

# Le quartier du Temple

Quelle identité pour demain dans un contexte de gentrification ?

Comme toutes les grandes métropoles possédant un centre historique, Paris n'échappe pas aux nouvelles dynamiques mondiales qui, depuis 30 ans, secouent ces villes, re- façonnent leur identité et influencent leur économie.

Nous faisons ici la focale sur le phénomène de gentrification que nous avons pu observer dans le quartier du Temple et vous montrer en quoi la problématique posée ici est représentative d'un système plus général.

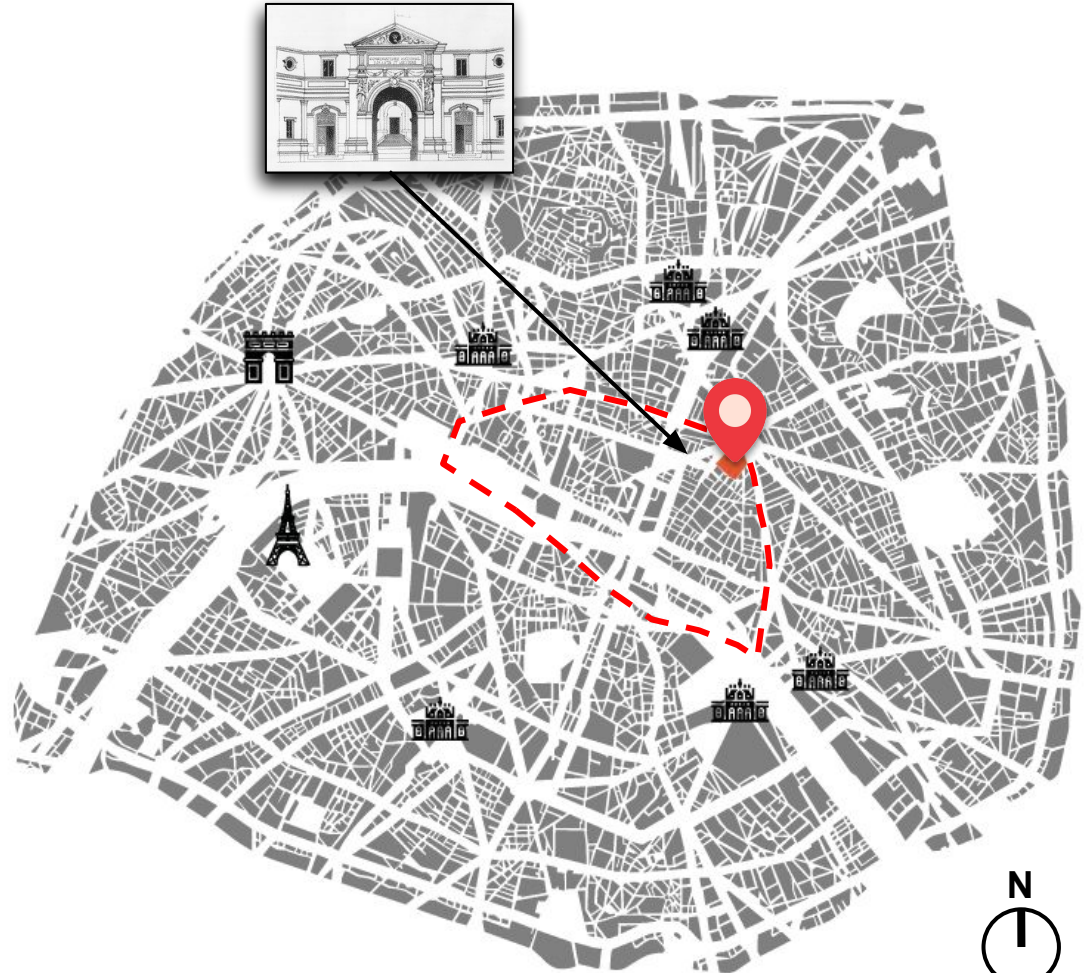
Nous avons repris la définition de 2018 de Caroline Clerc, sociologue qui décrit la gentrification *“les transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents.”*

# Une analyse en 2 séquences

1. Quels sont ses marqueurs urbains ?
  - a. Historique
  - b. Viaire
  - c. Économique
2. Quelle est son identité aujourd'hui ?

# Où sommes-nous ?

*“Paris est tout petit,  
c’est là sa vraie  
grandeur”*  
Jacques Prévert



Arrondissement “Paris Centre”



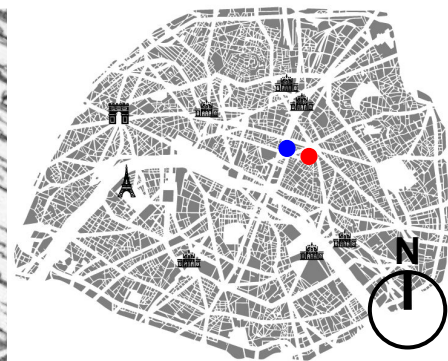
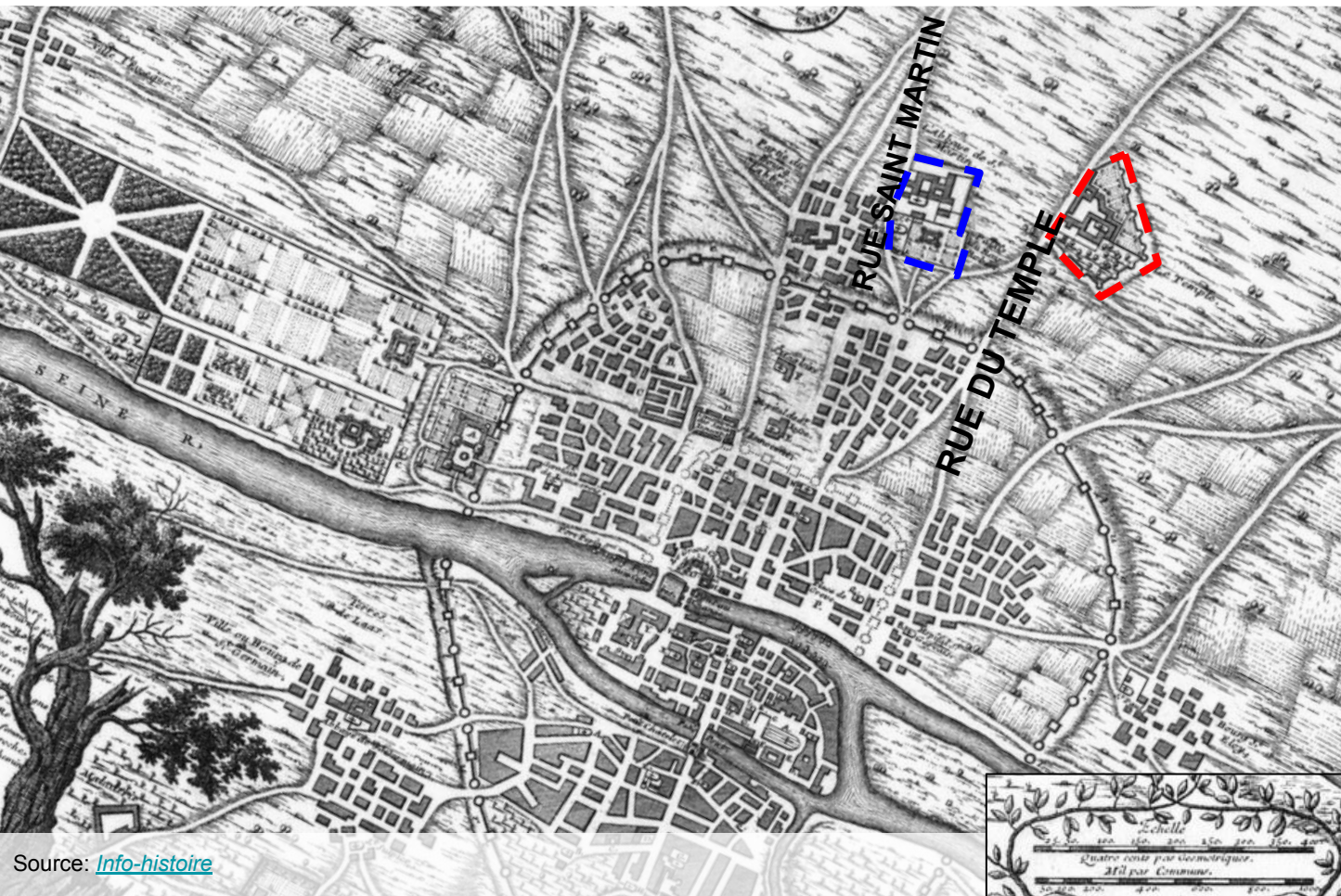


Sur cette carte vous avez, délimité en rouge, l'arrondissement "Paris Centre" qui regroupe les 4 premiers arrondissements.



Notre périmètre d'étude se situe dans l'actuel 3<sup>ème</sup> arrondissement, à proximité du Conservatoire National des Arts et Métiers et des gares du Nord et de l'Est.

Et pour décrire notre quartier "central et tout petit" nous avons repris la citation de Jacques Prévert qui dit "Paris est tout petit, c'est là sa vraie splendeur".

# XIII<sup>ème</sup> : les Templiers hors des enceintes



## Légende

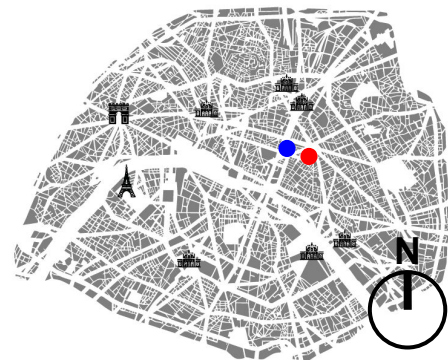
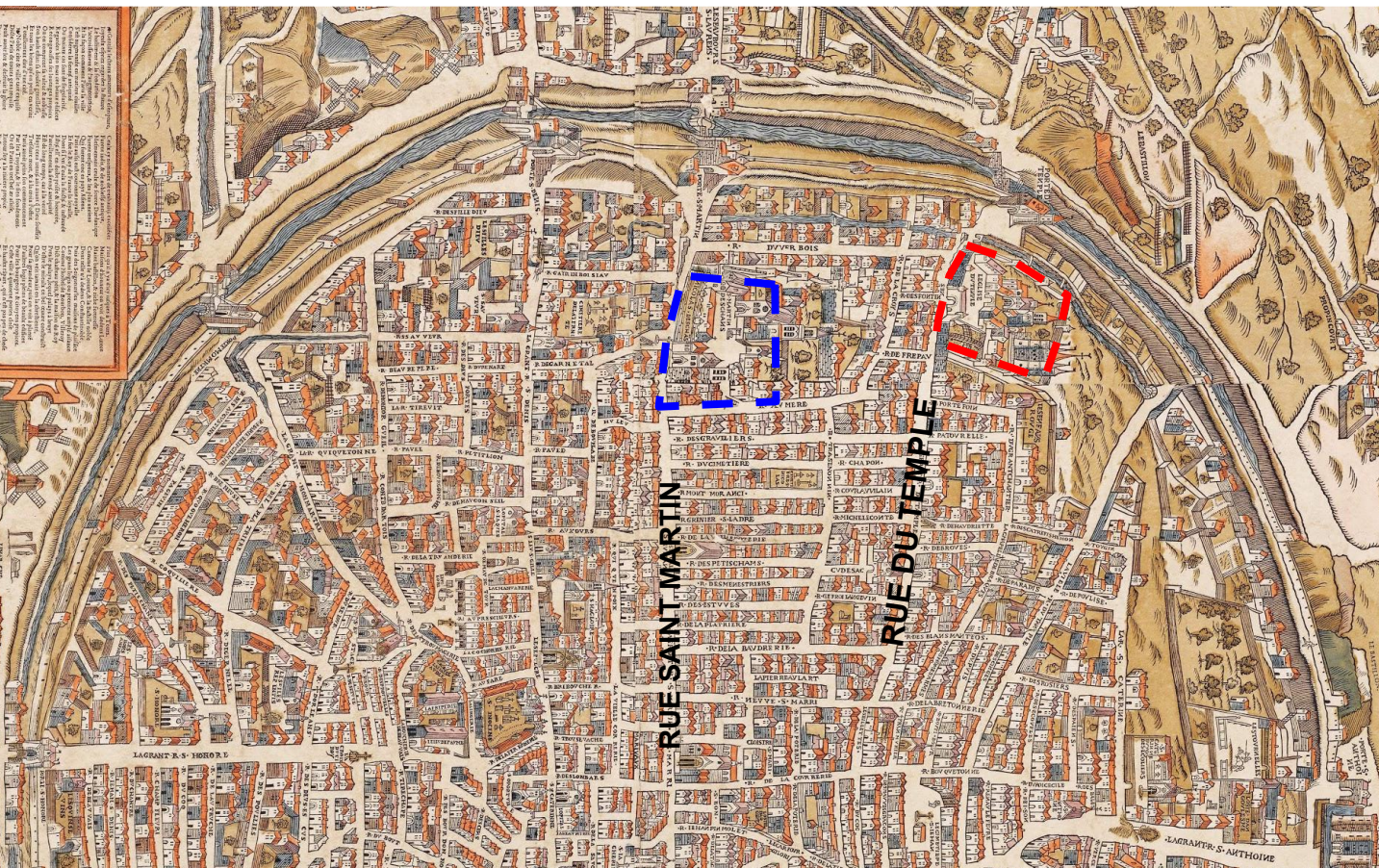
-  Quartier du Temple
-  Cnam

