

EXPERTISE SUR LA COMMERCIALITE DU SITE D'AMENAGEMENT DE L'HOPITAL SAINT-VINCENT-DE-PAUL

Mairie de Paris



Juillet 2009

SOMMAIRE

- Préambule p. 3

- Présentation du projet p. 4

- Diagnostic p. 5
 - La zone de chalandise p. 6
 - L'environnement concurrentiel p. 13
 - Le site et sa commercialité p. 17

- Enjeux et pistes de programmation p. 21



PREAMBULE

- La Direction du Développement Economique et de l'Emploi de la Ville de Paris, en partenariat avec la Direction de l'Urbanisme et l'APUR, a confié au Cabinet Bérénice la réalisation d'une expertise sur l'aménagement du site de l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris.
- L'objectif est de mener une expertise sur la commercialité du site et de définir le potentiel commercial compte tenu de ses caractéristiques spatiales et concurrentielles et de la teneur du projet d'urbanisme envisagé.
- La méthodologie consistera en :
 - L'analyse d'une zone de chalandise et ses caractéristiques,
 - L'analyse de l'offre commerciale du site et ses environs,
 - Le calibrage de l'offre et la typologie des commerces et services pouvant s'implanter au sein de l'opération.



PRESENTATION DU PROJET

La programmation de l'opération établie au mois d'avril 2009 prévoit :

- 30.000 m² de **logements** (dont la moitié en logement social), soit environ 400 logements (1.000 à 1.200 résidents),
- Des **équipements sociaux** dont un institut médico-éducatif (capacité d'accueil : 40 places / personnel : environ 80 personnes), une maison d'accueil spécialisée (capacité d'accueil : de 30 à 40 places / personnel : 70 à 80 personnes)...
- Des **équipements de proximité** dont une crèche,
- Une **pépinière d'entreprises** de 5.000 m² soit environ 250 actifs,



DIAGNOSTIC



LA ZONE DE CHALANDISE

- **La zone de chalandise globale du site a été réalisée en prenant en compte les critères suivants :**
 - La présence de grands équipements (hôpitaux, maison d'arrêt de la santé, observatoire, cimetière du Montparnasse, Fondation Cartier...),
 - Les grands axes routiers (Boulevard Raspail, Boulevard du Montparnasse...) qui créent des ruptures physiques et psychologiques,
 - Les grandes artères marchandes, lieux de centralité du commerce de proximité (Boulevard du Montparnasse, Rue Daguerre,...),
 - Une distance maximale de 5 à 10 minutes à pied.

Cette zone a ensuite été composée par rapport au **découpage en quartiers IRIS (INSEE)** du 14^{ème} arrondissement.



