

La séance est ouverte à 18 heures 45 en présence de :

Élu-e-s : Tania Assouline, Adjointe au Maire déléguée à la démocratie locale et à la vie des quartiers, Frédéric Molossi, Adjoint au Maire délégué aux commerces, aux marchés, et à la promotion territoriale.

Services de la Ville : Julien Roman, Chargé de démocratie participative.

Représentant-e-s des Conseils de Quartier : Marisol Corral, Anna Tholander, Claire Prost (Paul Signac - Murs à Pêches), Francis Proust (Centre-ville), Mario Cappelletto (Jean Moulin - Beaumonts), Cléo D'Orefice, Nathalie Baneux et Xavier Montaron et Frédéric Marion (Branly - Boissière), Cathy et Nathalie Tricot (Solidarité - Carnot), Françoise Lamonica et Jean-Pierre Bonnet (Villiers - Barbusse).

Ordre du jour :

1. Présentation générale des secteurs à enjeux pour les activités commerciales.....1
2. Questions / réponses.....6

1. Présentation générale des secteurs à enjeux pour les activités commerciales

Julien Roman indique que la réunion de coordination des Conseils de quartier de ce jour est consacrée aux commerces, en présence de Frédéric Molossi, Adjoint au Maire en charge des commerces, des marchés, et de la promotion territoriale. Après sa présentation qui fait un état des lieux des principaux secteurs à enjeux, Frédéric Molossi répondra aux questions des habitants.

Frédéric Molossi précise avoir axé sa présentation sur le commerce sédentaire et non sur les marchés. Pour autant, les marchés constituent un vaste sujet, avec des spécificités qui justifient qu'une réunion distincte leur soit exclusivement consacrée, et pour laquelle il se dit prêt à revenir en coordination des Conseils de quartier à une prochaine date.

Frédéric Molossi rappelle quelques chiffres clés de la vie commerciale montreuilloise (chiffres de 2018 fournis par la Chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint-Denis, annexés à ce compte rendu). La Ville de Montreuil comprend 1 600 cellules commerciales dont la majorité regroupe des commerces et services en activité, mais dont 21,6% sont des locaux vacants sans activité. À Montreuil, il y a en moyenne 10,9 commerces et services pour 1 000 habitants (contre 9 pour 1 000 habitants pour Est Ensemble) dont une forte proportion d'hôtels, cafés et restaurants (30%).

Une habitante estime très important le taux de 30%.

Frédéric Molossi en convient. Il ajoute que l'offre globale est plutôt de faible qualité et sujette à évasion commerciale autour de trois pôles : Rosny 2, Paris et Vincennes.

Un habitant demande des chiffres sur la diversification des commerces à Montreuil.

Frédéric Molossi donne quelques chiffres témoignant de la diversification des commerces à Montreuil. À Montreuil, il y a 199 commerces en alimentation, 44 en culture/loisirs, 326 cafés/restaurants, 63 commerces en équipements à la personne, 38 commerces de services aux ménages, 147 commerces en soins du corps, 58 banques/assurances, 32 commerces de services immobiliers, 35 commerces de services à la personne, 33 commerces de postes et télécommunication. Ces chiffres sont précisés dans le document annexé à ce compte rendu.

Un habitant remarque que le nombre d'agences immobilières est en forte augmentation à Montreuil.

Frédéric Molossi confirme que la ville est attractive en termes d'immobilier, d'où le nombre d'agences dans ce secteur.

Frédéric Molossi souhaite développer les capacités d'intervention d'une commune en matière de commerce : selon lui, dans ce domaine, la puissance publique reste relativement contrainte. La Ville dispose de trois principaux moyens d'intervention. Le premier est le droit de préemption des fonds et baux commerciaux. À Montreuil, six secteurs de préemption ont été définis. La Ville peut y faire valoir son droit de préemption, mais en respectant certaines conditions. Ainsi, pour préempter, la Ville doit disposer d'un repreneur du bail ou du fonds. Elle doit également disposer de fonds suffisants. Or, aujourd'hui, la somme allouée pour faire valoir ce droit de préemption s'élève à environ 60 000 euros, ce qui ne permet que rarement à la Ville d'exercer ce droit. Il faut pouvoir avancer la somme et assurer le portage foncier. Or, par le passé, la Ville a payé cher le portage de ses différentes acquisitions. Aujourd'hui, le contexte financier est tendu et la Ville de Montreuil n'est pas en capacité d'utiliser de manière forte le droit de préemption.