Voici le premier marqueur de l'identité du quartier du temple, l'Histoire. Au début du 12<sup>ème</sup> siècle, les Templiers reçoivent des terres du Roi qui va constituer l'enclos du temple : "lieu central de l'ordre en occident".



Nous sommes en dehors de l'enceinte de Paris (Philippe Auguste), l'enclos du temple est indiqué en rouge et on peut également apercevoir l'abbaye de Saint-Martin en bleu (le futur Cnam).



# XVI<sup>ème</sup> : les Templiers dans le marais



## Légende

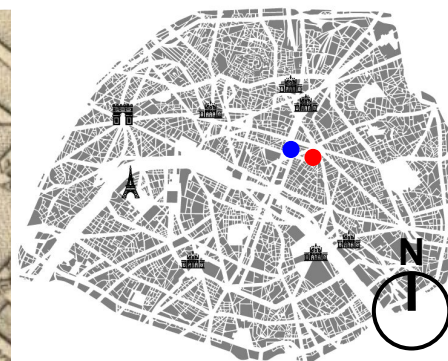
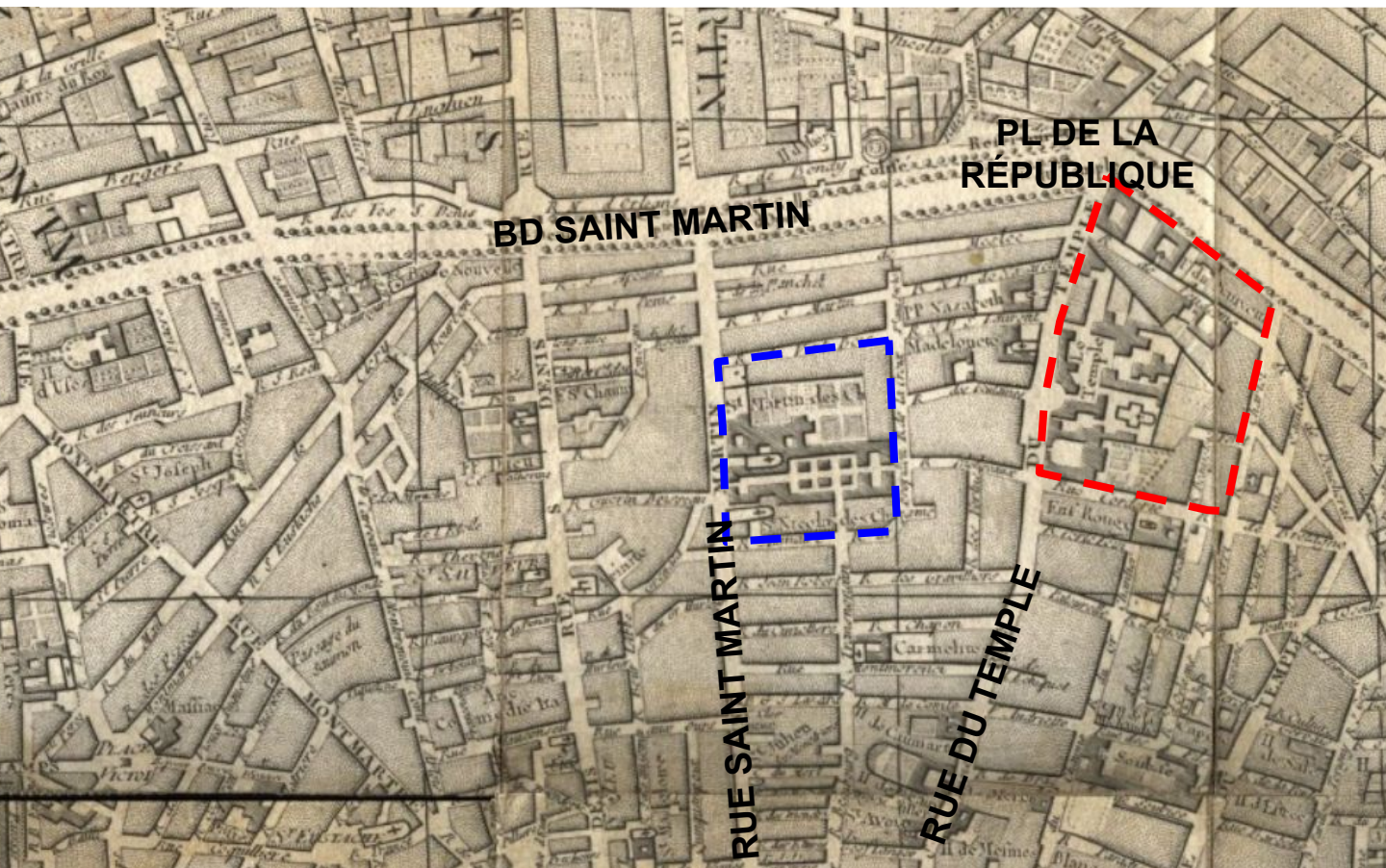
-  Quartier du Temple
-  Cnam

Au XVI<sup>ème</sup> siècle, période de la Renaissance, la population parisienne augmente et la ville s'étend : l'abbaye de Saint-Martin et le temple sont à l'intérieur de l'enceinte de Paris (Charles V).



L'enclos du Temple couvre un espace d'environ 6 hectares, et la rue du Temple est alors une rue déjà très fréquentée par l'aristocratie, la bourgeoisie et les artistes.



# XVIII<sup>ème</sup> : le quartier en mutation



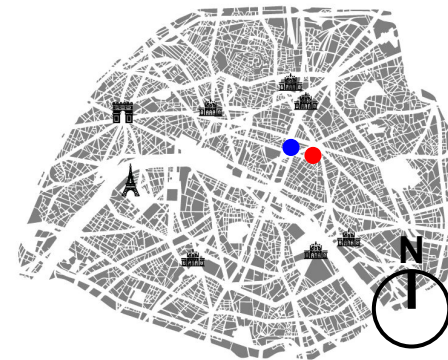
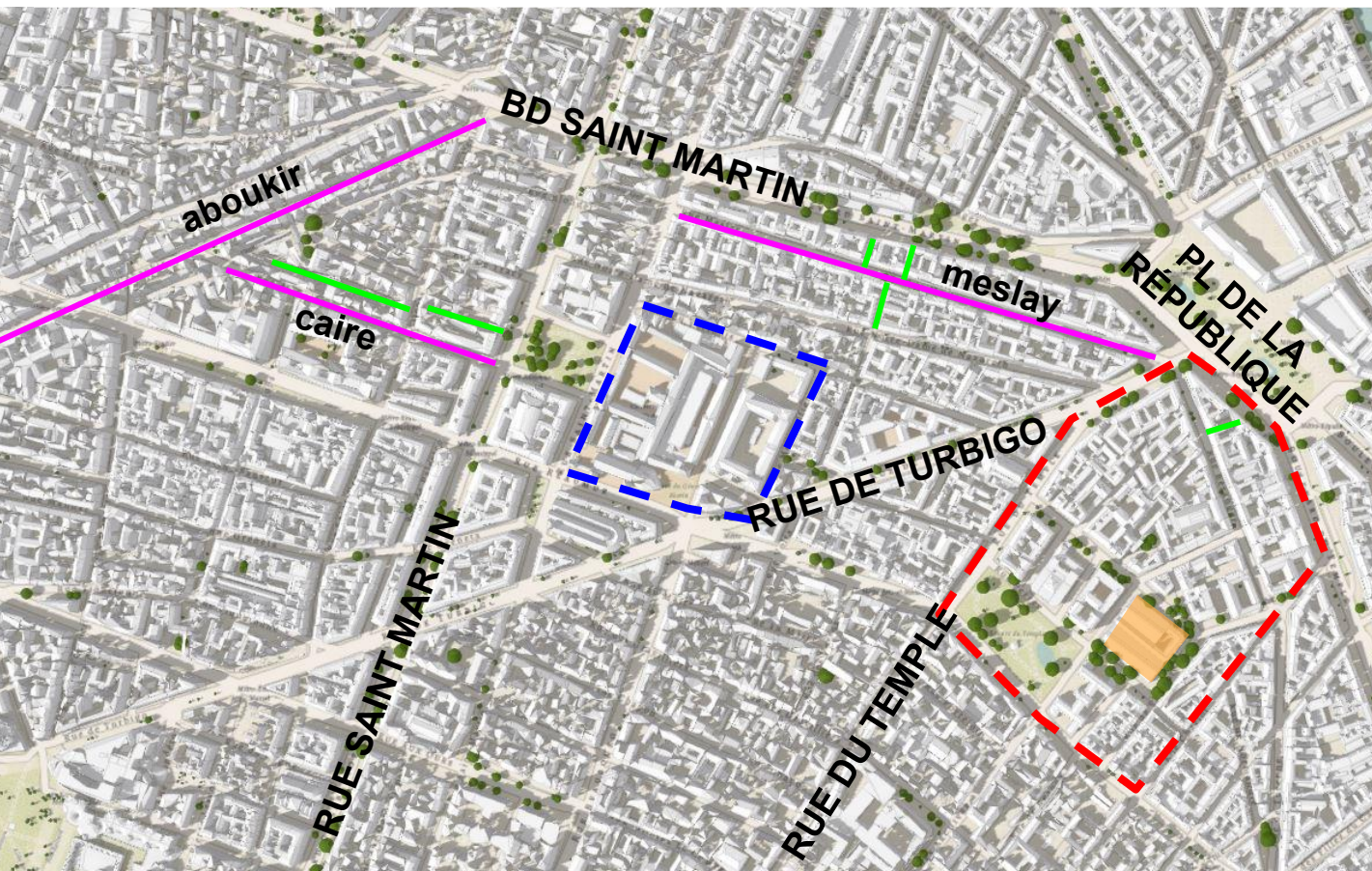
## Légende

-  Quartier du Temple
-  Cnam






À la fin XVIII<sup>ème</sup> siècle (fin de l'époque moderne), le Marais change profondément : la noblesse part, libère de l'espace, le quartier se densifie et se diversifie : les ateliers d'artisanat et petites industries remplissent les dents creuses qui contribue à son dynamisme économique.



