

# Elaboration du PLUi Paris Terres d'Envol – Phase diagnostic/PADD

## Compte-rendu atelier « Commerces de proximité »

Atelier acteurs du 30 mai 2022

---

### 1/ Informations pratiques

L'atelier a eu lieu le lundi 30 mai 2022 de 14h30 à 16h30 au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol à Villepinte. L'atelier s'adressait aux commerçants du territoire, qui ont été invités par mail.

Il a réuni 8 participants.

L'atelier visait plusieurs objectifs :

- Recueillir la vision des acteurs du commerce de proximité de Paris Terres d'Envol sur les possibilités d'évolution du territoire dans les prochaines années
- Discuter des priorités à donner pour l'évolution du territoire
- Réfléchir sur les premières orientations du PADD et formuler des propositions

### Les intervenants :

- Isabelle Williame, Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement, des mobilités et du développement durable (Paris Terres d'Envol)
- Pierre Tifagne, Chef de projet PLUi (Paris Terres d'Envol)
- Marie Fontaine, Chargée d'études (Espace Ville)
- Marie-Liesse Poyeton, Consultante (Rouge Vif)

### 2/ Déroulé

#### A. Temps collectif : introduction et présentation des premiers éléments de diagnostic

- Propos introductifs par Isabelle Williame, Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement, des mobilités et du développement durable (Paris Terres d'Envol).
- Présentation du PLUi et de la démarche de concertation, présentation des éléments du diagnostic (Espace Ville et Rouge Vif)
- Présentation des modalités de l'atelier (Rouge Vif)

#### B. Temps d'atelier

#### 4 questions guidant l'atelier :

- Comment qualifieriez-vous la dynamique commerciale sur le territoire, dans la commune dans laquelle vous exercez ?
- Quelles activités économiques sont compatibles avec la proximité de zones d'habitat ou dans les centralités ?
- Quelles sont les polarités commerciales à créer, renforcer ?
- Identifiez-vous de futurs besoins avec le développement des gares du Grand Paris Express (connexion et complémentarité avec les polarités existantes) ?

### 3/ Restitution de l'atelier en discussion libre

Selon les participants, bien que certaines villes du territoire (exemples : Aulnay-sous-Bois, Sevran) aient un grand nombre de commerces de proximité, de **nombreux locaux restent vacants** sur le territoire et ne trouvent pas preneurs. Il est souligné que les **loyers fixés pour ces locaux sont généralement trop élevés** pour les commerçants qui restent « frileux » : d'autres territoires exercent ce même type de loyers mais sont plus attractifs pour ouvrir et faire vivre des commerces de proximité.

Pour les participants, certaines villes du territoire de Paris Terres d'Envol n'ont pas de manques réels concernant les commerces mais ils soulignent que le territoire **manque de commerces de proximité de qualité**, permettant une meilleure qualité de vie aux habitants du territoire et mettant en valeur les artisans (types boulangeries, boucheries, primeurs, etc.).

De plus, le constat partagé par les participants est la **sur-représentation de commerces de restauration rapide** (exemple : ils représentent environ 30% des commerces de Sevran) sur le territoire de Paris Terres d'Envol et le constat est le même à l'échelle de l'Ile-de-France. Bien que ces commerces soient utiles notamment pour les personnes travaillant à proximité, ils ne correspondent pas aux besoins des habitants et représentent de véritables **nuisances** pour les riverains car sont parfois également des points de deal.

Les participants évoquent également **la nécessité d'implanter des commerces en centralité des villes** et de mettre en place des parcours marchands pour les habitants et riverains afin de créer de la cohérence. Il est remarqué que les commerces ont tendance à s'éloigner des centres des villes, mais ne survivent pas longtemps car ils ne trouvent pas facilement de publics (besoin d'être véhiculé pour s'y rendre, manque de places de stationnement, etc.).

Pour certains, **les commerces des centres-villes sont concurrencés par le grand nombre de centres commerciaux existants sur le territoire**, qui centralisent notamment la plupart des magasins d'habillements. Il est cependant souligné que les petits centres-commerciaux du territoire connaissent de réelles difficultés aujourd'hui, au même titre que les commerces des villes. Pour les participants, il est nécessaire de **penser en complémentarité les centres-commerciaux et les commerces de proximité du territoire**. Par exemple, les centres commerciaux regroupent un certain nombre de marques nationales qui ne souhaitent donc pas s'implanter dans les centralités. Il serait donc souhaitable de **trouver un équilibre entre les marques nationales et les commerces indépendants** dans les centres-commerciaux et les commerces de centralité afin d'**apporter une offre réellement intéressante pour les habitants et riverains**.

Les participants soulignent également **la nécessité d'étudier les flux des habitants et usagers du territoire et de penser l'implantation de nouveaux commerces sur le territoire en fonction des mobilités** à proximité afin de permettre aux commerçants de trouver leur public.

Enfin, une question concernait les moyens d'actions de la force publique sur les commerces de proximité qui relèvent du droit privé et **de quelle manière le PLUi du territoire aurait une incidence sur les commerces**. Les représentants du territoire ont expliqué que des **évolutions législatives** ont été apportées pour l'élaboration des PLUi sur les destinations et sous-destinations des commerces. Elles permettront notamment de **donner des précisions sur les types d'activités pouvant être créées sur le territoire de Paris Terres d'Envol**.