

Réunion Publique – 24 septembre 2025 : Bel-Air Nord : Parlons de notre quartier Équipements publics, accessibilité, commerces

Organisée par le Conseil de quartier de Bel-Air Nord

Ecole élémentaire Marsoulan – 19 rue Marsoulan, 75012

Sommaire

01 Présentation des
CQ et de la
réunion publique

02 Les commerces
dans le quartier

03 L'accessibilité
dans le quartier

04 Les équipements
publics

01

Présentation du Conseil de quartier et de la réunion publique

Introduction du Conseil de Quartier Bel-Air Nord

Comment fonctionne le Conseil de quartier ?

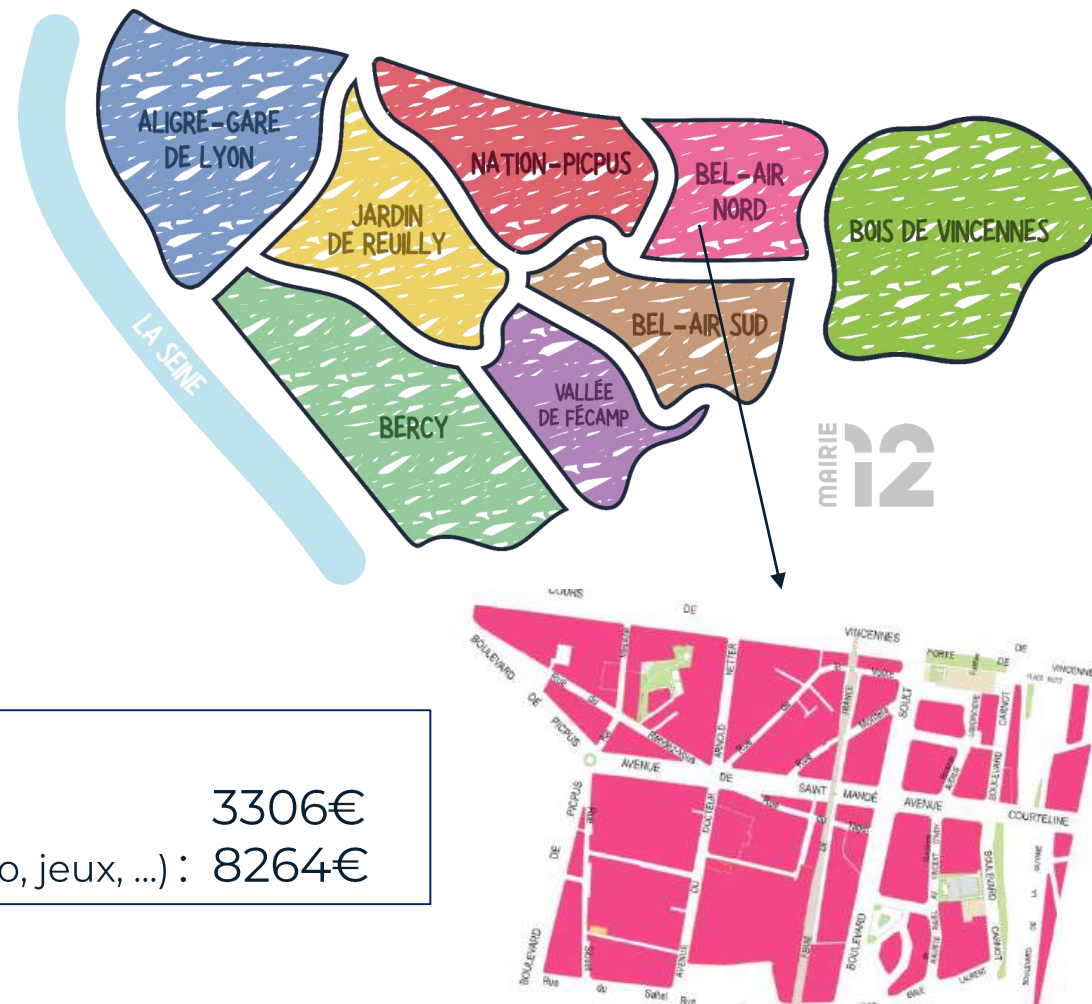
- Rattaché à la Mairie, Démocratie Participative,
- Les participants tous bénévoles, sont soit membres permanents (votes) soit invités (ne votes pas). Ils élisent un secrétaire et un trésorier.
- Tout habitant du quartier peut se présenter.
- Le Conseil de quartier se réunit en moyenne une fois par mois.
- L'animation des activités est assurée par des membres et des bénévoles.