# XIX<sup>ème</sup> : le quartier connaît son pic de population



## Légende

-  Quartier du Temple
-  Cnam
-  Lieux de production du textile du sentier
-  Passages couverts
-  Lieu de vente du Textile Marché du temples

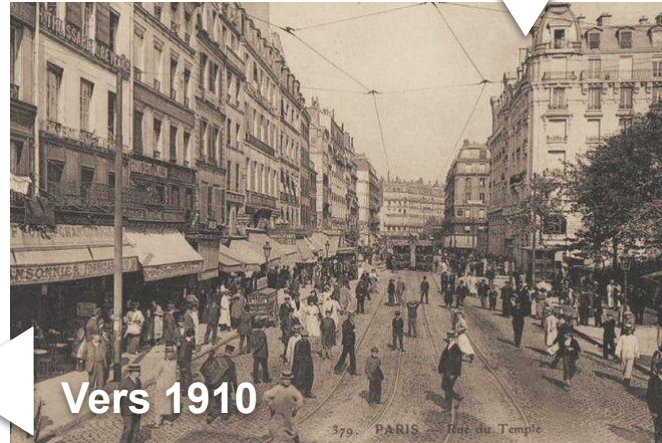
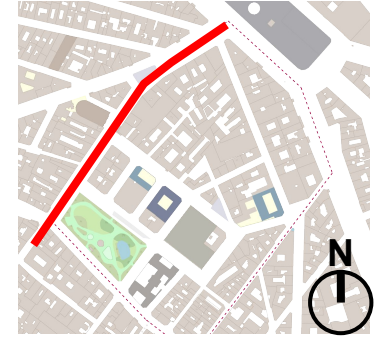
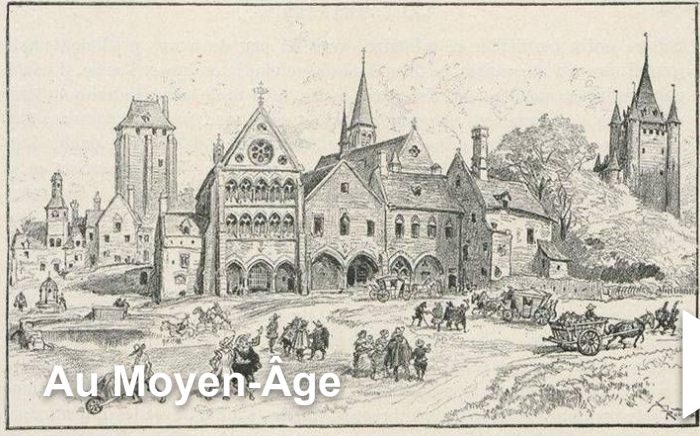


Une densification qui se poursuit jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle... Le quartier atteint son pic de population en 1863 !

Le quartier du Sentier est le centre du textile et au début du XX<sup>ème</sup> siècle, un système productif local s'installe en circuit court avec les lieux de production comme la rue du Caire jusqu'à la vente au Carreau du Temple.

Pour conclure sur cet ensemble de cartes, beaucoup de changements à travers les siècles.

# Une trame viaire historique : la rue du Temple

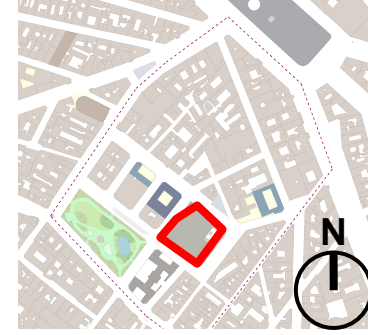


Sources :  
[Moyen-Âge](#)  
[XV<sup>ème</sup> siècle](#)  
[1910](#)  
2019 photo in situ  
14

**Un autre marqueur de notre quartier : sa trame viaire avec la rue du Temple,** longue d'1,3 km qui commence rue de Rivoli et se poursuit jusqu'à la Place de la République).

Cette trame a évolué depuis le Moyen Âge, jusqu'à de nos jours et demeure toujours structurante avec beaucoup de commerces spécialisés.

# Le poumon économique jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle : le marché du Temple



Au début du XIX<sup>ème</sup>



En 1863





Un dernier **marqueur**, cette fois **économique** : le Carreau du Temple qui a longtemps été le haut lieu de la fripe parisienne.

En 1863, il a vu sa structure passer du bois à l'acier et au verre, matériaux innovants à cette époque.

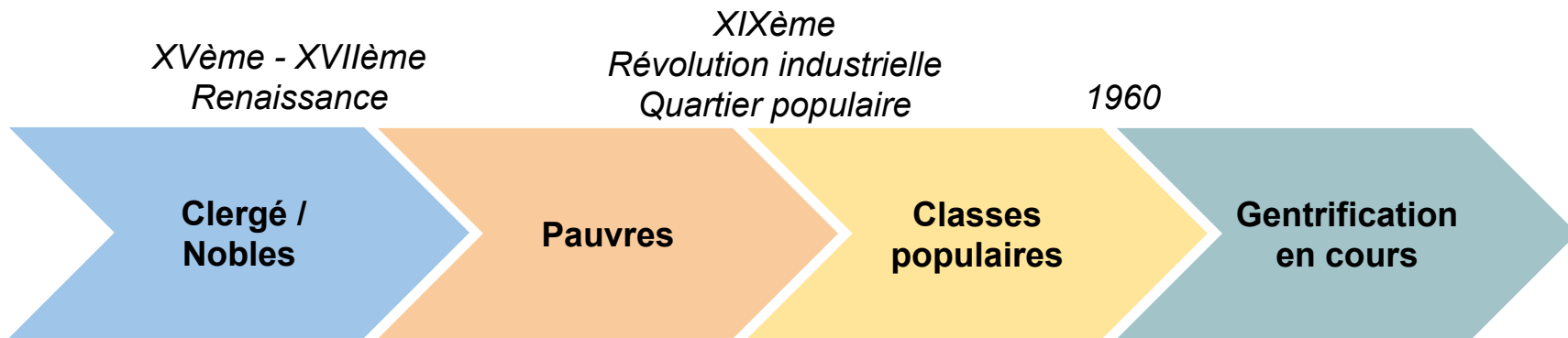
Délaissé après les années 60, le marché est rénové par la mairie du 3<sup>ème</sup> arrondissement entre 2007 et 2014.

Il est devenu aujourd'hui un équipement public qui accueille des activités culturelles, sportives et de nombreux événements grand public (tels que des expositions culturelles et des défilés de mode).

# Un espace public aujourd'hui transformé



# Pour résumer



Plusieurs classes sociales se sont succédées dans le quartier qui de nos jours est en pleine gentrification ce qui nous amène à nous poser la question suivante :

## Et maintenant où va-t-on ?

# Quelle identité aujourd'hui dans ce quartier historique ?

(Topito est un site web d'infodivertissement)

Source : [Topito / Cartes honnêtes des grandes villes](#)





Aujourd'hui, dans l'imaginaire des gens, ou celui des millénials en tout cas, voilà comment on se représente Paris, avec, plutôt que des arrondissements, des quartiers où on est plus à même de trouver des touristes, ou des richoux...

Notre quartier, situé au croisement des 3 de ces zones, seraient donc peuplé d'hipsters, de gens qui mangent sans gluten, et des fêtards qui savent où aller boire des coups !

Hasard, coïncidence, nous avons essayé d'en savoir plus !

# Une baisse de la population et une hausse du revenu médian

## Habitants



soit **-1,8%** contre +0,2% pour le 3<sup>ème</sup> arrondissement

## Revenu médian



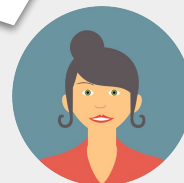
soit **+19%** contre +18,9% pour le 3<sup>ème</sup> arrondissement

## Profil type

**Marc 28 ans**  
Célibataire. Cadre chez BNP.  
Revenu annuel net de 35 000 €.  
Habite dans un T2 de 41 m<sup>2</sup>  
pour 1 900 € / mois...

Salut, ça va ?

Salut, Chiraz, 30 ans, célibataire.  
Cadre chez Total.  
Revenu annuel net 32 300 €.  
Travaille et habite un logement T2 de  
68 m<sup>2</sup> à 1 655 € / mois dans le 19<sup>ème</sup> !



Plus sérieusement nous avons observé, au travers des informations tirées de l'INSEE et du travail réalisé sur les IRIS, **une baisse du nombre d'habitants entre 2006 et 2016 de 1.8% et parallèlement une hausse du revenu médian de 19% dans la même période.**

Pour illustrer cela nous en avons tiré 2 profils type : celui de Marc habitant dans notre quartier et celui de Chiraz résident dans le 19<sup>ème</sup>.

# Les ouvriers, une espèce en voie de disparition

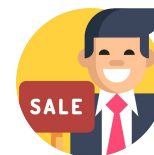


**Cadres**

**Ouvriers**

Quartier du Temple	Cadres	Ouvriers
	49%	3%
<b>Pour comparer... :</b>		
Paris	45%	7%
3 <sup>ème</sup>	51%	5%
10 <sup>ème</sup>	47%	7%
19 <sup>ème</sup>	32%	11%

*Une disparition qui peut s'expliquer par une flambée du marché immobilier :*



Prix au m <sup>2</sup>	En 2007	En 2019	Delta
3 <sup>ème</sup>	7 000 €	12 000 €	+71%
Paris	6 900 €	10 000 €	+45%
10 <sup>ème</sup>	5 500 €	9 000 €	+63%
19 <sup>ème</sup>	5 000 €	8 000 €	+60%

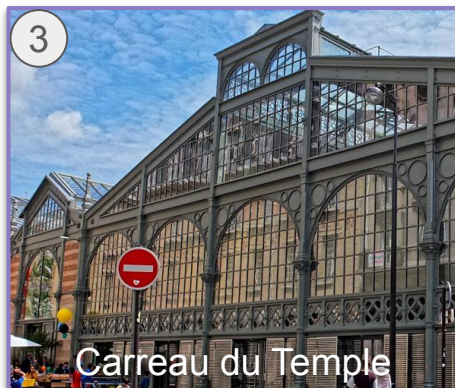
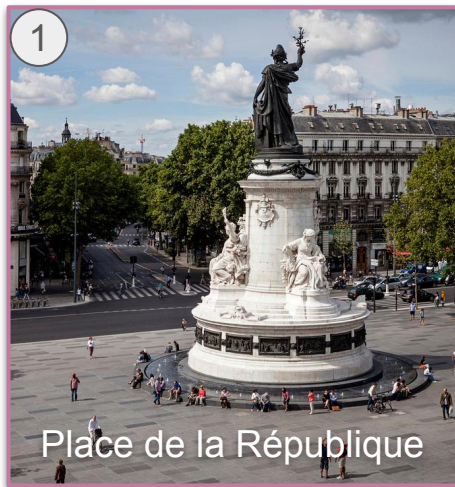
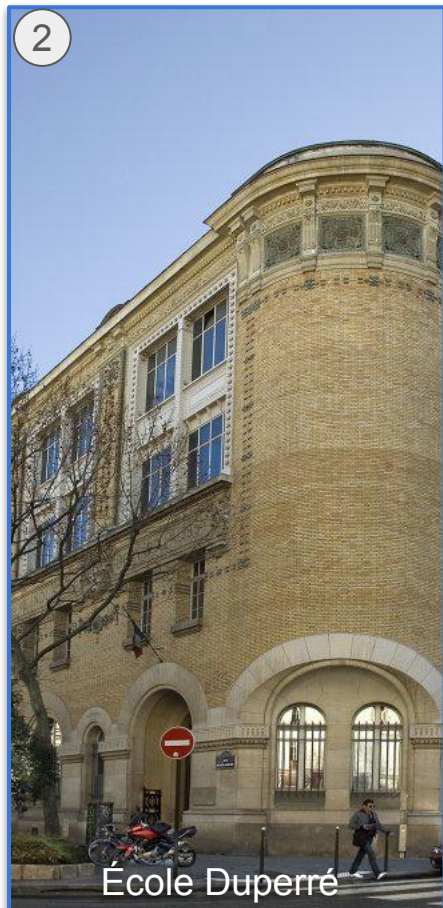
Plus généralement, nous avons une **surreprésentation des cadres dans notre quartier**, presque une personne sur deux ! une observation qui s'applique au reste du 3<sup>ème</sup> arrondissement. Bien que la moyenne parisienne s'en approche aussi, le 19<sup>ème</sup> garde encore quant à lui une forme de mixité sociale.

