 992			1 986			4,45	4,44
25	85, rue de Charenton				256				256			
	Total des surfaces		25355	12358	3219		13733	18016	2586	6122		
	Total SHON			40932				40457				

IV – La poursuite des transformations hors permis de construire

Afin de compléter les informations issues des permis de construire, une enquête de terrain a donc été menée afin d'évaluer concrètement l'évolution de l'occupation du bâti du Faubourg Saint-Antoine entre 1995 (date à laquelle une étude de ce type avait été réalisée sur l'ensemble du secteur) et 2003.

Cette enquête a porté sur deux territoires test encore très représentatifs de la mixité habitat-activités du Faubourg en 1995.

Le premier concerne l'îlot qui jouxte la place de la Bastille délimité par la rue du Faubourg Saint-Antoine, la rue de la Roquette, la rue de Lappe et la rue de Charonne (cf. cartes pages 16 et 17).

Le second a été choisi en raison de la présence, aujourd'hui encore, d'un nombre relativement important de petites activités industrielles et artisanales (Cité de l'Ameublement, impasse Cesselin, impasse Charles Petit). Il est constitué de la partie sud de l'îlot délimité par la rue de Montreuil, la rue Paul Bert et la rue Titon (la partie nord étant hors du périmètre du règlement spécifique) (cf. cartes pages 18 et 19). Les résultats de cette enquête, menée bâtiment par bâtiment et étage par étage, ont permis d'établir pour chaque secteur quatre cartes montrant chacune l'évolution de l'occupation du bâti entre 1995 et 2003 respectivement pour les activités industrielles et artisanales, les bureaux, les commerces et les équipements-services.

Ces cartes montrent :

- pour les activités industrielles et artisanales, une perte considérable de surfaces dans les deux îlots ; dans le premier îlot, les surfaces d'activités ont fortement régressé, passage du Cheval Blanc (quasi-disparition), cour Saint-Louis et cour Saint-Joseph ; dans le second îlot, de nombreuses activités ont disparu Cité de l'Ameublement, (partiellement) impasse Cesselin, impasse Charles-Petit et rue Titon ;

- pour les bureaux, de multiples surfaces se sont implantées remplaçant progressivement les activités dans le premier îlot ; le phénomène est identique dans le second, bien que d'ampleur plus limitée ;

- en ce qui concerne les surfaces commerciales, la situation n'a guère évolué entre 1995 et 2003, l'alternance de locaux vides ou occupés reflétant les mouvements normaux affectant l'activité commerciale ;

toutefois, un examen plus détaillé sur la nature même des activités commerciales montre, en particulier dans le premier îlot, un très fort recul du commerce lié aux activités traditionnelles du meuble, reflétant l'image du Faubourg, au bénéfice de boutiques des grandes enseignes de distribution ou d'activités liées aux loisirs (bars, restaurants...);

- en ce qui concerne la catégorie équipements-services, on ne note aucune évolution dans le premier îlot ; dans le second, seul un laboratoire médical s'est implanté 4-6, impasse Cesselin.

Cette enquête, bien que fragmentaire puisqu'elle ne porte que sur deux secteurs mais cependant très représentatifs, vient confirmer la tendance à la disparition progressive des activités industrielles et artisanales du Faubourg déjà constatée lors de l'examen des permis de construire. Un élément vient cependant s'ajouter : un nombre conséquent de transformations a été effectué hors de tout dépôt de permis de construire. Ce constat prolonge celui déjà effectué dans le cadre d'une précédente étude réalisée sur la période 1978-1995 qui mettait déjà en évidence l'importance de ces transformations.

Ces dernières s'expliquent pour partie par la contradiction qui subsiste entre les objectifs des règlements du POS puis du PLU formulés par la collectivité en faveur du maintien des petites activités traditionnelles et innovantes et l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cet article, issu de la période de « crise du logement » de l'après dernière guerre, autorise l'affectation des locaux d'activités à l'habitation ou l'exercice d'une profession dans un local d'habitation pour une durée provisoire n'excédant pas 13 ans. Cette autorisation relève des services du Préfet. Le même article stipule que le Préfet peut subordonner sa décision à la réalisation d'une compensation consistant en un retour à l'habitation d'un local affecté à l'activité. En outre, il n'est pas obligatoire que la compensation soit située dans le même arrondissement que l'immeuble dont la transformation est envisagée.

Ceci étant, il n'en demeure pas moins que de nombreuses transformations de locaux d'activités en logement s'opèrent en dehors de toute autorisation.

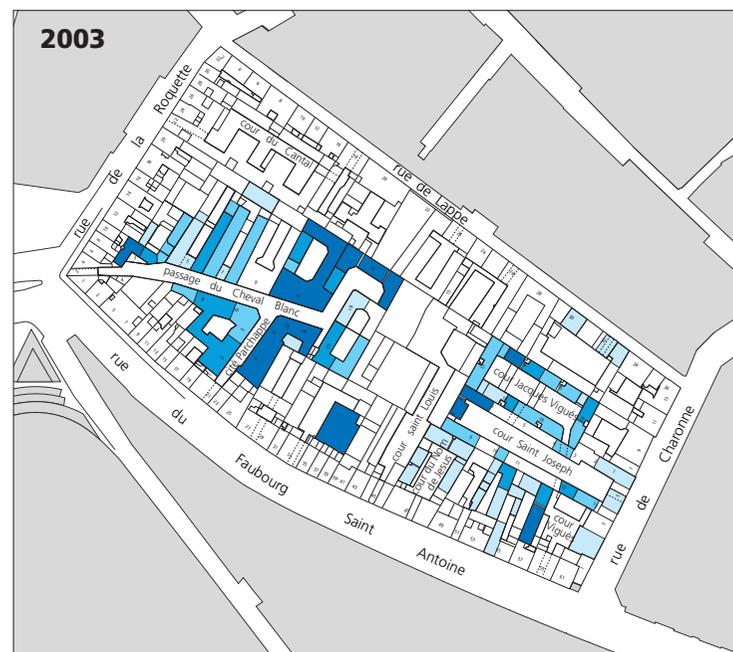
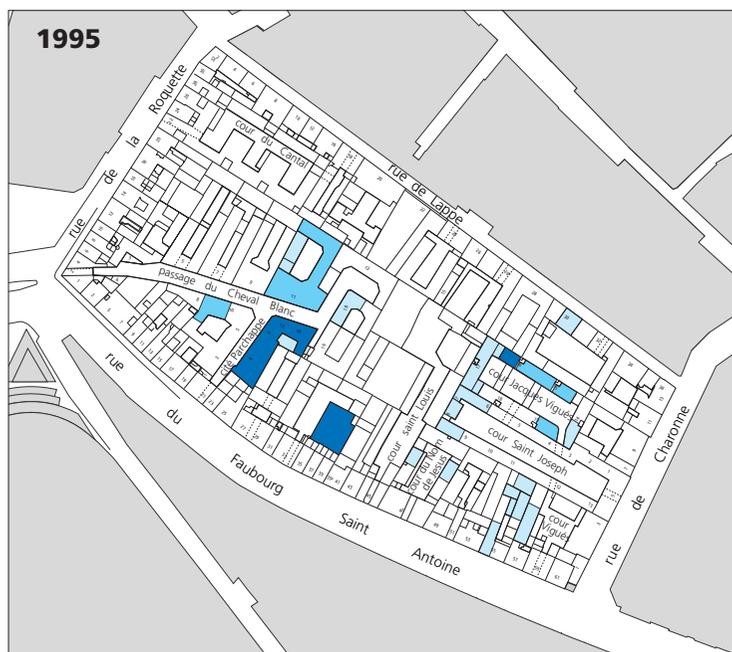
Îlot rue de la Roquette, rue de Charonne, rue de Lappe

Activités industrielles et artisanales



Bureaux

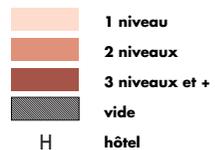
nombre de niveaux occupés



Îlot rue de la Roquette, rue de Charonne, rue de Lappe

Commerces

nombre de niveaux occupés

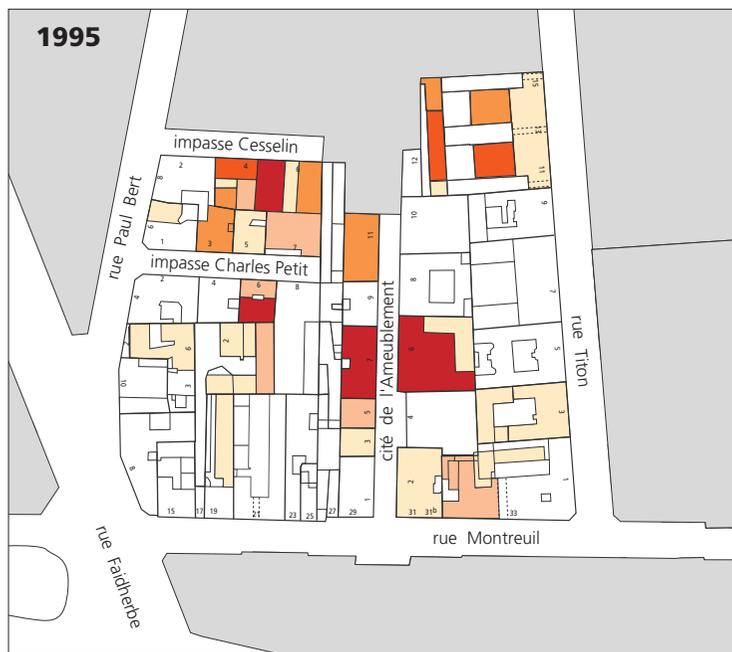


Équipements services



Îlot rue Paul-Bert Cité de l'Ameublement Rue de Montreuil Rue Titon

Activités industrielles et artisanales



Bureaux

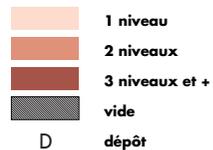
nombre de niveaux occupés



Îlot rue Paul-Bert Cité de l'Ameublement Rue de Montreuil Rue Titon

Commerces

nombre de niveaux occupés



Équipements services



V – Les actions menées avec le concours du Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat – FISAC

En mai 2000, l'État, au titre du FISAC, et la Ville de Paris ont signé une convention pour la réalisation sur 3 ans d'une opération d'aménagement et de développement économique du Faubourg Saint-Antoine dans le cadre de l'attribution des aides relatives au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique. En avril 2001, un avenant à cette convention a modifié en hausse le montant de la participation de l'État et conjointement de la Ville à cette opération.