Le second outil de la Ville pour intervenir dans le domaine du commerce est le Plan local d'urbanisme (PLU), lequel sera intégré dès 2020 au PLU intercommunal porté par Est Ensemble. Le PLU peut en effet interdire le changement de destination de locaux commerciaux en habitations. Il définit également les secteurs en mutation, où l'aménagement (via des ZAC par exemple) inclut à la fois la construction de logements et de nouveaux commerces, souvent en rez-de-chaussée.

La Ville dispose en outre d'outils plus volontaristes comme le fait de disposer d'une bourse des locaux et de créer les conditions d'une symbiose entre l'offre et la demande. Ce troisième axe constitue actuellement le principal levier de la politique commerciale de la Ville. À Montreuil, les trois principales zones de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sont les secteurs Boissière, Centre-ville et du Bas-Montreuil (rue de Paris/Place de la République). De façon plus marginale, les secteurs La Noue (galerie marchande) et Le Morillon (renouvellement urbain et perspective de l'arrivée du T1) sont aussi concernés.

Sur le secteur de la ZAC Fraternité, la SOREQA a déjà acquis 35 locaux. Au terme de l'opération ZAC Fraternité, plus de 2800 m² de locaux neufs seront programmés. En outre, une étude est en cours pour l'acquisition d'autres locaux. Il s'agit d'une opération portant sur l'installation de petits commerces, sur la création de cellules neuves pour accueillir des commerces existants ou attirer de nouveaux commerces, essentiellement sur la place de la Fraternité. Il s'agira d'activités de restauration et de nature culturelle. Pour la Ville, l'enjeu sera de réanimer cette place qui constitue un lieu de convivialité. Par ailleurs, l'opération concerne aussi la façade de la rue de Paris où l'offre commerciale n'est pas de haute qualité. Or, il faudrait profiter de la création de nouveaux locaux pour faire venir d'autres types de commerces pour une amélioration qualitative dans les deux ans à venir.

Un habitant demande combien de commerces représente l'opération ZAC Fraternité.

Frédéric Molossi répond qu'à terme cela concernera 42 cellules commerciales.

Un habitant demande quels outils sont mis en œuvre pour améliorer l'offre commerciale dans ce secteur.

Frédéric Molossi répond que, paradoxalement, le neuf est plus attractif que l'ancien. La construction de locaux neufs constitue donc un élément favorisant l'installation de nouveaux types de commerces dans le quartier. S'il a été constaté que la multiplication de locaux neufs en pied d'immeuble, mais isolés, n'est pas une bonne chose, le projet ZAC Fraternité vise à concentrer un nombre important de commerces en une même zone. En outre, en cas d'installation d'un commerce dans du bâti neuf, il n'y a pas de reprise de pas de porte, donc l'opération est moins onéreuse pour le commerçant. Autour de la place de la Fraternité, il y a actuellement plus d'une dizaine de projets de commerces, essentiellement de restauration, mais pas uniquement. De grandes enseignes font également part de leur intérêt pour ce quartier. La proximité de la Porte de Montreuil et d'une station de métro constitue des éléments favorables à l'implantation de nouveaux commerces.

Une habitante remarque que la friche avec la structure métallique en face du Palais des Congrès, rue de Paris, attire toutes les convoitises et demande si ce dossier évolue.

Frédéric Molossi répond que le propriétaire de ce terrain est un propriétaire privé qui, pour l'instant, ne souhaite pas vendre.

Tania Assouline confirme que la parcelle est privée. Toutefois, il ne s'agit pas ce jour de présenter la ZAC sous tous ses aspects, mais seulement d'évoquer la dynamique commerciale du quartier.

Frédéric Molossi précise qu'à proximité de cette friche, un « village du réemploi » est en cours de constitution dans un bâtiment de 1 500 m². Le projet est porté par huit associations, dont La Collecterie et Emmaüs. Il comprendra des activités de réemploi des matériaux, d'économie sociale et solidaire et d'économie circulaire. Par ailleurs, rue de Paris, il y aura au total 2 800 m² de locaux neufs dévolus au commerce.

Un habitant remarque qu'il n'y a quasiment aucun commerce dans le quartier Villiers-Barbusse et que le nouveau PLU a pris cette réalité en compte en favorisant la constitution d'un maillage de commerces dans le quartier. Cependant, des décisions plus concrètes ont-elles été prises, depuis l'adoption du PLU ?

Frédéric Molossi répond que le PLU concerne surtout les aménagements. Or, Frédéric Molossi ignore si des projets particuliers d'aménagement dévolu au commerce sont prévus dans ce quartier. Toutefois, un projet de transformation de la galerie commerçante est prévu.

