

# Conseil de Quartier n°8



*BiblioSeine*

## Compte rendu de la réunion plénière du mercredi 25 juin 2025

Lieu : École Balanchine

### Ordre du jour :

1. Commerces et services de proximité dans le périmètre du CQ8-BiblioSeine
2. Point d'étape des Groupes de Travail du CQ : commerces et services de proximité, mobilités, éducation, journal.
3. Parole aux habitants

**La réunion débute à 19h10**

34 personnes sont présentes parmi lesquelles Madame Rym Karaoun-Gouezou, adjointe au Maire du 13ème arrondissement en charge du commerce et de l'artisanat, et Monsieur Serge Toka, adjoint au Maire du 13ème arrondissement chargé des associations, élu référent du CQ8.

# 1. Commerces et services de proximité dans le périmètre du CQ8-BiblioSeine

1.1. Madame Duconseille, qui coordonne le groupe de travail du CQ sur la question, présente les principaux enseignements tirés de l'étude territoriale de l'APUR (Association parisienne d'urbanisme) concernant notre arrondissement.

- La densité des commerces dans le 13ème arrondissement est faible par rapport à la moyenne parisienne : 14 pour mille habitants contre 28 pour l'ensemble de la capitale. Cette situation est particulièrement sensible pour les commerces alimentaires 2,2 pour mille habitants dans le 13ème, 3,7 pour tout Paris. Notre arrondissement arrive ainsi au dernier rang pour la densité des commerces alimentaires. La situation est particulièrement sensible dans le secteur de Paris-Rive-Gauche.
- Un seul marché se trouve à l'intérieur du périmètre du CQ8, il s'agit du marché de la rue Jean Anouilh, à l'angle de la rue Neuve-Tolbiac. Il est ouvert le vendredi après-midi et ne compte en théorie que huit emplacements : dans les faits, seuls trois stands y sont ouverts.
- 92 % des Parisiens ont une boulangerie à moins de 5 minutes de leur domicile : ce n'est pas le cas à Paris-Rive-Gauche.
- Au niveau des services de santé, le cabinet médical du 141 avenue de France a perdu tous ses généralistes qui sont partis s'installer ailleurs dans l'arrondissement, il reste surtout des dentistes.
- Le taux de vacance des locaux est supérieur à la moyenne parisienne. Il y a par exemple deux locaux vacants aux 69 et 71 avenue de France, cinq entre les 133 et 151 avenue de France. Cette situation est vécue comme un paradoxe : acuité des besoins d'une part et non-occupation de nombreux locaux commerciaux d'autre part.
- La situation de certains commerces non-alimentaires est par ailleurs préoccupante : HetM, Séphora et Besson sont en difficulté.

La conclusion de cet exposé insiste sur le besoin de dynamiser le quartier, en particulier Paris-Rive-Gauche, et sur le sentiment d'abandon vécu par une partie de la population.

1.2. Madame Gros présente ensuite le sondage réalisé à son initiative dans le cadre du groupe de travail afin de préparer la réunion plénière de ce soir.

Ce sondage a été conçu grâce au logiciel libre Framasoft et diffusé aux habitants de notre quartier via un QR-code et un lien figurant sur l'affichette d'invitation à notre réunion de ce soir.

- 97 personnes ont répondu à ce sondage, parmi lesquelles 90 résident dans le périmètre de notre CQ (5 autres y viennent régulièrement pour travailler, étudier ou exercer une activité, 2 y viennent ponctuellement).
- Parmi les types de commerces ou services souhaités, viennent dans l'ordre : boulangerie-pâtisserie : 68 citations, primeur-marâcher : 42, commerce bio : 35, boucherie-charcuterie : 29, épicerie-traiteur : 25, coiffeur : 15, fromager : 15, fleuriste : 13, supermarché : 11, pressing : 9, alimentaire : 8, beauté-esthétique : 8, santé-médical : 8, café : 7, médecins : 7, librairie 6, marché 6, poissonnerie 6, habillement 5, cordonnerie 4, presse 4, seconde main : 4, etc.
- Parmi les espaces où l'installation des commerces est souhaitée, l'avenue de France est mentionnée par 62 % des sondés, le secteur BNF-MK2, les quais, le quartier des universités sont également cités.
- Quelques remarques libres des sondés méritent d'être mentionnées :
  - « Le week-end, le quartier est assez désert. »
  - « Les habitants attendent de nouveaux commerces avec impatience. »
  - « C'est l'alimentaire qui manque cruellement avenue de France. »
  - « Il est impératif que les nouvelles installations commerciales soient non polluantes, sans nuisances olfactives ou sonores, et intégrées dans un cadre urbain pensé pour le bien-être des habitants. »
  - « Les locaux commerciaux vides dont certains commencent à être vandalisés, génèrent un sentiment d'insécurité. »