Cette opération qui vient de s'achever, a eu pour objectif de permettre :

- le maintien et le renforcement de la filière traditionnelle du meuble et des arts décoratifs;
- l'encouragement à la création d'activités nouvelles.

Le périmètre d'intervention couvrait un territoire plus vaste que celui de la modification réglementaire. Il correspondait au territoire où étaient encore localisées de nombreuses activités traditionnelles et où l'on constatait l'implantation de nouvelles activités de création. Il était délimité par le boulevard de la Bastille, le boulevard Richard Lenoir, la rue Sedaine, le boulevard Voltaire, la place de la Nation, le boulevard Diderot, la rue Crozatier, le passage Abel Leblanc, la rue de Charenton, l'avenue Daumesnil et la rue Lacuée.

Le programme d'actions, défini à partir d'un important travail d'enquête préalable réalisé par la SCET-BETURE auprès des professionnels et institutionnels concernés, comportait deux volets : un volet fonctionnement et un volet investissement.

A – Le volet fonctionnement

Ce volet a permis :

- la mise en place d'une équipe permanente d'animation et de suivi du développement des activités du Faubourg Saint-Antoine qui a ouvert un Espace Commerce-Artisanat au sein de la « Maison du Faubourg » centre d'information, d'accueil et de services pour les

artisans, les entreprises et les créateurs du Faubourg ;

- la création d'un logo fédérateur des artisans de l'ameublement, des arts décoratifs et de la création du Faubourg Saint-Antoine, signature du quartier ; il s'agit d'un logo représentant deux « f » superposés, de graphisme contrasté, symbolisant l'un la tradition, l'autre la volonté de renouveau (modernité) des activités du Faubourg ;

- la réalisation d'une lettre d'information des professionnels : le « journal du Faubourg Saint-Antoine », gratuit et largement distribué (35 000 exemplaires) dans les 11^e et 12^e arrondissements ;

- l'organisation d'une grande manifestation « Fête du Faubourg Saint-Antoine » durant une semaine sous l'égide de l'Association pour la Promotion et le Soutien aux Métiers d'Art et de Création du Faubourg Saint-Antoine, association regroupant les artisans détenteurs d'un savoir-faire, majoritairement localisés dans le quartier du Faubourg : 30 000 affiches, 50 000 dépliants, 20 000 dossiers de presse, 150 000 achats d'espaces publicitaires ont été réalisés ;

- l'organisation d'opérations de communication professionnelle ; diverses opérations ont été menées : invitation d'acheteurs intéressés par le secteur du meuble, participation à de nombreux salons (salon du patrimoine, salon régional des métiers d'arts, salons à Dubai...) ;

- la création d'un site Internet pour les professionnels français et étrangers afin de promouvoir et de commercialiser la production des entreprises du Faubourg (artisansdeparis.com) ; chaque artisan dispose d'une ou deux pages pour présenter son atelier et ses créations ; un répertoire de tous les artisans du faubourg est également disponible sur le site.

B – Le volet investissement

Il proposait, grâce à des subventions du FISAC et de la Ville de Paris, d'aider les artisans et les activités du Faubourg à rendre plus lisible leur présence et leur travail et à promouvoir leur savoir-faire et leurs entreprises. Dans ce but, plusieurs initiatives ont été prises :

■ 1 – La création d'un « espace entreprises » au sein de la « Maison du Faubourg »²) ;

cet espace est un lieu d'accueil, d'information et de conseils pour les artisans, les entreprises et les créateurs du Faubourg principalement dans la filière de l'ameublement et des arts décoratifs ; il entend fédérer l'ensemble des acteurs du Faubourg autour d'un programme de développement économique, mobilisant les partenaires institutionnels (Chambre de Métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris...), les organisations professionnelles et les acteurs économiques du Faubourg ; l'« espace entreprises » est intervenu à différents niveaux :

- un questionnaire a été élaboré afin d'identifier les besoins des artisans ; plus de 200 entreprises ont été visitées et interrogées ; l'analyse des réponses à ce questionnaire a permis de dégager des besoins en immobilier (rénovation et recherche de locaux), un intérêt pour l'organisation d'événements, de réelles lacunes dans les domaines du marketing, du commercial, de l'export et de la recherche de financements ;
- un répertoire a été constitué ; tous les artisans du secteur ameublement ont été identifiés grâce à un travail de terrain intense et systématique sur l'ensemble du périmètre ; 587 entreprises réparties en 32 rubriques ont été recensées ; ce répertoire est actualisé en permanence et permet de suivre l'évolution du tissu économique du Faubourg ;
- un lieu d'exposition, l'« Espace Expo » a été mis à disposition des artisans qui n'ont pas d'espace de présentation ou qui ont des difficultés à montrer leur travail ; plus de 40 expositions ont été organisées entre mars 1999 et décembre 2001 ;
- des réunions d'information et de formation se sont régulièrement tenues à la Maison du Faubourg ; plus de 150 entreprises ont participé à ces réunions ; les thèmes abordés ont été multiples : export, création d'entreprises, commercial, financement, nouvelles technologies de l'informatique et de la communication... ;

- un fonds documentaire a été constitué afin d'accompagner les artisans et les créateurs dans leurs démarches, de les orienter vers les interlocuteurs adéquats et de leur présenter les différents dispositifs d'aides existants ; les artisans ont également été mis en relation avec les partenaires institutionnels de l'« Espace Entreprises » (ADIL, Conseil régional d'Île-de-France, AFPA, BDPME (banque des PME), COFACE, Préfecture de Paris, CCIP, Chambre de Métiers...);
- l'aide aux associations s'est développée : aide au montage de dossiers, à la constitution d'associations, à l'organisation d'événements et de manifestations diverses ;
- une bourse de locaux a été créée pour aider les artisans à la recherche de locaux ; une base de données informatique a été mise en place ; elle contient l'ensemble des offres et des demandes de locaux commerciaux sur les 11^e et 12^e arrondissements ; elle permet une mise en relation automatique de l'offre et de la demande ; depuis la mise en place de ce dispositif, plus de 550 demandeurs se sont manifestés et plus d'une centaine d'offres, en constante évolution, sont proposées.

L'« Espace Entreprises » a ainsi multiplié les prestations et les services et mené un travail de terrain systématique auprès des artisans et des créateurs du Faubourg.

■ 2 – La mise en place d'un fonds pour la rénovation des devantures et des enseignes.

L'aide offerte aux artisans et créateurs du Faubourg Saint-Antoine, initialement prévue à 28 % du coût hors taxes des travaux (14 % FISAC + 14 % Ville sur un montant de travaux plafonné à 22 867 € pour une devanture et 2 287 € pour une enseigne), a été portée à partir d'avril 2001 à 40 % (20 % FISAC, 20 % Ville de Paris). 18 dossiers seulement ont été financés sur 3 ans : 2 en 2000, année du démarrage, 5 en 2001, 11 en 2002-2003. Bien qu'ayant fortement insisté lors des études préalables au lancement de la convention sur la nécessité de mieux se faire connaître, les artisans n'ont en fait manifesté que peu d'intérêt pour ces aides. Les raisons sont de plusieurs ordres : certains artisans n'ont pas de devanture (atelier en étage, sur cour), la rénovation des devantures intéressant en priorité les activités sur rue ou les artisans qui disposent d'un showroom. Certains même ne souhaitent pas disposer d'une devanture. L'investissement est fréquemment apparu secondaire comparative-

ment à des aides qui permettraient de rénover et de moderniser les ateliers ou le matériel. Par ailleurs, les entreprises locataires estiment qu'un tel investissement pourrait être pris en charge par la copropriété. Enfin, le taux de la subvention, même majoré, n'est pas considéré comme suffisamment incitatif.

■ 3. La fabrication d'éléments d'identification permettant de signaler les activités des métiers du meuble et des arts décoratifs aux piétons sous deux formes :

- un élément apposable sur la vitrine labellisant la présence d'un artisan ou d'un décorateur : environ 350 éléments ont été distribués et posés dans les vitrines ; ils continuent d'être distribués à raison de 2 à 3 par mois ;
- une enseigne de porche signalant, à partir de la rue, la présence d'une cour ou d'un passage accueillant plusieurs artisans ou créateurs ; 13 de ces enseignes qui nécessitent l'accord du propriétaire de l'immeuble ou de la copropriété ont été posées.

Si les petits éléments de vitrine ont été facilement acceptés, les enseignes de porche restent rares, en raison du refus de certaines copropriétés de s'engager dans une démarche dont elles contestent l'utilité et la légitimité.

■ 4 – La mise en place de panneaux-vitrines destinés à signaler la présence d'activités de production s'exerçant derrière des vitrines opaques. L'intérêt d'un tel élément avait été souligné par de nombreux artisans dans le cadre des études préalables à l'établissement de la convention avec le FISAC. Cependant, aucune demande n'a été formulée pour l'installation de ces panneaux. Plusieurs raisons expliquent cette indifférence : les artisans et les créateurs ont souhaité conserver une certaine confidentialité sur la nature de leurs travaux ; des raisons de sécurité s'ajoutent : matériaux rares et coûteux, travail sur des pièces de grande valeur confiées par des musées par exem-

ple. De plus, si la lisibilité sur rue constitue un atout indéniable pour un commerçant, il n'en est pas obligatoirement de même pour un artisan ou un créateur. Enfin, et surtout, une fois encore, l'investissement même subventionné à hauteur de 40 % n'est pas apparu prioritaire aux intéressés.

■ 5 – La pose de panneaux d'identification sous les porches d'accès aux cours qui permettent aux artisans et aux créateurs d'y apposer leur plaque professionnelle : ces panneaux ont pour but de refléter l'image de qualité du savoir-faire des artisans du Faubourg. Là, de nouveau, les copropriétaires se sont fréquemment opposés à la pose de tels éléments.

Les moyens importants engagés par l'État, à travers les aides du FISAC, et complétés à hauteur égale par une participation de la Ville de Paris n'ont donc pas reçu l'accueil escompté. Seule une faible partie des financements mobilisables a été utilisée.

