

# Le commerce à Ivry sur Seine

Rapport du Conseil scientifique de la ville d'Ivry sur Seine – Juillet 2021  
Mission confiée par Monsieur Philippe Bouyssou, Maire d'Ivry sur Seine



*Ce rapport est dédié à Patrick Porcheron  
qui nous a quittés en décembre 2021  
et qui a tant apporté à son élaboration  
ainsi qu'au Conseil scientifique*

# Contenu du rapport

Préambule.....	4
Le commerce de proximité : Pourquoi ce choix ?.....	4
Notre démarche.....	4
La pandémie et ses conséquences.....	5
En conclusion .....	5
INTRODUCTION.....	7
Ivry sur Seine, une ville moyenne aux quartiers contrastés .....	7
I. Le « Centre commercial » Jeanne Hachette .....	9
Avant-propos .....	9
L' « Age d'Or ».....	9
La société de consommation .....	9
Le reflux économique .....	9
Les changements de paradigmes de consommation.....	9
Le commerce au Centre Jeanne Hachette aujourd'hui .....	10
1. Une utopie et un service public malmené ? .....	10
2. Une réappropriation citoyenne du Centre .....	11
a. Mettre en valeur le site.....	11
b. Mener une politique volontariste pour un commerce attractif et économiquement soutenable .....	12
c. Proposer une offre d'activités diversifiée, attractive et citoyenne .....	13
En guise de conclusion provisoire.....	14
II. Le Centre commercial Quais d'Ivry .....	15
Avant-propos .....	15
1. Le commerce à Quais d'Ivry.....	15
2. D'une stratégie de marque à celle d'un fonds d'investissement.....	16
3. Un modèle qui tend vers ses limites.....	16
4. Un rebond pour le commerce à Quais d'Ivry.....	17
5. Un accompagnement volontariste par les autorités publiques.....	18
En guise de conclusion provisoire.....	19
III. Le Quartier Ivry Confluences .....	20
Avant-propos.....	20
1. Une mosaïque en chantier.....	20

2. Un premier constat .....	21
3. Un vide commercial .....	22
4. Des citoyens mobilisés mais pas toujours entendus .....	22
En guise de conclusion provisoire.....	23
IV. Conclusion .....	24
PRECONISATIONS.....	25
Centre Jeanne Hachette.....	25
Centre commercial Quais d'Ivry.....	25
Ivry Confluences.....	25
RECOMMANDATIONS GENERALES .....	26
RENCONTRES ET ENTRETIENS .....	27
SOURCES DOCUMENTAIRES .....	27
BIBLIOGRAPHIE.....	28
REMERCIEMENTS .....	29
Le Conseil scientifique d'Ivry-sur-Seine .....	30
ANNEXES .....	31
Quelques verbatim.....	31

## Préambule

### ***Le commerce de proximité : Pourquoi ce choix ?***

Après deux rapports consacrés ces dernières années l'un aux rythmes scolaires, l'autre à l'économie parallèle, le Conseil scientifique de la ville d'Ivry sur Seine a décidé d'investir le thème du commerce de proximité, aussi bien dans sa dimension générale que dans le cas particulier d'Ivry-sur-Seine.

*Ce choix était basé sur une certaine logique :*

D'abord, nos réflexions sur l'économie parallèle nous avaient déjà amenés à nous pencher sur le commerce « légal » par effet de contraste.

Ensuite parce que ce thème rejoignait une des attentes exprimées par monsieur le Maire, soucieux avec son équipe municipale de l'époque de trouver quelques réponses ou du moins d'obtenir quelques éclairages sur cette question essentielle, qui n'est pas spécifiquement ivryenne, mais qui se traduit très concrètement dans l'espace de cette commune de proche banlieue.

### ***Notre démarche***

Nous avons décidé d'articuler notre futur rapport autour de trois pôles :

- *Le centre Jeanne Hachette*, élément marquant de la politique communale des années 1970, créé dans une logique de revitalisation du centre-ville avec un projet à la fois économique, social et d'interaction avec la population.
- *Le centre commercial Quais d'Ivry*, construit quelques années plus tard, caractéristique de l'implantation de grands centres commerciaux à la lisière des villes, avec les marqueurs spécifiques d'un centre inséré dans une ville de banlieue sans discontinuité urbaine avec les villes voisines.
- *Le nouveau quartier Ivry Confluences* apparu dans les années 2010, avec la création d'un nouveau pôle urbain, sans constructions ni habitat préexistant, où se pose la question de la maîtrise de l'implantation de nouveaux commerces dans des immeubles sortis de terre.

Ces trois espaces retenus pour des raisons de clarté et d'efficacité correspondent à trois périodes de l'histoire d'Ivry, avec pour chacune des logiques politiques, économiques, sociales différentes.

Il ne faut pas oublier dans notre analyse les autres secteurs de la ville, comme ceux du plateau, de la limite Ivry-Paris et de la proximité Ivry-Alfortville. Toutefois il est évident que les observations faites et les préconisations posées pourront pour beaucoup d'entre elles s'étendre à tous les quartiers d'Ivry.

Nous avons étudié les deux premiers points de janvier 2019 à février 2020, en alternant déplacements sur le terrain, échanges avec des commerçants, des habitants, des décideurs, et

aussi réunions avec des architectes indépendants, des administratifs et des politiques. L'ensemble du rapport étant éclairé par des lectures et des réflexions plus générales sur le commerce, ses mutations et ses crises au-delà du cadre particulier d'Ivry-sur-Seine.

### ***La pandémie et ses conséquences***

Les circonstances graves qui ont touché de plein fouet et profondément notre pays et le monde ont fait que notre étude s'est trouvée frontalement confrontée à la crise pandémique apparue au premier semestre 2020, avant que nous n'ayons pu aborder le troisième point en suivant la même démarche.

Les contraintes sanitaires et matérielles nous ont empêchés, pendant presque une année, de mener physiquement des observations en nous déplaçant sur le terrain, et les rencontres ainsi que les échanges entre nous ou avec des partenaires se sont tenues en visioconférence ce qui restreignait quelque peu la dynamique et la richesse de ces apports.

Cependant, nous avons réussi à nous adapter aux circonstances tant bien que mal et nous avons pu conserver en fin de compte la structure initiale.

*Par ailleurs, nous avons fait un point d'étape intermédiaire avec Monsieur le Maire en janvier 2020, avant le début de la campagne électorale pour les municipales, et nous lui avons, à cette époque, présenté un certain nombre de pistes.*

### ***En conclusion***

Le Conseil scientifique s'est emparé du sujet du commerce depuis novembre 2018 et nous avons tout à fait conscience que la crise sanitaire et sociale ainsi que l'évolution sensible du regard de la municipalité avec la nouvelle mandature font que certaines questions que nous soulèverons à la fin de notre rapport sont déjà tout ou partie pris en compte par la nouvelle équipe municipale.

Cependant, il nous apparaît essentiel de rendre notre travail avec l'ensemble de nos préconisations, car elles résultent des constats que nous avons faits suite aux rencontres et travaux des deux dernières années et mettent en évidence notre démarche et l'évolution de notre analyse.

L'indépendance d'esprit revendiquée et réaffirmée du Conseil scientifique, constitué de personnalités issues de multiples professions et dont certains membres ne sont pas ivryens, nous permet de proposer librement nos préconisations basées sur nos seules réflexions, sans aucune pression ou injonction de quelque ordre que ce soit de la municipalité et de Monsieur le Maire, qui nous a laissé toute latitude dans notre travail, ce dont nous tenons à le remercier.

Nous espérons que ce rapport apportera quelques pistes à l'équipe municipale ainsi qu'aux autres lectrices et lecteurs et nous vous remercions de votre attention bienveillante.