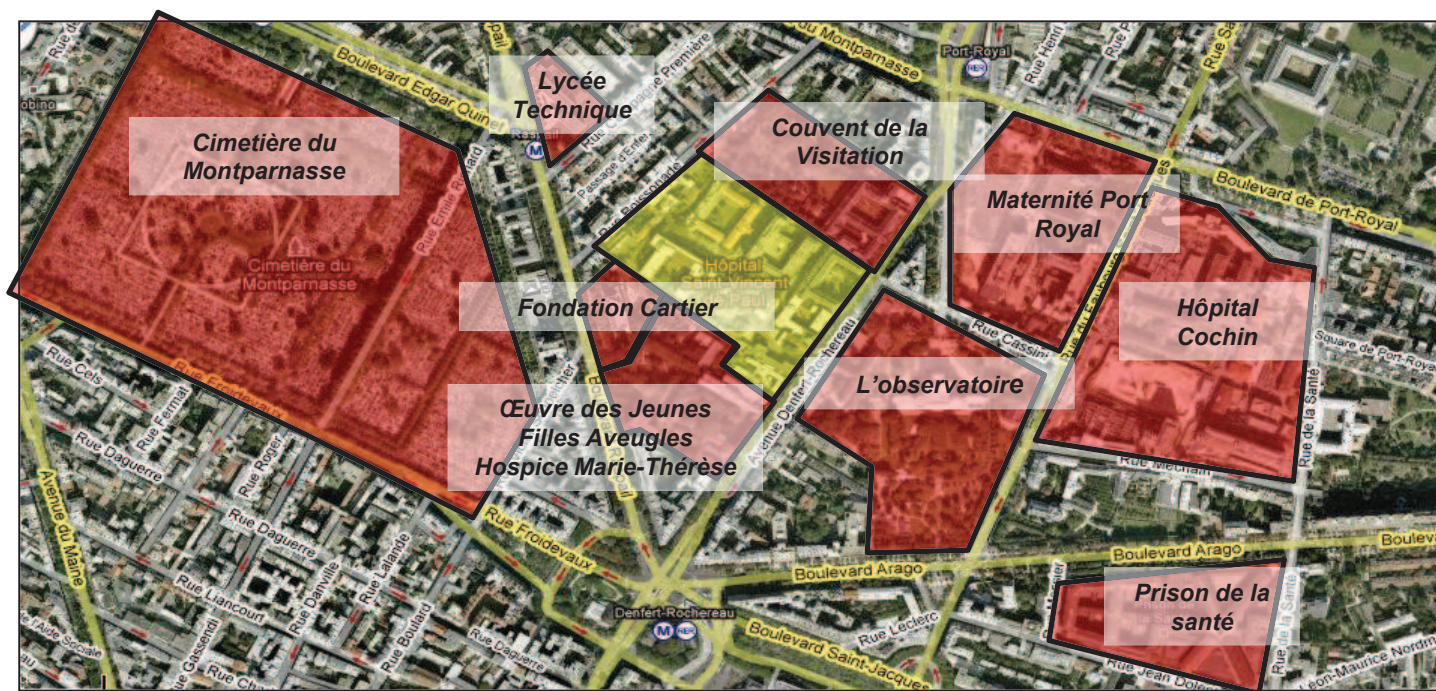
LA ZONE DE CHALANDISE

Le site a la particularité de compter de grands équipements à proximité :

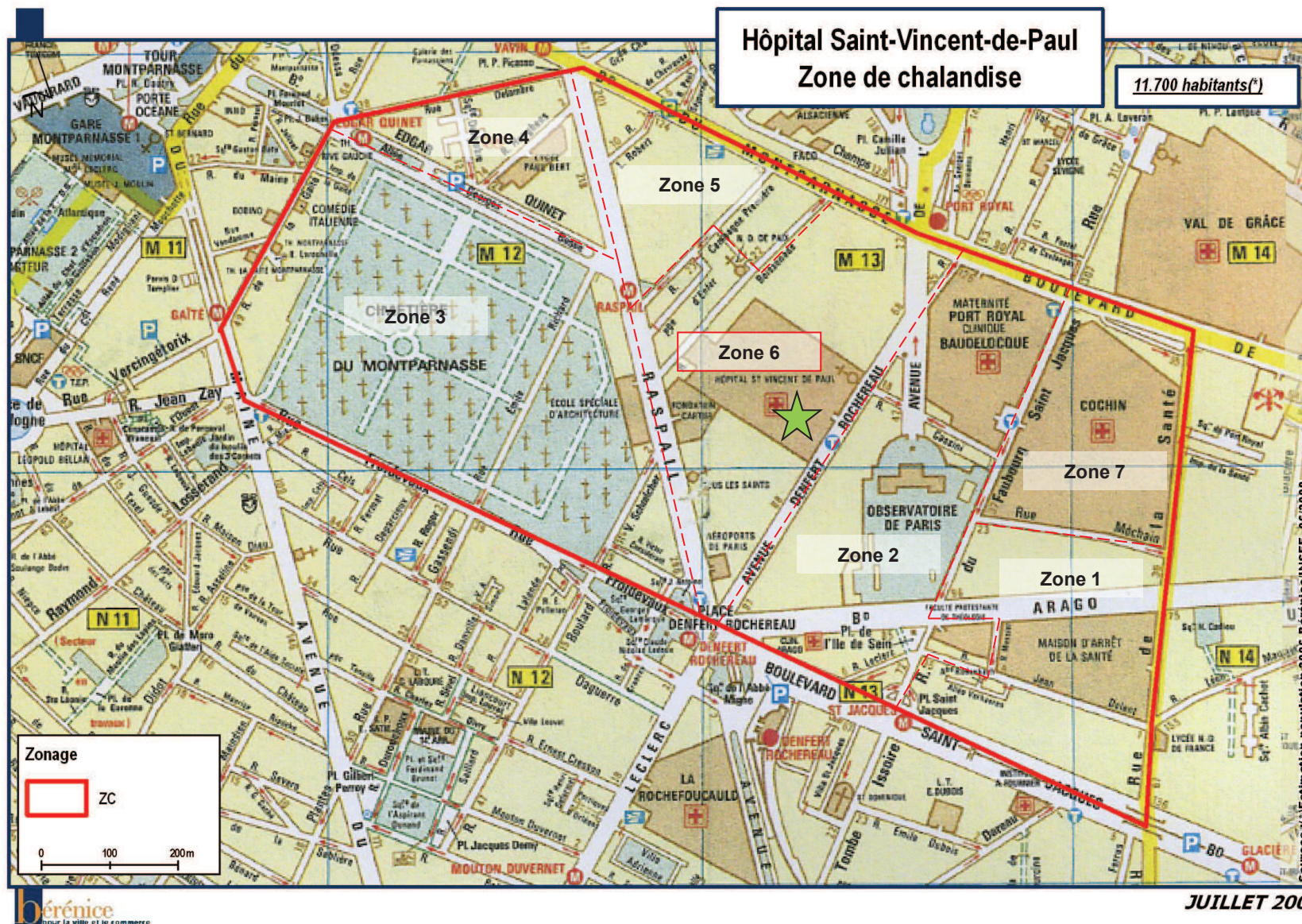
- ✓ Equipements de santé : Hôpitaux,
- ✓ Equipements culturels : Fondation Cartier, Observatoire de Paris,
- ✓ Prison (Maison d'arrêt de la Santé),
- ✓ Equipements scolaires,
- ✓ Cimetière du Montparnasse.