Les efforts déployés par la Maison du Faubourg en matière d'information, d'accueil, de conseil et de formation, pourtant très suivis, n'ont que peu trouvé de traduction concrète de la part des artisans. Il semble que le manque d'adéquation des aides aux souhaits et aux besoins des artisans en soit la raison principale, malgré les demandes exprimées par les intéressés lors des enquêtes préalables. La limitation des aides aux entreprises de la filière traditionnelle du Faubourg, la complexité et la lenteur des procédures (constitution des dossiers de demandes de subvention considérée comme compliquée et « rébarbative », délais de réponse trop importants, décalage dans le temps entre la réalisation des travaux et le versement effectif de la subvention obligeant les artisans à avancer des sommes dont ils ne disposent pas toujours), refus de nombreuses copropriétés de s'engager dans un investissement dont elles contestent l'utilité, expliquent le bilan relativement décevant de cette opération.

VI – Les Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat – OPAH

Deux opérations d’amélioration de l’habitat ont été engagées et mises en œuvre dans le secteur du Faubourg Saint-Antoine. Les périmètres de ces OPAH, légèrement différents de ceux de la modification réglementaire et du territoire concerné par les aides du FISAC, ont été définis en fonction des spécificités de l’état du bâti. Elles sont mentionnées succinctement dans ce bilan dans la mesure où des fonds ont été débloqués pour aider les propriétaires de locaux d’activités à participer aux travaux de réhabilitation des bâtiments.

A – L’OPAH du 11^e arrondissement

L’OPAH du 11^e arrondissement a été lancée en 1995 pour une durée de 6 ans et a pris fin le 31 décembre 2001. Elle a porté sur un périmètre de 40 hectares abritant 9463 logements.

Durant ces années, 8310 personnes ont été reçues à l’antenne et 867 visites techniques ont été réalisées. 2 175 dossiers ont été déposés. Le montant des subventions accordées s’est élevé à 2,805 millions d’Euros, celui des travaux et honoraires engagés à 25,368 millions d’Euros.

B – L’OPAH du 12^e arrondissement

La convention d’OPAH du 12^e arrondissement a été signée en avril 1997 pour une durée de 3 ans, puis prolongée d’un an jusqu’à fin 2000. Cette OPAH couvre un périmètre de 52 hectares abritant 10225 logements.

Durant cette période, 4479 personnes ont été reçues à l’antenne et 463 visites techniques ont été effectuées. 1359 dossiers ont été déposés. Le montant des subventions accordées se monte à 1,560 million d’Euros, celui des travaux et honoraires engagés à 12,200 millions d’Euros. Le montant des subventions a permis la

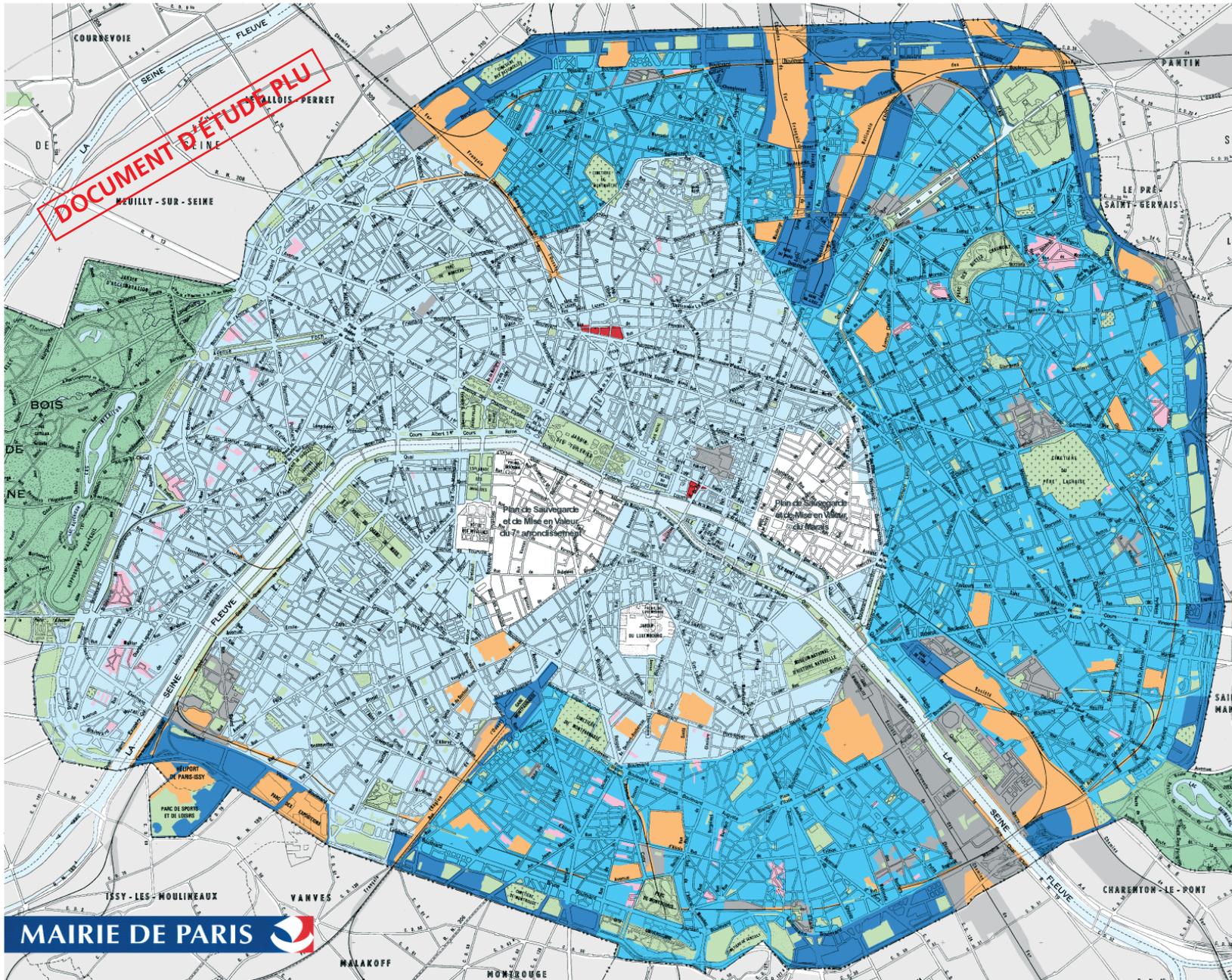
réhabilitation de 1 127 logements et 36 locaux d’activités.

Les OPAH ont pour vocation de participer à l’amélioration de l’habitat dans les secteurs définis. De ce point de vue, les OPAH ont parfaitement tenu leur rôle d’incitateurs à l’engagement de travaux de réhabilitation auprès des propriétaires. Les opérations entreprises ont contribué à une nette amélioration de l’état du bâti dans les secteurs couverts.

Mais leur action sur les locaux d’activités reste tout à fait marginale. En effet, les subventions sont réservées aux immeubles à usage principal d’habitation. Un immeuble ayant une majorité de locaux d’activités ne peut prétendre à une subvention. Il en est de même pour le propriétaire d’un local d’activités qui exploite dans ses locaux.

Toutefois, un avenant à la convention d’OPAH a été signé en 1998. Il a permis aux propriétaires bailleurs de locaux d’activités de bénéficier d’une aide en cas de participation aux travaux communs de la copropriété, c’est-à-dire aux dépenses concernant les parties communes : ravalement, réfection de couverture ou de cour, par exemple. Il ne s’applique pas à des travaux portant sur le local d’activités lui-même et se révèle donc peu intéressant pour les artisans propriétaires qui ont été très peu nombreux à solliciter cette aide. En réalité, ce système était essentiellement destiné à débloquer les décisions en assemblée générale afin d’obtenir des copropriétés un accord pour des travaux sur les parties communes des immeubles.

Même avec cette disposition, les OPAH ne pouvaient donc pas véritablement concourir au maintien des activités économiques et artisanales. Les mesures spécifiques prises ont cependant permis de réhabiliter plusieurs immeubles où se trouvaient des activités artisanales permettant ainsi d’améliorer le bâti au bénéfice de l’image du quartier et de ses usagers.



- Zone Urbaine Générale avec COS**
- Secteur de priorité à l'habitation
 - Secteur d'incitation à la mixité
 - Secteur d'incitation à l'emploi
 - Secteur de protection des Grands Magasins
- Zone Urbaine Générale sans COS**
- Secteurs de lotissements
 - Secteurs d'aménagement
- Autres zones sans COS**
- Zone Urbaine des Grands Services Urbains
 - Zone Urbaine Verte
 - Zone Naturelle

Document Direction de l'Urbanisme

Version du 12 décembre 2003

VII – Rechercher de nouveaux moyens

Les constats précédents montrent les limites du dispositif réglementaire particulier mis en place sur le Faubourg Saint-Antoine. Ce dispositif n'a pu que marginalement intervenir pour freiner les évolutions « naturelles » et répondre à l'objectif qui lui était assigné : préserver la mixité des fonctions en retenant les artisans et en attirant les créateurs dans le Faubourg. Les autres moyens d'action, OPAH en raison de sa spécificité et aides du FISAC, se sont révélés dans ce domaine également assez peu efficaces.

Il convenait donc de recadrer certaines actions et de rechercher d'autres solutions, en conservant le principe de mesures diversifiées et complémentaires.

A – Agir de nouveau sur la réglementation

■ 1 – Les dispositions envisagées dans le cadre de la révision du PLU en faveur du maintien de la mixité habitat-emploi.

Le dispositif prévu par le PLU en matière d'équilibre habitat-emploi, consiste, au sein de la zone urbaine générale dite UG, qui couvre la majeure partie du territoire de la Ville, à définir un « secteur d'incitation à la mixité » (cf. carte page ci-contre). Ce secteur concerne les tissus du Nord, de l'Est et du Sud parisien dans lequel aucune destination, y compris celles liées à l'emploi, ne seront freinées par le jeu des COS. Il sera donc possible d'y construire soit des immeubles d'habitation, soit des bâtiments voués à l'emploi, soit des projets mixtes à condition, bien entendu, que ces projets respectent les règles morphologiques édictées par le règlement et qu'ils permettent un développement harmonieux et une cohabitation des différentes fonctions.

Cette disposition marque une évolution très sensible par rapport aux règles antérieures où la priorité au logement restait clairement affirmée par le jeu des COS différentiels.