*Pour le Conseil Scientifique.  
Son coordonnateur  
Michel PETEY*

«Face à la résurgence de l'épidémie(...) je connais(...) toutes les conséquences économiques que cette décision (le confinement national) implique pour de nombreuses familles. Les commerçants, eux aussi, sont durement impactés(...)

Je m'indigne (...)

Il y a urgence à prendre des décisions sur le long terme pour affronter cette crise. Dans cette épreuve, il nous faudra témoigner de toute la solidarité qui caractérise notre cité et ses habitants.

Les services publics de la commune se tiendront à vos côtés.

Transparence et intelligence collective seront les maîtres-mots de notre action.»

*Philippe Bouyssou, Maire d'Ivry, éditorial Ivry Ma Ville, novembre 2020*

# INTRODUCTION

## *Ivry sur Seine, une ville moyenne aux quartiers contrastés*

Située aux portes de Paris et s'étendant le long de la Seine, la ville d'Ivry bénéficie d'une localisation géographique qui la place au cœur des évolutions du territoire francilien.

Ivry, ville historiquement ouvrière, accueille aujourd'hui près de 65000 habitants, dont beaucoup de cadres et employés nouvellement installés, mais avec aussi plus de 25% de la population en situation de grande difficulté économique. A ces disparités de situations sociales se superposent de profondes différences entre quartiers quant à la facilité d'accès aux services et aux commerces.

**Données socio-économiques :**  
6 868 demandeurs d'emploi en 2020 (+ 2,4 % sur un an).  
En 2018 le taux de pauvreté est de 28% à Ivry, contre 16.6% dans le Val-de-Marne  
*Source Insee*

Dans cette étude sur l'état du commerce ivryen, nous avons concentré nos efforts sur l'analyse de la situation de trois quartiers de la ville qui nous ont semblé emblématiques de cycles d'activité et de déclin décalés dans le temps.

*Le Quartier Voltaire-Marat* est le cœur de ville historique d'Ivry. C'est le quartier le plus ancien et géographiquement le plus central. Il est organisé le long d'un axe menant des hauteurs de la ville au centre administratif en passant par l'accès au métro et par la Mairie. C'est un quartier pourvu en ressources commerciales et culturelles, caractérisé par l'architecture et les choix de Jean Renaudie dans les années 70 sur le centre Jeanne Hachette : association de résidences, de commerces, d'espaces culturels. On a assisté à partir des années 60 à un éclatement de la ville et à l'émergence de nouveaux quartiers qui n'ont pas nécessairement maintenus de liens structurels forts avec le centre-ville historique sans pour autant développer leur propre pôle de centralité.

*Les Quais d'Ivry*, au Nord du quartier attire des ménages aisés, cadres et professions intellectuelles, mais, accueille dans le même temps des populations particulièrement précaires parmi lesquelles de nombreux migrants. Le tissu commercial du quartier est globalement peu qualitatif. Le centre commercial Quais d'Ivry, implanté en 1982 sur les quais d'Ivry, semble «tourner le dos» au quartier et à la ville.

*La Zac Ivry-Confluences*, A l'Est et au Sud du quartier, fait l'objet d'un colossal programme d'aménagement, sur près de 145 hectares, entamé il y a une décennie qui a attiré les investisseurs et des résidents souvent déçus par un marketing trompeur qui leur vendait un schéma directeur urbain attrayant, avec écoles, commerces et loisirs de proximité, loin d'être réalisé.

La situation d'autres quartiers qui n'ont pas été investigués dans cette étude ne modifieraient sans doute que marginalement les conclusions et les préconisations de notre rapport. On peut citer par exemple :

*Le Quartier Ivry-Port* dont le passé industriel est très ancré dans l'histoire ivryenne est aujourd'hui une zone d'habitat mixte présentant des secteurs d'habitat anciens et de



nombreuses friches industrielles nécessitant une restructuration à grande échelle. La voie de chemin de fer constitue une coupure urbaine importante qui isole les habitants du quartier du reste de la ville, de ses ressources et de ses services.

**« Est-ce-que nous sommes en train de passer du «cocoland au boboland ?»**

*(Philippe Bouyssou lors d'une rencontre avec les habitants du centre-ville)*

*Le Quartier Pierre et Marie Curie, dont le cinquantenaire a été fêté en 2013, est le plus grand quartier de logements sociaux de la ville. Le quartier apparaît comme relativement isolé du reste de la ville. Bien que doté de nombreux espaces verts, les conflits d'usages et le sentiment d'insécurité lié aux incivilités, agressions et trafics font que ces espaces publics sont faiblement appropriés par les habitants. Ces derniers regrettent le manque de lieux et d'évènements de convivialité et la réduction du nombre et de la diversité des commerces.*

*Le Quartier Gagarine-Truillot malgré sa localisation à proximité du centre-ville qui lui permet de bénéficier d'équipements culturels et de la proximité de commerces est relativement enclavé en raison des voies de chemin de fer et du terrain en friche de l'AP-HP. Le retrait de certains services public, le manque d'actions socio-éducatives et le déficit en locaux associatifs a accru le sentiment d'éloignement ressenti par les habitants.*

*Le Quartier Monmousseau a perdu beaucoup de ses petits commerces mais aussi ses commerces de moyenne surface, Franprix et G20, qui ont fermé récemment.*

**« À Monmousseau le Franprix et le G20 ont fermé.**

**À Barbusse, il n'y a plus de boulangerie ni de papeterie. Il ne reste qu'une seule librairie dans tout Ivry ! »**

*(Habitants d'Ivry)*

# I. Le « Centre commercial » Jeanne Hachette

## ***Avant-propos***

L'évolution de l'activité commerciale au centre Jeanne Hachette est marquée par plusieurs périodes.

### ***L'«Age d'Or»***

Durant la période des 30 glorieuses de 1950 à 1970, Ivry est une ville industrielle dynamique portée par une idéologie collective forte.

La conception et la réalisation du complexe immobilier Jeanne Hachette en 1970 traduit l'esprit de cette époque et la vision communaliste de ses architectes concepteurs, Renaudie et Gailhoustet.

Ils veulent créer un lieu de vie aux multiples fonctions intégrées associant logements aux terrasses végétalisées, commerces, espaces de rencontres et de sociabilité.

### ***La société de consommation***

Un déclin de l'activité commerciale et la fermeture des premiers petits commerces a débuté dès la première moitié des années 80 avec l'implantation et la concurrence de grandes surfaces dans l'Est parisien puis la construction de l'hypermarché Quais d'Ivry sur les quais d'Ivry.

### ***Le reflux économique***

Dans une période marquée par la crise les petits commerces du centre ont connu des problèmes structurels.

Les loyers sont globalement trop chers.

La gestion des locaux est variable entre les bailleurs publics (OPH) et privés.

La valorisation des fonds de commerce lors de la vente, suite à des difficultés économiques ou un départ à la retraite, est impossible.

### ***Les changements de paradigmes de consommation***

La révolution numérique et le développement des commandes par internet, la prise de conscience écologique favorisant les circuits courts et la lutte contre le gaspillage, la prise de conscience sociétale amenant au développement d'un commerce «équitable, social et

solidaire» conduisent à de nouvelles pratiques de consommation privilégiant le commerce de proximité.

Consommer localement et produire en France semblent devenir de nouvelles valeurs sociétales.

## **Le commerce au Centre Jeanne Hachette aujourd'hui**

### ***1. Une utopie et un service public malmené ?***

L'utopie Renaudie-Gailhoustet d'un lieu de vie « communaliste » aux multiples fonctions n'a pas résisté au temps.