**Faible densité
d'habitants dans la
zone de chalandise
de proximité.**

Emprise des
principaux grands
équipements (en
rouge) à proximité du
site (en jaune)



LA ZONE DE CHALANDISE



LA ZONE DE CHALANDISE

- La zone de chalandise a été déterminée selon les découpages INSEE des IRIS du 14^{ème} arrondissement. Cette zone regroupe 11.700 habitants en 2006, selon nos estimations.
- Toutefois, la zone de « proximité » ne peut être assimilée à cette zone globale, contrainte par les découpages INSEE.
- Selon des critères liés à un déplacement de l'ordre de 5 minutes à pied, qui est celui de l'achat quotidien et de petite proximité, nous l'avons ainsi évalué à 5.330 habitants environ, selon les estimations figurant sur le tableau ci-dessous :

Code IRIS	Estimation pop 2006	% correspondant à la zone de proximité	Estimation de la population de la zone de proximité
Zone 1	2 631	30%	789
Zone 2	1 752	70%	1 226
Zone 3	1 908	40%	763
Zone 4	1 614	20%	323
Zone 5	1 668	40%	667
Zone 6	1 879	80%	1 503
Zone 7	200	30%	60
Total	11 653		5 332

Méthodologie :

Le calcul de la zone de chalandise de proximité a été réalisé sur la base de nos hypothèses d'estimation de la population 2006 par IRIS à partir de l'évolution des ménages fiscaux entre 2001 et 2006. Afin de ne pas perdre en précision, nous avons effectué ce calcul à partir de nos chiffres « bruts ».

Toutefois, il s'agit d'une estimation, nous ne prétendons pas connaître la population à l'individu près, le chiffre total doit donc être arrondi.

- A l'issue de la réalisation du projet Hôpital Saint-Vincent-de-Paul, seront construits 400 logements soit entre 1.000 et 1.200 résidents supplémentaires.

→ Soit une zone de proximité à la réalisation du projet d'environ 6.500 habitants.



LA ZONE DE CHALANDISE

Une population qui stagne

Population	ZC	Paris 14 ^{ème} arrondissement	Paris	IDF	IDF sans Paris	France
Population en 1990	12 958	136 594	2 152 423	10 660 460	8 508 131	55 347 650
Population en 1999	11 558	132 822	2 125 246	10 952 616	8 826 765	57 223 537
Population en 2006	11 700	134 370	2 168 000*	11 577 000**	9 351 027	60 078 936
Evolution 90/99	-10,8%	-2,8%	-1,3%	2,7%	3,7%	3,4%
Evolution 99/06	1,2%	1,2%	2,0%*	5,7%**	5,9%	5,0%
Nombre de ménages 1999	5 305	67 941	2 221 824	5 621 281	3 399 457	23 226 855

Source : Insee / Recensement de la population (1999) et Population municipale 2006 INSEE/Bérénice

* Estimation INSEE : 2006

** Estimation INSEE : 2007

La population 2006 de la zone de chalandise est une estimation réalisée à partir de l'évolution des ménages fiscaux entre 2001 et 2006

Selon l'estimation 2006, la population de la zone de chalandise stagne entre 1999 et 2006 (+1,2 %).