**De moins en moins d'ouvriers et de gens exerçant des professions intermédiaires... Une tendance qui peut s'expliquer par la hausse des prix du foncier**, qui a pris +71% entre 2007 et aujourd'hui, et par conséquent entraînant une hausse des loyers.

# *Des équipements à échelles variables qui consomment de la place*

Ce qui fait l'identité du quartier, ce n'est pas seulement ses habitants mais aussi ses équipements à échelles variables qui consomment de l'espace et qui viennent en concurrence avec des îlots de logements, ce qui explique la faible densité de logement.

# Des équipements de dimension métropolitaine





# Des équipements de dimension locale





# Beaucoup d'équipements, peu de logements

## Un quartier sous densifié



	Nombre de logements	Densité de logements/km <sup>2</sup>
Quartier du Temple	3 029	4 500
Paris	1 374 375	15 956
3 <sup>ème</sup>	26 108	22 314
8 <sup>ème</sup>	27 060	6 974
11 <sup>ème</sup>	99 788	27 190

## Un quartier avec beaucoup de logements vacants



**613 logements inoccupés**  
ou classés "résidence  
secondaire"  
soit **20% des logements**  
vacants !

## Un quartier avec peu de logements sociaux

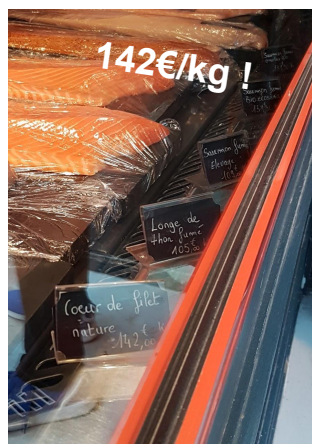


**8% de logements sociaux**  
(contre 20% à Paris)

# *La mutation de l'offre commerçante*

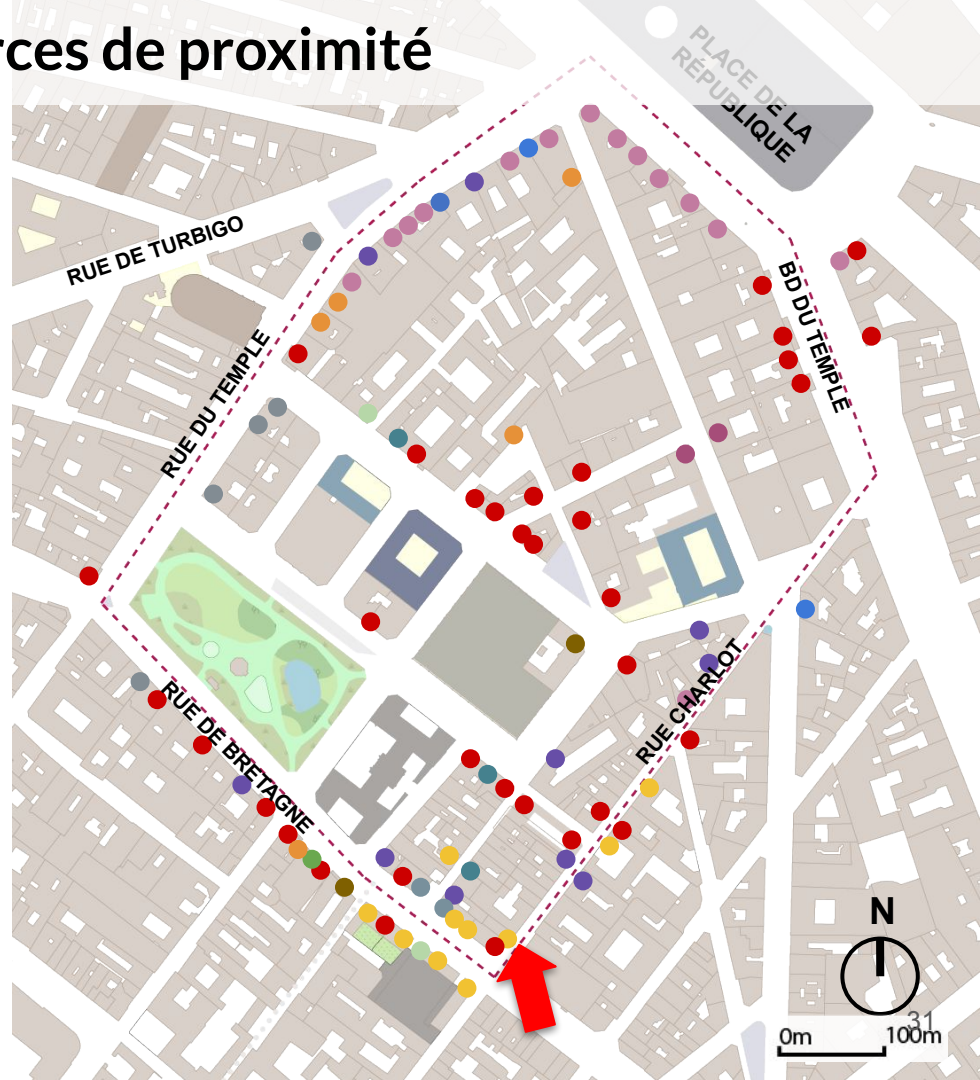
La gentrification a donc son effet sur l'habitat dans le quartier, mais qu'en est-il de son économie ? Une seconde excursion sur site nous a permis d'observer les tendances et germes de changement dans l'offre commerçante.

# Une montée en gamme des commerces de proximité



## Occupation des rez-de-chaussée

- Restauration / cafés
- Épicerie fines / haut de gamme
- Grande distribution
- Épicerie, artisans, services
- Libraires / Antiquaires
- Hôtels
- Pharmacies
- Boulangeries
- Banques
- Bureaux / cabinets / agences
- Mode



En effet, nous avons pu observé une montée en gamme de nombreux commerces de proximité, comme vous pouvez le voir ici pour une poissonnerie rue Charlot : du saumon à 142 € le kilo !

Des bars, des cafés et restaurants “tendance” pullulent rue Perré et rue de Bretagne, quand à l’inverse...

# Beaucoup de locaux fermés, en mauvais état ou bas de gamme



## Occupation des rez-de-chaussée

- Locaux fermés
- Boutique en perte de vitesse/en mauvais état
- Épiceries, artisans, services
- Libraires / Antiquaires
- Hôtels
- Pharmacies
- Bureaux / cabinets / agences
- Mode



Le reste des locaux commerciaux, présents au pied de presque tous les immeubles du quartier, proposent des produits bas de gamme (boutique de vêtements et de bijoux surtout), sont en mauvais état, ou fermés, avec beaucoup de locaux affichant leur vacance et proposant des baux de courte durée.

Les commerces soit proposent du haut de gamme et prospèrent, soit du bas de gamme et périclitent.

Pas de demi mesure observée.

Au delà des tendances repérées, nous avons pu également constater des germes de changement vis à vis de la destination des commerces et des logements (facteurs mais aussi conséquences probables de la gentrification) que nous allons vous illustrer à travers deux exemples.

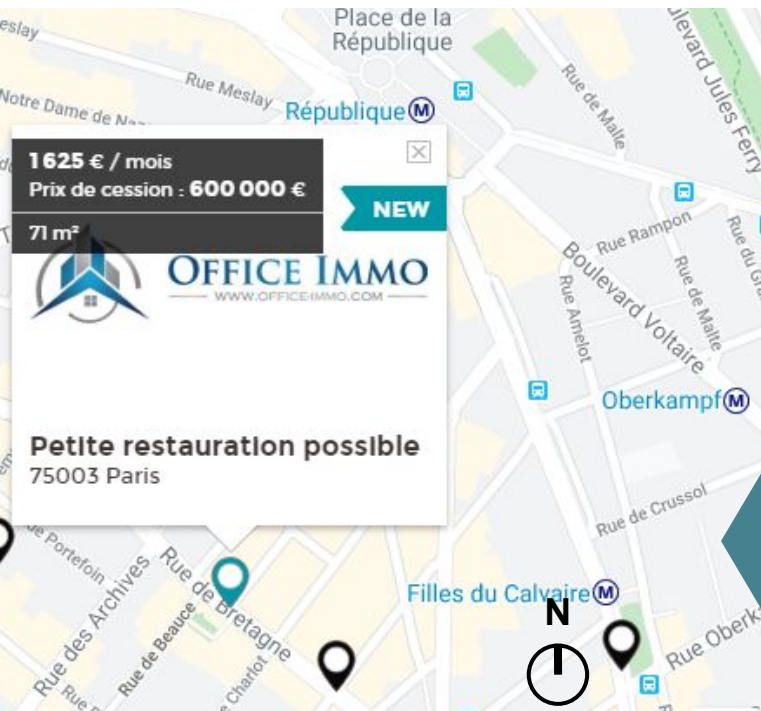
## *Deux illustrations de facteurs/conséquences de gentrification*





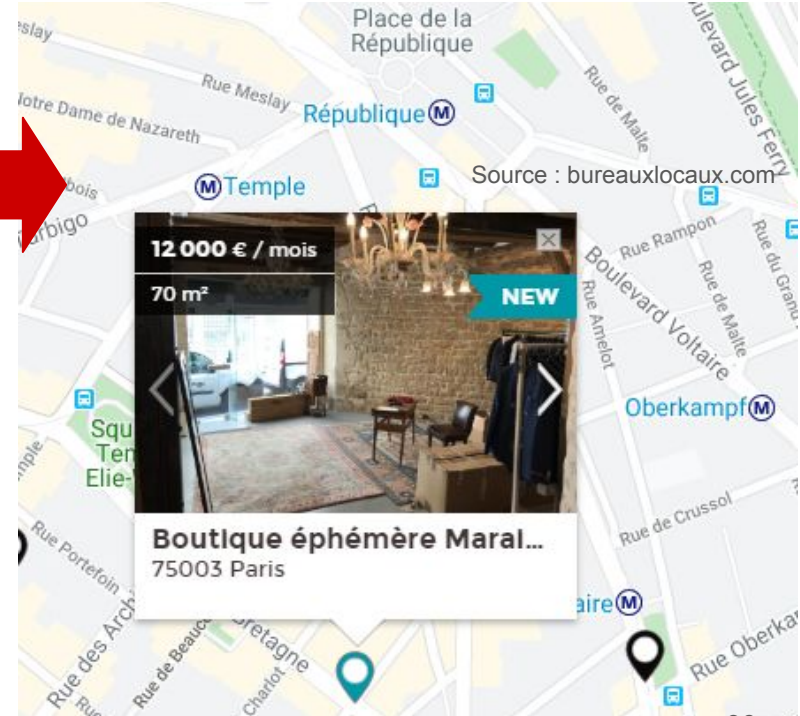
# L'effet "POP UP store"

Pour une même surface, 2 locaux commerciaux sur la rue de Bretagne :



Local loué  
12 000 € / mois  
comme  
"boutique  
éphémère"

Contre  
1 700 € / mois  
pour un bail  
commercial  
classique





La première illustration est celle de l'effet pop up store, un changement de destination dans l'ère du temps qui concerne le commerce :

Comparativement un propriétaire qui veut louer son local commercial aura de plus en plus tendance à privilégier cette location en pop up store qui lui permettra d'augmenter son revenu de 85% comme dans l'exemple présenté ici.