Aux problèmes structurels et sociétaux évoqués précédemment se sont ajoutés des choix collectifs délétères.

La faible densité du logement résidentiel en centre-ville entraîne une zone de chalandise restreinte dans l'immédiate proximité du centre Jeanne Hachette.

La diversité limitée des commerces existants et leurs horaires très disparates d'ouverture sont dissuasifs pour la clientèle.

L'accès complexe, peu ergonomique et mal entretenu à partir du parking est dissuasif pour la clientèle éloignée du centre-ville.

Le manque de visibilité des accès piétons au centre pour le passant et l'absence de signalétique intérieure efficace donne un sentiment de déplacement dans un circuit labyrinthique sont des obstacles à une fréquentation conviviale du lieu.



*Des « petits bonheurs » possibles qui redonnent confiance...  
Ateliers Monique Labbé*

L'entretien des circulations et espaces collectifs par les services publics bien qu'onéreux s'avère inopérant. Ces lieux délaissés sont marqués par des incivilités et des trafics qui rendent l'accès au centre peu attractif. Les résidents et commerçants du site nettoient eux-mêmes la rampe d'accès au parking.

Les cessations d'activité suite à des difficultés financières ou des départs à la retraite sont l'occasion pour la municipalité depuis une quinzaine d'années de préempter les locaux qui demeurent vides et occultés. La municipalité n'est pas considérée par les commerçants encore présents comme un interlocuteur « bienveillant et réactif » pour soutenir les commerces existants ou « proactif » pour attirer

de nouveaux commerces.

Les passages fermés isolent la Place Voltaire désertée par les lieux de convivialité originels. La préemption a aussi enclavé la Placette intérieure de Jeanne Hachette qui était un îlot arboré réservoir de biodiversité. La question est posée de l'accès dans l'avenir aux lieux d'exercice professionnel de la placette ou à leur logement pour les habitants si elle devient une cour intérieure pour le personnel des services administratifs publics.

Un commerçant explique qu'il a toujours connu des espaces fermés par des parpaings bruts qu'il a lui-même peints en blanc. Il a obtenu de la municipalité l'ouverture de deux espaces fermés et vides de la Placette, mais s'est confronté au refus d'en ouvrir plus ce qui aurait dégagé une perspective sur la Place Voltaire.

Aucune des propositions d'animation alternative du lieu (espaces de loisirs, ateliers d'artistes, studio d'accueil public géré par les riverains ...) n'a été suivie d'effets.

Un professionnel de l'immobilier se déclare attaché au lieu en raison de son architecture originale mais déplore qu'elle ne soit pas mieux mise en valeur.

Malgré les actions de préemption des locaux commerciaux et le recours à plusieurs agences de consultants il n'y a pas de projet alternatif global sur Jeanne Hachette au-delà du regroupement de services municipaux ouverts au public. Le travail prospectif sur ce sujet est mené par le Directeur Général des Services Techniques avec les différentes directions concernées mais en l'absence d'élus et de cadre général sur les équilibres à trouver entre des activités susceptibles de revitaliser le lieu : services au public, loisirs, culture, commerces. Il apparaît que les avis des directions sont divergents voire contradictoires quant à la pluralité de l'occupation des espaces disponibles.

Les questions de la mise en valeur patrimoniale du concept architectural original du centre Jeanne Hachette et de son désenclavement se posent dans la perspective de sa réappropriation par les Ivryens.

L'objectif d'une remise en valeur du centre Jeanne Hachette est de le rendre attractif et d'accès facile pour les Ivryens afin qu'ils aient envie d'y investir du temps pour leurs achats et leurs loisirs. Le centre doit devenir une destination sans distinction de ses fonctions marchandes et non marchandes. Il s'agit de réactualiser l'utopie Renaudie-Gailhoustet en associant de nouvelles formes de commerces, d'artisanat et un ensemble de services au public et d'activités citoyennes.

## ***2. Une réappropriation citoyenne du Centre***

### **a. Mettre en valeur le site**

Il est nécessaire de redonner de la fluidité au site grâce à un ensemble d'innovations architecturales et de design urbain et à la mise en place d'une signalétique adaptée.

Un désenclavement du centre Jeanne Hachette pourrait être entrepris en proposant de larges accès modernisés à partir de la sortie du métro, de l'avenue Gosnat et du parking.

Un remodelage partiel des espaces intérieurs permettrait de créer une rue traversante, prévue dans le plan initial, entre l'avenue Gosnat et la rue du Four facilitant ainsi un accès direct et naturel au Théâtre. L'escalier en colimaçon originel, muré, pourrait être remis en service pour relier cette rue à sa jumelle de l'étage supérieur.

Quelques reconfigurations des limites des anciens locaux commerciaux actuellement fermés permettraient de libérer des espaces, de proposer des perspectives ouvertes, et des

circulations larges et agréables à arpenter en lieu et place de certains passages étroits et sinueux.

La politique de préemption a isolé la Placette. Il serait dommage qu'elle soit un délaissé du projet municipal ou qu'elle devienne une simple cour intérieure à l'usage exclusif des personnels des services administratifs. Îlot de fraîcheur et de biodiversité, elle peut offrir une vue sur la Place Voltaire et pourrait s'animer grâce à l'implantation d'activités artisanales ou d'ateliers d'artistes, de bars, cafés concerts et restaurants.

Une réflexion sur l'utilisation des volumes de l'ancienne trésorerie ou sur la destinée du pont Lénine, signature architecturale inaboutie et trait d'union avec la Place Voltaire, s'inscrirait parfaitement dans une politique audacieuse de valorisation du site.

La visualisation des principaux itinéraires grâce à un design spécifique : peinture des sols, décoration murale, pictogrammes ... et une signalétique classique mais aussi numérique améliorerait grandement la fluidité et l'agrément des déplacements dans le centre Jeanne Hachette.

### **b. Mener une politique volontariste pour un commerce attractif et économiquement soutenable**

Une des demandes des riverains du centre Jeanne Hachette et d'autres quartiers ivryens porte sur la restauration d'une offre diversifiée de commerces de proximité et de qualité. Il est probable que les contraintes imposées par la pandémie aient renforcé cette attente.

Pour éviter les écueils rencontrés dans la période précédente dans le centre Jeanne Hachette, une véritable politique publique volontariste du commerce local doit être menée, associant élus et administration municipale, bailleurs, commerçants et associations citoyennes représentatives. Ceci pour mettre en œuvre une politique acceptable des loyers, définir une politique fiscale attractive afin de permettre l'installation de commerces essentiels (cinq ans d'allègement ou d'exemption selon les secteurs), se prononcer sur la nécessité et les conditions de l'éventuelle préemption des locaux.

Compte-tenu de la complexité des questions soulevées pour développer une politique efficace et humaniste dans ce domaine, il paraîtrait utile d'imaginer la mise en place d'un groupe de travail inter-secteurs (économie, urbanisme, culture et patrimoine, commerce) au sein de l'équipe municipale.

En raison des incertitudes qui pèsent aujourd'hui sur la régularité de l'activité dans ce secteur commercial, la création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés assurerait aux professionnels et à leur clientèle une plus grande confiance dans la pérennité du service proposé.

La relance du commerce peut s'intégrer dans une évolution de la politique sociétale et sociale de la municipalité par le biais de la création d'un contrat de mise à disposition de local commercial, avec une durée négociée entre les parties sans droit au bail et un loyer indexé sur le chiffre d'affaire. Ces dispositions favoriseraient la création et l'implantation :

- De commerces éphémères, en particulier ceux s'appuyant sur la réparation et le recyclage pour lutter contre le gaspillage et l'obsolescence programmée ;

- De commerces sociaux et solidaires relevant d'un montage mixte municipalité-associations (Restos du cœur, Secours populaire, Emmaüs..) et privilégiant le recours aux circuits courts et économiquement responsables (La Pagaille, Etal solidaire...);
- De cafés, bars et restaurants

La période de confinement a suscité le développement de plateformes numériques ouvertes répertoriant l'offre des petits commerces de proximité. Un tel outil pourrait valoriser dans le futur les commerces du centre-ville ivryen (Click or Call and Collect).