Budget annuel

Fonctionnement (Animation, cinéma Itinérant) :

3306€

Investissement (Mascotte, table, étagères, aspirateur, barnum, sono, jeux, ...) : 8264€



Les intervenant.es à la Réunion Publique



Conseiller.ères de
quartier de Bel-Air Nord



Laurence Délépine
Directrice Générale Adjointe
en charge de l'Espace Public
à la Mairie du 12e

Dominique Leborgne
Chargé de mission
politique de la Ville



Martin Lorenzini
Manager Commerce
au GIE

Commissions des Conseils de quartier - Les animations de quartier

Des **animations** pour permettre des **rencontres**, des **liens** entre **habitants** d'un même quartier.

Animations enfants : fêtes de Noël, Printemps, Bel Air Nord, chasse aux trésors

Animations adultes : Orchestre au kiosque, repas de quartier, repas de fin d'année

Circul'livre enfants et adultes au Kiosque Courteline

Où? Au jardin Solange Faladé, Kiosque Courteline, Centre Maurice Ravel etc.



Activités et animations au Kiosque Courteline du 5 juillet 2025, au CPA Maurice Ravel en novembre 2024, au jardin Solange Faladé en mai 2023...

Commissions des Conseils de quartier - Le cinéma itinérant

Proposer dans chaque quartier du 12e arrondissement,
une projection d'un film en plein air.

Chaque conseil de quartier finance 1 projection par an.

Le **matériel** est entreposé à la Mairie.

Cette commission inter quartier choisit **dates et films.**

En 2024, le Conseil de quartier
a projeté **Le Hérisson,**
au Théâtre Douze.

Août 2024, projection
Inter-quartier à la
piscine Jean Boiteux



Commissions des Solidarités

Le Conseil de Quartier Bel-Air Nord s'engage chaque année auprès des plus démunis de notre quartier.

Achats ou collectes au profit d'une structure d'accueil

- Collectes de produits d'hygiène effectuées lors du repas BAN en fin d'année ou dans les supermarchés au profit du Samu Social, des étudiants de la Sorbonne ou de La Bagagerie.
- Petites Sœurs des Pauvres (achat de machines à café)
- Trousseau (achat d'une machine à Laver)
- Samu Social (achat de duvets)
- Collecte d'aliments pour animaux



Commissions des Solidarités

Conseil des Seniors

Participation du Conseil de quartier Bel-Air Nord au Conseil des Séniors de Paris 12.

- Le Conseil des Seniors est une instance consultative et de proposition citoyenne visant à l'amélioration de la qualité de vie des seniors. L'équipe municipale est ainsi appelée à prendre en considération les préoccupations, les besoins et les attentes des aînés de l'arrondissement.

Les actions du Conseil des Seniors 2023/2025

- Une enquête suivie de 4 présentations auprès d'élus et de services interpellés au travers de l'enquête.
- Des invitations à réfléchir avec les professionnels de Santé sur des problématiques de Séniors en urgence hospitalière.
- Opérations Informations auprès des séniors sur le marché de Reuilly (1 vendredi par mois) avec la Maison des Solidarités (MDS, ex EPS).
- Participer aux marches Hyper Accessibilité.

Commissions des Conseils de quartier – Espace public

- Participations et propositions aux **marches exploratoires** : propreté, sécurité et voirie
- Contributions au **Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique**
- Contributions au dispositif **Embellir votre quartier** Vallée de Fécamp - Bel Air
- Idées contributives pour des **aménagements de l'espace public** (parc à chiens Courteline, arceaux sous le pont de Saint Mandé)
- Participation au **Groupe de Partenariat Opérationnel/Conseil de Sécurité et de Prévention de la Délinquance** (CSPDA) (Signalements Ecoute12)
- Signalements - Application "Dans ma rue"



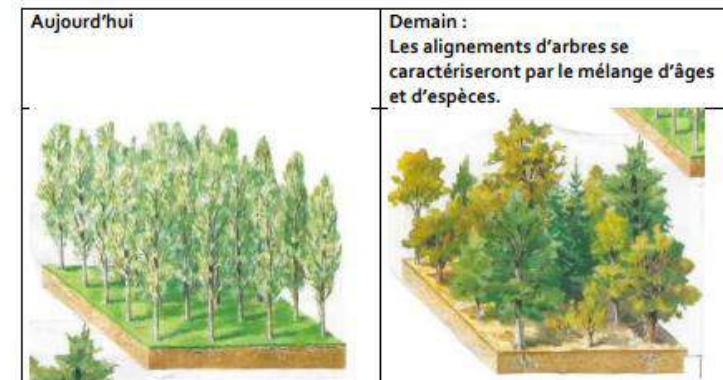
Commissions des Conseils de quartier – Végétalisation

- **Contributions pour la végétalisation du quartier avec la soumission** de propositions techniques pour le reboisement général et la déclinaison par rues du quartier (rue Fernand Foureau, Avenue Courteline et de Saint-Mandé, rue de la Voûte, Boulevard Soult etc.).
- **Aide à la végétalisation** du Centre Paris Anim' Maurice Ravel (6 Av. Maurice Ravel) avec **l'Association La Rue Vert.**



Projet 1 : Pour le reboisement en général

- Les alignements multi-espèces d'arbres atténuent les effets du changement climatique et en particulier absorbent en moyenne deux fois plus de carbone que les alignements monoculture.



