

# Groupe de travail « Activités »

## Réunion du 16 novembre 2011

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Cabinet A. HIDALGO	absent	Frédéric LUCCIONI
Mairie du 13 <sup>ème</sup>		Bénédicte PERFUMO
Cabinet de D. POURTAUD	absent	C. GRUNEWALD
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE
Cabinet de Mme Lyne Cohen-Solal	absents	Nora BENABDALLAH, Eric OSMOND
Ville de Paris - DDEEES		Nathalie COUSIN-COSTA
<b>SEMAPA</b>		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION, Benoît ERNEK
Direction du Développement		Catherine BEYLAU, Paul CUGNET
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
Port Autonome de Paris		Iglal BOULAD
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
SNCF		Christian SCHANG
IAU Ile-de-France		Renaud DIZIAIN, Martine LIOTARD, Anne-Marie ROMERA
GRECAM		Hugues KIRICHIAN, Claude OGIER, Monsieur GARNIER
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Bertrand AVRIL
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission		Yann RENAUD

<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
SOS Paris XIII <sup>ème</sup>	absente	Marie KAREL
ADA 13		Françoise SAMAIN
Association des Locataires du Site des Frigos		Stéphane GERARD,
APLD91		Cécile PAGE
TAM-TAM	absent	Fabrice PIAULT
Odyssée Lutèce	absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
AMICALE DES Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand		Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	absente	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absente	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF	absent	Philippe MORIS
APARIS 13	absent	François GERARD
13 O'QUAI	absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS		Claude BIRENBAUM
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4	absente	Sylvie FUSTER
Conseil de quartier n° 7		André MESAS

La séance est ouverte à 17 heures 40, sous la présidence de François HOTE.

## I. Lancement de l'étude sur le développement des activités de production et de création à Paris Rive Gauche. Présentation par l'équipe lauréate suite à la consultation organisée par la SEMAPA

François HOTE rappelle qu'au cours d'un Samedi de la Concertation organisé en juin 2010 auquel participaient les élus, trois ateliers se sont tenus. Le premier portait sur la vie de quartier, les commerces de proximité et les activités culturelles et de loisirs, le second a réfléchi aux lieux destinés aux TPE et le troisième avait pour thème les synergies avec l'université et la recherche.

Les réflexions se sont poursuivies dans le cadre des GT activités, elles ont conclu à l'intérêt d'une étude permettant de faire le point sur la pertinence d'un programme de l'ordre de 85 000 m<sup>2</sup> dédié aux activités et sur les modalités de sa mise en œuvre. Le 5 avril 2011, le cahier des charges résultant d'un travail conjoint de la concertation, de la SEMAPA, de la DDEES et de la DU a été proposé à la Concertation et validé. Une consultation a été lancée par la SEMAPA, le comité technique instauré dans le cadre de cette étude a retenu une candidature en septembre, l'étude peut donc être lancée.

Paul CUGNET explique que huit dossiers de candidature ont été retirés et deux ont été retournés, le premier par IAU Ile-de-France associé à GRECAM et le second par Sofred Consultants associé à un cabinet d'architecture et à un économiste. Les deux propositions étaient très différentes. La réponse de Sofred était celle d'un consultant, avec une approche exhaustive mais standard du problème. L'analyse du contexte et la compréhension des spécificités de Paris Rive Gauche étaient peu développées et parfois erronées, voire fausses. L'analyse de IAU/GRECAM, elle, semblait mieux comprendre les enjeux. C'est donc cette proposition qui a été retenue.

François HOTE propose de faire un tour de table afin que les participants à la réunion se présentent.

*Un tour de table est organisé.*

Anne-Marie ROMERA, au nom de l'IAU Ile-de-France, remercie pour avoir été sélectionnée avec son équipe. Elle précise qu'elle a déjà traité cette problématique très importante de l'activité dans des communes de la proche couronne.

Martine LIOTARD projette le plan de Paris Rive Gauche pour visualiser les activités déjà présentes.

Les travaux de l'IAU portent beaucoup sur la place des PME dans les zones denses. Une étude avait ainsi été menée pour Ivry. Quant au GRECAM, il est connu pour l'excellence de ses bases de données. Il connaît très bien le marché immobilier et dispose d'outils avancés de simulations financières. Les deux équipes ont aussi une vision extra-régionale et internationale.