Un habitant estime que le PLU constitue un vœu pieux.

Frédéric Molossi le conteste. D'une part, le PLU vient d'être adopté et il est donc trop tôt pour en juger de façon aussi définitive. D'autre part, le PLU constitue un document réglementaire qui affirme que sur certains secteurs les promoteurs devront respecter certaines conditions d'urbanisme.

La ZAC Boissière-Acacia est constituée de plusieurs îlots dont seulement deux ont été livrés à ce jour. Cette ZAC a vocation à se développer Boulevard de la Boissière et rue de Rosny. L'opération est portée par plusieurs opérateurs (bailleurs sociaux publics et privés et promoteurs privés). Il s'agit d'un quartier qui accueille de nouveaux habitants et qui a vocation à s'étendre et à en accueillir d'autres. Ce quartier sera desservi en 2022 par le métro. À ce jour a été actée sur l'îlot C (en haut à gauche en violet) l'installation d'un Intermarché de 1 000 m². Par ailleurs, la pharmacie actuellement située côté Rosny sera déplacée de l'autre côté du boulevard, côté Montreuil. La Ville souhaite faire monter en gamme les commerces de ce secteur. Dans cette optique, l'arrivée d'une enseigne d'alimentation bio est prévue sur le boulevard de la Boissière sur une surface de 500 m². Par ailleurs, un brasseur montreuillois qui cherche à s'agrandir pourrait s'installer dans cette zone et proposer également une offre de restauration. L'idée est de créer un pôle d'activité permettant d'attirer des populations qui ne fréquentent pas ce quartier. L'installation d'un opticien et d'un cabinet médical est aussi envisagée.

Un habitant remarque qu'il n'y a que deux médecins généralistes dans le quartier Branly-Boissière alors que ce dernier représente quasiment 25% de la population montreuilloise. Il demande aussi s'il serait possible de mettre à la disposition des habitants de ce quartier une salle pour y tenir des réunions.

Tania Assouline répond que des structures d'équipement public sont prévues dans ce quartier. Par ailleurs, le fait qu'il y ait une école permet de disposer de salles qui peuvent être utilisées pour ce type de réunion.

Frédéric Molossi poursuit son exposé en précisant qu'il y aura également une start-up dans la ZAC Boissière-Acacia. La Ville entend prioriser sur les projets pressentis et précédemment évoqués avant de voir comment intégrer de plus petits commerces ou certains artisans dans la ZAC. Il faut savoir que le commerce actuel du boulevard de la Boissière est très dégradé. Il faut donc créer des activités commerciales sortant un peu de l'ordinaire, comme le projet de brasserie envisagé, afin que ce secteur de la ville puisse attirer des Montreuillois qui ne s'y rendent pas habituellement.

Une habitante remarque que des projets de commerces innovants ont pu être évoqués avec Gaylord le Chequer lors d'une précédente réunion. Il s'agissait notamment d'un projet de supermarché coopératif, La Caravane. Or, il semblerait que finalement La Caravane s'installera dans le Bas-Montreuil.

Frédéric Molossi répond que plusieurs offres ont été faites à cette structure, mais elles sont restées sans suite en raison de la complexité de cette organisation coopérative en matière de prise de décision de ses différents membres. Quoi qu'il en soit, il faudra tout faire pour que ce commerce s'installe à Montreuil. Par ailleurs, Frédéric Molossi constate l'apparition de nouveaux commerçants très particuliers notamment rue de l'Église, des entrepreneurs en reconversion professionnelle et qui trouvent une émulation collective du fait de la multiplication de projets d'installation concomitants.

Une habitante estime que des commerçants ou des artisans indépendants devraient pouvoir s'installer à la Boissière. Il s'agit de personnes exerçant des activités en nom propre, mais qui n'ont pas de locaux et qui peuvent exercer des activités innovantes. Ce sont souvent des autoentrepreneurs qui ont besoin d'un espace de travail dissocié de leur domicile.

Frédéric Molossi en convient. Si la façade de rue est réservée à des commerces, car ils ont besoin d'une visibilité, il est bien prévu que d'autres projets ne nécessitant pas une vitrine puissent s'installer au centre de la ZAC. Frédéric Molossi est convaincu que si des projets plus classiques commercialement se concrétisent, cela sera très favorable pour attirer des indépendants.

Un habitant regrette qu'il n'y ait pas un seul magasin de vélo dans la ZAC Boissière-Acacia.

Frédéric Molossi répond qu'à sa connaissance, aucune demande d'installation de magasin de cycle n'a été faite dans ce secteur.