Dans ce secteur, la volonté de préserver la mixité habitat-activités a conduit à proposer les autres règles suivantes :

- En cas d'utilisation du « COS de fait » (i.e. sur les terrains sur les-

quels le COS global des constructions existantes est supérieur aux COS réglementaires) la reconstitution de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisée à hauteur de la surface initiale dans les conditions suivantes : si la proportion initiale de SHON d'habitation est supérieure à 1/3, la proportion de SHON d'habitation dans la SHON reconstituée ne peut être inférieure à la proportion initiale. Toutefois, si elle est supérieure à 2/3, elle peut diminuer, à condition de rester supérieure à cette valeur ;

- dans le cadre de l'article traitant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il est prévu que le long de certaines voies participant par leurs activités commerciales et artisanales à la vie et à l'animation des quartiers, la transformation en habitation ou en bureaux des surfaces occupées par ces activités situées en rez-de-chaussée sur rue serait interdite.

Par ailleurs, l'activité devrait également bénéficier de la hauteur de 3,20 mètres minimum sous poutre désormais exigée dans la zone UG pour les rez-de-chaussée ; cette hauteur est en effet mieux adaptée au fonctionnement de l'activité d'une façon générale.

Il est également prévu de mettre en place des dispositifs plus fins dans certains quartiers. Il s'agirait de créer des « sous-secteurs », composés d'une, voire éventuellement, de plusieurs parcelles, de « protection artisanale » dans lesquelles cette activité serait la seule destination admise à l'exclusion du bureau et du logement (cf. photos et carte pages 28 et 29). Il s'agirait, dans le Faubourg Saint-Antoine, et dans les tissus de Faubourg de façon plus générale, d'identifier des parcelles occupées par des bâtiments accueillant de nombreuses petites entreprises à caractère artisanal et pas encore investis par l'habitat ou les bureaux.

Plus précisément, ces lieux à rechercher dans la zone d'incitation à la mixité, pourraient être essentiellement voués à l'exercice d'artisanat de production³, le plus affecté par la disparition de locaux. Ils paraissent en effet particulièrement bien adaptés à cet emploi par leur topologie, par les surfaces d'ateliers qu'ils offrent, par la concentration importante des activités en un seul endroit et par les conditions économiques actuelles de leur occupation. Les nuisances qu'ils génèrent (bruits, odeurs, poussières) y sont supportées par tous car ce sont explicitement des lieux de travail, perçus et acceptés comme tels. De plus, l'habitat absent de ces ensembles, n'en souffre pas.

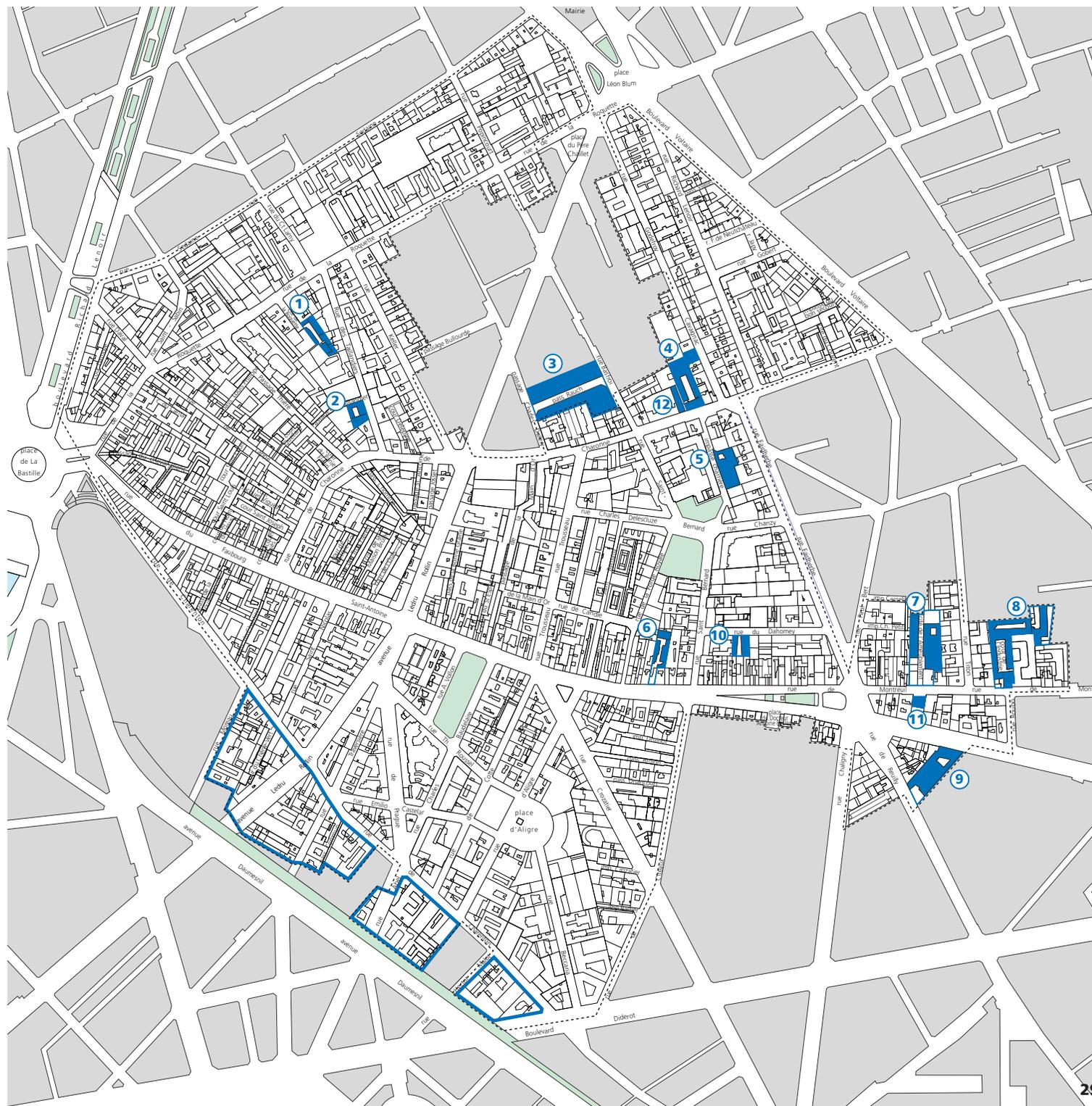
3 – La Chambre de Métiers définit ainsi l'artisan de production : personne qui transforme une matière brute et fabrique, concourt à fabriquer ou restaurer des objets à caractère culturel ou des objets de décoration intérieur ou extérieur. L'artisan de production est un homme d'atelier qui a besoin de son espace pour réaliser sa production à l'unité ou en petite série. Son atelier est son principal outil de travail.



**Secteurs
(cités, parcelles, immeubles)
investis exclusivement
par l'artisanat à préserver
en assurant un suivi de l'activité**

— zone viaduc (petits artisans)

- ① Cité de la Roquette
parcelle n° 5
- ② rue des Taillandiers – n° 5-7
- ③ passage Rauch
- ④ rue de Charonne – n° 77
- ⑤ impasse Charrière
parcelles n° 7-9
- ⑥ rue du Faubourg Saint-Antoine – n° 173
- ⑦ Cité de l'Ameublement
n° 27-29 rue de Montreuil
parcelles 4-6-7-9-11
- ⑧ rue de Montreuil – n° 37 bis
- ⑨ rue de Reuilly – n° 11
- ⑩ rue du Dahomey – n° 2-4
- ⑪ rue de Montreuil – n° 28 bis
- ⑫ rue de Charonne – n° 75 ter



Il ne s'agit pas pour autant de confiner une catégorie artisanale donnée, en l'occurrence dans le Faubourg Saint-Antoine, les métiers du meuble, dans une sorte de ghetto. La mixité des métiers doit rester possible, elle est même souhaitable, car elle est génératrice de nouvelles richesses, de nouveaux apports grâce aux échanges et aux contacts entre professionnels différents qu'elle autorise. Tradition et modernité doivent pouvoir ainsi se retrouver. A titre d'exemple, une grande partie de la richesse d'un lieu comme le 37 bis, rue de Montreuil dans le 11^e arrondissement enchaînant de très vastes cours artisanales bordées de bâtiments d'activités de la seconde moitié du XIX^e siècle naît de cette coexistence.

Ainsi, la mixité habitat-activités de conception n'est pas remise en cause. Il est même souhaitable de l'encourager. Les deux fonctions peuvent en effet cohabiter. Nombre de nouvelles activités de conception n'ont pas un véritable besoin de locaux dédiés. Les personnes qui exercent une des professions de cette catégorie : architectes, graphistes, designers, relèvent souvent des professions libérales et peuvent s'installer dans d'anciens appartements ou des locaux destinés aux activités tertiaires. En ce sens, des réflexions sont actuellement en cours pour s'efforcer de trouver des dispositions réglementaires pour freiner leur développement en étage et de les réorienter vers une utilisation des nombreux rez-de-chaussée aujourd'hui vacants sur rue.

■ 2 – Infléchir certaines règles pour les rendre encore plus incitatives ?

Les dispositions envisagées dans le cadre de la révision du PLU en faveur de la mixité habitat-activités qui viennent d'être rappelées, constituent une avancée très significative par rapport aux dispositions antérieures mais il paraît intéressant de mentionner des pistes encore plus volontaires, non retenues mais évoquées ou examinées dans le cadre de la préparation de la nouvelle réglementation.

■ Parmi les réflexions menées pour la révision du PLU, il a été envisagé d'obliger les constructeurs à introduire dans leurs programmes une part minimale de locaux non affectés à l'habitation. Il s'agissait d'appliquer un concept de « COS intégré ». Par exemple, sur un terrain de 1 000 m² avec une densité réglementaire de 3, 2 000 m² (COS 2) seraient dévolus à l'habitation et 1 000 m² (COS 1) à l'acti-

tivité. S'il veut bénéficier du COS global (3) tout constructeur serait contraint d'affecter une part du programme (correspondant à un COS de 1) à des locaux d'activités.

Cette hypothèse pourrait être localement renforcée en faveur de l'activité. Il s'agirait d'inverser la répartition dans des secteurs étroitement ciblés : ainsi, 2 000 m² (COS 2) au lieu de 1 000 m² (COS 1) seraient dédiés aux locaux d'activités, 1 000 m² (COS 1) au lieu de 2 000 m² (COS 2) à l'habitation.