**Le cahier des charges** soulignait trois grands points :

- Tout d'abord, la diversification économique de Paris Rive Gauche comme condition de sa réussite urbaine à mener à l'échelle de la métropole : pouvant permettre de répondre aux besoins du quartier et de la population. Ce point sera très important durant l'analyse des potentiels.
- Le second point est celui de l'accueil des PME, qui n'est pas une question simple à Paris du fait des prix de l'immobilier et des contraintes inhérentes à ces entreprises. Des acteurs seront contactés pour venir présenter leur stratégie. Il ne faudra pas raisonner à l'échelle du seul périmètre de Paris Rive Gauche mais à celle du quart sud-est francilien.

- Le dernier point est celui de la faisabilité. Des études de cas seront présentées. La question de la faisabilité financière notamment est très importante. Elle sera discriminante pour les choix finaux. Ces choix sont cependant toujours incertains sur le long terme, surtout étant donnée l'importance de l'objectif cible de l'étude (85 000 mètres carrés).

A l'échelle régionale, il existe un certain nombre de structures pour appuyer les PME. La question du portage public de certains équipements se posera. La Ville de Paris est déjà très active dans ce domaine.

Il reste dans Paris des activités à l'Est. Beaucoup de PME persistent à Ivry notamment. De plus, beaucoup d'offres de parcs d'activités se créent un peu plus loin de Paris, autour de l'A86.

Concernant **le calendrier**, il est prévu cinq rendus devant le comité technique et le groupe de travail.

- La première étape consistera en une étude de marché sur PRG et ses environs. Un rendu pourra être fait début 2012, en présentant un premier ciblage des activités pouvant être intéressantes et souhaitant venir sur PRG.
- La seconde phase sera celle de l'analyse des potentialités. Il s'agira d'une analyse plus fine menée sur les différentes parcelles. Il en résultera une cartographie précise. La première figuration des résultats sera soumise à discussion en février-mars.
- Enfin, la troisième étape sera l'étude de faisabilité. La faisabilité financière, le portage et les différentes conditions de réussite seront soumis à analyse. Le résultat sera transmis en termes économiques et financiers. Une conclusion générale pourra alors être rendue. Peut-être apparaîtra-t-il qu'il n'est pas possible à ce jour pour des activités d'occuper 85 000 mètres carrés. Il faudra alors réfléchir à la question.

Claude OGIER précise que le GRECAM a déjà mené des analyses de ce type. De nombreuses pistes seront explorées. Il pourra être question de logistique urbaine par exemple, avec des produits immobiliers encore atypiques aujourd'hui, mais qui vont émerger dans les années à venir. De nouvelles solutions pour les activités peuvent être inventées.

Hugues KIRICHIAN ajoute que l'approche du GRECAM est complémentaire de celle de l'IAU. Les deux structures ont l'habitude de travailler ensemble depuis très longtemps.

L'approche sera très concrète dans un premier temps, partant des bases de données. Des études de cas seront réalisées. Des enquêtes seront menées auprès des investisseurs et des entreprises pour connaître leurs attentes.

André MESAS entend le souhait de répondre aux attentes des entreprises mais il existe des contraintes de faisabilité en raison notamment du prix de l'immobilier. Peut-être faut-il mener des actions en amont pour que tout ce qui est intéressant pour le quartier puisse s'implanter sans frein. Par exemple, des dispositions ont été prises pour permettre la construction de logements sociaux, alors qu'auparavant tous les logements étaient hors de prix. Des mesures similaires pourraient peut-être s'appliquer aux activités.

Claude OGIER estime qu'il faut commencer par voir quelles activités seraient susceptibles de s'implanter dans le périmètre.

André MESAS estime que le premier souci ne doit pas être celui de la faisabilité.

Claude OGIER est d'accord.

Anne-Marie ROMERA affirme que toutes les propositions seront étudiées, sans a priori. Des solutions devront être trouvées pour les entreprises qui souhaitent s'implanter mais qui n'y parviennent pas.

Martine LIOTARD juge qu'il faudra trouver des entreprises pouvant être pérennes dans Paris, souhaitant s'installer dans des locaux neufs, ce qui va à l'encontre des tendances actuelles. Par ailleurs, il n'est pas possible de s'inscrire uniquement dans une démarche d'aide pour un projet d'une telle envergure.