Afin d'éviter les incivilités constatées il serait opportun de rétablir une police de proximité avec une mission privilégiée de contact avec les commerces et de protection.

La mise en œuvre de cette politique concertée pourrait servir de support à une éducation des jeunes ivryens à la limitation de la surconsommation et à l'organisation collective et responsable de la production et de la distribution des biens de consommation et de recyclage.

### **c. Proposer une offre d'activités diversifiée, attractive et citoyenne**

L'utopie communaliste de Renaudie–Gailhoustet peut être articulée avec le pragmatisme d'une gestion humaniste de la ville sur le long terme en redonnant de la vie au Centre Jeanne Hachette par une mixité des fonctions, marchandes et non marchandes, qui était la volonté originelle des concepteurs qui n'y voyaient pas qu'un centre commercial.

L'idée est de recréer un attachement en proposant un espace public et des activités culturelles et patrimoniales à destination des citoyens autres que celles d'un centre administratif et/ou d'un centre commercial qui entraîneraient une fréquentation importante aux heures ouvrables et une désertification en soirée et le week-end.

Ce qui manque à ce jour c'est l'existence d'un projet global, un véritable schéma directeur définissant les ambitions et les intentions pour le court et le long terme pour redynamiser le Centre Jeanne Hachette.

Car, redynamiser Jeanne Hachette, c'est redynamiser le centre-ville.

*Il est cependant important d'être extrêmement vigilant car il ne faudrait pas que cette évolution aboutisse à une relégation de certains publics. Le programme de la municipalité évoque la solidarité, le bien commun. Il serait donc regrettable que certains projets entraînent la disparition de commerces tout-publics et aboutissent à l'exclusion des plus précaires, au profit de populations plus aisées.*

De nombreuses solutions originales existent :

#### **En matière de culture et patrimoine :**

- Un office du tourisme organisant des visites guidées du centre et des quartiers d'Ivry
- Un musée d'architecture
- Des expositions et évènementiels artistiques au centre Gérard Philippe
- Des ateliers municipaux artistiques
- Des spectacles de rue
- Une auberge de jeunesse ou un hôtel responsable pour l'accueil des visiteurs

- Visites régulières des scolaires et des étudiants pour valoriser et faire connaître l'architecture du lieu
- ...

### **En matière d'Economie Sociale et Solidaire (ESS) :**

- Développer l'artisanat favorisant la transmission des savoir-faire en direction des professionnels, des scolaires et du grand public, de l'apprentissage et de la réinsertion...
- Créer un espace de coworking technologique et numérique frugal ouvert aux professionnels, étudiants, chercheurs,...
- Ouvrir un espace associatif de formation : accès au numérique, formation linguistique, remises à niveau,...
- Permettre l'implantation de bars et restaurants pour animer le lieu
- Installer un centre d'activités sportives

### **En matière de loisirs éducatifs:**

- Développement d'espaces autour de la médiathèque et du théâtre permettant l'accueil d'ateliers périscolaires, d'expositions temporaires et de conférences culturelle, artistique ou scientifique, de groupes de paroles citoyens sur les grandes transitions sociétales ...
- Création d'un Tiers-Lieu hébergeant des services ouverts au grand public: espaces de rencontres participatives et citoyennes, FabLab écologique avec ordinateurs, imprimantes 3D, découpeuses et fraiseuses numériques...

### ***En guise de conclusion provisoire***

Se réapproprier le lieu ensemble est une nécessité.

Le problème essentiel qui se pose pour l'appropriation du projet de réhabilitation du centre Jeanne Hachette par les résidents, les professionnels et les Ivryens est l'absence d'un plan d'ensemble définissant les ambitions et les intentions collectives de la municipalité.

La mise en place d'un groupe de travail participatif d'aménagement associant élus, administratifs, commerçants, représentants des résidents, associations citoyennes et experts serait une solution efficace pour aboutir à court terme à un schéma directeur de réaménagement du lieu et à moyen terme pour identifier les acteurs les plus susceptibles de le faire vivre.

**Du passé ne  
faisons pas table  
rase !**



La création ultérieure d'une fonction de manager de centre-ville, comme à Mulhouse ou à Moulins, pilotant un groupe de liaison entre acteurs de Jeanne Hachette et municipalité contribuerait à la pérennité du projet sur le long terme.

## II. Le Centre commercial Quais d'Ivry

### *Avant-propos*

Construit pendant les années 1980, Quais d'Ivry s'est inscrit dans la politique commerciale qui était en vogue dans ces décennies :

Implantation de grands centres commerciaux, en lisière de ville, avec des facilités théoriques d'accès, une grande surface « locomotive » et des commerçants de galerie marchande.

Volonté de mettre à disposition en un lieu unique tous les commerces souhaitables afin de permettre aux clients de « faire leurs courses » en une seule fois.

Possibilité pour cet espace d'être aussi un lieu de restauration, de déambulation et d'échanges.

La gestion de Quais d'Ivry est du domaine du privé, actuellement opérée par un fond de pension canadien : Duval<sup>1</sup>.

Très vite, des difficultés conceptuelles dans l'architecture et dans la dynamique sont apparues :

- manque de lien réel avec l'environnement urbain proche ;
- accès piétons mal conçus avec peu de visibilité sur les axes de communication;
- architecture interne en étoile qui pose des questions sur la déambulation ;
- absence de cinémas et de pôles attractifs existant dans d'autres centres du même type ;
- situation proche de Paris (ce qui est plutôt un atout) mais décentré par rapport à certains quartiers ivryens ;
- apparition d'un gros concurrent au Kremlin-Bicêtre ;
- ...

### 1. Le commerce à Quais d'Ivry

Le Centre Commercial « Quais d'Ivry », symbole de la société de consommation des années 1980-1990, est entré en concurrence avec nombre de commerces du centre-ville dont ceux du centre Jeanne Hachette. L'implantation de cet hypermarché a aussi créé un «vide»

<sup>1</sup> <https://www.groupeduval.com/patrimoine/listings/quais-divry/>





commercial au voisinage immédiat du site.

## **2. D'une stratégie de marque à celle d'un fonds d'investissement**

L'enseigne Carrefour est à l'origine de la création du Centre commercial du Quai d'Ivry en 1982. Carrefour était alors l'unique propriétaire du site qui confie, dans les années 90-94, la création du centre actuel à un promoteur.

Le Centre est racheté dans les années 2010 par le Groupe CEFAR. La gestion en est assurée par le groupe Duval, la branche gestionnaire du Groupe CEFAR. Le magasin Carrefour n'occupe plus que 30% du volume total.

Carrefour n'est plus maître de la stratégie de commercialisation des espaces du centre qui relève de Duval qui mène une politique *d'investisseur et non de commerçant*.

Le business model est de louer au maximum avec des loyers déterminés en fonction du prix du m<sup>2</sup> et du rendement estimé de la structure hébergée. On ne loue donc pas les mêmes surfaces aux mêmes prix selon l'enseigne accueillie et les montants des loyers peuvent varier arbitrairement au cours du temps en fonction des intérêts du propriétaire et pas de ceux du professionnel et des consommateurs. C'est une vision à court-terme pour augmenter le chiffre d'affaires. Le rendement, calculé par des cabinets d'expertise, fait la valeur globale de l'actif. Cette stratégie globale est appliquée sans que l'enseigne Carrefour puisse l'infléchir. Carrefour est propriétaire de ses murs et les relations avec Duval sont assurées par la branche immobilière de Carrefour sans intervention du Directeur du magasin du site.