Tranches d'âge	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	ZC	Paris 14 ^{ème} ardt	Paris	IDF	France
0 à 19 ans	8,6%	17,3%	16,1%	18,5%	17,3%	15,6%	25,0%	15,2%	15,9%	18,3%	24,1%	24,6%
20 à 39 ans	46,6%	31,6%	33,2%	32,2%	33,6%	28,8%	25,5%	35,0%	38,4%	36,0%	32,2%	28,1%
40 à 59 ans	28,3%	27,2%	28,3%	27,8%	27,6%	22,8%	36,8%	27,2%	25,5%	26,1%	26,6%	26,0%
60 à 74 ans	10,1%	13,6%	14,0%	11,4%	12,7%	16,3%	6,1%	12,7%	11,8%	11,7%	11,0%	13,6%
Plus de 75 ans	6,4%	10,4%	8,3%	10,1%	8,8%	16,6%	6,6%	9,8%	8,4%	7,9%	6,2%	7,7%

Source : Insee / Recensement de la population (1999)

Le profil par tranche d'âge de la zone de chalandise est semblable à celui du 14^{ème} arrdt et à celui de Paris. Toutefois, quelques particularités sont observées par sous zone (la zone 7 est à relativiser car en 1999, elle comptait à peine 200 habitants : Hôpital Cochin).



LA ZONE DE CHALANDISE

Une forte proportion des cadres

Catégories socio professionnelles	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	ZC	Paris 14 ^{ème} ardt	Paris	IDF	France
Agriculteurs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	1,6%
Artisans / Commerçants	4,0%	4,6%	3,5%	3,2%	7,0%	5,5%	0,0%	4,5%	3,9%	4,8%	4,8%	5,0%
Cadres	30,1%	37,4%	40,5%	23,4%	36,7%	34,1%	36,8%	34,0%	29,3%	25,9%	19,8%	9,6%
Prof. Intermédiaires	9,7%	10,8%	9,3%	21,1%	10,7%	10,0%	21,1%	12,1%	15,3%	14,3%	16,7%	14,1%
Employés	9,7%	7,2%	10,4%	10,6%	7,0%	5,5%	15,8%	8,5%	12,4%	13,5%	14,4%	11,5%
Ouvriers	5,1%	2,6%	4,6%	3,7%	2,3%	1,4%	5,3%	3,3%	5,2%	7,6%	13,4%	19,4%
Retraités	27,8%	26,2%	20,1%	27,5%	20,9%	25,9%	15,8%	24,3%	23,3%	22,3%	23,2%	30,0%
Sans activité	13,6%	11,3%	11,6%	10,6%	14,9%	17,7%	5,3%	13,1%	10,6%	10,8%	7,6%	8,8%

Source : Insee / Recensement de la population (1999) et CSP de la personne de référence du ménage

La zone de chalandise se caractérise par une forte proportion des cadres soit 34 %. A l'inverse les catégories Ouvriers et Employés sont faiblement représentées.

Par sous zone, il est à noter certaines spécificités, en particulier la forte représentation des cadres dans les zones 2, 3, 5 et 7.

Code IRIS	Revenu médian fiscal par ménage 2006
Zone 1	34 395
Zone 2	42 492
Zone 3	41 279
Zone 4	33 826
Zone 5	37 832
Zone 6	41 986
Zone 7	41 153
14 ^{ème} ardt	30 939

Les revenus médians de la zone de chalandise sont élevés, à titre de comparaison le revenu médian du 14^{ème} arrondissement de Paris est de 30 939 €.

→ Une zone de chalandise qui stagne mais a bon pouvoir d'achat.



LA ZONE DE CHALANDISE

- **Les actifs :**

La partie Nord du 14^{ème} arrondissement concentre les plus fortes densités d'activités et d'emplois.

- ✓ Les Equipements hospitaliers constituent le pôle d'emplois principal dans cette partie du 14^{ème} arrondissement.

L'hôpital Cochin compte plus de 500 emplois à l'hectare (Source : APUR). Au total le groupement hospitalier Cochin – Saint-Vincent-de-Paul représente un personnel médical de 722 personnes en équivalent temps plein et un personnel non médical de 4.496 personnes en équivalent temps plein. (Source : site de l'APHP)

MAIS, le site de l'hôpital Cochin est éloigné du projet de Saint-Vincent-de-Paul.