En conséquence, des locaux fermés ou ouverts que temporairement, bref, une dynamique peu propice à l'installation et au maintien de commerces de proximité abordables.

# L'effet AirBnB

*1 logement entier disponible en mai 2010 contre plus de 200 aujourd'hui soit + 6,6 % sur 9 ans.*

Pour un studio dans le quartier du Temple...

Location standard :



entre 900 et 1 100 € / mois  
soit **30 à 36 € la nuitée**

Location AirBnB :



400 € / week-end ou  
800 € / semaine  
soit **133 à 200 € / nuitée**



La deuxième illustration, qui concerne le logement : l'effet AirBnB.

Pour notre secteur si on rapporte le nombre d'offres AirBnB au nombre total de logements dans le périmètre, cela revient à retirer 6,6% des logements du parc locatif en l'espace de 10 ans, à l'échelle parisienne cela reviendrait à retirer environ 90 000 logements du parc locatif standard.

Bien que ce type d'offre permette de suppléer l'offre hôtelière (trop peu abordable à Paris) elle a comme conséquence de rendre encore plus cher le prix au m<sup>2</sup>, en accentuant la rareté des biens destinés à l'achat/vente/location.

# En guise de cahier des charges, travailler 2 phénomènes qui

Mise à disposition des logements  
sur plateforme  
Locaux commerciaux utilisés  
comme pop-up stores



Attrait touristique accru  
Montée en gamme des commerces

**DÉSERTIFICATION**

**GENTRIFICATION**

Départ des locataires à faibles et  
moyens revenus  
Départ des commerces de  
quartier et des artisans



Augmentation du prix foncier, des  
loyers et des baux commerciaux  
Peu de logements sociaux  
Hausse des inégalités de revenu  
disponible

s'accompagnent pour maintenir une forme de mixité sociale et commerciale

Ce qu'on a voulu vous démontrer à travers ce diagnostic c'est que cette gentrification s'accompagne d'une forme de désertification sans cesse relancée par l'arrivée d'une population plus aisée, évinçant les populations à revenus faibles ou moyens, et créant ainsi un entre soi de classe.

En laissant le marché faire, on risque d'avoir certes des ménages et des touristes à fort pouvoir d'achat, mais plus aucune population dite "intermédiaire" que constituent les travailleurs et qui permettent le bon fonctionnement de la ville. Est-ce que le quartier du Temple, le 3<sup>ème</sup> ou Paris peuvent se le permettre ?

# Des pistes de réflexion

- **Favoriser la création de logements sociaux**
  - Transformer certains locaux commerciaux en RDC vacants en logement social (pour PMR)
  - Logement social dans le diffus
- **Encadrement des loyers / baux commerciaux**
- **Lutter contre la vacance des logements**
  - S'appuyer sur la taxe foncière sur les résidences secondaires



# Le quartier du Temple

Quelle identité pour demain dans un contexte de gentrification ?

# Risques pour demain ?

- Perte totale des populations populaires



- Rejet des touristes



- Transformation en quartier “musée”



*Si les 2 phénomènes de gentrification et de désertification s'intensifient, les risques identifiés pour le quartier sont :*

- la perte total des populations populaires (en 2016 seulement 3% d'ouvriers) et donc une perte de mixité sociale
- le rejet des touristes, exemple de la ville de Barcelone avec le boom des locations meublée de courte durée type Airbnb et la hausse des prix des logements
- transformation en quartier musée : rejoint les 2 premiers points, vidé de ses habitants historiques et envahit de touristes

# Quartier du Temple : Axes de travail

- Cohabitation ou mixité sociale
- Redynamiser l'activité économique



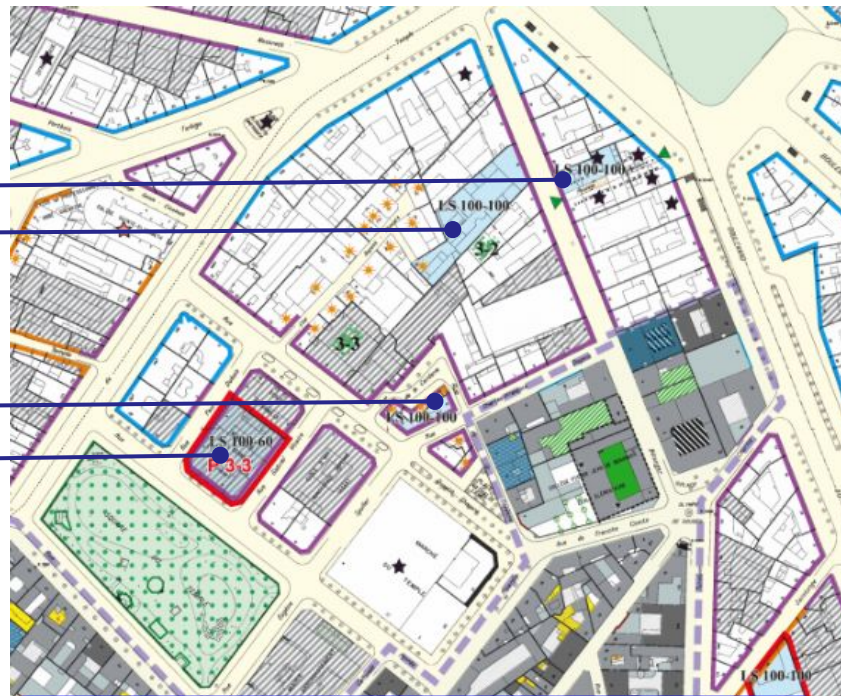
# Cohabitation ou mixité sociale via les logements sociaux

*Nous sommes sur un projet fort qui vise à requalifier les logements sociaux existants et à requalifier les commerces en logement.*

# Zones dédiées au logement social

→ Superficie : 5 % en emprise au sol par rapport à la totalité du quartier

570 m<sup>2</sup>  
1 725 m<sup>2</sup>  
310 m<sup>2</sup>  
(1 545) 927 m<sup>2</sup>



Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement, de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou de logement locatif intermédiaire au sens de l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation (L.151-41 4°)

<b>LS x-y</b>	Obligation de réaliser en logement x% de la surface de plancher et d'affecter au logement social y % de la surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.3 § 2
<b>LI x-y</b>	Obligation de réaliser en logement x % de la surface de plancher et d'affecter au logement intermédiaire y % de la surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.4 § 2
<b>LS x</b>	Obligation de réaliser en logement social x m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.3 § 2
<b>LI x</b>	Obligation de réaliser en logement intermédiaire x m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.4 § 2

*4 bâtiments dont 1 où la part dédiée au logement social est de 60% de la surface de plancher ce qui représente 5 % d'emprise au sol dédiée au logement social par rapport à la totalité du quartier.*



# Réalités du logement social

- 22 rue du Béranger
- Acquisition réhabilitation et construction neuve
- Bailleur social : ADOMA
- 39 logements et 10 logements

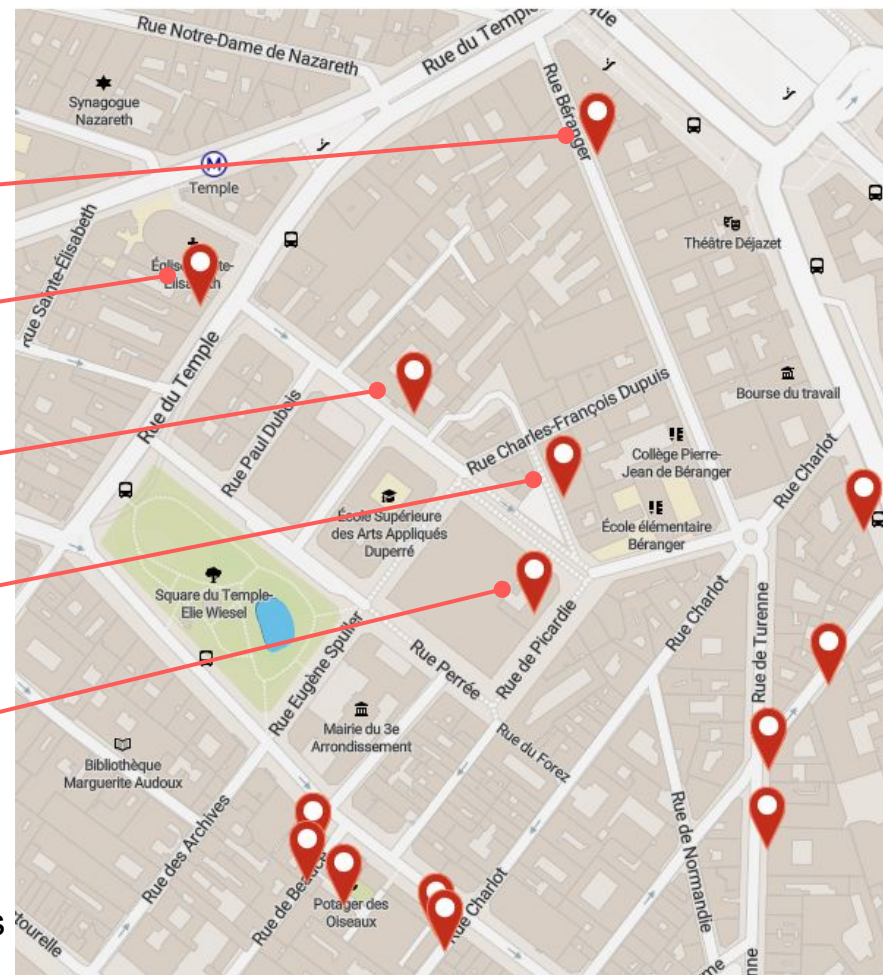
- 191 rue du Temple
- Acquisition conventionnement
- Bailleur social : LOG.FR.
- 16 logements

- 10 rue Dupetit Thouars
- Construction neuve
- Bailleur social : BATIGERE
- 16 logements

- 6-8 rue de la Corderie
- Acquisition réhabilitation
- Bailleur social : RIVP
- 30 logements

- 27 rue de la Picardie
- Construction neuve
- Bailleur social : RIVP
- 4 logements