Malgré les contraintes, les relations fonctionnelles du groupe Carrefour avec le groupe Duval sont sereines.

Le Directeur du magasin Carrefour n'est pas décisionnaire de son budget, qui est établi par son groupe. En revanche, il a une relative autonomie sur l'assortiment des produits vendus même s'il y a un socle et des approvisionnements communs pour l'enseigne. Il est aussi responsable des ressources humaines de son magasin, ce qui est pour lui essentiel. Le faible turnover annuel de 4% sur ses 400 collaborateurs et employés fait sa fierté.

Il n'y a pas d'échanges et de politique concertée avec la direction du Carrefour Market de Jeanne Hachette qui a rejoint le groupe Carrefour suite à la fusion financière et stratégique avec Promodès en 2000, avec le maintien d'une autonomie structurelle et fonctionnelle partielle.

## **3. Un modèle qui tend vers ses limites**

Dans les zones urbaines, le premier critère de la clientèle, en matière de choix de commerce, est la proximité.

Le développement des grandes surfaces de proximité ont permis à la majeure partie des clients d'acheter sur un site une grande diversité d'articles.

La principale zone de chalandise de Carrefour est implantée bien sûr à Ivry, mais s'étend aussi sur le XIII<sup>ème</sup> arrondissement parisien, ainsi que sur Charenton et Saint-Maur.

Pour Carrefour, spécialiste à l'origine de l'alimentaire et des métiers de bouche, l'ouverture au secteur non-alimentaire a entraîné une décroissance de l'activité, aujourd'hui stabilisée. Pour 13000 m<sup>2</sup>, le magasin enregistre 4 à 5 mille passages-caisses par jour et le panier moyen est de 50 euros. En comparaison, le Carrefour de Saint Denis sur 5000 m<sup>2</sup> accueille 2 fois

plus de clients mais réalise 50% du chiffre d'affaires de celui d'Ivry.

Le Centre Quais d'Ivry, dans son ensemble, va mal. Un étage est fermé, un étage n'a pas d'avenir défini, le rez-de-chaussée est peu actif. L'implantation de nouveaux centres commerciaux dans l'Est et le Sud parisien (Bercy 2, groupe Tikhau ou Okabé, groupe Alteria) a introduit une forte concurrence entraînant pour Quais d'Ivry la perte d'une partie de sa clientèle sans en attirer une nouvelle.

La baisse du pouvoir d'achat fait qu'il n'y a plus assez de places pour tout le monde. De plus, les baux commerciaux sont encadrés par la loi Pinel qui permet des baux précaires de 36 mois, puis un passage en bail commercial qui s'avère souvent trop cher pour les commerçants indépendants.

Le site est peut-être aussi surdimensionné pour sa zone de chalandise. La tendance étant à la création de segments commerciaux de petits formats et donc de segmentation de la clientèle. Les clients viennent pour des enseignes précises ou pour des propositions originales.

L'essentiel du flux de clients à Quais d'Ivry est lié à l'hypermarché. Malgré la présence de la même enseigne à Bercy 2, le magasin Carrefour d'Ivry Quais continue à gagner des parts de marché, car la séparation territoriale est nette. Le groupe a d'ailleurs la volonté de garder les deux implantations par stratégie d'occupation des parts de marché face à ses concurrents qui occuperaient la place laissée vacante (Géant Casino Masséna, E. Leclerc Vitry...).

#### **4. Un rebond pour le commerce à Quais d'Ivry**

Le nouveau président de Carrefour, Alexandre Bompard, a une vision plus actuelle des évolutions du commerce.

Les structures pluri-niveaux ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Le groupe revient à sa culture originelle en cherchant à réduire la part des activités dans les secteurs non-alimentaires où des spécialistes font mieux. Dans ces secteurs le Groupe Carrefour teste des offres originales dans des espaces différents.

La politique très centralisée du groupe Carrefour est assouplie et les choix d'organisation sont concertés avec les directeurs de magasin, pôles d'activités alimentaires à Flins, parcours client dédié à la restauration sur place ou à emporter à Dijon Toison d'Or, espace de vente inspiré du hard discount à Dijon Essentiel.

Pour répondre aux nouvelles exigences de la clientèle l'enseigne promeut la vente des produits 100% français et issus de l'agro écologie, sans OGM et avec des normes anti-pesticides très restrictives, et développe un programme de réduction des suremballages.

Le Directeur de Carrefour Quais d'Ivry a mis en place de nouvelles filières locales d'approvisionnement en circuit court et travaille en direct avec des agriculteurs et producteurs partenaires d'Ile-de-France.

En anticipation de la demande de la clientèle, il prévoit d'implanter une offre de commerces indépendants dans l'enceinte même de la grande surface pour suppléer les disparitions de la galerie marchande.

La mise en place d'un drive a connu un succès immédiat avec 200 à 300 commandes par semaine complétant les 900 à 1000 livraisons à domicile par mois après commande par internet.

L'usage des nouvelles technologies permet d'améliorer le confort du client qui a le choix de faire ses courses quand il veut comme il veut. Il faut accompagner les nouvelles technologies.

De tous temps, les commerces ont été des lieux d'échanges et de mixité. Aujourd'hui les centres commerciaux qui fonctionnent le mieux sont ceux qui allient une offre diversifiée et des activités associées. De nouveaux modèles voient le jour comme les commerces de gare qui s'implantent là où le flux de consommateurs potentiels est déjà présent.

La réflexion de Madame Séverine Gravier, ancienne Directrice de Quais d'Ivry en poste en 2019, s'appuyait sur des études quantitatives et des entretiens car très peu d'ouvrages traitent de ces problématiques.

Une stratégie d'aménagement polyvalent pourrait contribuer à la survie de Quais d'Ivry en installant au Rez-de-chaussée une offre attractive pour la clientèle, cabinet médical, tiers-lieu... un centre d'activités sportives et consacrer les étages à d'autres activités comme aujourd'hui avec la société O'Gaming<sup>2</sup>.

Un exemple intéressant est donné par le programme « Bobigny, Cœur de Ville ». C'est un projet de transformation du centre commercial Bobigny 2 pour un Centre-ville renouvelé avec de nouvelles voies piétonnes, des espaces paysagers, des commerces et des services de qualité, et des jardins en rez-de-chaussée et des logements en étage.

De telles transformations devraient s'accompagner d'une adaptation généralisée des pratiques et des équipements intégrant les potentialités du numérique : boutiques physiques et ligne, Click and Collect, drive, livraison à domicile,...

L'actif foncier de qualité de Quais d'Ivry permettrait de réaliser de beaux projets à condition de trouver un ou des investisseurs ayant des idées novatrices sinon la situation se dégradera et conduira à une situation comparable à celle de Jeanne Hachette puis à une friche commerciale qu'il faudra raser et reconstruire.

## **5. Un accompagnement volontariste par les autorités publiques**

La ville d'Ivry est dynamique en termes de logements. Le commerce à Ivry devrait évidemment en profiter mais il faut que l'offre proposée corresponde à l'attente des nouveaux résidents. La prise en compte de l'avis des consommateurs potentiels et d'experts indépendants serait nécessaire sachant que les responsabilités sur l'implantation commerciale sont partagées avec le Département via le CDAC. Les ressources de la Chambre de Commerce et d'industrie pourraient être mises à profit.