André MESAS juge que le problème est pourtant celui des prix de l'immobilier.

Claude OGIER assure qu'il existe d'autres contraintes. Par exemple, ces entreprises n'acceptent pas généralement de se situer en étage. De plus, il faut que leurs éventuelles nuisances soient acceptées par les riverains.

Anne-Marie ROMERA ajoute qu'il n'est pas pérenne de créer des conditions de marché artificielles. C'est ainsi qu'à Montreuil certains hôtels industriels se sont tertiarisés.

Bertrand MEARY juge essentiel de ne pas se poser d'interdictions a priori. Les aides publiques ne doivent pas être écartées d'emblée. Le débat en cours devra se tenir après le premier rendu.

Françoise SAMAIN souhaite qu'il soit précisé ce qui est nécessaire pour attirer les entreprises sur le plan de l'aménagement urbain.

Martine LIOTARD confirme que cette question fait partie de l'étude. Il s'agira du constat de la deuxième phase.

Elle prend l'exemple de la logistique urbaine. Cette activité est de plus en plus utile aux entreprises. Elle ne peut cependant pas s'implanter n'importe où. Il faudra lister d'une part les conditions et les contraintes d'implantation et d'autre part lister les espaces disponibles.

Stéphane GERARD se déclare satisfait du travail mené en commun SEMAPA/Ville/représentants des Associations en évitant les oppositions frontales a permis d'aboutir au lancement de cette étude.

Il signale plusieurs problématiques. Ainsi, une PME de production demande souvent des locaux adaptés, d'accès simple, en tenant compte des nuisances et trouve difficilement ; il n'y a donc pas de réponse à un besoin. D'un autre côté, et à l'inverse des a priori qui voudraient que les locaux productifs se tertiarisent, il précise que dans le secteur de la mode, des étages complets d'immeubles sont transformés en ateliers. Dans ce dernier cas, il s'agit d'être très proches des clients. Ceci démontre également une non réponse à un besoin. Les entreprises de production font ressortir des besoins précis alors qu'urbanistes ou architectes travaillent plutôt sur des aspects formels, ce qui entraîne souvent des inadaptations. Alors que partir en amont des contraintes diverses, outre une bonne réponse aux besoins, permettrait un urbanisme et une architecture innovante et une ville fluide et vivante. Sur un plan plus large, les ateliers sont très nombreux sous forme dispersée dans Paris, dès lors cette richesse n'est pas visible, une osmose architecture contenant/contenu permettrait aussi une bonne visibilité, une inscription et un repère social utile à la ville.

Martine LIOTARD estime que sur ce site, même s'il sera en partie neuf, il faudra sortir des a priori de normes de bâtiments. La théorie normalise les locaux d'activités. Ce mode de pensée très schématique ne fonctionnera pas dans Paris. Il faudra mener une analyse aussi bien dans le bâti existant que dans le neuf.

Françoise SAMAIN constate que beaucoup de pieds d'immeubles seront des commerces. Il faut qu'il puisse aussi s'agir de locaux pour la création.

Ludovic VION assure qu'il est seulement question de pieds d'immeubles. Il pourra s'agir aussi bien d'ateliers par exemple que de commerces.

Martine LIOTARD confirme que l'étude ne porte pas sur les commerces a priori.

François HOTE note que des activités peuvent souhaiter quitter leurs locaux obsolètes et déménager vers des locaux neufs dans le quartier, ce qui libérerait d'autres locaux, permettrait de les rénover et d'autres entreprises pourraient s'y installer. Un mouvement serait ainsi lancé. Il demande si cette problématique sera étudiée.

Martine LIOTARD juge qu'il faut disposer de données pour cela. L'étude n'ira pas investiguer les bureaux obsolètes.

Claude OGIER regrette qu'aujourd'hui les immeubles soient conçus pour une destination précise et ne soient pas modulables.

Nathalie COUSIN-COSTA signale que la Ville a la préoccupation de cette évolution des bâtiments et estime que cela fait partie de la démarche de développement durable.

Stéphane GERARD, rappelant une nécessité de base fonctionnelle, trouve l'idée de modularité excellente puisque cela peut favoriser en partie l'adaptabilité, la réponse à une évolution dans le temps et des aménagements réussis par les professionnels, preneurs eux-mêmes.