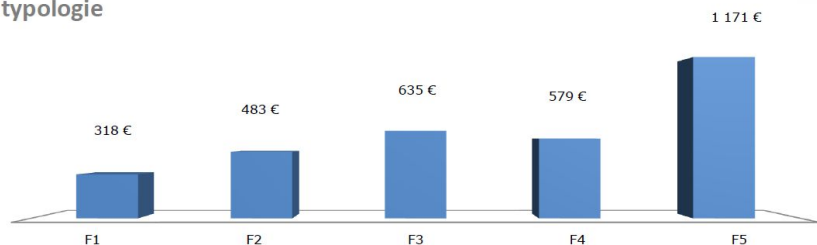
→ Un total de 115 logements



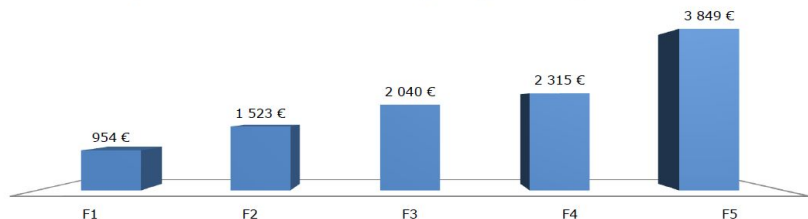
# Réalités du logement social

## Exemple de commission de classement, Conseil d'arrondissement, 2014

Loyers moyens des logements attribués en fonction de leur typologie



Revenus moyens des candidats classés par type de logement



## Plafonds de ressources PARIS et les communes limitrophes

COMBIEN DE PERSONNES À LOGER ?	LOGEMENT A (PLAI)	LOGEMENT B (PLUS)	LOGEMENT C (PLS)
1 personne seule	13 207 € (1 223 €)*	24 006 € (2 223 €)*	31 208 € (2 890 €)*
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge <sup>1</sup> ou jeune ménage <sup>2</sup> sans personne à charge <sup>1</sup> ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	28 218 € (2 613 €)*	47 031 € (4 355 €)*	61 140 € (5 661 €)*

Sources : Type de plafonds de ressources, Ville de Paris - 2020

## Réalités du logement social

115 logements sur le secteur, soit 3.5% du nombre de logements du quartier (3 028)

Un total de 255 logements en comptant ceux des rues alentours

Cependant, il est aussi important de s'intéresser aux critères d'attribution voir quel type de population on y trouve réellement.

## 2ème partie

Notre secteur détient une majorité de logements sociaux de catégorie B.

Tableau : nous allons prendre l'exemple d'un jeune ménage (catégorie B). Ceux-ci peuvent gagner jusqu'à 4 355 €/mois et 2 223 € pour une personne seule sachant que le revenu médian d'un jeune ménage est de 4 260 et d'une personne seule est de 2 170.

C'est-à-dire que la moitié de la population est éligible. → Les logements sociaux sont-ils donc destinés aux plus pauvres ?

Graphique : en observant les revenus moyens des candidats par type de logement, on remarque qu'ils sont en moyenne minimum x3 supérieurs aux loyers moyens des logements attribués en fonction de leur typologie. Les mêmes ratios que dans le logement privé.

# Réhabilitation 65 rue Meslay, 3e Arrondissement

- Programme de construction de 20 logements sociaux
- Coût total : 5 970 426 € dont 1 729 787 € de subventions

*Plus de 6 millions d'euros de coût mais existence de financements à différents échelons institutionnels.*

*Ce qui est bien dans ce programme c'est qu'au moins 30 % des logements catégorie B seront attribués à des personnes sous plafonds de ressources de catégorie A*



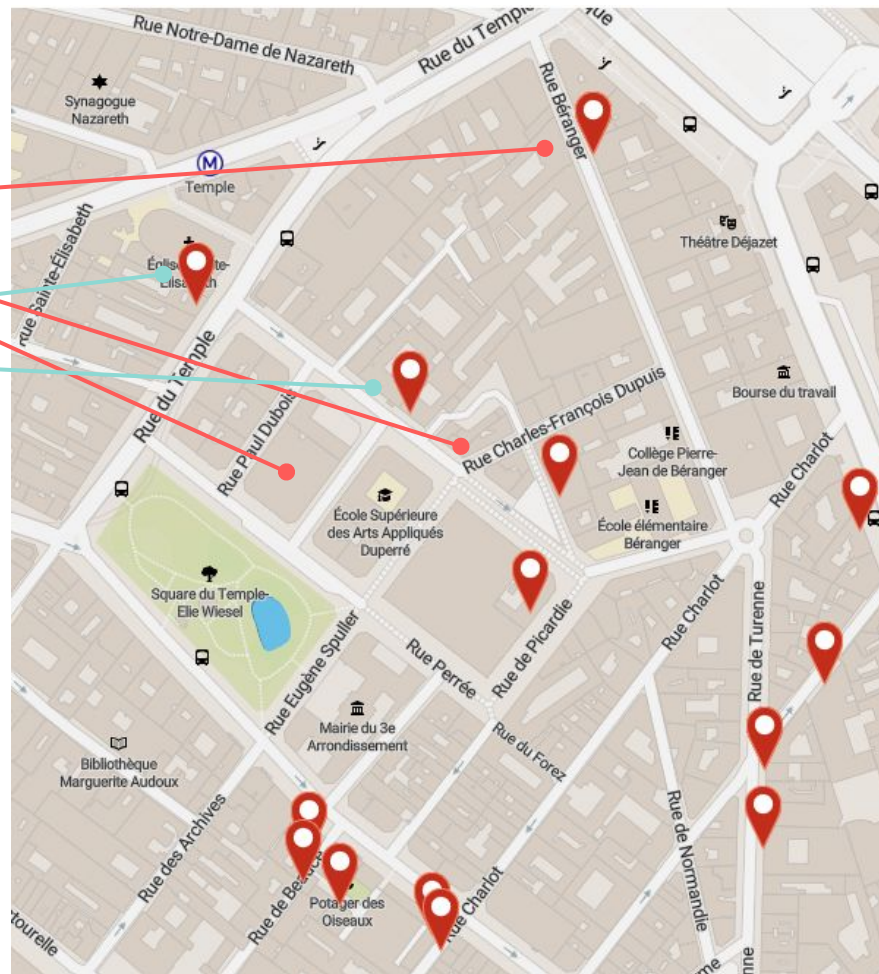


# Propositions de solution

→ Réhabiliter les logements situés dans les zones dédiées au logement social d'après le PLU de la Ville de Paris

→ Modifier les caractéristiques des logements construits pour les plus démunis

→ Cela ajouterait une cinquantaine logements



# Pas de zones constructibles

→ Seule emprise au sol disponible  
réservée aux espaces verts





# Caserne des Minimes, 3e Arrondissement



- Superficie : **7 550 m<sup>2</sup>**
- **70** logements sociaux
- **11** locaux d'activité
- Cour faisant partie de l'espace public
- Coût total : 23,7 millions d'euros dont 7 millions de subventions



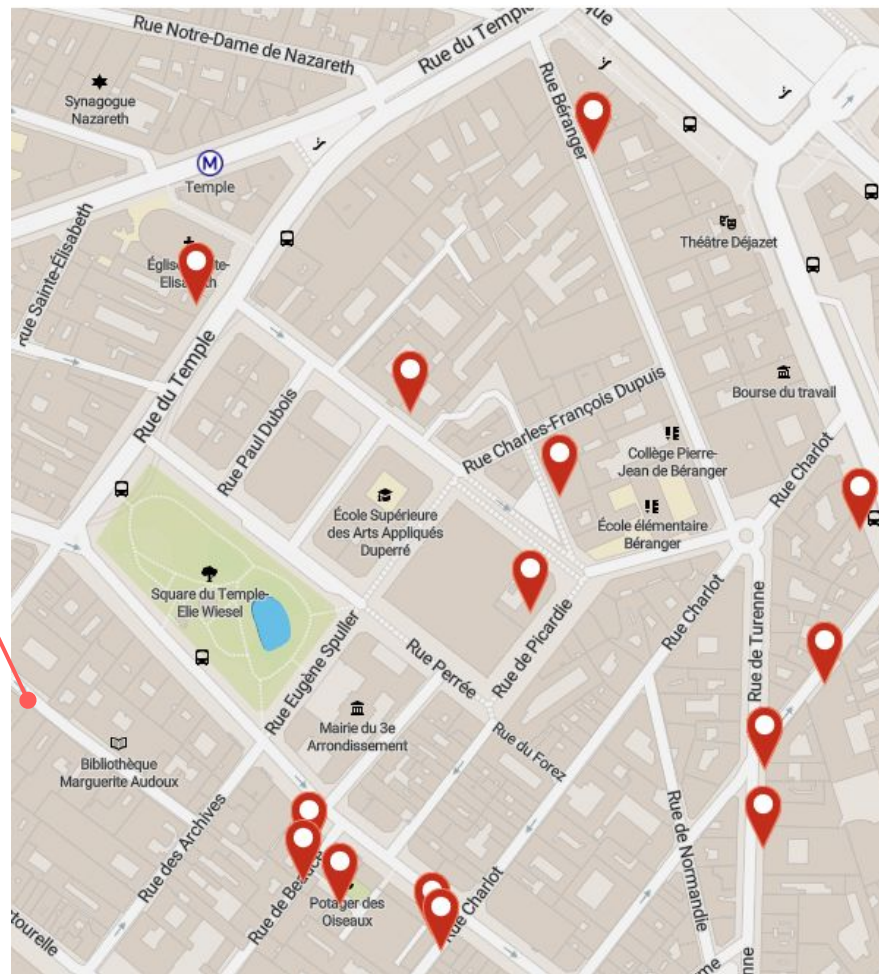
# Propositions de solution

→ Achat des immeubles vides disponibles du secteur afin d'y placer des logements sociaux



Source : Logic Immo - 2019

19 rue de Portefoin



Surface	1 405 m <sup>2</sup>
Prix	15 400 000 €

→ mais il y a un amortissement à prévoir



## Caserne des Minimes

→ Elle résulte d'un processus de concertation avec les habitants, commerçants, associations...

- l'ensemble est multifonctionnel avec des commerces, logements et crèche
- il y a une cour intérieure végétalisée et fermée au public le soir (comme un parc en fait)

→ Les trois catégories de logements sociaux sont présentes : 21 catégorie A, 28 catégorie B et 21 catégorie C

→ Par contre c'est dommage que seulement 11 logements soient non réservés aux fonctionnaires (21 Préfecture de Paris, 36 Mairie, 2 ministères).

## Proposition de solution

Nous avons regardé les immeubles vides à l'achat dans le secteur.

Un fort prix mais qui pourra s'amortir grâce aux:

- 217 m<sup>2</sup> de bureaux au RDC et premier étage que la Ville pourrait louer pour amortir son achat
- et y mettre quelques logements en accession.