L'équipe municipale travaille avec le groupe Duval sur le Centre Quais d'Ivry par l'intermédiaire de sa Direction mais pas avec la Direction du magasin Carrefour, du moins en 2019.

Toutefois, le Centre commercial n'a aucune maîtrise sur l'aménagement de son environnement immédiat, cinéma, école. Les circuits et flux de circulation qui en résultent rendent la sortie du Centre très long. Cela peut rebuter certains clients qui désertent le Centre. La municipalité n'a peut-être pas assez pris en compte la politique de stationnement de proximité par rapport au commerce. On peut citer comme exemple les stationnements en double file rue Lénine qui freinent par moment considérablement la circulation.

L'usage du parking du centre pose beaucoup de problèmes. Il faudrait installer une barrière

---

<sup>2</sup> <https://www.ogaming.tv/> - campus de 6 000 m<sup>2</sup> inauguré en juillet 2019 au deuxième étage, jusque-là vide, du centre commercial Quais d'Ivry abritant des salles de gaming et des start-up du monde du jeu vidéo. La société O'Gaming est spécialisée dans la diffusion de compétitions de jeux vidéo à travers sa webtv et l'organisation d'événements e-sport

permettant de réguler l'accès car les meilleures places sont prises dès le matin par les employés des entreprises voisines. Il y a aussi des voitures épaves dont l'enlèvement, à la charge du centre commercial, représente des coûts importants.

D'après Monsieur Carton, Directeur de Carrefour Quais d'Ivry, « *le travail avec une municipalité de gauche n'est pas a priori problématique mais oblige à une meilleure prise en compte de la dimension sociale des projets* ».

Le nouvel engouement des clients vers un petit commerce de proximité (Nouveaux Robinsons, caviste...) n'est pas non plus une difficulté dans la mesure où il offre une compétence que n'a pas l'hypermarché. Mais pour certains indépendants qui pourraient désirer s'implanter en centre-ville ou à Quais d'Ivry, les loyers peuvent ne pas correspondre au niveau de ceux que règlent les plus grandes enseignes. A Claye-Souilly, les taxes collectées auprès de l'hypermarché sont réinvesties par la municipalité dans l'aide au petit commerce de proximité.



### ***En guise de conclusion provisoire***

L'évolution des habitudes marchandes depuis deux décennies, ainsi que la relative dégradation des lieux, a donc entraîné un déclin du Centre. Celui-ci n'est certes pas spécifique à Quais d'Ivry (on peut observer la situation de Bercy par exemple). Cependant la situation financière s'est dégradée, les investisseurs ont fait certains choix économiques et stratégiques et la fermeture progressive des commerces de galerie marchande s'est accélérée.

L'avenir de Quais d'Ivry est donc incertain et, faute d'une restructuration en profondeur et d'autres choix plus ambitieux à venir, assez sombre. Il faudrait peut-être envisager une démolition-reconstruction partielle ou totale, pour prendre en compte les évolutions urbaines d'Ivry et de cette zone particulière, au confluent de Paris et du XIIIème, du nouveau quartier Confluences et de la rue Lénine, caractérisée par une certaine vitalité commerciale.

La municipalité a donc un rôle à jouer (ce dont elle a conscience d'après nos derniers échanges avec elle et ses administratifs depuis le changement de mandature). Reste la difficulté déjà évoquée pour Jeanne Hachette et le Centre-ville à articuler les désirs et les besoins d'acteurs si divers, investisseurs, commerçants déjà implantés, clients venant autant d'Ivry que de Paris... Tout en tenant compte des capacités incitatives limitées mais réelles dont dispose la ville pour intervenir et être un acteur réel dans ces évolutions inévitables.

### III. Le Quartier Ivry Confluences

#### Avant-propos

Ivry Confluences est un quartier récent dont le projet s'est mis en place et finalisé dans les années 2000 sous les mandatures de Pierre Gosnat d'abord, puis de Philippe Bouyssou.

Ce programme d'envergure (il s'agit d'une ZAC de 147 ha, probablement la plus grosse d'Ile-de-France) était porteur de beaucoup d'ambitions, avec la volonté de faire vivre ce nouveau site de façon innovante.



Sa création devait entraîner de facto un apport très important de populations avec la proximité de Paris, une offre immobilière plus qu'intéressante et la mise en place théorique dans un futur proche de liaisons alliant transports en commun, nouvelles mobilités,...

Une stratégie d'ensemble a donc été posée dès le départ, avec la présentation d'une maquette préliminaire à l'Espace des Confluences, ex-Banque des Confluences. Il y avait alors le désir affiché d'une maîtrise d'ensemble du projet par la municipalité, afin d'éviter que l'opération ne se résume à un vaste projet immobilier sans direction nette.

La dimension éco-citoyenne a été aussi instituée comme principe dès le début par l'équipe municipale.

Même si nos méthodes de travail ont été entravées par la pandémie, comme il a été dit au début de notre rapport, nous avons pu nous rendre sur les lieux au printemps 2021 et concilier observation de terrain, échanges avec des habitants et rencontre avec des membres des structures municipales et des intervenants extérieurs. Ainsi que la participation en observateurs à des réunions publiques organisées par la municipalité autour d'Ivry Confluences.

#### **1. Une mosaïque en chantier**

La zone sud de cette ZAC de 147 hectares, est habitée depuis 5 ans avec 900 logements répartis dans des îlots d'immeubles de bonne qualité, comme le Carminéo ou la Cité Émile Blin, très belle réalisation de logements sociaux (Atelier Du Pont) qui a notamment accueilli des résidents de Gagarine.

La signature architecturale (Atelier Chartier Dalix) de l'École Rosalind Franklin et de la résidence étudiants et chercheurs attenante est remarquable. Cependant les effectifs par classe de l'école, non classée en Education prioritaire, sont lourds et les enfants ne peuvent pas, ou très peu, accéder aux espaces végétalisés du site. Les poubelles très proches enterrées entourées de déchets et détritiques sont une catastrophe.

En face, la parcelle de l'ancienne Usine des Eaux de la Ville de Paris désaffectée - dans l'attente d'un futur lotissement construit un promoteur privé - accueille temporairement un Centre d'hébergement d'urgence pour migrants (CHUM) géré par Emmaüs Solidarité qui héberge 450 personnes.

En poursuivant vers le nord, le design du futur Square Prudhon, inauguré au printemps 2021, a été conçu de manière participative avec le paysagiste Coloco, qui a animé quatre ateliers successifs avec les habitants du quartier de façon à recueillir leurs souhaits et aboutir à un consensus sur les choix communs.



A proximité, la résidence Duo en Seine (Atelier Paul Chemetov) mêle des appartements en accession à la propriété et des logements sociaux en location. Malheureusement les murs de l'immeuble se dégradent, les briquettes de la façade tombent et des filets de sécurité l'enserrent. De plus, de gros problèmes se posent pour les circulations d'eau chaude et froide à l'intérieur des bâtiments.

Le collège Assia Djebar n'a jamais ouvert pour cause de pollution au mercure. Les travaux de dépollution ont commencé en 2015 pour une ouverture promise pour 2022. Sept ans de travaux pour un coût des travaux se montant à 21 millions d'euros !

Le problème de dépollution des sols se pose en fait sur presque toute l'étendue de la Zac car les nouvelles constructions se font sur d'anciennes friches industrielles, Total, Philips, France Telecom, entrepôts du BHV...réparties de part et d'autre d'une future grande avenue Nord-Sud qui recevra le T-Zen sur sa voie centrale et des allées piétonnes et cyclables sur ses côtés. Cette voie détournera la circulation automobile des quais Henri Pourchasse et Auguste Deshaies, qui seront consacrés aux circulations douces.

