

Compte rendu de la Commission pieds d'immeuble du 18^e arrondissement
A destination des membres de la Commission Pied d'Immeuble
23/03/2018

Présents/absents

- **Ville :**

Mairie du 18^e arrondissement : Jean-Philippe DAVIAUD (maire adjoint chargé de la Vie associative), Alix GUIBOUT (chargée de mission Vie associative et Politique de la ville) et Virginie DARMON (chargée de mission Commerce).

Afaf GABELOTAUD (élue chargée du Commerce) est excusée ;

Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris : François TCHEKEMIAN (adjoint à la directrice en charge des Entreprises, de l'Innovation et de l'Enseignement supérieur) ;

Equipe de Développement Local du 18^e : Charlotte LECHAT (cheffe de projet) ; Nadège DEGREMONT (chargée de développement local) ; Carine TARDY (cheffe de projet adjointe Faubourgs) ; Thibaut NOEL (chargé de développement local stagiaire) ;

- **Dispositif Paris Commerces :**

GIE Paris Commerces : Bérénice DECOIN (directrice par intérim), Céline CHALBOS (responsable secteur) et Dorothee LABASTIE (manager commerces) ;

SEMAEST : Stéphane LEROY (directeur adjoint du développement économique), Eleonore BRITO-MENDES (responsable de secteur)

- **Bailleurs :**

Paris Habitat : Marie BALLET (chargée de développement local), Eric POUPON (chargé de développement local) ;

RIVP : Clotilde YON (gestionnaire commerces) ;

Elogie-SIEMP : Francis JORGE (responsable commerces)

Bâtigère IDF : Stéphanie QUEULIN (responsable d'agence), Erik PHILIPPS (Quadral Property – chargé de la gestion des commerces de Bâtigère) ;

3F : David MEGRIER (directeur départemental) ; Armelle MONNIER (directrice commerces et locaux professionnels) ;

ICF La Sablière : Claude COLAS (responsable activités commerciales) ;

Toit et Joie : Arthur RICHARD (chargé de mission politique de la ville) ;

Le Logement Français (excusés)

Novigère (excusés) ;

- **Institutions :**

Maison de la Vie Associative et Citoyenne du 18^e : Mhamed BINAKDANE (directeur du développement de la vie associative et citoyenne) ;

Chambre de Commerce d'Industrie de Paris : Andrée VERFAILLIE (responsable services commerces CCIP) Agnès PERISSET-ANCELIN (conseillère commerce à la CCIP) ;

Chambre de Métiers et d'Artisanat

- **Représentants de commerçants :**

Carré Montmartre : Patricia AUDIE ;

Mila/Blémont : Céline ROCHELLE ;

Association des professionnels de la Mode et du Design de la Goutte d'Or : Christian PECHEREAU ;

Chapelle / Evangile (*excusés*)

Charles Hermite

Rue Dejean

Sud Goutte d'Or – Chapelle (*excusés*)

- **Représentants d'habitants :**

Conseil Citoyen : Patrick GOSSET

Conseil de quartier Chapelle – Marx Dormoy : Mireille QUEHEN

Conseil de quartier Amiraux Simplon Poissonniers : Bruno TARDIVO

Conseil de quartier Goutte d'Or – Château-Rouge : Hanan SAADA

Conseil de quartier Charles Hermite / Evangile : Reynald VUILLAUME

Conseil de quartier Moskova/Porte Montmartre

Propos introductif

Jean-Philippe DAVIAUD annonce l'objet de cette commission et de toutes celles qui suivront : avec la création du GIE, les attributions doivent pouvoir se faire de manière fluide et rapide. Aussi, les commissions ne sont plus l'occasion des attributions mais semestrielles, elles sont un temps de discussions collectives. Elles permettent d'apporter un éclairage sur les priorités partagées par l'ensemble des acteurs des locaux en pied d'immeuble, et de maintenir un dialogue avec les commerçants et les habitants. Dans ce contexte, la Mairie d'arrondissement se porte garante de la qualité des attributions.

Ce nouveau mode de fonctionnement explique que les Commissions pieds d'immeuble (CPI) réunissent tous les quartiers prioritaires, avec les représentants des habitants (Conseils de quartier (CQ) et Conseil citoyen) et des Associations de commerçants (AC). Le représentant du Conseil citoyen fait remarquer qu'il représente l'ensemble de son périmètre qui regroupe tous les quartiers prioritaires et que la diversité de ces derniers mériterait une représentativité plurielle.

Présentation des dispositifs Paris Commerces

- **Groupement d'Intérêt Economique Paris Commerces**

Le GIE fait une présentation générale de son objet et de son fonctionnement. Il rappelle être le pendant, dans le parc public, de la SEMAEST qui agit dans le parc privé. 10% des commerces se trouvant dans le parc public, il s'agit donc là d'un levier important. Le GIE précise que sa formation est récente et qu'il a eu à récupérer un stock plus important qu'anticipé, ce qui explique une phase d'installation plus longue que souhaitée.

Par ailleurs, le GIE en profite pour souligner l'importance d'une commercialisation avec, a minima, maintien des recettes pour les bailleurs qui ne peuvent être mis en difficulté.