La règle édictée à l'article 2 du projet de PLU interdisant la transformation de surfaces d'artisanat en surfaces d'habitation au rez-de-chaussée sur rue pourrait être élargie et appliquée également au premier niveau, selon une disposition couramment rencontrée dans les tissus mixtes de Faubourg, voire étendue aux locaux situés dans la profondeur des parcelles, notamment lorsque la morphologie du tissu s'y prête (existence ou création de cours).

■ En ce qui concerne le stationnement, le projet de PLU prévoit pour le commerce, l'artisanat et l'industrie les dispositions suivantes : lorsqu'il est créé sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant de ces destinations et dépassant 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. Le Faubourg Saint-Antoine, comme les autres tissus mixtes de Faubourgs, pose le problème du stationnement dans les cours. On constate aujourd'hui que la plupart des cours sont « privatisées », plantées et devenues inaccessibles aux véhicules des artisans. Le stationnement des voitures de livraisons des artisans pourrait être réglementairement autorisé dans les cours.

■ 3 – Envisager une nouvelle rédaction de l'article L. 631-7 permettant :

- de transférer aux collectivités locales les autorisations de changement d'affectation ;
- d'autoriser les compensations de retour à l'activité des locaux destinés à l'habitation ;
- de rendre obligatoire le fait que la compensation soit située dans le même arrondissement où la transformation est envisagée.

B – Poursuivre et développer d'autres pistes de réflexion

■ 1 – Réfléchir à des dispositions mieux adaptées au fonctionnement des ateliers de production lors de constructions neuves.

Les mesures proposées ci-dessous viennent en complément de celles évoquées précédemment et pourraient s'appliquer aux locaux destinés à accueillir des activités.

■ Concevoir des locaux facilitant l'accueil d'activités artisanales

Les rez-de-chaussée des bâtiments neufs sont aujourd'hui conçus pour accueillir des logements ou des bureaux. Ils se prêtent parfois difficilement à l'exercice d'activités artisanales.

L'exemple des opérations situées 2-4, rue Gobert et 67, avenue Ledru Rollin (« Cour du Chemin Vert ») est, à cet égard, significatif. Les ouvertures des façades au rez-de-chaussée donnent sur des cours privatisées par l'habitat et ne laissent passer que peu de lumière à l'intérieur des volumes.

Des règles pourraient être proposées comme : recommander un éclairage zénithal pour certains locaux ; dans les cas d'une lumière latérale, faire en sorte que les ouvertures présentent environ 1/8e de la surface au sol de l'atelier ; préférer des ouvertures longitudinales ; maintenir les allèges à une hauteur minimale de 1,0 m à 1,50 m de manière à pouvoir caler des plans de travail ; prévoir les dispositifs de ventilation dès l'origine de la construction, le coût d'aménagement des locaux étant parfois un facteur dissuasif d'implantation des activités.

■ L'implantation des bâtiments dans la parcelle

Les immeubles implantés en bordure de voie sont occupés en rez-de-chaussée par des commerces ou des activités qui utilisent parfois les étages à des fins d'entreposage. C'est le cas par exemple, rue du Faubourg Saint-Antoine, mais aussi dans de nombreuses petites voies du Faubourg.

Cette occupation neutralise des locaux qui pourraient être utilisés à d'autres fins.

Pour éviter cette situation, une solution consisterait à proposer que les bâtiments situés dans la bande des 15 mètres puissent être conçus de façon à accueillir des activités aux premiers étages, les locaux de stockage étant localisés à l'arrière, dans la profondeur des bâtiments.

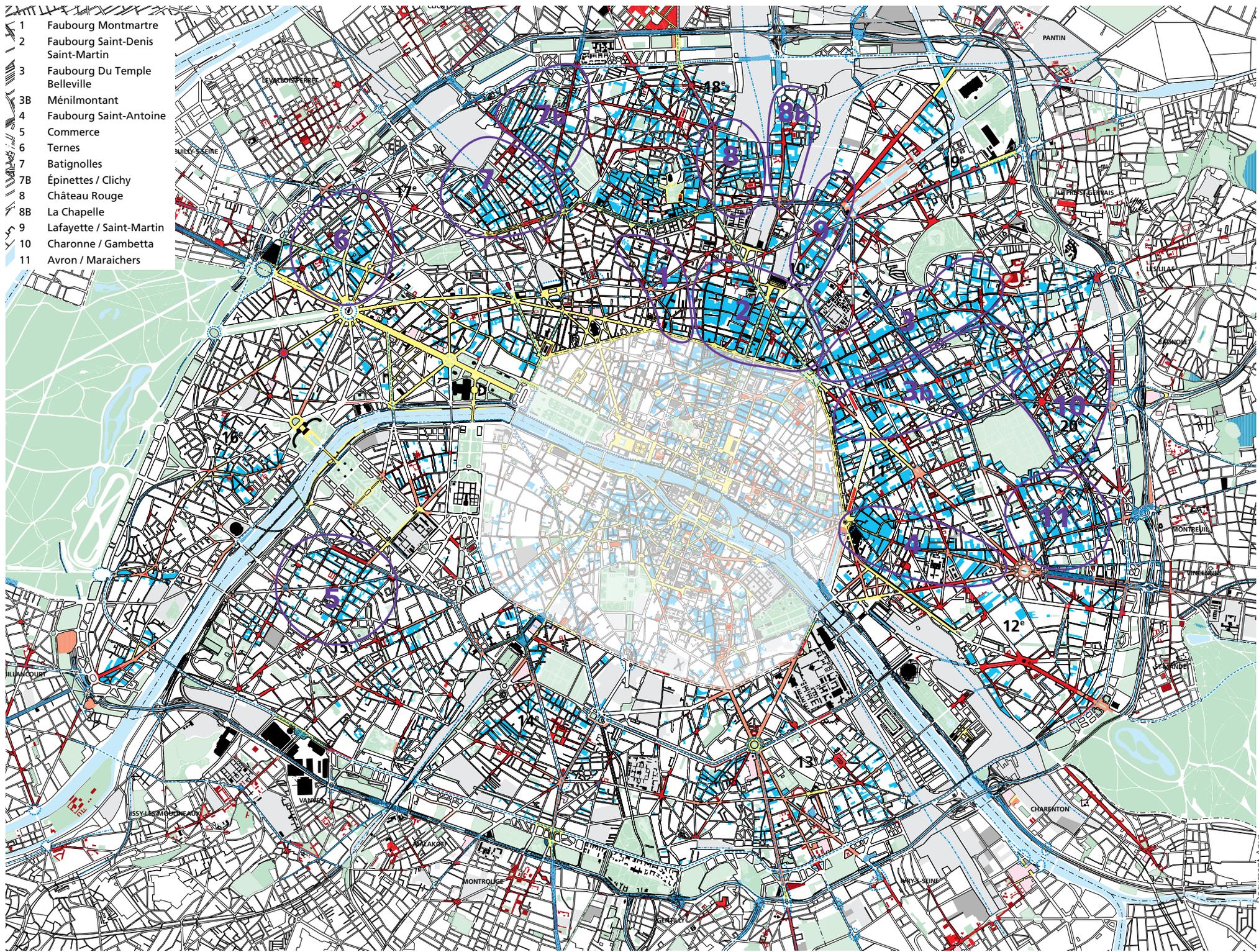
■ 2 – Créer une structure d'aide spécifique.

La Ville de Paris met en place une structure destinée à aider au maintien de l'activité commerciale de proximité dans certains quartiers de la capitale. Il pourrait être imaginé que le rôle de cette structure soit étendu au bénéfice des activités artisanales. Elle serait destinée non seulement à l'activité artisanale existante afin de donner des moyens supplémentaires aux artisans pour demeurer sur place, mais également pour susciter l'arrivée de nouvelles activités et créer les conditions favorables à l'implantation de ces activités.

Cette structure aurait pour mission :

- de mettre en place un dispositif permanent d'informations, sur des périmètres déterminés, chargé de repérer les locaux vides ou non susceptibles d'être proposés à la vente avant que leur disponibilité soit rendue publique au moyen d'enquêtes systématiques sur le terrain, de prises de contact directes avec les occupants ou les gérants, d'une collaboration avec les agences immobilières ; l'exploitation des renseignements contenus dans les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) compléterait le dispositif ;
- de réunir les informations les plus complètes possibles sur les locaux ainsi repérés : surfaces, nature du bail, identification du bailleur ou du propriétaire occupant, état du local, montant du loyer et des charges financières, etc. ; le recueil de ces informations pourrait être fait en liaison avec la « bourse des locaux » déjà existante au sein de l'« espace entreprises » de la Maison du Faubourg ;
- de concevoir une stratégie permettant à cette structure de se porter acquéreur des locaux avant le secteur privé en proposant et en négociant avec les occupants un prix de cession raisonnable (en se fondant notamment sur les prix moyens des prix d'acquisition constatés dans le quartier) qui pourrait être assorti de conditions financières de départ ;
- de prospecter, après avoir effectué les travaux de conformité nécessaires, ou de susciter les candidatures possibles à l'occupation des locaux acquis ;
- d'assurer la gestion des locaux en proposant aux futurs occupants une relation contractuelle précise comprenant notamment le montant et le mode de fixation des loyers, les modalités de révision de ces loyers, les obligations et devoirs des deux parties, le niveau des charges, les conditions de départ éventuelles, etc.

Cette structure prendrait la forme d'une société d'économie mixte



de la Ville dotée de moyens financiers importants et d'instruments juridiques lui permettant d'acquérir le statut d'interlocuteur privilégié auprès des artisans.

■ 3 – Poursuivre la création de structures d'accueil immobilières adaptées.

La Ville de Paris propose aux entreprises artisanales qui souhaitent s'implanter dans la capitale une offre immobilière de différentes natures. Cette politique pourrait être développée de façon plus systématique.

Les hôtels d'activités offrent des surfaces divisibles et modulables à partir de 60 m², avec des facilités de livraison et de parking, pour un loyer annuel de 110 à 160 euros le m², hors taxes et hors charges. Dans le Faubourg Saint-Antoine, l'hôtel artisanal du secteur Brulon-Citeaux devrait venir prochainement offrir une capacité d'accueil nouvelle à des entreprises artisanales. Cet hôtel artisanal, dont la réalisation a été confiée à la SAGI, devrait permettre d'accueillir environ 45 entreprises sur une superficie totale de 3 100 m² utiles. Les loyers seraient modulés en fonction de la nature des activités. Modérés pour les activités artisanales traditionnelles du Faubourg Saint-Antoine liées en particulier au secteur du meuble et à ses annexes, ils seraient un peu plus élevés pour les autres activités relevant par exemple de la haute technologie, du design, de la mode, etc.