Au nord de cette zone de friche, au confluent de la Seine et de la Marne, les immeubles à forte densité d'appartements et de chambres d'étudiants de la cité les Lettres sont en construction sur les anciens terrains de l'imprimerie du Monde.

La Maison à façade rouge pixelisée du plasticien Miguel Chevalier, la Fabrika, jouxte une voie pavée non achevée car le terrain privé est en cours d'expropriation.

Une salle de fitness puis le garage Mercédès d'Ivry ont voulu s'y installer mais ces projets n'ont pas été menés à leur terme sans que nous ayons pu en connaître la raison.

Tout près du square de la Minoterie, le bâtiment Ampère, où se trouvait l'Éclateur des Joliot-Curie est un joyau patrimonial scientifique et industriel. Un projet, voté en 2006, prévoyait d'en faire un monument d'artistes à l'entrée d'Ivry-Port accueillant, en partenariat avec le Collège de France et le CNAM, un musée scientifique à la gloire des Joliot-Curie retraçant l'histoire scientifique et industrielle de la ville. Ce projet de musée ne serait pas complètement abandonné et donc à soutenir.

La Minoterie, bâtiment de belle facture, est en cours de réhabilitation mais des immeubles neufs, sans caractère, l'enserrent de façon inacceptable.

## ***2. Un premier constat***

Dix ans après, un premier constat peut être fait.

Force est pour nous de constater qu'au-delà d'un discours volontariste, un certain nombre d'objectifs sont loin d'être tenus.

Pour ne citer que quelques points :

- Le principe de mixité sociale pour ce nouveau quartier retenu à l'origine, se heurte à des problèmes de mise en œuvre et engendre hélas quelques tensions.
- La découpe du nouveau quartier en lots a fait que les promoteurs ont repris en grande partie la main sur la gestion de leurs ensembles et qu'en tout cas, pour ce qui est du commerce qui nous intéresse, il y a peu ou pas d'harmonisation sur la politique d'implantation des boutiques et donc de possibilité de suivi réel.
- L'aspect écologique et les mobilités sont travaillés avec le soutien d'une structure extérieure, l'aménageur public SADEV. *Une réunion publique s'est tenue à la Maison de la citoyenneté le 21 janvier 2020 mais nous n'avons pas pu établir un contact direct avec l'architecte en charge de ce dossier malgré notre demande insistante.*
- La desserte d'Ivry Confluences par les transports en commun est encore tout à fait insuffisante.

### **3. Un vide commercial**

Malgré les attentes initiales, ce nouveau quartier d'Ivry est encore en manque cruel de commerces de proximité. Au cours de leur visite du quartier, par exemple, les membres du Conseil Scientifique n'ont vu qu'une boulangerie, rue des Lampes, et un petit Franprix, boulevard de Brandebourg. Il est question, sans certitude, qu'une supérette s'installe dans le quartier de la Minoterie.

Les commerces promis par les promoteurs des programmes immobiliers Duo en Seine et Rosalind Franklin sont absents.

Aucun marché couvert ou de plein air n'existe. Seuls « La Ruche Qui Dit Oui » deux fois par semaine et « l'Étal solidaire » une fois par mois, permettent aux habitants de Confluences de s'approvisionner en produits frais.

Il y a très peu de commerçants désirant s'installer dans un quartier, soi-disant trop « jeune » avec des loyers excessifs pour de petits commerces de proximité et de qualité.

La SADEV ne semble pas s'être activement mobilisée pour favoriser l'installation de commerces en prétextant que la clientèle potentielle est insuffisante tant que le programme de construction de logements n'est pas terminé.

### **4. Des citoyens mobilisés mais pas toujours entendus**

Malgré les difficultés à impliquer toutes les catégories d'habitants en raison de la diversité des populations du quartier, les avancées sont réelles sur le relogement des locataires ou l'indemnisation des propriétaires mais à un taux tel qu'il leur a été difficile d'acheter ensuite.

Un collectif citoyen « Urbanisme Ivry Confluences citoyen », Urbanicc, s'est constitué depuis quatre ans. Mais comme le montre le compte-rendu joint en annexe, de nombreux points de tensions et de blocage existent avec la municipalité et ces services.

Même si cette association indépendante ne représente qu'une partie des habitants, et par conséquent qu'elle ne peut être la voix de l'ensemble des citoyens de ce quartier, le travail prospectif et informatif qu'elle développe mérite une attention et une prise en compte plus importante.



Pour élargir la réflexion, une démarche participative citoyenne à l'échelle d'Ivry Confluences aurait pour conséquences de transformer Ivry en ville pilote en matière d'aménagement urbain. Cette remarque sera reprise dans les préconisations finales.

### ***En guise de conclusion provisoire***

Ces remarques obtenues sur le terrain ne montrent bien sûr qu'un aspect de la complexité de la situation, mais elles mettent en évidence de façon criante la difficulté récurrente d'établir un lien efficace entre l'équipe municipale, les promoteurs et bailleurs et la population; cette constatation fait écho aux observations tenues sur Jeanne Hachette plus haut.

Il est cependant à noter que la nouvelle mandature municipale a, semble-t-il, commencé à faire évoluer son approche sur un certain nombre de points.

La création d'un poste d'adjoint au Maire en charge « des commerces, de l'artisanat, des marchés, de l'activité et de l'emploi et de l'économie sociale et solidaire » est un signe positif de la réflexion municipale.

Notre échange avec cet adjoint a montré une inflexion nette de l'approche des commerces dans la vie de la cité, perçus comme un bien commun. Avec aussi l'affirmation de l'utilisation de leviers incitatifs forts auprès des décideurs pour favoriser l'implantation orientée de commerces dans ce nouveau secteur urbain ivryen. Et avec des initiatives pouvant s'étendre de façon plus générale vers d'autres quartiers de la ville. Ces points seront repris dans les préconisations finales de notre rapport.





## IV. Conclusion

La crise que nous traversons a mis en évidence certains points que nous avons déjà pressentis ou commencé à étudier avant son apparition, sur l'évolution du commerce dans ses dimensions économiques mais aussi du côté des consommateurs.

On voit clairement que des nouvelles habitudes préexistantes à la pandémie se sont accélérées, que d'autres pratiques commerciales sont apparues, par exemple le « Click and Collect ».

Par ailleurs, de nouvelles solidarités comme les bons d'achats mis en place par des collectivités, avec leurs limites, et des proximités se sont développées.

Enfin la réalité de l'évolution climatique a montré la nécessité d'être plus respectueux de son environnement proche et de la Terre, ce dont beaucoup de citoyens ont pris conscience, avec le développement des circuits courts, la prise en compte des labels (ce que certaines grandes surfaces ont compris et ont intégré dans leur logique commerciale !), et la montée en puissance de produits dits « bio ».

Il reste à se demander si ces évolutions sont éphémères. Ou si, la crise résolue, les comportements passés vont se rétablir ?

Cela semble difficile à savoir. Certains commerces, touchés de plein fouet, vont probablement fermer en grand nombre et un nouvel équilibre va sans doute apparaître.

Il y a une évidente complexité, sinon une ambition excessive, à imaginer ce futur très incertain mais des traits marquants apparus permettent de distinguer quelques pistes dans cet inconnu.

Celles-ci seront proposées dans les recommandations et préconisations qui suivent.