# Réhabiliter les RDC des locaux commerciaux fermés

Pour contrebalancer la montée des loyers aux effets AirBnb :

→ Favoriser la création de logements sociaux

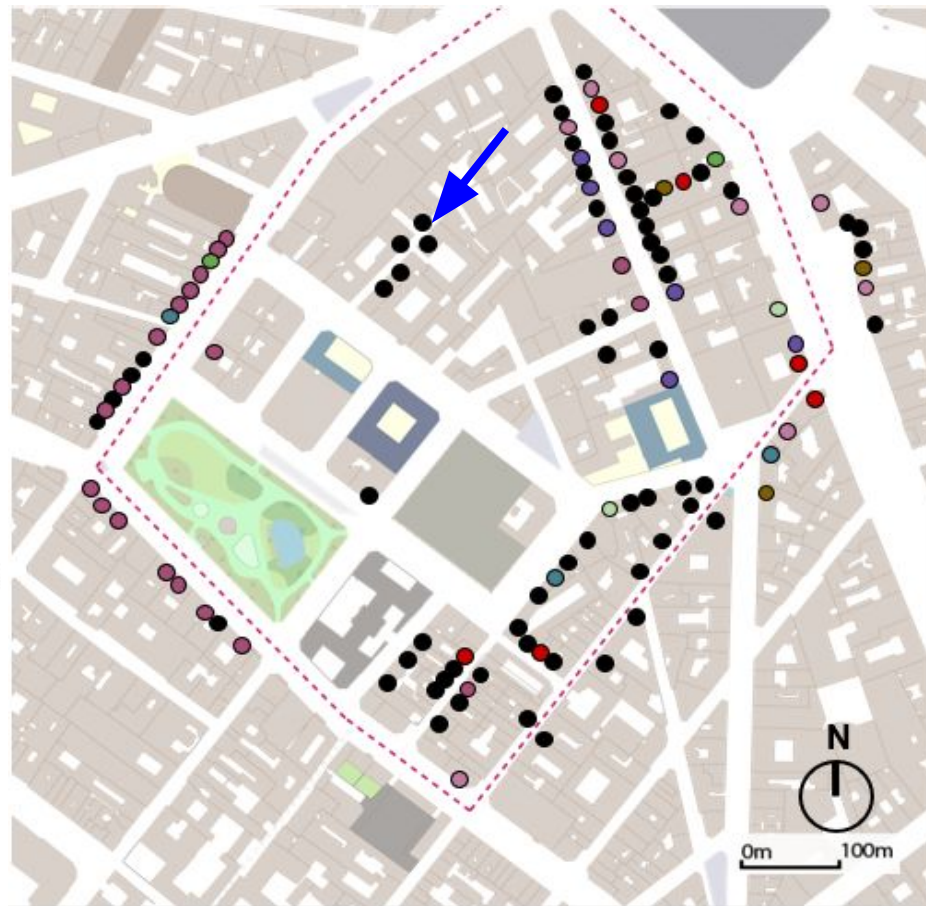
**Un quartier avec peu  
de logements sociaux**



**8% de logements  
sociaux**  
(contre 20% à Paris)

# Réhabiliter les RDC en logements sociaux

*Le diagnostic a mis en avant des locaux fermés. On pourrait imaginer transformer ces locaux RDC en logements sociaux. Par exemple dans la cité Dupetit-Thouars, une rue étroite à sens unique avec peu de trafic/passage donc peu d'attractivité économique. Une des explications à ces locaux fermés lors du diagnostic est que très certainement ces locaux sont des PopUp store inoccupés la plupart du temps.*



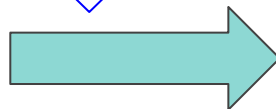
## Occupation des rez-de-chaussée

- Locaux fermés
- Boutique en perte de vitesse/en mauvais état
- Épiceries, artisans, services
- Libraires / Antiquaires
- Hôtels
- Pharmacies
- Bureaux / cabinets / agences
- Mode

# Exemple d'un local pour Pop Up Store à transformer en logement



*Voici un exemple de ce qui pourrait être fait pour l'un d'entre eux trouvé sur [bureauxlocaux.com](https://www.bureauxlocaux.com) de 36m<sup>2</sup> à 12 000€/mois : C'est un local très lumineux qui se prêterait parfaitement à un aménagement en logement, voir les 2 exemples sur les photos de droite.*





# Exemple Cité Pilleux - Paris 18e



*On pourrait même imaginer aller plus loin et fermer partiellement la rue pour rajouter de la verdure comme à la Cité Pilleux dans le 18ème*



<https://www.vivre-en-rez-de-chaussee.fr/la-cite-pilleux-un-village-dans-paris/>

# Redynamiser l'activité économique

*Pour faire revenir les classes moyennes et populaire un deuxième axe de travail porte sur l'activité économique du quartier. Le diagnostic a mis en avant un manque de commerce moyen de gamme dans le secteur*

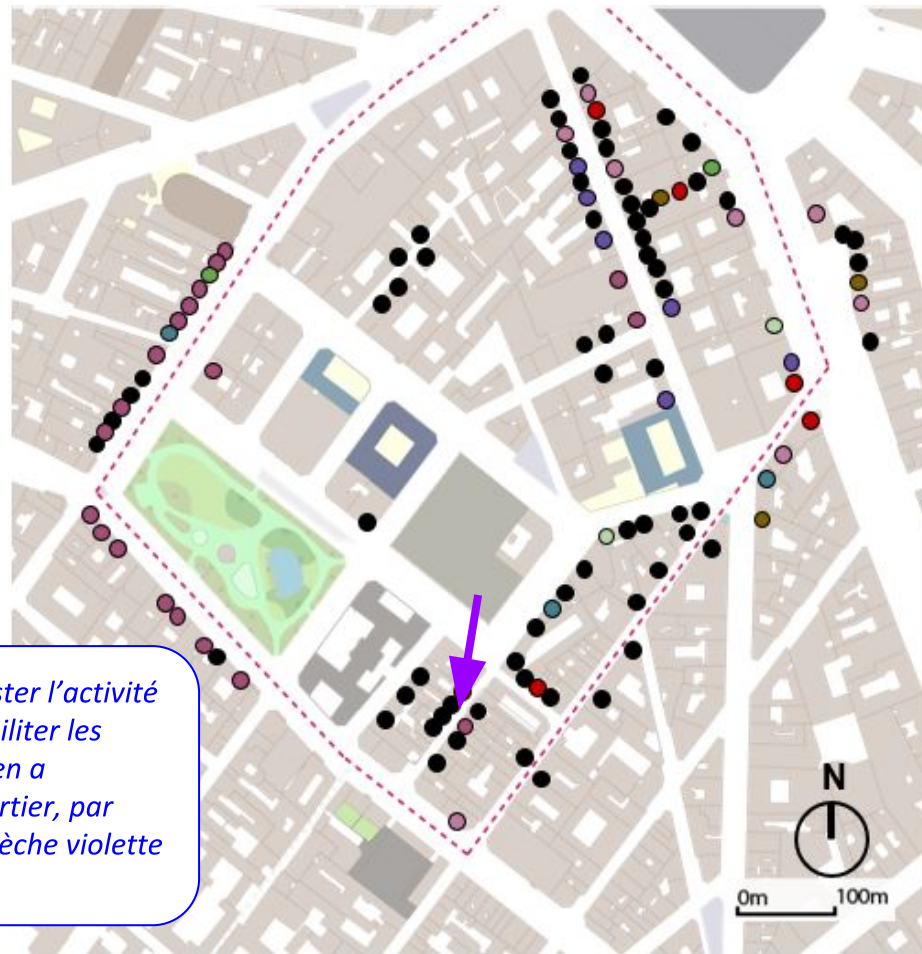
# Réhabiliter les RDC en commerces de proximité abordables



## Occupation des rez-de-chaussée

- Locaux fermés
- Boutique en perte de vitesse/en mauvais état
- Épiceries, artisans, services
- Libraires / Antiquaires
- Hôtels
- Pharmacies
- Bureaux / cabinets / agences
- Mode

*Une des solutions pour booster l'activité économique serait de réhabiliter les locaux vacants en RDC. Il y en a quelques un dans notre quartier, par exemple à la rue Picardie (flèche violette sur le plan)*








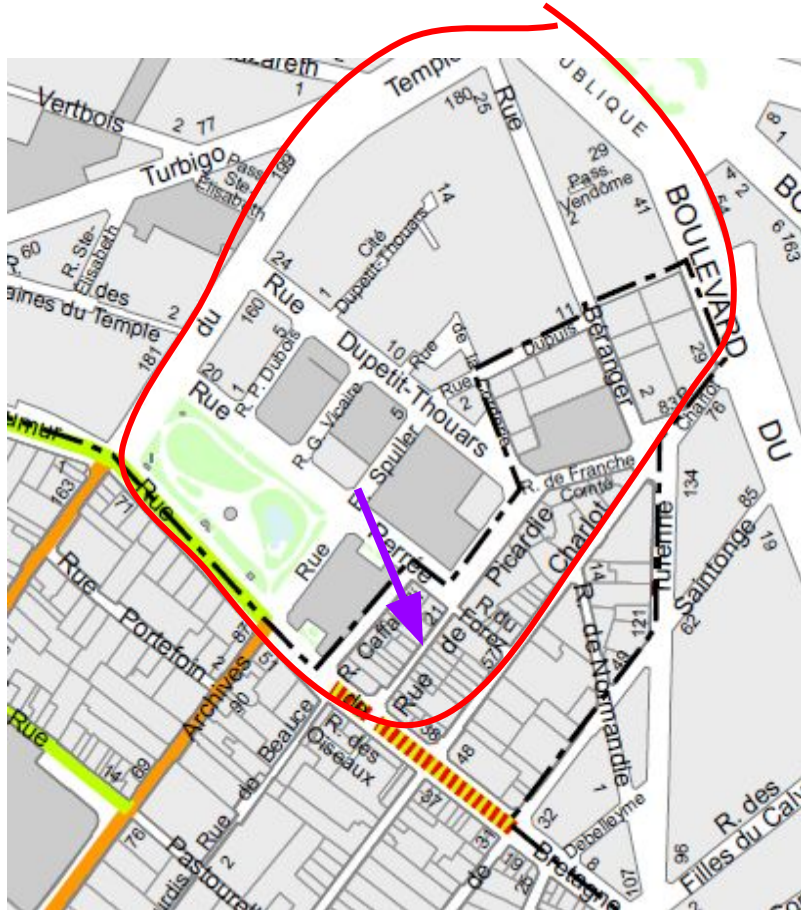
# Protection du commerce et de l'artisanat

→ Etendre la protection du commerce et de l'artisanat à notre secteur ?

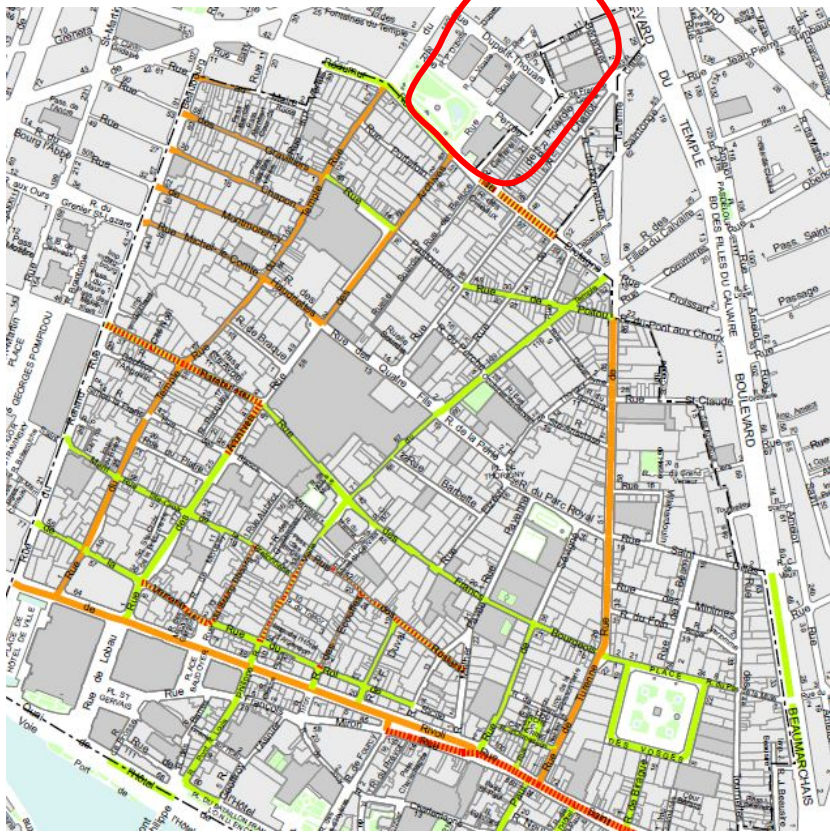
*Pour savoir ce qui était possible de faire dans cette rue notamment, nous avons consulté le PLU. La rue de Picardie fait partie du PSMV du Marais. En consultant le PSMV, nous avons découvert qu'il existait une protection du commerce et de l'artisanat.*

-  a1) une protection du commerce et de l'artisanat
-  a2) une protection renforcée du commerce et de l'artisanat
-  a3) une protection particulière de l'artisanat  
*Cette protection se superpose à l'une des deux précédentes*

PSMV protection du commerce et de l'artisanat






# Protection du commerce et de l'artisanat



→ Interdiction de transformer des locaux RDC sur rue de commerce et d'artisanat en une autre destination, sauf service public ou d'intérêt collectif.