Contribution issue du dossier de propositions des Conseiller.ères de quartier



Sommaire

01 Présentation des
CQ et de la
réunion publique

02 Les commerces
dans le quartier

03 L'accessibilité
dans le quartier

04 Les équipements
publics

02

Les commerces dans le quartier de Bel-Air Nord

Diagnostic des Conseils de quartier et interventions du GIE et de l'association des commerçant.es de la rue du Rendez-vous

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le diagnostic du Conseil de quartier

Notre démarche :

Par une marche exploratoire, l'objectif est de produire une cartographie des commerces du quartier.

Repérer les commerces fermés et mesurer le niveau d'accessibilité des commerces.

Quelques chiffres

	BAN	Quartier Pt Vincennes		BAN	Quartier Pt Vincennes + bld Soult impair
Nbr commerces	433	64	tous commerces	433	84
commerces vacants	47	14	Alimentaire	58	8
	10%	22%		13,39%	10,50%
			restaurant/bar	50	4
			fast food	12%	4,70%

Source : chiffres issus du diagnostic Accessibilité et Commerces du Conseil de Quartier Bel-Air Nord - 2025

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Les questions du Conseil de quartier

- EPI (Commerce lumineux sur le Cours de Vincennes) : qu'est-ce que va devenir ce commerce ?
- L'ED est fermé Cours de Vincennes : ce commerce fermé va-t-il être remplacé ?
- Qu'est-ce qui va s'installer dans le bâtiment en construction en bas de l'escalier rue de la Voûte ?
- Quelles sont les règles de loyer et des baux des commerces ?
- Qui sélectionne les activités des commerces ?
- Quelle est la marge de manœuvre pour les négociations des prix – certains commerces sont vides, pourquoi ne pas avoir gardé les locataires précédents avec un loyer moindre ?
- Quel est le prix du m² pour les commerces comparé au privé ?
- Comment fonctionnent les préemptions sur les locaux commerciaux ? Le CQ trouve que les loyers restent chers comparé au privé (petits propriétaires), écart trop faible, quelles garanties pour les commerçants ?

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Les questions du Conseil de quartier

- EPI (Commerce lumineux sur le Cours de Vincennes) : qu'est-ce que va devenir ce commerce ?
- L'ED est fermé Cours de Vincennes : ce commerce fermé va-t-il être remplacé ?
- Qu'est ce qui va s'installer dans le bâtiment en construction en bas de l'escalier rue de la Voûte ?

A ce jour, la Mairie du 12e n'a pas d'éléments sur ces bâtiments et leurs futures occupations. Le Pôle Démocratie Locale transmettra au besoin les informations si la Mairie du 12e détient des éléments à l'avenir au Conseil de Quartier.

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique - le guichet unique du commerce à Paris



Créée en 1984, la **SEM Paris Commerces** est une société d'économie mixte de la Ville de Paris spécialisée dans la revitalisation du commerce et de l'artisanat de proximité.



La **Foncière Paris Commerces** est une société foncière créée en 2013 par la SEM Paris Commerces et la Banque des Territoires, avec l'appui de la Ville de Paris.



Le **GIE Paris Commerces** a été créé en 2017, à l'initiative de la Ville de Paris, par trois bailleurs sociaux parisiens (Paris Habitat, RIVP, Elogie-Siemp). Il assure la commercialisation des locaux commerciaux de ces 3 bailleurs et de leurs quatre filiales (HSF, Hénéo, Aximo, Habitation Confortable) depuis 2022.

800 locaux
dans le parc privé
Activités : acheter, rénover des locaux, les louer à des commerçants et artisans puis assurer la gestion locative et l'animation économique

Plus de 7000 locaux
dans le parc public
Activité : louer des locaux à des commerçants, artisans, activités médicales et associations

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique - le guichet unique du commerce à Paris



Qui sommes-nous ?

Gouvernance : les 3 bailleurs et leurs 4 filiales (présidence : RIVP), Ville de Paris (vice-présidence), CCI et CMA
Commercialisation des locaux commerciaux vacants en RDC des pieds d'immeubles des bailleurs sociaux parisiens (Paris Habitat, RIVP, Elogie-Siemp, HSF, Hénéo, Habitation Confortable et Aximo) – **ni cession, ni gestion locative, ni acquisition**

Périmètre d'intervention : **Paris et communes limitrophes**

Nos objectifs et engagements :

- Lutter contre la **vacance commerciale et dynamiser** les pieds d'immeubles
- **Diversifier les activités et animer les rez-de-chaussée**
- Implanter des **activités et services de proximité indépendants et utiles aux habitants**