1.3. Monsieur Frédéric Luccioni, directeur général adjoint de la SEMAPA intervient ensuite.

Il présente d'abord la SEMAPA (**S**ociété d'**E**tude, de **M**aîtrise d'ouvrage et d'**A**ménagement **P**arisienne). C'est une SPL (Société Publique Locale), une société de droit privé dont les actionnaires sont publics : Ville de Paris (92 %) et Région Île-de-France (8 %). C'est en quelque sorte une filiale de la ville de Paris. C'est en 1991 que le conseil de Paris a approuvé le plan d'aménagement de la ZAC (Zone d'Aménagement concerté ou Zone à construire) « Paris Rive Gauche » et lui en a confié la réalisation : création de bureaux, de logements, d'équipements publics et de commerces.

Monsieur Luccioni rappelle que la SEMAPA agit dans le cadre de la liberté du commerce et que des commerces présentés comme manquants ont existé mais sont partis faute d'avoir rencontré une clientèle suffisante : pressing, salon de beauté, quincaillerie.

Il précise que la SEMAPA a gardé certains locaux en pleine propriété pour en maîtriser le devenir : 30 environ sur les 300 locaux commerciaux de Paris-Rive-Gauche. C'est le cas du supermarché « A2pas », rue du Chevaleret, de l'Intermarché, avenue de France, de « J'aime ton goût », épicerie fine, rue du Chevaleret, du cabinet médical de l'avenue de France, de la pharmacie, avenue de France. C'était aussi le cas de Persillé, boucherie-restaurant, rue du Chevaleret, qui est parti.

Lorsque dans cette configuration, il y a vente aux occupants, la SEMAPA exige une garantie de maintien de la destination (ce fut par exemple le cas pour «A2pas»).

Concernant les locaux vacants, Monsieur Luccioni nous informe que certaines vacances sont liées à des sujets de garantie décennale ou à des litiges d'assurances.

Il précise que l'installation de commerces est compliquée par le fait que leur modèle économique n'est pas facile à équilibrer car nous avons affaire à un quartier très mixte avec des clientèles aux niveaux de vie différents et donc aux paniers de consommation très différents.

Les conséquences du COVID et les effets du télétravail ont également rendu aléatoire la création de commerces : les gens ne viennent plus manger ou se faire coiffer là où ils travaillent.

La crise de l'énergie en 2022-2023 a aussi été un frein.

Certaines demandes se sont vu opposer un refus par la SEMAPA car elles ne répondaient pas aux objectifs de proximité : concessionnaire automobile, cuisiniste professionnel, fast-food.

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande offre de commerces de proximité, la SEMAPA a décidé d'avoir recours à un commercialisateur qui aura pour mission de faire venir ce type d'entreprises. Pour rendre l'offre attractive, il pourra concéder des loyers progressifs ou une dispense de loyer pendant les travaux d'installation.

Les premières propositions du commercialisateur devraient s'effectuer au début de l'automne.

Monsieur Luccioni nous apprend par ailleurs que Besson devrait bientôt céder son local à une grande enseigne de produits frais.

La SEMAPA a aussi pris contact avec l'enseigne « NOUS anti-gaspi » qui n'a pas donné suite en invoquant une chalandise insuffisante dans le quartier.

1.4. Monsieur Berger, président de l'UCAF (Union des Commerçants de l'Avenue de France), intervient ensuite pour présenter un projet porté par son association.

Il expose en préambule sa satisfaction de vivre dans un lieu de grande mixité avec de l'habitat social, de l'habitat privé, des bureaux, une grande institution (la BNF), un grand équipement culturel (MK2).

L'objectif du projet est de faire davantage du quartier un lieu de vie par l'installation de services de santé de proximité et d'un commerce de proximité, à savoir :

- Une maison de santé en secteur 1 - qui se situerait au 137 avenue de France - où exerceraient de jeunes médecins généralistes, des infirmières, un audioprothésiste, un podologue.  
Cette maison de santé serait ouverte à des horaires élargis, jusque dans la soirée et sur certains

créneaux du week-end (et pourrait ainsi faire office de pôle local d'urgence qui contribuerait à désengorger les services d'urgences saturés des hôpitaux publics).