A date, le GIE doit gérer la commercialisation de 47 locaux vacants dans l'arrondissement, dont 27 locaux dans les quartiers prioritaires. Depuis la création du GIE, 7 locaux ont été attribués ou sont en cours d'attribution.

Le GIE a identifié un secteur particulièrement dense en locaux, celui de la frontière entre les 18^e et 19^e arrondissements, où un effet de masse peut opérer.

Au-delà des commercialisations classiques (voir le mode de fonctionnement en annexe 1), 3 appels à projets spécifiques ont été lancés ou le seront prochainement : un pour le 9, rue Messenger ; un « vrac et

réparation » sur plusieurs locaux de l'arrondissement et un « commerce de proximité », dans tout Paris, bientôt publié.

- **SEMAEST**

La SEMAEST présente globalement le dispositif Contrat Paris Commerces dans tout Paris (voir annexe 2) et souligne que les périmètres définis sont principalement en quartiers prioritaires. Outre le périmètre Faisceau Nord Est, la SEMAEST intervenait déjà dans la commercialisation de locaux dans le 18^e, à Château Rouge et à la Halle Pajol, à la faveur d'opérations d'aménagement et de requalification.

Il est indiqué qu'une seule et même philosophie, dans la commercialisation des locaux, est partagée avec le GIE.

La SEMAEST présente son service CoSto qui agrège plus de 1000 commerçants dans tout Paris et qui permet à ces derniers de se former aux outils numériques, de découvrir des services numériques et d'adhérer à un réseau. Par ailleurs, des chèques cadeaux à dépenser dans les commerces adhérents en ligne viennent d'être lancés, permettront de fidéliser la clientèle du réseau des commerçants de la SEMAEST et de concurrencer les enseignes.

Diagnostic et des priorités d'actions selon l'Equipe de Développement Local

- **Présentation de l'EDL**

L'activité en pied d'immeuble est une manière d'agir sur la qualité de vie des habitants.

Ainsi, des actions complémentaires à la commercialisation des locaux sont menées : les structures peuvent être aidées par des subventions et la Politique de la Ville a une enveloppe pour soutenir les activités de l'Economie Sociale et Solidaire.

L'EDL présente une carte sensible des enjeux liés aux commerces, faite sur la base d'observations et des CPI précédentes (annexe 3) :

- les nuisances générées par les activités (déchets, livraison, etc.) ;
- les problèmes esthétiques (visibilité et qualité des devantures) ;
- la vacance (Goutte d'Or, rue de la Charbonnière, rues Championnet, de Boucry, etc.)
- la diversification commerciale (sud Chapelle, M. Dormoy).

Sur chacun de ces enjeux, l'EDL travaille en mode projet : « Tous mobilisés » les quartiers sud Goutte d'Or et Château Rouge ; un travail particulier de dynamisation dans le quartier Evangile avec la SEMAEST, l'embellissement des vitrines avec les bailleurs dans le quartier Blémont et un travail de commercialisation accompagnée d'embellissement des façades avec Paris Habitat, ainsi que l'appel à projet du GIE à Charles-Hermite.

- **Temps de partage de ce diagnostic avec les bailleurs en-dehors du GIE**

3F rappelle avoir très peu de locaux vacants dans le 18^e, dont un visité par les services de la Ville dernièrement (rue de la Chapelle).

Concernant les actions sur les devantures, 3F rappelle qu'il est difficile de mobiliser des commerçants qui n'en voient pas l'intérêt. Souvent, la devanture est refaite par le bailleur lorsque l'intégralité de l'immeuble de logements est rénovée.

Batigère partage cette difficulté d'impliquer les commerçants dans l'entretien des vitrines.

- **Temps de partage avec les représentants des habitants et des commerçants**

Les sujets ressortant particulièrement :

- L'insécurité : pousse la fermeture des commerces. Une fois qu'il est rappelé que la Mairie du 18^e et la Ville ont difficilement la main sur des phénomènes aux dynamiques supra locales, le Conseil

citoyen pose la question de l'aide à apporter aux commerces en difficulté – notamment à la Goutte d'Or - en raison de l'environnement. Le Conseil citoyen fait part de la mobilisation d'habitants pour agir en soutien aux commerces, les faisant découvrir par l'organisation de réunions de quartier dans ces établissements.

Il faudrait notamment travailler la question de la mixité sociale pour une bonne chalandise. Le PTCE, par exemple, a vu les effets positifs de l'installation de nouveaux commerces dans le quartier de la Goutte d'Or, mais qui n'ont pas tenu. La mutation du commerce et des modes de consommation, par ailleurs, aggrave le sentiment de disparition du commerce - moins de commerces de bouche dans les quartiers. La clientèle existe pour les commerces, il faut juste la faire entrer dans les quartiers.

- La vacance : donne une mauvaise image des quartiers et transmet le sentiment d'insécurité. Jean-Philippe DAVIAUD rappelle que la baisse de la vacance est une volonté fortement partagée par la Mairie, mais que plusieurs facteurs entrent en compte et ne permettent pas de l'éradiquer totalement. Une des solutions avancées pour le Conseil citoyen et l'EDL serait l'utilisation temporaire des locaux.