Des activités sélectionnées selon des orientations qualitatives

- Commerces de proximité indépendants,
- Activités responsables, économie circulaire, ESS
- Alimentaire durable
- Artisans, artisanat d'art, culture
- Secteur santé – secteur 1
- Associations

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique - Les locaux et le processus d'attribution



Enjeu

- **Faciliter l'installation des locataires** : la porte d'entrée unique pour la recherche d'un local, des loyers et des baux adaptés (baux commerciaux, professionnels, civils, conventions d'occupation temporaire), pas de droits d'entrée ni d'honoraires
- Un parc de **300** locaux à louer, diversifié et renouvelé chaque semaine
- Une **commission d'attribution hebdomadaire** : après visite, instruction des dossiers des candidats intéressés par un local
- Un **process d'attribution concerté** : recueil de l'avis bailleurs, mairie centrale et des mairies d'arrondissement sur les dossiers proposés à l'issue de la commission

Zoom sur les loyers

- Fixation des loyers par le **GIE avec les bailleurs en fonction de critères** (typologie du local, commercialité, activité, accessibilité, état du local etc.)
- Des **loyers de marché raisonnables et diversifiés selon les activités** – en moyenne par an :
 - Commerces : 367€/m²
 - Artisanat : 355€/m² (hors programmes spécifiques)
 - Bureaux : 336€/m²
- **Loyer moyen de relocation** tout type d'activités confondues en **2024 : 332€/m² pondéré/an HT/HC** (contre 520€ HT HC/ m²/an dans le privé pour la même période à Paris)
- Plafonnements légaux et indices de référence (ILC – ILAT)

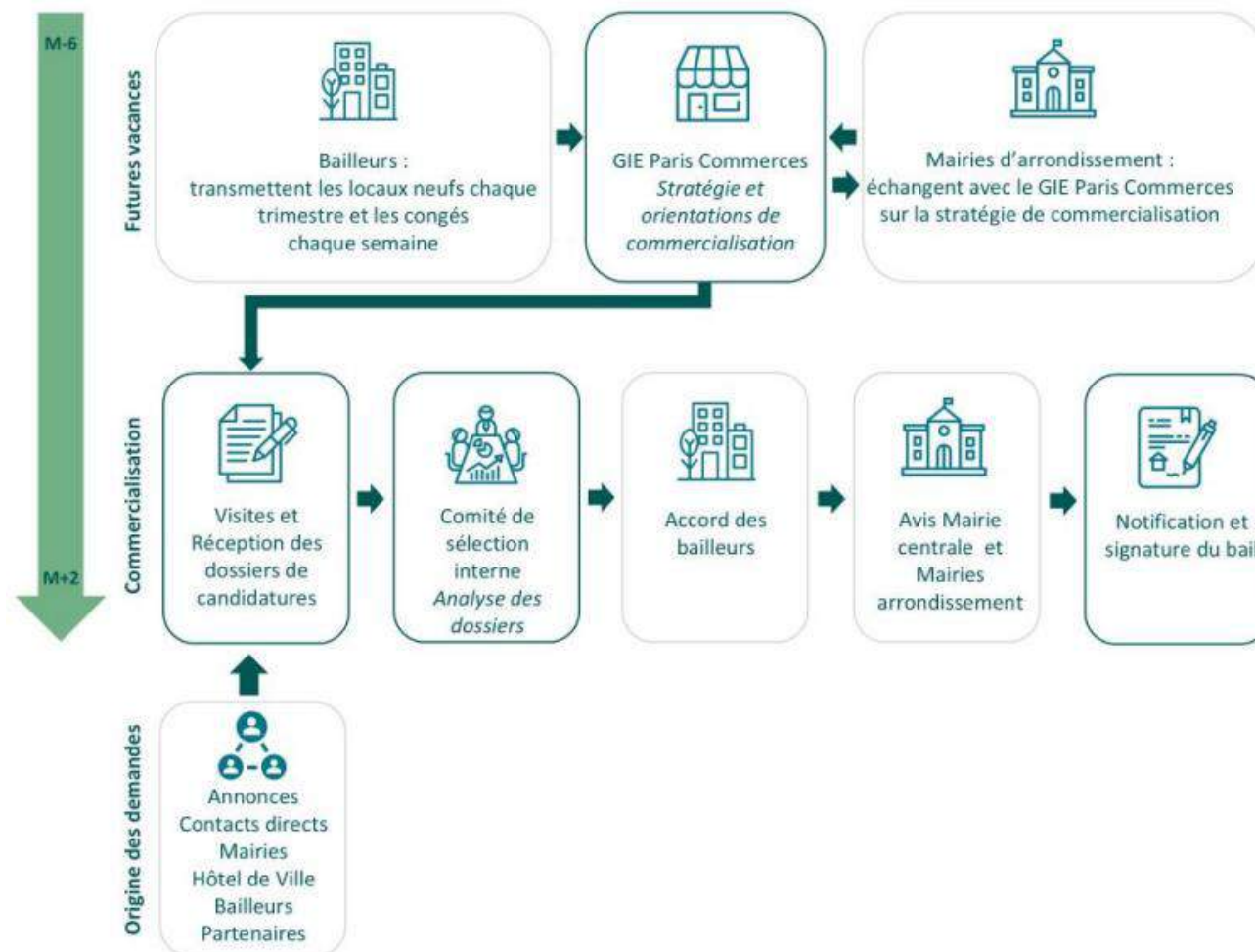
Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique - Les locaux et le processus d'attribution