Tania Assouline ajoute que la stratégie de la Ville est de placer des « locomotives » commerciales car elles attireront d'autres commerces.

Une habitante demande si la Ville sollicite des commerçants d'un domaine spécifique (exemple : les vendeurs de cycles) pour les inciter à s'installer sur un secteur en cours d'aménagement ?

Frédéric Molossi répond qu'il y a un dispositif de bourse des locaux géré avec Est Ensemble. C'est un outil accessible et qui fonctionne bien. Par ailleurs, il faut savoir que les nouveaux commerçants sont attirés par Montreuil. Sur la place de la Fraternité, il y a environ dix projets de plus qu'il n'y a de locaux disponibles. Toutefois, pour l'instant, les commerçants sont moins attirés par la ZAC Boissière-Acacia, qui dans l'attente du prolongement du métro reste moins accessible. Pourtant, les habitants, où qu'ils résident à Montreuil, ont droit à une offre commerciale diversifiée et de qualité : nous essayons donc d'attirer une offre de qualité même dans des secteurs plus périphériques.

Un habitant fait part de son inquiétude quant au foncier sur la Boissière. Dans le quartier, les commerces se cèdent entre 1 500 et 2 500 euros le m². Or, la mairie ne dispose que de 60 000 euros pour son droit de préemption, elle ne peut donc préempter que de très petites surfaces.

Frédéric Molossi répond que la structuration du foncier du boulevard de la Boissière est très particulière puisqu'il se partage essentiellement entre trois propriétaires. Il est vrai qu'avec 60 000 euros, la Ville ne peut pas réellement préempter. De plus, les propriétaires ne souhaitent pour l'instant pas vendre ; ils semblent attendre l'arrivée du métro, qui fera monter les prix du foncier, avant d'envisager toute vente.

Un habitant en déduit que le boulevard de la Boissière n'évoluera pas pendant des années à cause de cela.

Frédéric Molossi est moins pessimiste à ce sujet. Au lendemain de l'arrivée du métro, il y aura une nécessité de rendre le boulevard plus attrayant. Par ailleurs, le fait de créer un pôle d'attractivité dans la ZAC devrait entraîner une nouvelle dynamique. Vers l'hôpital aussi, des changements devraient avoir lieu. Il est vrai toutefois que dans la zone intermédiaire du boulevard, les éventuels changements prendront plus de temps.

Une habitante demande si des places de stationnement sont prévues à proximité de l'Intermarché.

Frédéric Molossi répond que la surface de 1 000 m² correspond à la surface de certaines enseignes comme Franprix, situés en bas des immeubles. Cela ne justifie pas de disposer de parkings associés : il sont destinés à une clientèle de proximité. Par conséquent, il n'y aura pas de parkings dévolus à Intermarché.

Un habitant demande pourquoi les commerces ne suivent pas les promoteurs. Il est étonnant que les commerçants ne viennent pas d'eux-mêmes, sur ces secteurs à enjeux.

Frédéric Molossi répond qu'il faut prendre en considération les changements d'habitudes de consommation des habitants. Une frange de la population de Montreuil effectue ses achats à Rosny 2, une autre se rend à Vincennes. Par ailleurs, Paris est proche et constitue un énorme « centre commercial à ciel ouvert ». Un certain nombre de produits ne se trouvent pas à Montreuil. Toutefois, dans les métiers de bouche une diversification de l'offre est possible à Montreuil.

Le NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) La Noue concernera la façade de la place Charles de Gaulle ainsi qu'une partie du premier étage. Ce dossier est rendu complexe par le fait qu'il s'agit d'une copropriété. Il suppose de l'acquisition et de la construction. La réflexion ne porte pas seulement sur le devenir de la galerie marchande, mais sur un périmètre plus large. La galerie commerciale représente aujourd'hui 25 cellules commerciales dont six vacantes. De fait, ce n'est pas un lieu d'attractivité commerciale. Une étude globale a été menée sur la zone allant de la place Charles de Gaulle à la rue Hoche pour observer les potentiels commerciaux. Il est apparu qu'il y avait quelque chose à tenter, car il y a une clientèle sur le secteur, de même que sur le secteur du Clos français. Il est donc envisagé de démolir la galerie marchande de La Noue et de reconstituer une offre commerciale, mais sous la forme d'une galerie ouverte et non plus fermée. Ceci devrait intervenir dans les quatre ou cinq prochaines années.

Un habitant demande si le terrain de la station-service a été dépollué.

Frédéric Molossi répond négativement. Ce terrain sera dépollué soit par l'acquéreur soit par la puissance publique.