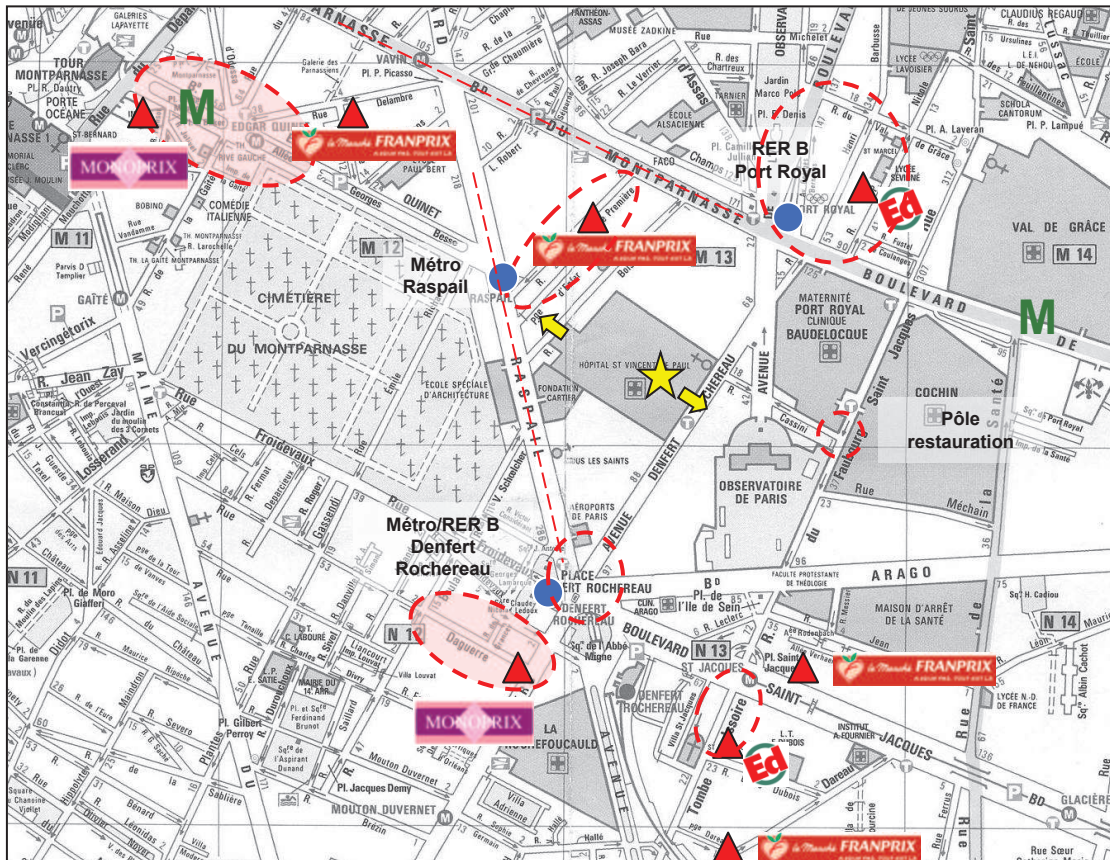
- ✓ De grandes entreprises sont présentes dans la zone de chalandise : Aéroport de Paris (Boulevard Raspail), La Poste Direction Paris Sud (Boulevard du Montparnasse).

Le projet prévoit la création :

- D'équipements sociaux (comprenant du personnel spécialisé, soit environ 80 personnes pour un Institut médico-éducatif de 40 places, de même pour une maison d'accueil spécialisée).
- Une pépinière d'entreprises de 5.000 m² soit environ 250 actifs.



L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL



M marché non sédentaire



Des centralités marchandes se situent autour du projet. Elles sont de taille et d'importance différente :

Les grands pôles de proximité :

- La rue Daguerre
- Le quartier Montparnasse / Marché Edgar Quinet

Les pôles liés aux stations de métro ou RER :

- Place Denfert Rochereau,
- Pôle Port Royal,
- Secteur Métro Saint Jacques

Les petits pôles de quartier :

- Rue Campagne Première

Les boulevards :

- Boulevard du Montparnasse
- Boulevard Raspail (concentration de commerces plus faible).

L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

1- Les grands pôles de proximité :

- La rue Daguerre / Avenue du Général Leclerc

La rue Daguerre est LA rue du commerce de proximité du quartier. La locomotive est l'enseigne Monoprix (Angle rue Daguerre / Avenue du Général Leclerc).

Sur sa partie piétonne (Avenue Général Leclerc – Rue Boulard), on recense une vingtaine de commerces alimentaires (sur une quarantaine de commerces au total) dont un magasin Franprix ainsi que des commerces qualitatifs de bouche : 3 bouchers/charcutiers, 1 poissonnier, 1 fromager, 2 cavistes, 2 Boulangers/pâtisseries, 3 primeurs...