Zoom sur les normes d'accessibilité

- Locaux recevant du public : **la mise en conformité relève du bailleur** => obligation de fournir au locataire un local conforme à la destination spécifiée dans le bail commercial
 - **Exception** : bail commercial conclu ou renouvelé avant le 5 novembre 2014 stipulant l'engagement du locataire à prendre en charge les travaux de mise aux normes prescrits par l'administration (sauf travaux en lien avec la structure de l'immeuble)
- Locaux d'activités ne recevant pas du public - bureau : **pas d'obligation du bailleur** de mise en conformité aux normes légales ou réglementaires (code du travail)



Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique dans le 12e



Les orientations prioritaires pour le quartier

Les orientations prioritaires pour le quartier

- Lutter contre **la vacance commerciale**, **implanter** des activités commerciales de qualité à des tarifs abordables pour tous
- Maintien et développement des **activités artisanales et d'artisanat d'art**
- **Développement de l'offre paramédicale et médicale de secteur 1**

Locaux vacants

- **14 locaux** de type commerces, locaux d'activité ou bureaux, actuellement à louer
- **De 18 m² à 197 m²**, aux normes ERP /PMR et à des loyers compris entre 140 et 530€/m² HTHC annuel

12 activités implantées en 2025

- 6 commerces et artisans : restaurant, droguerie, café culturel, vélo, décoration, conception et fabrication de vêtements et accessoires
- 1 cabinet d'infirmiers
- 3 associations : Emmaüs Solidarité, Arc en Ciel, Cami Sport Santé
- 2 activités tertiaires - bureaux

Les commerces dans le quartier Bel-Air Nord

Le Groupement d'Intérêt Économique - Où nous trouver ?

Nos locaux à louer

- www.pariscommerces.fr et locaux.pariscommerces.fr
- **Affiches « A louer »** sur certains locaux vacants

Nous adresser une recherche de local

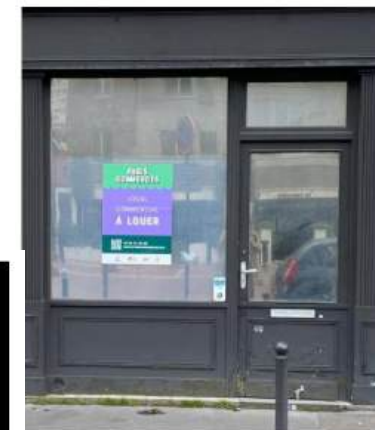
- Une **fiche de présentation du projet** en ligne sur www.pariscommerces.fr
=> un manager commerce vous recontacte pour visiter si votre activité entre dans nos orientations
- Une adresse mail générique pour les demandes de locaux : contact@giepariscommerces.fr

Nous suivre

- Facebook, Instagram, LinkedIn, Bluesky
- Newsletter bimestrielle => **inscrivez-vous via notre site**

Vos contacts

- **Pierre-Yves Bouaziz – Responsable de secteur et du 12ème** pierre-yves.bouaziz@giepariscommerces.fr
- **Laetitia Pageot – Directrice** laetitia.pageot@giepariscommerces.fr
- **Site internet** www.pariscommerces.fr



03

L'accessibilité dans le quartier de Bel-Air Nord

Questions du Conseil de quartier, intervention de la
Mairie du 12e

L'accessibilité dans le quartier Bel-Air Nord

Les questions du Conseil de quartier

1. Que peut faire la Mairie du 12e pour les commerces privés non équipés en matériel PMR et d'accessibilités ou qui sont non visibles ? Exemple : les cabinets de kinésithérapeutes, les pharmacies etc. Que dit la réglementation sur l'obligation de mises en place de matériel d'accessibilité (équipement en rampes, apport de rampes etc.) ?
2. Quelles sont les règles d'attribution des terrasses de la Ville de Paris/de la Mairie du 12e ? Certaines terrasses mordent sur le trottoir, empêchant la circulation des piétons.