Les pépinières d'entreprises constituent des lieux d'accueil propices au développement des activités de création. Les entreprises sont accueillies pour une durée de 1 à 4 ans et bénéficient de loyers abordables. Des services communs tels que salles de réunion, accueil contribuent à leur développement et à leur bon fonctionnement. Des conseils juridiques, financiers et économiques leur sont assurés par des partenaires comme la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Des opportunités foncières devraient être recherchées dans les territoires de Faubourg afin de poursuivre localement l'implantation de structures telles que les hôtels artisanaux ou les pépinières. Elles permettraient d'édifier de petits ensembles immobiliers dédiés aux activités artisanales de production, bien insérés dans le tissu urbain existant.

■ 4 – Renforcer les contrôles.

L'enquête menée sur le terrain a montré l'ampleur des transformations de locaux d'activités faites hors de tout cadre légal. Or toute transformation doit faire l'objet d'un permis de construire, ce qui est loin d'être le cas. Un renforcement des contrôles paraît indispensable afin d'en limiter le nombre de ces transformations.

Conclusion

Les actions qui ont été entreprises dans le Faubourg Saint-Antoine pour préserver la mixité des fonctions habitat-activités artisanales et valoriser les métiers d'art et de création sont emblématiques d'une démarche volontaire et incitative et de l'implication des pouvoirs publics pour protéger les qualités particulières de ce quartier. Elles ont mis en œuvre des outils diversifiés et complémentaire constituant une panoplie d'intervention complète.

Les résultats des analyses précédentes montrent cependant que ces outils n'ont pas été suffisamment efficaces et qu'ils n'ont pas suffi à enrayer les évolutions amorcées il y a plusieurs années. Les artisans continuent de partir, l'habitat remplace petit à petit les locaux d'activités, le quartier se transforme progressivement.

Il ne faudrait pourtant pas en déduire que ces interventions ont été inutiles. Elles ont sans doute freiné ces évolutions. C'est pourquoi il est proposé de nouvelles adaptations susceptibles de renforcer les dispositifs existants.

Ces propositions ne doivent pas être comprises comme une succession de mesures indépendantes les unes des autres, mais comme un ensemble d'actions dont la complémentarité est garante de son efficacité.

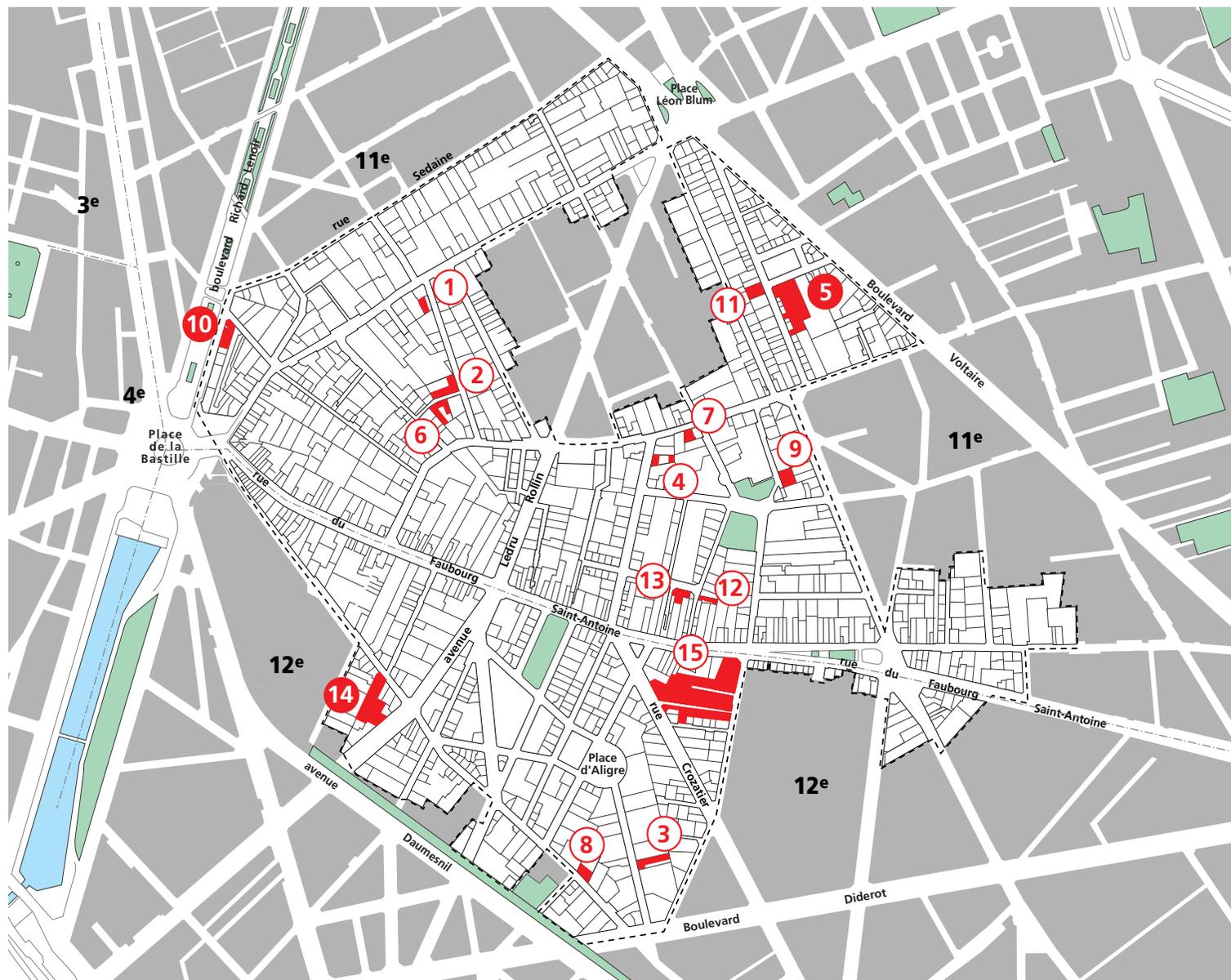
Leur généralisation aux tissus de Faubourgs (cf. carte page 32) parisiens tels qu'ils ont été définis et délimités sur la carte jointe mériterait d'être examinée, en tenant naturellement compte des particularités de ces tissus.

Annexes

Fiches d'opérations

Opérations de constructions neuves qui font l'objet d'une fiche

- ④ PC constructions neuves
- ④ PC faisant l'objet d'une fiche



Permis de construire – constructions neuves

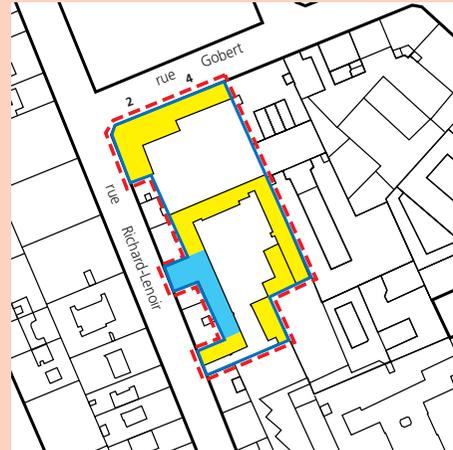
2-4 rue Gobert – 10-24 rue Richard-Lenoir – 75011 Paris
Surface du terrain: 2 601 m²

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **5**

1998



2-4 rue Gobert



-  emprise de la parcelle
-  activités
-  logements et activités
-  logements
-  emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

2003



Démolition d'un ensemble à usage d'activité.

Construction et réhabilitation d'un ensemble d'immeubles d'habitation

Si d'un point de vue architectural et morphologique cette opération respecte le tissu du Faubourg, on constate que les rez-de-chaussée et les cours intérieures ne sont pas conçus pour accueillir des activités artisanales.



2-4 rue Gobert



Intérieur de l'îlot

Photos Apur

		1998		
SHON		1323	303,41	
		Activités	Habitations	Commerces Équipements
COS		0,50	0,11	

		2003		
SHON		309	5592	237
		Activités	Habitations	Commerces Équipements
COS		0,11	2,14	0,09

Permis de construire – constructions neuves

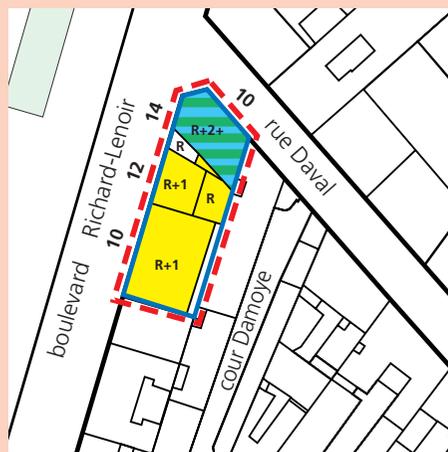
Numéro au tableau
des Permis de Construire: **10**

10-14 boulevard Richard-Lenoir – 10 rue Daval – 75011 Paris
Surface du terrain: 622 m²

1998



10-14 boulevard Richard-Lenoir – 10 rue Daval



- emprise de la parcelle
- activités
- logements et commerces
- logements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire



10-14 boulevard Richard-Lenoir

Photos Apur

2003



Les bâtiments à usage mixte activités et logement ont été remplacés par des immeubles d'habitation.

Les parcelles sises aux n° 12 et 10 boulevard Richard-Lenoir, investies initialement par des activités, auraient pu être définies comme sous secteurs de production artisanale.