Le GIE dit qu'il peut être parfois techniquement impossible d'occuper de manière intercalaire les locaux, mais lorsqu'il n'y a pas de blocage particulier, cela peut être envisagé. Il faut néanmoins prendre en compte le coût de la mise en sécurité des locaux. La SEMAEST parle de l'existence des « testeurs de commerces » mis en place dans les 10^e et 17^e arrondissements, ainsi qu'au Viaduc des Arts (12^e), sur des créneaux particuliers. Les locaux peuvent être fléchés localement pour devenir des "testeurs d'activité" ou alors être gérés de manière intercalaire.

- Une commercialisation en cohérence avec le privé : 3F dit qu'il faut, lors d'une construction ou d'une reconstruction, penser la commercialisation bien en amont et que par ailleurs, il est important de dialoguer avec le privé car il faut raisonner en linéaire commercial et produire des effets de masse.

Adresses vacantes (n'a pas valeur d'exhaustivité, les mouvements étant nombreux et réguliers)

Goutte d'Or

Le contexte de la Goutte d'Or : le secteur de la rue des Gardes est concerné par un plan de marchandisage lié au développement et à la structuration de la filière de la Mode et du Design. Par ailleurs, a eu lieu en avril 2018 le lancement du dispositif « Tous mobilisés » Polonceau-Goutte d'Or qui fait de l'attribution des locaux un levier d'action.

- Rue des Gardes : 3 locaux vacants (6, 6bis et 11), tous fléchés Mode et Design ; Le 6 a été attribué à l'atelier mutualisé de la Fabrique de la Goutte d'Or.
- 40 rue Cavé : congé récent ;
- Rue de la Charbonnière: les 7, 9/11 et 25 de la Charbonnière sont vacants. Ils devraient accueillir des associations du quartier devant être relogées ;
- Rue de la Goutte d'Or : le 25 devrait accueillir la Maison des Projets, le temps de son intervention dans le secteur ; le 61 a vocation à accueillir un commerce de proximité ;
- 4 bis rue d'Oran : plusieurs centaines de m² fléchés pour une Ressourcerie (volume particulier nécessitant d'importants travaux) ;
- 39 rue Marcadet : vacant. Le GIE et la M18 seront particulièrement attentifs à ne pas y installer un commerce source de nuisances ;
- 60 rue des Poissonniers ;
- 72 ter rue des Poissonniers : bail signé en mai pour une épicerie fine, en lien avec la Laiterie de Paris ;

- 11 rue Sofia : livraison en juin 2019, fléché commerce de proximité ;
- 42 rue Polonceau (SEMAEST) : vacant, fléché Mode et Design ;
- 7 et 40 rue Myrha (SEMAEST) : disponibles d'ici la fin de l'année.

La Chapelle

Contexte : le CQ et 3F rappellent que la rue va être refaite, il faudra faire attention aux vitrines et mettre plus d'animation en pied d'immeuble

- Boulevard Ney : 2, 8, 36 : livraison en septembre. Appel à projet à définir, car font partie du financement Budget Participatif Commerce ;
- 16 boulevard Ney : local avec travaux lourds. Présence d'un système d'extraction ;
- 11 rue Charles Lauth : local fléché association (d'accès au droit, probablement) ;
- 40 rue de la Chapelle : très peu de candidatures, le local a été attribué à une salle de code ;
- 72 rue Philippe de Girard : a été attribué à une laiterie artisanale. A déjà rencontré le CQ et Kialatok, signature du bail en mai ;
- 60/62 rue Philippe de Girard (angle du 21/23 rue Pajol) : a été attribué à restaurant et atelier de limonade artisanale ;
- 2 rue Buzelin/72 rue Riquet : a été attribué à Vergers Urbains ;
- 54 rue Marx Dormoy : vacant, fléché commerce de proximité ;
- 14 rue Pajol (TOIT ET JOIE) : une miellerie pourrait s'installer dans l'attente de la réhabilitation de l'immeuble.

Porte Montmartre/Blémont

- 102, boulevard Ney : l'association de commerçants soutient la candidature d'une crêperie. Le GIE alerte sur le fait que la restauration rapide ne fonctionne pas dans le quartier, selon les gardiens des immeubles, et que le bailleur ne souhaite pas qu'y soit installée une activité de cuisson ;
- 38 rue du Poteau : a été attribué à une boutique /atelier de réfection de meubles, made it yourself ;
- 9 rue Messenger : AAP attribué à un disquaire / café culturel, le bail devrait bientôt être signé ;
- 22 rue Bernard Dimey a été attribué à une radio associative ;
- 42 rue du Poteau : Attribué à une jardinerie ;

Amiraux Simplon

- 33 rue du Nord : a été attribué à une association ; le local doit au préalable faire l'objet de travaux.

Demande du Conseil de Quartier à ce que des locaux d'activités soient prévues sur les sites de Chapelle International, terrain Dubois et Gare des Mines.