L'accessibilité dans le quartier Bel-Air Nord

1. La réglementation en matière d'accessibilité dans les commerces privés

- Appliquer la loi et faire son ADAP > Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 5 redevables d'une **mise en conformité à la réglementation accessibilité** (loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées)> les ERP peuvent :
 - **déclarer leur conformité d'accessibilité** directement sur démarches-simplifiées.fr
 - suivre un agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap) s'il a été déposé avant le 31.03.2019 et déposer en fin d'Ad'Ap, une attestation de travaux à cette même adresse.
- **Renseigner l'accessibilité** du commerce sur le site accès libre (avec/sans accompagnement de la mairie d'arrondissement/Ville de Paris).
- Proposer des « **heures silencieuses** » : des plages horaires au cours desquelles la luminosité et la musique sont baissées.
- **Aménager différemment** les locaux pour faciliter l'accès et les cheminements.
- **Adapter la communication écrite/signalétique** pour la rendre facile à lire et à comprendre, accentuer l'utilisation de visuels (images, pictogrammes...).
- **Former le personnel** à accueillir tous types de publics et à **adapter son comportement** aux besoins des personnes en situation de handicap (en lien avec des associations d'usagers).

L'accessibilité dans le quartier Bel-Air Nord

1. La réglementation en matière d'accessibilité dans les commerces privés

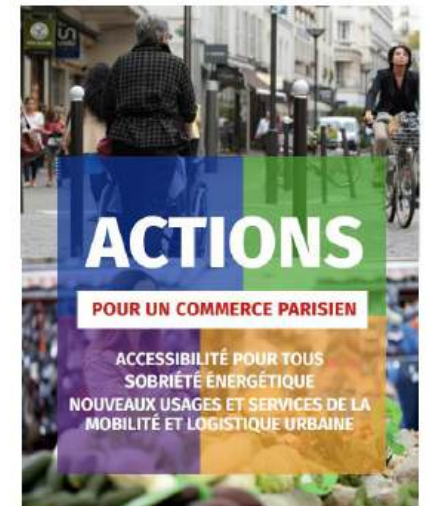
- **Réaliser des aménagements faciles à mettre en oeuvre :**
 - Apposer une signalisation (bandes podotactiles) au sol et sur les escaliers (~40€).
 - Coller des autocollants ou des bandes de signalisation sur les vitres pour les rendre repérables des personnes malvoyantes.
 - Proposer une rampe d'accès (~100€).
 - Proposer du contenu pour les aveugles (braille ou QR code).
 - Mettre en place une boucle magnétique comme dans les enseignes Decathlon et Monoprix
- **Aides de l'état disponibles :** fonds dédiés au financement d'une partie des travaux et équipements de mise en accessibilité jusqu'en 2028

Établissements de proximité : commerces, hôtels, cafés, restaurants...

L'État vous aide à financer vos
travaux de mise en accessibilité
jusqu'en 2028.



Une opportunité à saisir
pour assurer au quotidien
l'accueil de tous les
publics



L'accessibilité dans le quartier Bel-Air Nord

2. Les règles d'attribution des terrasses

Chaque demande est étudiée **au regard de la réglementation**. La demande ne peut être déposée que par le **propriétaire du fonds de commerce** et doit :

- être **limitée au linéaire de la devanture** (exception pour les dispositifs estivaux)
- être d'une **largeur min de 0,60m et max limitée à 50% de la largeur utile*** du trottoir (sauf pour les dispositifs estivaux) > La règle générale = limitation au tiers de la largeur utile* du trottoir.
- laisser un **espace de circulation d'au moins 1,60m**.

Si la demande est réglementaire, le dossier est transmis **aux services partenaires** :

- Pour les terrasses ouvertes = Mairie d'Arrondissement, Préfecture de Police
- Pour les terrasses ouvertes protégées par des écrans parallèles et perpendiculaires = s'ajoutent la Direction de la Voirie et des Déplacements et l'Architecte des Bâtiments de France
- pour les terrasses fermées = s'ajoute le Bureau des Établissements Recevant du Public de la Préfecture de Police.

** Largeur mesurée au premier obstacle par exemple potelet, grille d'arbre, réceptacle de propreté etc.*

Ressources : <https://www.paris.fr/pages/terrasses-et-etalages-3516#reglement-des-etalages-et-des-terrasses>

04

Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

Etat des lieux et projets

Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

Les questions du Conseil de quartier

1. Quel projet de réaménagement est prévu pour la Porte de Vincennes ?
2. En quoi consiste le projet du Boulevard Carnot ?
3. Qu'est-ce que l'Ecole bleue, située au 9 rue Bernard Lecache, qui s'est installée récemment dans le quartier ?
4. Qu'est ce que le projet IDEAL de l'Hôpital Pédiatrique et Maternité de Trousseau ?
5. Qu'est ce qui va être installé au sein de l'ancienne Maternelle publique Arnold Netter, 42 Avenue du Docteur Arnold Netter ?

Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

1. Espaces publics - Porte de Vincennes

Abords rond-point

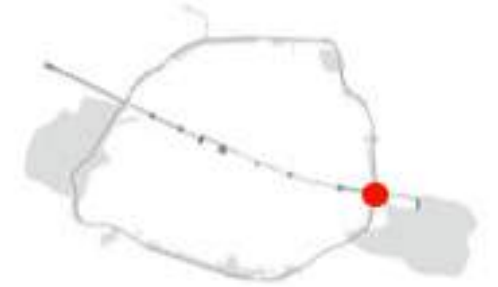
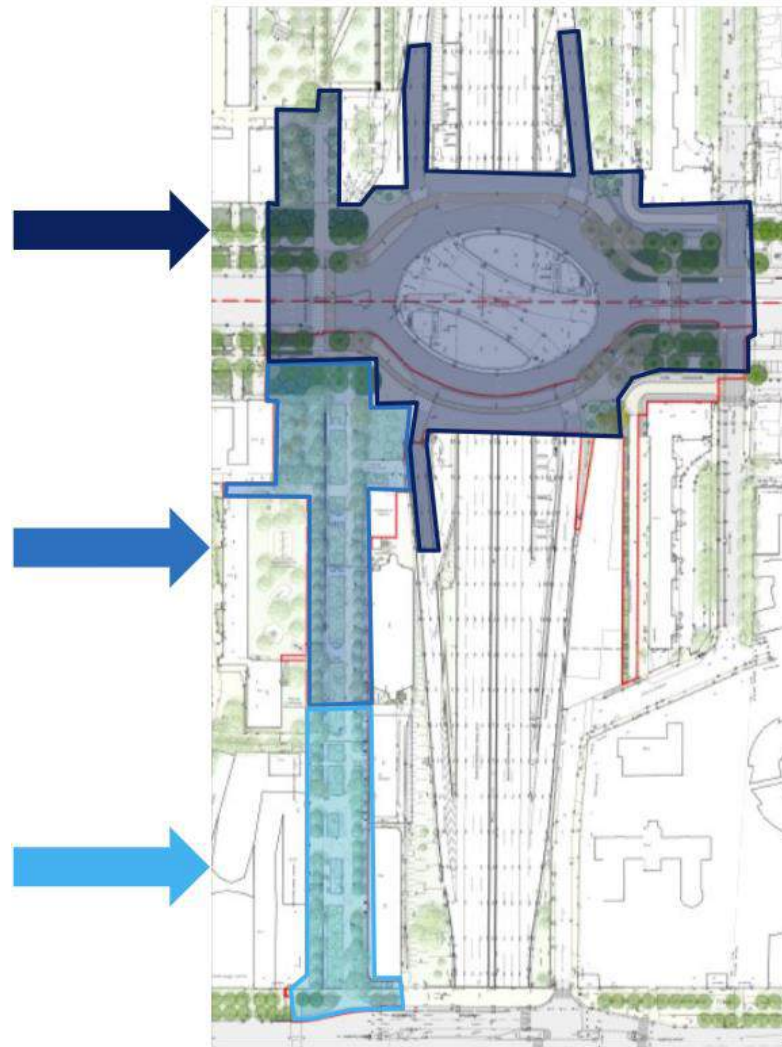
- Travaux rond point : avril 2026 à début 2027

Boulevard Carnot nord

- Travaux nord du bd Carnot : avril 2026 à T4 2026

Boulevard Carnot sud

- Travaux préparatoires en cours (assainissement, CPCU ...)
- Travaux sud du bd Carnot :
décembre 2025 à mars 2026



Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

2. Boulevard Carnot - Equipement sportif

- Dojo, salle de boxe, salle polyvalente, mur d'escalade
- Travaux en cours

Suivi timelapse : [équipement porte de vincennes - Devisubox](#)

> **Livraison : avril 2026**



Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

2. Boulevard Carnot - Ludothèque Accessible



Démarrage des travaux :

Mi-septembre 2025

Fin des travaux :

Mars/avril 2026



Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

3. Ecole Bleue et rue Bernard Lecache

Ecole Bleue : Livraison au 1er septembre et rentrée des élèves fin septembre

Rue Bernard Lecache :

- Derniers travaux de voirie en cours : pose des lisses, raccordement de l'éclairage définitif
- Plantations prévues en novembre 2025 (période de plantation)



Entrée principale Ecole Bleue



Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

4. Présentation du projet IDEAL de Trousseau par le Conseil de quartier



De janvier à mai 2025

8 janvier 2025

Début de la
démolition
partielle du
bâtiment Pallez

Mars 2025

Poursuite de la démolition
et évacuation des gravats :
Les trottoirs avenue du Dr Arnold
Netter et rue de Rambervilliers
ne seront pas accessibles.