Concernant la Croix-de-Chavaux, au printemps 2019 sera mené un atelier de travail visant à élaborer le projet définitif de requalification des espaces publics. En fin d'année 2019, un concours de maîtrise d'œuvre sera organisé avant des passations de marché en 2020 en vue de la réalisation du réaménagement. Il s'agit d'un réaménagement de voirie, mais il aura quelques incidences sur l'offre commerciale environnante.

Une habitante déplore une perte de places de parking sur cette place.

Frédéric Molossi répond que cela n'a pas eu d'incidence sur les commerces. Il confirme par ailleurs que les anciens locaux du cinéma Le Méliès seront occupés par La Fabrique.

Une habitante remarque qu'il a souvent été question de l'agrandissement du Conservatoire.

Frédéric Molossi répond que la période actuelle n'est pas aussi faste financièrement qu'elle a pu l'être auparavant. Cependant, il serait déjà important que le Conservatoire soit rénové avant même qu'il ne soit question de l'agrandir. Frédéric Molossi indique par ailleurs un changement de propriétaire sur l'immeuble de bureaux situé au-dessus du Crédit Lyonnais. L'immeuble sera réhabilité et devrait attirer de nouvelles activités. La question de l'accès de la Croix-de-Chavaux et de ses capacités de stationnement reste importante. L'arrivée de la vidéosurveillance et vidéoverbalisation est prévue.

Un habitant remarque que les questions de commerces et de stationnement sont très liées.

Une habitante remarque qu'il existe des zones de stationnement de courte durée et que cela favorise les petits commerces.

Frédéric Molossi répond qu'il importe de pouvoir s'approcher en voiture des commerces sans qu'il soit forcément nécessaire de créer des places de stationnement juste devant.

Une opération de renouvellement urbain sera conduite dans le quartier Le Morillon. Aujourd'hui, Le Morillon comporte huit commerces et services place Le Morillon et sept place de la Paix. Il s'agit d'une offre d'hyper proximité. Dans la perspective de l'arrivée du T1, l'enjeu sera de créer une nouvelle polarité commerciale autour de la nouvelle station de tramway, mais ceci n'interviendra pas à court terme. Par contre, la section du parcours du T1 qui est déjà financée attirera rapidement des commerces.

2. Questions / réponses

Un habitant demande quelle est la durée de vie moyenne des commerces et la durée moyenne de non-occupation des locaux. Il souhaite en outre savoir s'il faut nécessairement passer par la Ville pour ouvrir un nouveau commerce.

Frédéric Molossi n'a pas de réponse exacte aux deux premières questions. Concernant la troisième question, la plupart des commerces ne passent pas par la puissance publique, ce sont des transactions de gré à gré. Cela est d'ailleurs problématique, car de ce fait beaucoup d'informations échappent à la Ville, notamment concernant les cessations d'activité. Or, il serait préférable que la Ville puisse savoir en amont ou le plus rapidement possible qu'un commerce cesse son activité pour pouvoir y attirer des commerces intéressants.

Une habitante demande si la Ville a un pouvoir concernant les changements d'affectation de locaux commerciaux en locaux d'habitation.

Frédéric Molossi confirme que la Ville est informée de ces transformations. En ce domaine, c'est le PLU qui détermine si la transformation est possible ou non.

Une habitante remarque que les travaux du bassin de rétention feront disparaître le marché Paul Signac durant au moins un an.

Frédéric Molossi répond que deux autres marchés seront impactés par des travaux : le marché de la place de la République et le marché des Ruffins. Concernant les travaux de la place de la République, un scénario convenant tant aux commerçants qu'aux habitants a été trouvé. Concernant le marché Paul, Signac, Frédéric Molossi n'a pas de réponse à apporter à ce jour.

Une habitante demande quelles sont les conditions d'installation d'un DAB.

Frédéric Molossi répond qu'il s'agit d'une opération privée, menée par une banque, et qui dépend de la fréquentation et de la sécurisation des lieux.

Tania Assouline conclut la réunion en conviant les habitants à la réunion qui se tiendra samedi 16 mars 2019 à 9h30 au Méliès pour la restitution des « Cahiers de l'espoir », dans le cadre du Grand débat national. Elle précise que lors d'une prochaine réunion, les marchés pourront être mis à l'ordre du jour.

Un habitant indique que le Conseil de quartier Centre-ville souhaite consacrer prochainement une plénière sur le commerce.

Frédéric Molossi se dit prêt à s'y rendre et l'invite à lui faire des propositions de date ultérieurement.

La séance est levée à 21 heures 10.