- Boulevard Edgar Quinet (dans sa partie Ouest)

Le marché sur Boulevard propose une offre large en commerces alimentaires et non alimentaires. Ce secteur bénéficie également d'un magasin Monoprix.

L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

2- Les pôles liés aux stations de RER / Métro

- **Partie Sud de l'avenue Denfert Rochereau / Place Denfert Rochereau.**

Ce secteur compte entre 15 et 20 cellules commerciales (pharmacie, alimentation générale, coiffeurs, services...). A noter la présence d'un magasin Monceau Fleurs à l'angle de l'avenue Denfert Rochereau et de la Place Denfert Rochereau.

Toutefois, l'offre de proximité reste incomplète : absence de commerces alimentaires (hors commerce d'alimentation générale).

- **Secteur du RER Port Royal / Rue du Val de Grâce.**

Ce secteur se concentre autour de la sortie du RER C Port Royal et se prolonge vers la rue P. Nicole et la rue du Val de Grâce. L'offre en proximité est bien représentée (commerces de bouche, services) avec pour locomotive un magasin Ed. La restauration est également bien présente.

- **Angle rue de la Tombe Issoire / Boulevard Saint Jacques.**

Deux locomotives alimentaires y sont présentes : Ed et Franprix.

L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

3- Les petits pôles de quartier

– Rue Campagne Première

La restauration est le secteur dominant de cette rue (près de 40 % des commerces). Cependant, l'offre de proximité est bien représentée avec un supermarché **Franprix**, un magasin d'alimentation générale, des services (pressing, cordonnerie, laverie, coiffeur).



4- Les Boulevards

– Boulevard du Montparnasse (du RER Port Royal à la rue P. Robert)

Une cinquantaine de commerces y est installée. Toutefois, plus du tiers concerne la restauration, et à peine 10 % l'alimentation.

– Le boulevard Raspail concentre un plus faible nombre de commerces de proximité. Il est davantage tourné vers les services et vers les galeries d'art (face à la Fondation Cartier).

5- A noter la présence d'un **petit pôle restauration** à l'angle du Faubourg Saint Jacques et de la rue Cassini (4 commerces).

LE SITE ET SA COMMERCIALITE

- Le site de l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul se localise entre les rues Boissonade et l'avenue Denfert Rochereau dans le 14^{ème} arrt.

Il bénéficie de deux façades :

- ✓ Une façade principale Avenue Denfert Rochereau de 160 mètres,
- ✓ Une façade secondaire rue Boissonade de 30 mètres.

L'accessibilité du site :

1- Accès voiture

Le site offre une bonne accessibilité depuis l'avenue Denfert Rochereau ; c'est un axe large à double sens proposant du stationnement dans une contre-allée.

A noter que la rue Boissonade est en sens unique mais offre également des places de stationnement.

2- Accès Bus

L'avenue Denfert Rochereau bénéficie d'une voie en propre pour les bus. La ligne 38 (Porte d'Orléans – Gare du Nord) a un arrêt face à l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul.



Vue de l'avenue Denfert Rochereau,
photo Bérénice

LE SITE ET SA COMMERCIALITE

3- Accès Métro / RER

Le site bénéficie de la proximité (à moins de 5 minutes à pied) de trois stations Métro et/ou RER :

- ✓ 1 pôle transport important : Denfert Rochereau donnant accès à deux lignes de métro 4 et 6 et la ligne de RER B ; s'ajoute la possibilité de relier Orly via Orly bus.
- ✓ 1 station du RER B : Port Royal
- ✓ 1 station de métro : Raspail, située sur les lignes 4 et 6.

Station / ligne	Nb voyageurs annuel en 2005
Denfert Rochereau (RER B)	4.275.019 pers.
Port Royal (RER B)	3.651.719 pers.
Denfert Rochereau (Métro)	3.835.550 pers.
Raspail (Métro)	1.677.908 pers.

4- Accès Vélib

Une station Vélib est installée rue Cassini à quelques mètres de l'entrée actuelle de l'Hôpital Saint Vincent-de-Paul (côté avenue Denfert Rochereau).

5- Accès piétons

La circulation piétonne est facilitée par les grands trottoirs le long de l'avenue Denfert Rochereau. Les trottoirs de la rue Boissonade sont plus étroits.