Iglal BOULAD revient sur la question de savoir ce qui peut attirer les PME dans le quartier. Elle demande comment la potentialité du fleuve et les possibilités portuaires seront exploitées par l'étude.

Martine LIOTARD estime que les sites sur le fleuve sont rares et très valorisés. Certains se trouvent cependant à proximité. Ce point sera bien étudié.

François HOTE note que cette question relève avant tout de la politique menée par les Ports de Paris.

Iglal BOULAD indique que certaines activités viennent d'être réinstallées dans le domaine du bâtiment, incluant le transport de béton par exemple. Le fleuve offre des opportunités en matière de logistique urbaine, il peut constituer une porte.

Claude OGIER le confirme.

Martine LIOTARD assure que tout le potentiel sera examiné. Par exemple, le Centre de la Mode sera étudié à partir d'une logique de complémentarités.

Iglal BOULAD annonce que la SEMAPA pourra bientôt transmettre une étude sur le réaménagement du Port National et du Quai d'Ivry. Il est ainsi prévu une plate-forme de logistique urbaine, dans un espace partagé avec le public.

Martine LIOTARD indique que cet élément sera intégré à l'étude.

Annick BIZOUERNE juge qu'il faudrait peut-être revoir la composition du groupe de travail Activités. Ivry pourrait y participer, ainsi que l'université et l'AP-HP.

Françoise SAMAIN estime qu'un autre acteur important est la SNCF avec la gare d'Austerlitz.

Stéphane GERARD souhaite préciser les activités de production au sens large sur Paris Rive Gauche. Il n'est pas question de refaire de grosses industries. Les activités de production sur Paris Rive Gauche doivent être raisonnées. Elles peuvent être à très forte valeur ajoutée, il cite comme exemple la taille de diamants ou la joaillerie qui sont des activités de production à partir de matière brute ou semi-produit. Il faut aussi tenir compte de la dimension sociale de ces petites entreprises de production, pourvoyeuses d'emplois en interne et de formation. L'ancien 13<sup>ème</sup> arrondissement est déshérité par endroit en termes d'emplois. Ces petites entreprises peuvent donc apporter une solution

sociale locale. Des personnes sans grande formation peuvent être employées et progresser rapidement en interne. Il faut tenir compte de la durabilité du tissu social et ne pas se limiter à des normes trop théoriques. Il s'agit là, à partir du local, de réussir un objectif large.

Martine LIOTARD estime que la question de l'emploi doit également être vue au niveau macro. L'emploi à Paris ne fonctionne pas par « villages ».

Stéphane GERARD juge cependant que l'emploi de proximité peut apporter une solution. Même s'il est d'accord sur la conscience macro nécessaire, l'approche locale innovante à l'objectif large comme cela peut se faire sur Paris Rive Gauche ne signifie pas « villages ».

Bertrand AVRIL juge la matière très complexe. Une réflexion est menée sur le sujet depuis longtemps. Une ambiguïté vient de la définition que chacun donne du terme « activité ». Il serait bien que l'équipe précise le sens qu'elle lui donne.

Par ailleurs, il demande un éclairage par des références à d'autres opérations de ce type menées ailleurs en France ou en Europe.

Enfin, il constate qu'il est prévu trois réunions du comité technique et deux du groupe de travail. Toutes ces réunions devront être bien programmées.

Françoise SAMAIN juge que la question posée n'est pas commune. La demande est de trouver des activités modestes et diverses, qui permettront de valoriser le périmètre.

André MESAS ajoute que la diversité permet plus facilement aux habitants de trouver un emploi près de leur domicile, et de limiter ainsi les déplacements automobiles.

Si ce quartier réussit, il pourra avoir valeur d'exemple pour l'avenir.

Bertrand MEARY constate que les documents devront être envoyés en amont des réunions. Celles-ci risquent en effet d'être complexes et devront pouvoir être préparées.

François HOTE comprend que l'équipe va maintenant travailler pendant deux mois au moins. Une date de réunion devra ensuite être définie en fonction de l'état d'avancement du travail.

Bertrand MEARY signale que le Bureau de la concertation se réunira le 9 janvier. Il souhaite que l'équipe puisse donner des indications de date à ce moment.

*La séance est levée à 19 heures 20.*

**Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – [infofrance@ubiquis.com](mailto:infofrance@ubiquis.com)**