Cette maison de santé accueillerait également une radiologue en secteur 2 OPTAM (option pratique tarifaire maîtrisée), c'est à dire avec des dépassements d'honoraires volontairement limités par convention avec l'Assurance maladie.

Le docteur Julie Partouche-Attias, ophtalmologiste au 141 avenue de France vient appuyer le projet. Elle précise que les praticiens voient la pérennité de leur installation remise en cause au moment du renouvellement des baux. Elle déplore d'autant plus cette situation qu'elle est attachée à sa patientèle et au quartier.

- L'installation d'une boulangerie-pâtisserie est le deuxième volet du projet. L'UCAF a repéré avenue de France un local commercial inoccupé qui se prêterait tout à fait à l'accueil de ce type d'entreprise. Elle s'est mise en rapport avec Monsieur Sylvain Gendron de la boulangerie Madeleine à Asnières-sur-Seine. Ce dernier est venu se présenter, nous a fait part de son intérêt pour le quartier et a conquis l'auditoire par la description de ses produits.

Le projet de l'UCAF est, dans tous ses aspects, très favorablement accueilli par l'assistance, laquelle a manifesté son impatience de le voir mis en œuvre.

1.5. Madame Karaoun-Gouezou, adjointe au Maire du 13ème arrondissement en charge du commerce et de l'artisanat, signale qu'il existe un service de la ville de Paris, le GIE Paris-Commerces dont la mission est d'assurer la commercialisation des locaux commerciaux des principaux bailleurs sociaux parisiens. Sur le périmètre de notre CQ, ce sont 24 locaux qui ont été ouverts depuis 2020 grâce à ce service. Elle précise que l'installation des commerces se heurte souvent à la trop grande superficie des locaux proposés.

Madame Karaoun-Gouezou fait par ailleurs état des difficultés rencontrées par le secteur du commerce. Elle cite en exemple sa propre expérience : fleuriste dans le quartier Jeanne d'Arc, elle avait quatre concurrents il y a quelques années au début de son activité, aujourd'hui elle n'en a plus aucun.

Une question de la salle porte sur le marché de la rue Jean Anouilh. Jugé trop petit, il est en outre organisé le vendredi après-midi à un horaire ne permettant pas aux salariés de le fréquenter. Madame Karaoun-Gouezou répond que le concessionnaire des marchés parisiens (le groupe Bensidoun) n'a trouvé que ce créneau du vendredi après-midi pour l'organisation de ce marché : le samedi matin, il y a le marché du boulevard Vincent Auriol, le dimanche matin, celui de la place Jeanne d'Arc ; or les commerçants ne peuvent être à deux endroits à la fois. Elle précise qu'au départ, lors de la création de ce marché, on comptait beaucoup sur la clientèle des bureaux qui ferait ses courses avant de regagner son domicile. On comptait aussi sur une spécialisation vers le bio, mais là encore, la clientèle n'est pas venue.

Un habitant considère que les clés du problème sont le manque de visibilité de ce marché et son emplacement trop excentré. Il suggère de le déplacer vers le bas de la rue de Tolbiac, entre l'avenue de France et le carrefour avec la rue de Patay car les trottoirs y sont larges. L'idée mériterait d'être étudiée pour en évaluer la faisabilité.

Un intervenant, membre de l'association APLD91, prend la parole pour dire que nous avons entendu ce soir beaucoup de personnes expertes dans leurs domaines mais qu'il souhaiterait davantage entendre l'expertise des citoyens et celle des associations. En particulier, il conteste la position de la SEMAPA et considère que pour développer le commerce, il conviendrait de s'inspirer de solutions expérimentées en province comme par exemple la dispense de loyer pour les locaux dont la commune est propriétaire, directement ou indirectement.

Le reste de l'ordre du jour (point d'étape sur les groupes de travail et parole au habitants) ne peut être discuté en raison de l'heure tardive et de l'annonce par la météo d'orages très violents sur Paris.

La réunion se termine donc.

De nombreux participants se disent satisfait d'avoir pu entendre des exposés travaillés et approfondis.

En raison de la période de réserve électorale, aucune réunion plénière du CQ ni aucun bureau d'animation ne pourront se tenir avant la fin mars 2026. Les groupes de travail thématiques pourront cependant continuer à se réunir.

## **La réunion se termine à 21h00**

Rédacteur : Karel Nemecek, 27 juin 2025