*Pour savoir si cela est pertinent, que signifie être en zone a1, a2 ou a3 ?*

*Si on résume ce qui est dit dans le PSMV, cela implique pour ces 3 zones l'interdiction de transformer les surfaces de commerce et d'artisanat en RDC sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat même en cas de construction/rénovation. Exception faite pour les services publics ou d'intérêt collectif. Beaucoup de rue du PSMV sont concernées.*

-  a1) une protection du commerce et de l'artisanat
-  a2) une protection renforcée du commerce et de l'artisanat
-  a3) une protection particulière de l'artisanat  
*Cette protection se superpose à l'une des deux précédentes*



# Protection du commerce et de l'artisanat



→ Intégrer au plan de protection un aspect aides aux commerces de proximité en difficulté

→ Que veut dire intérêt collectif ? Logement social possible ?



## Protection du commerce et de l'artisanat

Effet pervers de cette protection, lorsque les commerces ferment ils ne peuvent pas être remplacés par autre chose. Dans certaines zones du PSMV du marais il y a aussi le même problème que dans notre secteur, des locaux RDC fermés ou transformés en PopUp Store. Sur bureauxlocaux.com + de 180 annonces de locations en bail commercial classique (au 28/01/2019), cessation de bail et boutique éphémère.

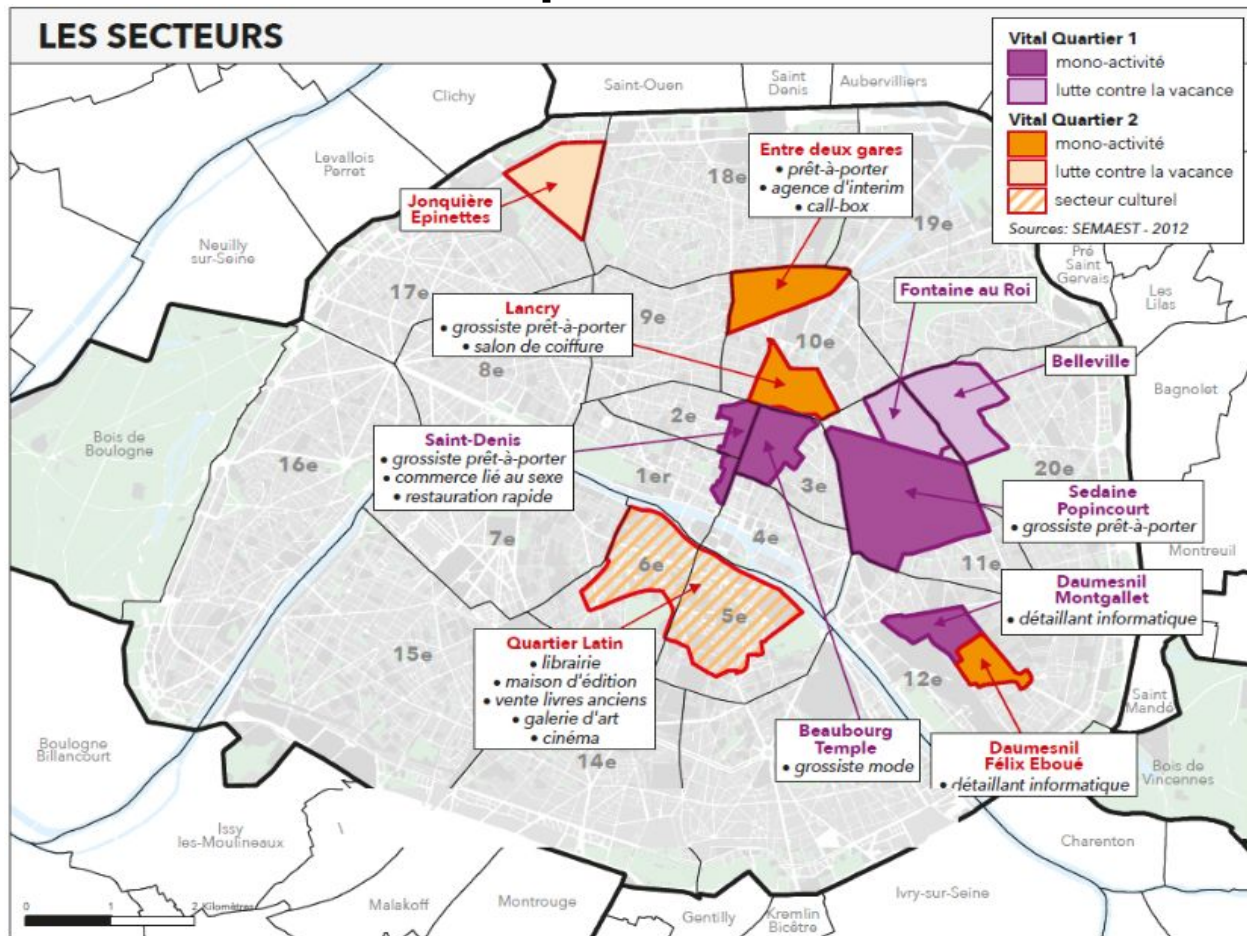
Protéger des zones ne les empêchent pas de périliter car rien n'est prévu pour les accompagner en cas de difficultés → intégrer une aide à la protection ? Intérêt collectif = logement social ?

# Favoriser la création de commerces de proximité abordables

## Projet Vital Quartier par SEMAEST de 2004 à 2015

Baisse du nombre de locaux vacants:  
Jonquières-Epinettes (-50%)  
Belleville (-59,4%).

Secteurs mono-activité :  
Lancry nombre de grossistes textile (-53,8%)



## Favoriser la création de commerces de proximité abordables

Une autre approche, est celle de la création de commerce de proximité abordable car le quartier en manque et cela va de paire avec notre volonté de faire revenir des classes moins aisées.

Société d'économie mixte de la Ville de Paris, la Semaest est spécialisée dans la revitalisation du commerce et de l'artisanat de proximité. Ici sur la carte la SEMAEST a identifié des quartiers éligible au projet Vital Quartier. Une partie du 3e est classé en mono-activité, notamment à cause du secteur du textile.

Baisse du nombre de locaux vacants:

Jonquières-Epinettes (-50%)

Belleville (-59,4%).

Secteurs mono-activité :

Lancry nombre de grossistes textile (-53,8%)

Encourager ces démarches et projet pour créer des commerces de proximités abordables de moyenne gamme dans le quartier.

# Conclusion

*Le projet que l'on souhaite pour le quartier est celui d'une mixité sociale par la création de plus de logements sociaux et la revitalisation des commerces de proximité via la réhabilitation des locaux commerciaux en RDC. Cela permettra selon nous d'attirer et surtout de garder les classes moyennes qui sont partis à cause de la hausse des prix.*

*→ nouveaux modes de consommation, pratiques → nouveaux commerces*



# Sources

## Cohabitation ou mixité sociale via les logements sociaux

### Zones logements social

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj1xoOGupLnAhUQTBoKHTorB8sQFjAAegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Fwww.api-site.paris.fr%2Fparis%2Fpublic%2F2019%252F2%252FForgeBelvedereAnnexe5bLegendePLU.pdf&usg=AOvVaw3nDHOGHnwLej0y0Gp2JRXA>

### Réalité logement social

<https://opendata.paris.fr/explore/dataset/logements-sociaux-finances-a-paris/map/?location=16,48.86409,2.36561&basemap=iawg.streets>

Graphique :

[https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/Le\\_logement\\_social\\_dans\\_le\\_3e\\_Presentation\\_en\\_Conseil\\_d\\_arrdt\\_12mai2014.pdf](https://www.api-site.paris.fr/mairies/public/assets/Le_logement_social_dans_le_3e_Presentation_en_Conseil_d_arrdt_12mai2014.pdf)

Tableau : [https://www.paris.fr/pages/demander-un-logement-social-37/#qui-a-droit-a-un-logement-social\\_7](https://www.paris.fr/pages/demander-un-logement-social-37/#qui-a-droit-a-un-logement-social_7)

### Réhabilitation rue Meslay

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjwyf2xuJLnAhVRXBoKHQHbBSEQFjADegQIARAB&url=http%3A%2F%2Fa06.apps.paris.fr%2Fa06%2Fjsp%2Fsite%2Fplugins%2Fodjcp%2FDoDownload.jsp%3Fid\\_entite%3D47697%26id\\_type\\_entite%3D6&usg=AOvVaw0zKjb7VJxUCHmYI1eV6edl](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjwyf2xuJLnAhVRXBoKHQHbBSEQFjADegQIARAB&url=http%3A%2F%2Fa06.apps.paris.fr%2Fa06%2Fjsp%2Fsite%2Fplugins%2Fodjcp%2FDoDownload.jsp%3Fid_entite%3D47697%26id_type_entite%3D6&usg=AOvVaw0zKjb7VJxUCHmYI1eV6edl)

## Sources

### Caserne des Minimes

Image de référence : <https://vivrelemarais.typepad.fr/blog/2017/11/caserne-des-minimes.html>

<https://www.mairie03.paris.fr/actualites/26-02-inauguration-de-la-caserne-des-minimes-553>

Photos :

<https://www.aorif.org/idees-neuves/transformation-dune-ancienne-caserne-de-gendarmerie-en-logements-sociaux-et-locaux-dactivite-a-paris/>

### Propositions de solutions

Carte :

<https://opendata.paris.fr/explore/dataset/logements-sociaux-finances-a-paris/map/?location=16,48.86409,2.36561&basemap=iawg.streets>

En plus : <https://www.mairie03.paris.fr/mes-demarches/logement/commissions-d-attribution/commissions-d-attribution-40>

Carte :

<https://opendata.paris.fr/explore/dataset/logements-sociaux-finances-a-paris/map/?location=16,48.86409,2.36561&basemap=iawg.streets>

Photo : <https://www.logic-immo.com/detail-vente-b8519c46-890e-8670-cd89-a3af4ab374ff.htm>

## Réhabiliter les RDC

<https://www.bureauxlocaux.com/>

<https://www.scooterqt.fr/idee-amenagement-appartement/>

<https://www.vivre-en-rez-de-chaussee.fr/>

PSMV Paris Marais

Semaest.fr