Station Vélib, photo Bérénice

LE SITE ET SA COMMERCIALITE

Mais aujourd'hui le site de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul ne s'inscrit pas dans un environnement marchand en raison de :

- La présence de **grands linéaires non marchands** provoqués par les grands équipements (hospitaliers...) : aucune continuité marchande permettra de relier les équipements du projet avec ceux déjà en place.
- La **faiblesses des flux piétons** sur l'avenue Denfert Rochereau, même s'il bénéficie d'une bonne visibilité depuis l'avenue Denfert Rochereau et la rue Cassini qui débouche sur l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul depuis le Faubourg Saint Jacques. La rue Boissonade a une visibilité réduite liée à sa façade étroite et très confidentielle. Les flux piétons y sont quasi inexistant.
- **La disparition de commerces de proximité** : les services (agence d'Intérim, institut de beauté, coiffeur...) ont remplacé progressivement des commerces de bouche, un magasin de sport... qui faisaient la diversité commerciale du secteur.
- **La restauration connaît des difficultés** : disparition d'un café restaurant face au site de Saint-Vincent-de-Paul, un restaurant a été remplacé par l'enseigne Monceau Fleurs (à l'angle de l'avenue et de la place Denfert Rochereau) et le restaurant actuellement ouvert semble en difficulté (changement de propriétaires à plusieurs reprises).



LE SITE : SYNTHÈSE

	Atouts	Faiblesses
Site	Proximité de grands axes de flux (Bd de Montparnasse, Place Denfert Rochereau)	Site confidentiel : peu de flux piétons sur l'avenue Denfert Rochereau et flux quasi inexistant sur rue Boissonade
Zone de chalandise	<ul style="list-style-type: none"> - Zone de chalandise à fort pouvoir d'achat (cadres) - Bénéficiera des nouveaux logements programmés - Forte densité d'actifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Départ du personnel de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul (flux principaux actuels sur le site) - Faible densité d'habitants en raison des nombreuses emprises foncières d'équipements
Accessibilité	Bonne accessibilité par tous modes	-
Visibilité	Bonne visibilité du site depuis l'Avenue Denfert Rochereau	<ul style="list-style-type: none"> - Site peu visible depuis la rue Boissonade - Pas de visibilité de l'intérieur du site : très confidentiel
La commercialité	-	Un environnement très peu marchand sur Denfert-Rochereau (mutation-paupérisation du commerce), encore moins sur Boissonade
La concurrence	Offre incomplète en termes de commerces de proximité pure sur l'avenue Denfert Rochereau (boulangerie), aucun Rue Boissonade	De nombreuses centralités commerciales aux alentours, en particulier la rue Daguerre

ENJEUX ET PISTES DE PROGRAMMATION



LES ENJEUX

- **En synthèse du diagnostic, nous pouvons retenir :**
 - **Une zone de chalandise peu dense** (6.500 habitants en projection, avec les habitants du futur programme) et assez fragmentée, en raison de l'emprise de grands équipements.
 - **Un volume d'emplois significatif**, mais une bonne part des emplois directement sur le site (HSVP) vont s'en éloigner...et le solde avec les emplois créés sur le site sera en toute probabilité négatif.
 - Un site visible et accessible depuis l'Avenue Denfert-Rochereau, mais qui **ne s'inscrit pas dans un contexte marchand** :
 - Peu de flux piéton,
 - Absence de linéaire commercial,
 - Façade « inexistante » sur la Rue Boissonade,
 - Évolution peu qualitative des quelques commerces en place.
 - **Des centralités commerciales importantes à moins de 10 minutes à pied du site** : La rue Daguerre (zone piétonne) et le pôle Montparnasse / Edgar Quinet. A proximité, le petit pôle Rue Campagne Première avec Franprix et quelques cellules.

Un contexte a priori peu favorable au déploiement du commerce...



LES ENJEUX

Le projet urbain sur le site de Saint-Vincent-de-Paul, en créant un « nouveau quartier » avec de nouvelles populations, de nouveaux équipements et de nouveaux usages, peut-il légitimer la présence de commerces en son sein ?

→ La nouvelle « donne » (400 logements – 1.000 habitants environ) peut générer la présence d'un commerce de petite proximité « immédiate » - boulangerie, coiffure, voire quelques services - sachant qu'il s'agit d'un seuil réellement minimal pour faire vivre un commerce.

→ La présence d'équipements ou structures d'accueil destinés aux personnes handicapées **ne justifie pas réellement une activité commerciale spécifique**, les besoins concernant également les commerces du quotidien. Une présence commerciale serait cependant un « plus » pour l'apprentissage / l'autonomie de ces populations.

→ L'axe de desserte interne au futur quartier, même traversant, **n'accueillera pas à nos yeux un volume de flux suffisant pour générer une commercialité réelle** et permettre la pérennité de surfaces commerciales.