10-14 boulevard Richard-Lenoir – 10 rue Daval



10-14 boulevard Richard-Lenoir

	1998			
SHON	989	546		
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
COS	1,59	0,87		

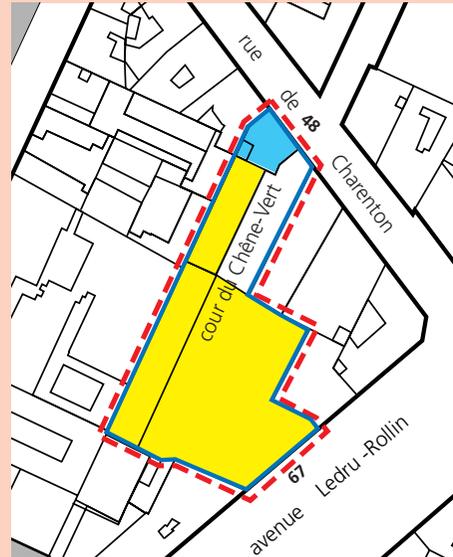
	2003			
SHON	1577	384		
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
COS	2,53	0,61		

Permis de construire – constructions neuves

Cour du Chêne-Vert – 48 rue de Charenton – 75012 Paris
Surface du terrain: 1276 m²

Numéro au tableau
 des Permis de Construire: **14**

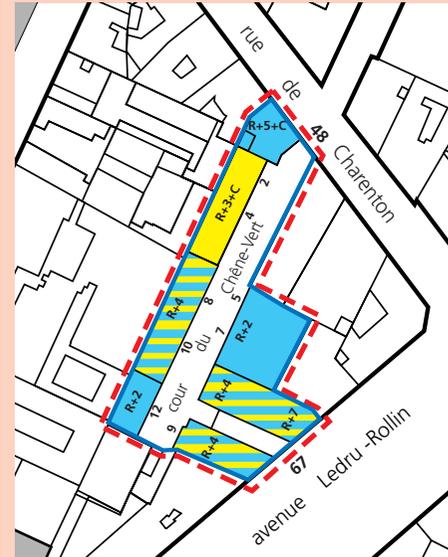
1998



- emprise de la parcelle
- activités
- logements et activités
- logements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

Cour du Chêne-Vert

2003



Démolition de 3 450 m² d'activités.
 Construction de 5 maisons de ville
 et de deux bâtiments R+4 et R+7
 à usage d'habitation.

Seul le bâtiment existant sis au 2-6
 de la cour du Chêne -Vert et quelques locaux
 au rez-de-chaussée de la cour abritent
 des galeries d'antiquités ou des bureaux.

Cour du Chêne-Vert

	1998			
SHON	4471	1443		
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
COS	3,50	1,10		

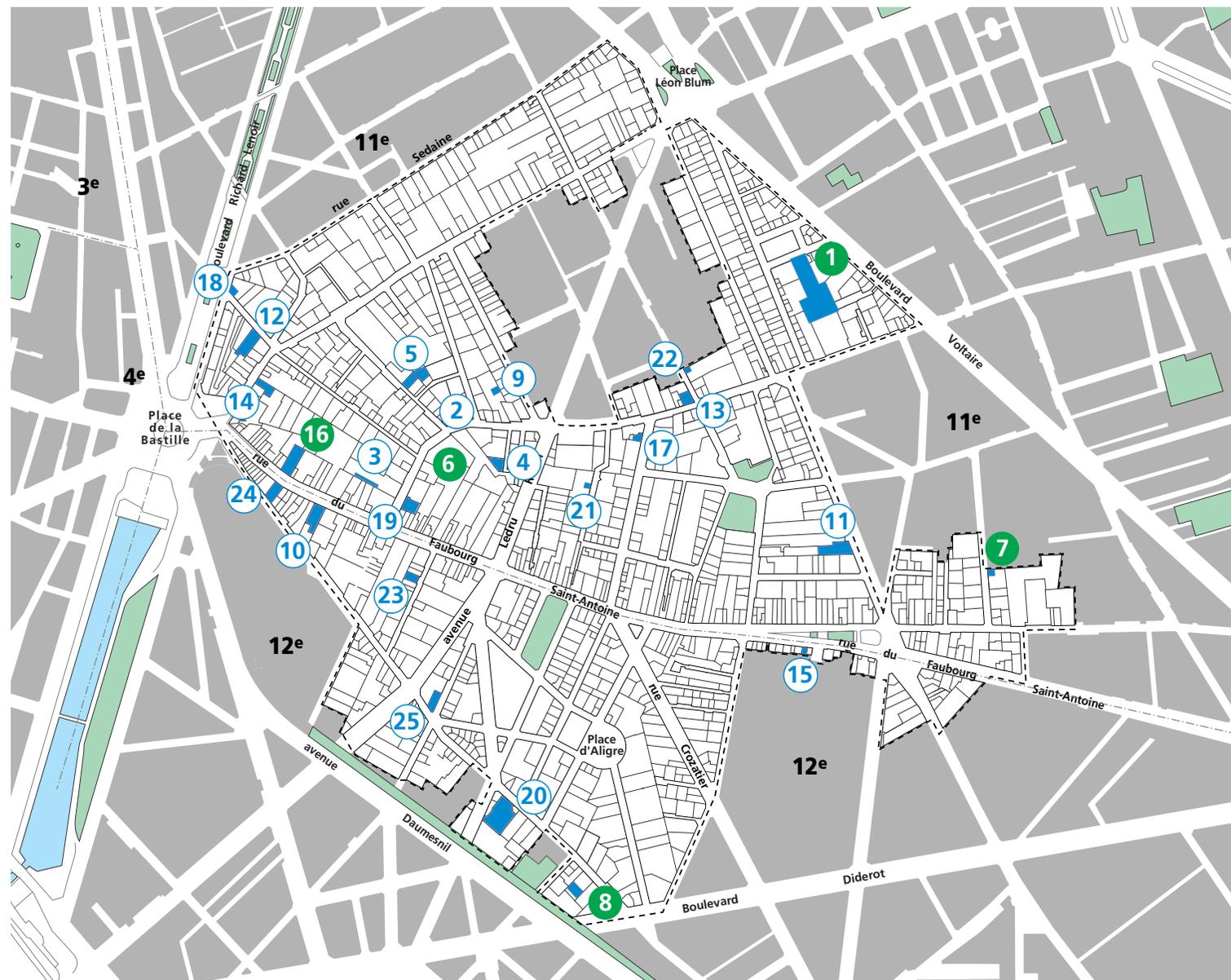
	2003			
SHON	1401	3631		368
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
COS	1,1	2,80		0,28

Photos Apur

Fiches d'opérations

Opérations de réhabilitation qui font l'objet d'une fiche

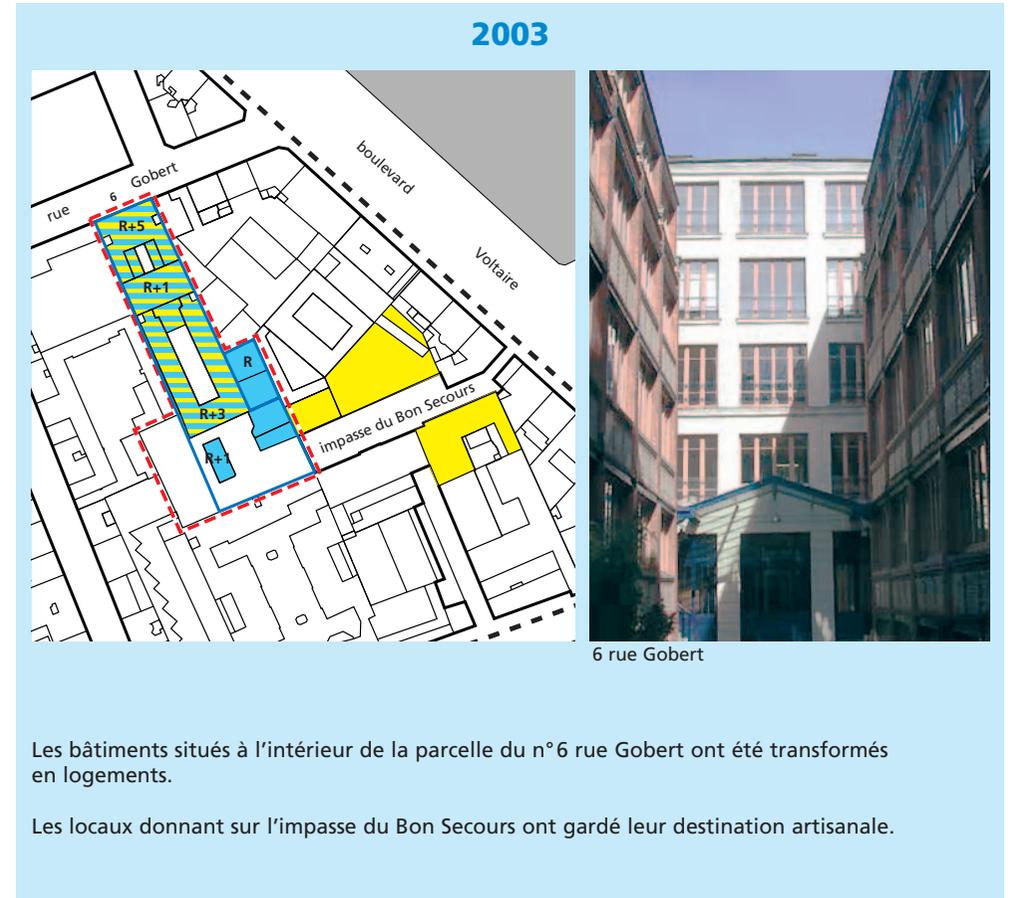
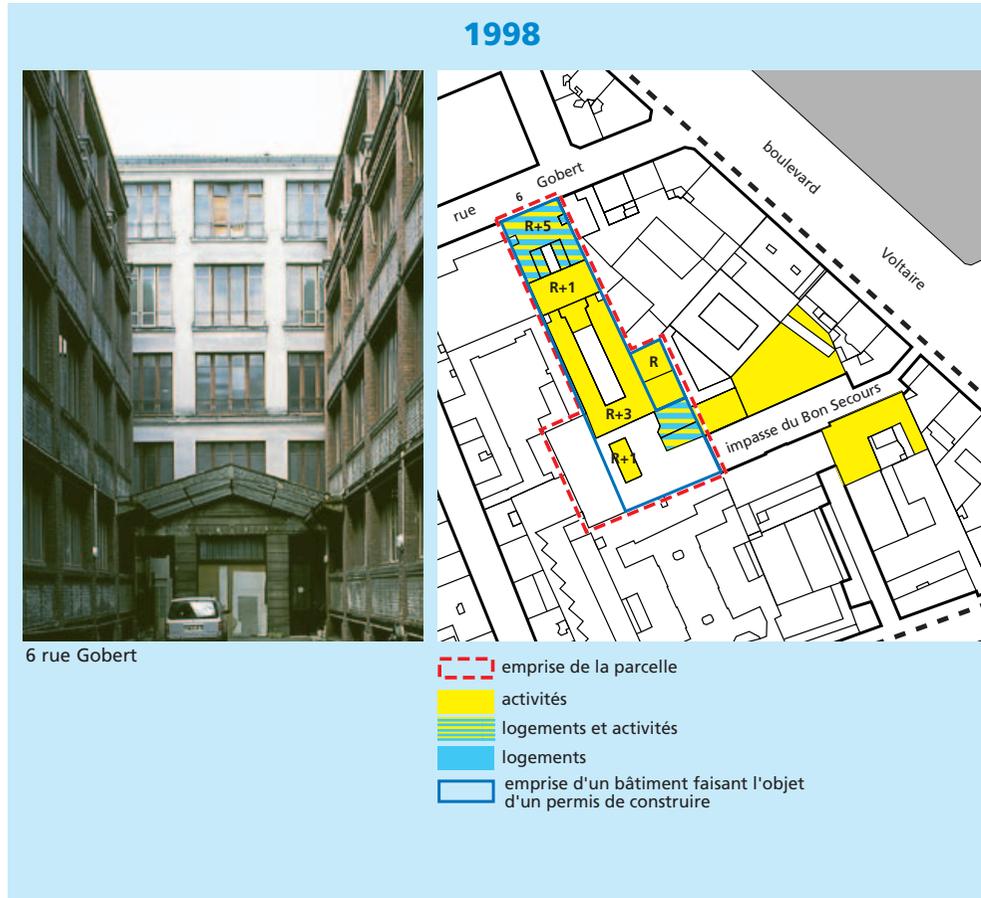
- ④ PC réhabilitations ou restructurations
- ④ PC faisant l'objet d'une fiche