Avril-mai
2025

Fin de la
phase de
démolition

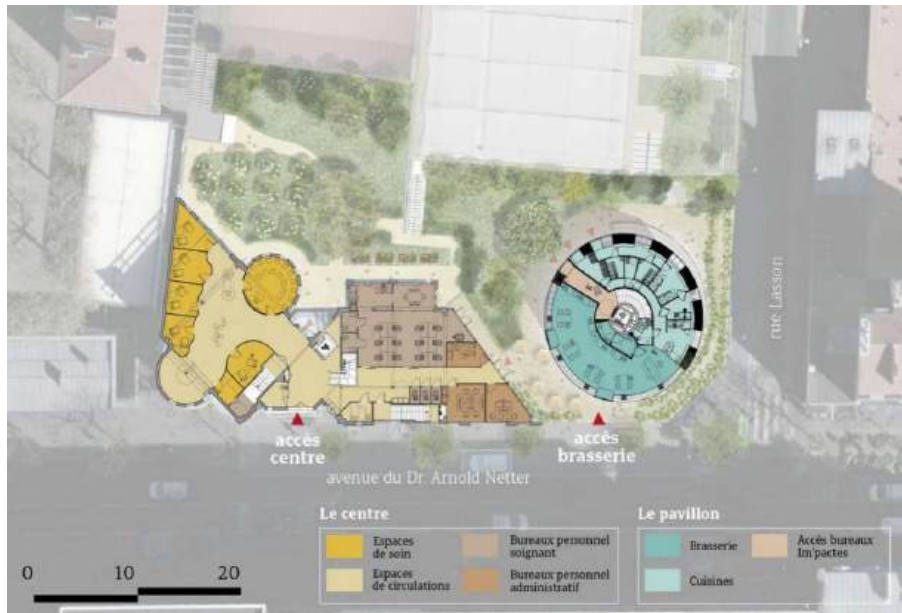
**Construction de l'Institut des pathologies du
Développement de l'Enfant et de l'AdoLescent
(IDEAL) par l'APHP Trousseau**

> Début des travaux : octobre 2024

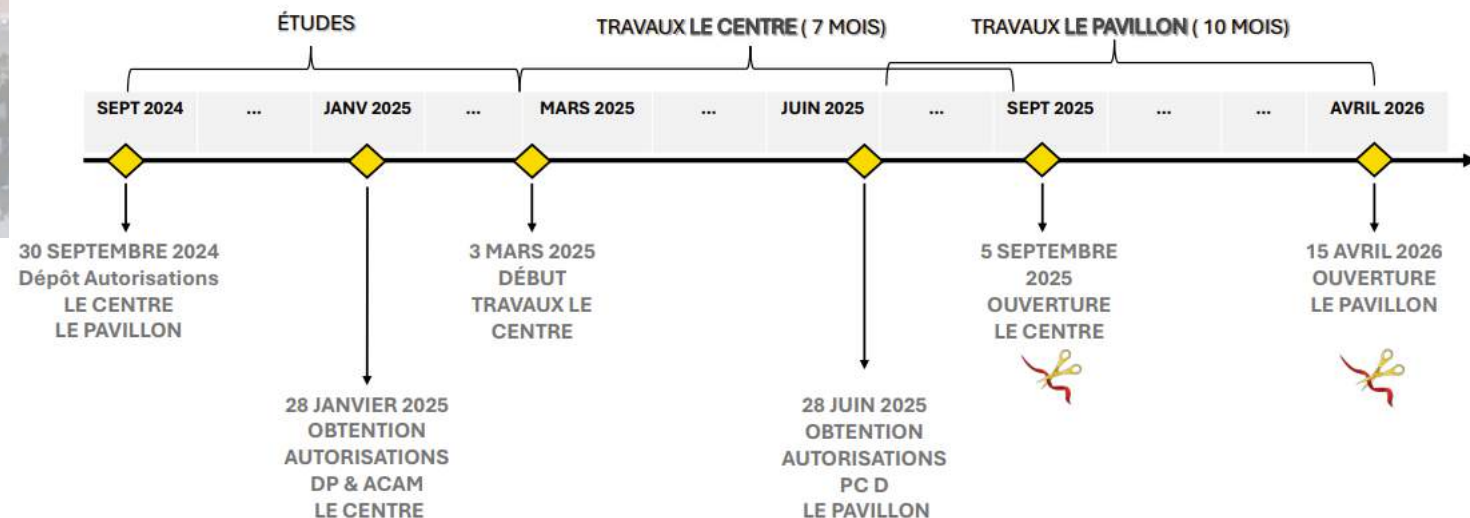
> Livraison : été 2027

Les équipements publics du quartier Bel-Air Nord

5. Présentation du Centre d'Appui à l'Enfance Asterya par le Conseil de quartier



Installation du Centre d'Appui à l'Enfance Asterya avec un **centre (hôpital de jour)** et des espaces extérieurs végétalisés dans le bâtiment existant (890m²) et la **construction d'un pavillon** (280m²) ouvert au public avec un **café bistrot** et des cuisines pédagogiques pour les jeunes.



Questions du public

Vous pouvez vous joindre au Conseil de quartier en devenant Membre Associé.e (liste d'inscription dans la salle) et suivre leur actualité sur la page paris.fr ou facebook du CQ.



QR Code menant à la page
paris.fr des CQ

Merci