Le projet urbain imaginé sur le site de l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul va créer une nouvelle densité, en termes d'habitants principalement, mais qui s'avère très « juste » pour la création de commerces.

LES PISTES DE PROGRAMMATION

- Compte tenu des éléments précédents, les activités commerciales pouvant s'implanter sur le site seraient essentiellement :
 - Des **commerces et services de proximité « immédiate »**, destinés aux résidents du quartier proche à très proche, en excluant certaines activités déjà présentes (fleurs,...),
 - Une activité de **petite restauration**, pour les résidents et les actifs (personnel médical, entreprises...).
- **Les activités et services de proximité envisageables :**
 - **Une boulangerie** : artisanale ou de type « point chaud ». L'activité pourrait s'étendre à une petite restauration –salon de thé : salade, quiches, tartes, .. 80 à 140 m²,
 - **Coiffeur , institut de soins** : peut vivre sur une « petite » zone de chalandise – 80 m²,
 - Éventuellement, **un petit convenience store / supérette** (avec un petit rayon presse) de 100 m² (Chez Jean, 8 à Huit,..). Ce point serait toutefois à valider auprès d'un opérateur (Carrefour proximité, groupe Casino, ..), afin de statuer sur la faisabilité économique d'une telle surface,
 - Une offre en **restauration « rapide »**, abordable en termes de prix pour les actifs du midi (ticket < 10€), du type saladerie qualitative-bio, crêperie, restaurant de pâtes. Une restauration plus importante n'est pas à exclure, mais tout dépendra de la qualité du porteur de projet, et de sa capacité à en faire une « adresse ». Selon sa localisation et son exposition, une petite terrasse peut être envisagée. Surface de l'ordre de 80 m² pour une restauration rapide, et 100 à 150 m², pour une restauration assise (brasserie, thématique, ..).

LES PISTES DE PROGRAMMATION

- **En complément de programmation**, il est possible d'imaginer en RDC :
 - **Des services non « commerciaux »** de type cabinet médical, para-médical (kinésithérapie, infirmière, laboratoire,...). Ces services fonctionnent en bonne synergie avec le commerce.
 - **Des associations** de quartier, sociales, administratives..
 - **Des activités artisanales, des ateliers de créateurs**, etc...
- En synthèse , **une programmation « maximale » de 500 à 600 m² de commerces et restauration**, à laquelle pourrait s'adjoindre un certain nombre de services ou activités. Le scénario haut, intégrant une supérette et une restauration forte, est déjà basé sur une ambition forte. Une programmation commerciale de 200 à 300 m² est l'option la moins risquée.

Surfaces SHON	Scénario bas	Scénario haut
Boulangerie	60 m ²	140 m ²
Coiffeur	80 m ²	80 m ²
Petite restauration	60 m ²	80 m ²
Restauration	-	130 m ²
Supérette	-	150 m ²
Sous-Total "commerces"	200 m²	580 m²
Activités Libérales (cabinet médical...) Associations	-	200 m ²
Ateliers, activités économiques		300 m ²
Total RDC	200 m²	1080 m²

LES PISTES DE PROGRAMMATION

- Un point nous semble par contre déterminant : **la seule localisation possible pour les commerces est à nos yeux en façade sur l'Avenue Denfert-Rochereau**, sur des RDC « à créer » au sein d'un nouveau bâtiment.
 - L'idée est de créer **une petite « placette » commerciale** , en angle avec la nouvelle voie, qui permettra de capter les flux de l'avenue et de marquer l'entrée du quartier de façon conviviale. On peut envisager le développement de 20 à 35 mètres linéaires de façades commerciales, pour 3 à 5 cellules, agrémentés de terrasses pour la restauration. L'aménagement de cette placette (matériaux, mobilier, identité) sera un point important pour créer l'attractivité et « l'évènement » au sein d'un linéaire aujourd'hui non commercial à ce niveau sur l'Avenue Denfert-Rochereau.
 - Notons que dans un cadre exceptionnel, avec une architecture remarquable (nouveau bâtiment, bâtiment ancien rénové, ouverture sur un jardin,..), on peut envisager le développement d'une offre de restauration spécifique et événementielle, qui fonctionnera sur un effet « adresse ».
- Les activités de services et les activités complémentaires éventuelles de type ateliers, créateurs, associations peuvent s'envisager sur des linéaires moins « visibles » , par exemple sur des RDC adjacents aux commerces, sur la nouvelle voie intérieure.