Permis de construire réhabilitation ou restructuration

6 rue Gobert – 10 impasse du Bon Secours – 75011 Paris
Surface du terrain: 2831 m²

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **1**



	1998			
SHON	5010	3562		
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,19			
RDC	0,55	0,07		
R +1	0,30	0,22		
ETAGE	0,73	0,97		

	2003			
SHON	2374	5960		
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,14			
RDC	0,43	0,18		
R +1	0,21	0,32		
ETAGE	0,06	1,61		

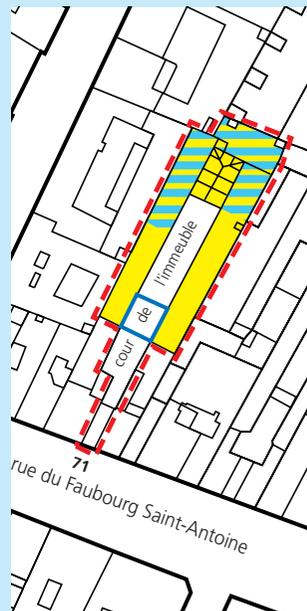
Photos Apur

Permis de construire réhabilitation ou restructuration

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **6**

71 rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris
Surface du terrain: 1238 m²

1998

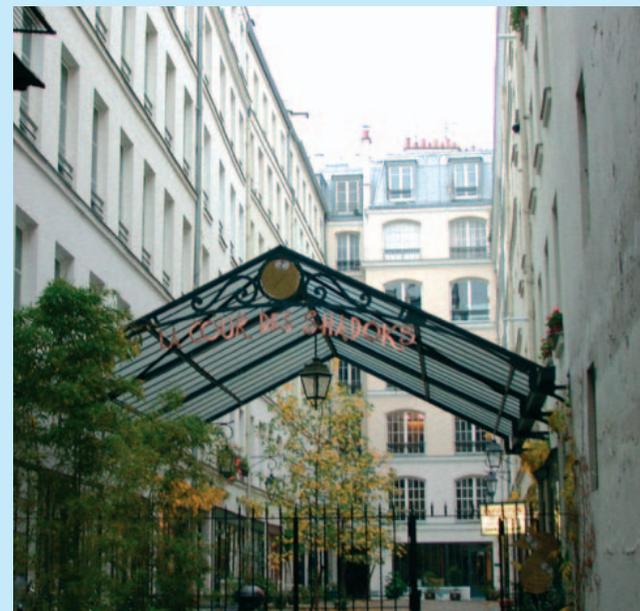


- emprise de la parcelle
- activités
- logements et activités
- logements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

71 rue du Faubourg Saint-Antoine

Photos Apur

2003



71 rue du Faubourg Saint-Antoine

Opération typique des transformations subies par les cours dédiées aux activités artisanales. Les locaux ont été réhabilités pour accueillir du logement.

Une grande partie des rez-de-chaussée a été investie par des activités de conception.

1998				
SHON	4523			
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements

2003				
SHON	1343	3153		
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements

Permis de construire réhabilitation ou restructuration

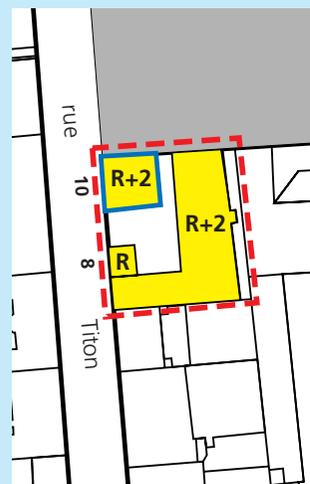
8-10 rue Titon – 75011 Paris
Surface du terrain: 818 m²

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **7**

1998

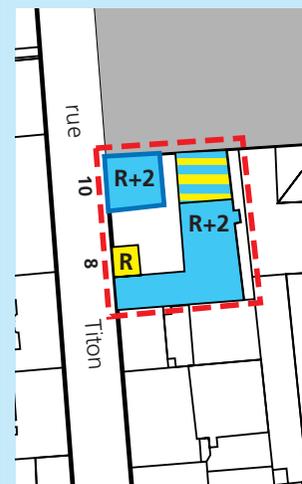


8-10 rue Titon



- emprise de la parcelle
- activités
- logements et activités
- logements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

2003



8-10 rue Titon

Le bâtiment du n° 10 à usage commercial à été transformé en logements.

L'immeuble du n°8 auparavant occupé par des activités, n'abrite que des logements, un cabinet d'architecte et un atelier d'artiste.

1998				
SHON	1754			
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,14			
RDC	0,75			
R +1	0,62			
ETAGE	0,62			

2003				
SHON	889	753		
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,14			
RDC	0,66			
R +1	0,14	0,46		
ETAGE	0,14	0,46		

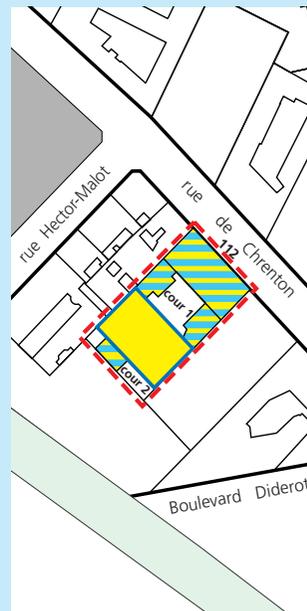
Photos Apur

Permis de construire réhabilitation ou restructuration

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **8**

112 rue de Charenton – 75012 Paris
Surface du terrain: 927 m²

1998



Bâtiment arrière sur la cour principale

- emprise de la parcelle
- activités
- logements et activités
- logements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

Photos Apur

	1998			
SHON	2257	840		
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,32			
RDC	0,50	0,15		
R +1	0,36	0,25		
ETAGE	1,50	0,50		

2003



Bâtiment arrière sur la cour principale

Changement d'affectation de l'immeuble au fond de la cour du 112 rue de Charenton à usage d'activités en habitation.

Les logements créés ne sont pas traversants et donnent sur l'une des deux courettes intérieures.

Maintien d'activités en rez-de-chaussée.

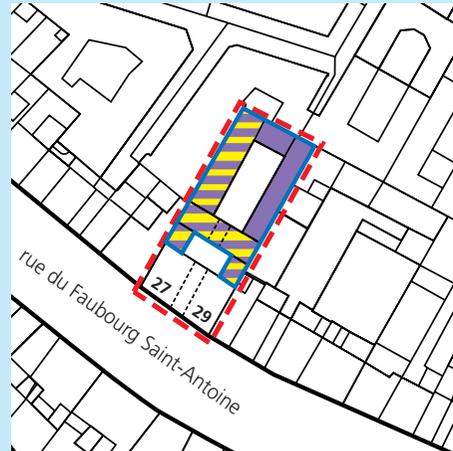
	2003			
SHON	474	2776		
COS	Activités	Habitations	Commerces	Équipements
R - 1	0,21	0,10		
RDC	0,30	0,31		
R +1	- 7,5	0,60		
ETAGE	- 5,8	1,97		

Permis de construire réhabilitation ou restructuration

27-29 rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris
Surface du terrain: 830 m²

Numéro au tableau
des Permis de Construire: **16**

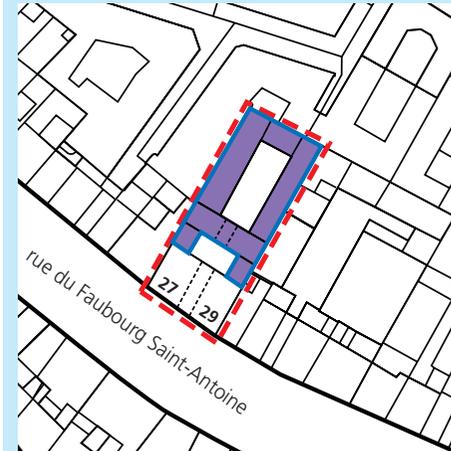
1998



- emprise de la parcelle
- activités
- équipements + activités
- équipements
- emprise d'un bâtiment faisant l'objet d'un permis de construire

27-29 rue du Faubourg Saint-Antoine – activités plus un centre d'aide social au travail

2003



Initialement les locaux étaient occupés par des activités et un centre d'aide au travail. Ce dernier a été agrandi et associé à d'autres établissements en faveur de l'insertion des handicapés.

La configuration des bâtiments existants a permis facilement la transformation des activités en équipements



27-29 rue du Faubourg Saint-Antoine – centre d'aide social au travail

Photos Apur

1998				
SHON	3505			
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements

2003				
SHON				3529
	Activités	Habitations	Commerces	Équipements