## **PRECONISATIONS**

### ***Centre Jeanne Hachette***

- Reconsidérer l'aménagement de Jeanne Hachette, avec une meilleure distribution des espaces pour permettre une circulation fluide entre pôle administratif, zone commerciale, logement, parking.
- Revoir l'accès à Jeanne Hachette et la signalétique (sortie de métro, ...).
- Reconsidérer la gestion du parking souterrain.
- Revoir les problèmes de sécurité pour les commerces et les habitants de Jeanne Hachette.
- Créer une liaison réelle Centre - Place Voltaire.
- Mieux articuler le centre et les rues commerçantes voisines comme la rue Marat.
- Tenter d'unifier les différents syndicats acteurs sur le secteur.
- Considérer l'évolution de Jeanne Hachette dans le contexte plus large du Centre-ville
- Revoir les conditions de stationnement en Centre-ville près des commerces. Libérer des places, permettre des périodes horaires gratuites...
- Maintenir un éventail commercial en direction de toute la population, sans discrimination, en favorisant un choix d'offres pour tous les publics.
- Recourir aux services d'un manager du commerce de centre-ville
- Créer un office de tourisme pour valoriser le lieu et créer un flux de passants.

### ***Centre commercial Quais d'Ivry***

- Mener une réflexion globale sur la zone de chalandise de Quais d'Ivry et de ses alentours.
- Relancer les contacts avec les décideurs et gestionnaires du Centre avec une périodicité et un ordre du jour précis.
- Etudier la liaison Quais d'Ivry avec l'axe Lénine ainsi qu'avec Ivry Confluences

### ***Ivry Confluences***

- Mieux associer les habitants à la prise de décision en matière d'aménagement urbain collectif.
- Créer un marché de producteurs sur l'emprise des anciens entrepôts du BHV.
- Programmer et faciliter l'installation de petits commerces de qualité et de proximité et de commerces éphémères.
- Implanter un tiers-lieu citoyen mixant artisanat, ateliers collaboratifs, espaces culturels...
- Aménager rapidement un grand parc en bord de Seine et des espaces végétalisés ou des îlots de fraîcheur répartis pour rendre le quartier attractif pour ses habitants et tous les Ivryens dans l'attente des futures promenades et activités nautiques de Bords de Seine.
- Ne pas abandonner l'idée d'un musée scientifique en l'honneur des Joliot Curie et le concrétiser avec d'autres partenaires scientifiques.

## RECOMMANDATIONS GENERALES

- Mettre en place un groupe de liaison régulier entre les commerçants et les politiques/administratifs, avec des objectifs précis à court et moyen terme.
- Organiser un « Grenelle » des commerces sur la ville.
- Mettre en place une politique locale fiscale très attractive et volontariste pour les petits commerces en particulier pour leur implantation (cinq ans d'allègement ou d'exemption selon les secteurs).
- Créer un poste de coordonnateur permanent spécifiquement dédié au commerce.
- Rétablir une police de proximité avec une mission particulière de contact et de protection avec les commerces.
- Favoriser les initiatives de commerces solidaires et l'installation de bars et restaurants
- Veiller à ne pas laisser se constituer des regroupements de commerces qui excluraient certains publics (non-genrés, offre diversifiée...).
- Ne pas isoler certains publics en veillant à ce que l'offre commerciale dans certains secteurs ne devienne pas trop discriminante, au détriment d'une partie de la population.
- Favoriser des lieux de collectes de commandes internet. En aidant à la création d'un site commun inter-commerces comme cela a été mis en place dans certaines communes lors du premier confinement du printemps 2020.
- Créer un espace d'information spécifique dans Ivry ma ville et dans l'affichage pour les commerces.

## **RENCONTRES ET ENTRETIENS**

Rencontres avec des commerçants du Centre Jeanne Hachette – 5 février 2019

Rencontre avec Serge Renaudie, architecte, urbaniste, paysagiste - 19 mars 2019

Rencontre avec le groupe de travail d'urbanisme Jeanne Hachette - 2 Avril 2019

Marche exploratoire à Quais d'Ivry - 11 avril 2019

Rencontre avec Florence Gravier, Directrice du centre commercial Quais d'Ivry - 16 mai 2019

Rencontre avec Mr Carton - Directeur de Carrefour Quais d'Ivry - 20 septembre 2019

Rencontre avec Monique Labbé, architecte, Ateliers Monique Labbé - 15 novembre 2019

Rencontre avec Mme Mora et Mme Froelich, membres du collectif citoyen Urbanicc – 7 février 2021

Entretien avec Mr Gilles Montmory, atelier d'urbanisme de la ville d'Ivry -15 avril 2021

Entretien téléphonique avec Mr Hermès AGBOTON, pâtissier, Ivry Port – juin 2021

Rencontre avec Mr BOUDAAÏ un des 2 associés de la brasserie Blends, angle rue JJ Rousseau / rue J. Vanzuppe – juin 2021

Rencontre avec deux nouveaux commerçants ou restaurateurs : le traiteur libanais St Georges 15 bis rue JJ Rousseau et Restaurant Brasserie Le Royal 27 rue Jules Vanzuppe – juin 2021

Entretien avec le boucher de la Rue Marat – juin 2021

## **SOURCES DOCUMENTAIRES**

« Ivry en débat » - campagne municipale 2020

Travail de la Banque des Territoires- Caisse des Dépôts: guide des solutions numériques

Texte de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'Appel à projet Métropole du Grand Paris «Centres Villes vivants» : *le Centre-Ville d'Ivry-sur-Seine, un centre-ville laboratoire des pratiques sociales*

Site de l'Agence BASE: Paysage et urbanisme sur ZAC Ivry Confluences

<https://www.baseland.fr/projets/ivry-sur-seine-zac-ivry-confluences/>

Bobigny, Cœur de Ville, projet de transformation du centre commercial Bobigny 2  
<http://www.bobigny.fr/grands-projets-un-territoire-en-mouvement/le-renouvellement-urbain/bobigny-coeur-de-ville-metamorphose-de-lactuel-centre-commercial-1221.html>

Urbanisme Ivry Confluences citoyen : «La ville se fabrique pour les habitants et avec eux. ». [www.urbanicc.fr](http://www.urbanicc.fr)

## **BIBLIOGRAPHIE**

*Quel commerce équitable pour demain? Pour une nouvelle gouvernance des échanges.* Corinne Gendron, Arturo Palma Torrès, Véronique Bisailon et Léopold Mayer, Editions Charles, 2009.

*L'utilité de l'inutile. Manifeste.* Lucio Ordin. Les belles lettres, 2014.

*Une poétique du logement.* Bénédicte Chaljub et Renée Gaillouset. Editions du patrimoine / Centre des monuments nationaux, 2019.

*La ville est une combinatoire, Ivry-sur-Seine.* Jean Renaudie. Edition Moviticity, 2014.

*Jean Renaudie, la logique de la complexité.* Patrice Goulet et Nina Schuch. Editions de l'Institut français d'urbanisme, 1992.

*Le jour où les centres commerciaux auront dévoré nos villes.* Franck Gintrand. Thierry Souccar, Editions, 2018.

*Eloge du magasin; contre l'amazonisation.* Vincent Chabault. Le débat (Gallimard), 2020.

*Airbnb ou la ville uberis e.* Ian Brossat. Edition La Ville Brûle, 2018.

*L'Arabe du coin,* Alexis Roux de B zieux et Thomas Henriot. Editions Dilecta, 2008.

*Le commerce de proximité: concepts de distribution, modes de vie du consommateur.* Pascale Cavard-Vibert et Xavier Vernin. Edition Ctjfl, 2005.

*Amazon, main basse sur le futur.* Vincent Mayet. Robert Laffont, 2019.

*Commerce et urbanisme commercial.* Dominique Moreno et Olivier Badot. Editions EMS, 2016.

*La politesse des maisons:* Renée Gailhoustet. Bénédicte Chaljub. Actes Sud, 2009.

*Made in Local. Emploi, croissance, durabilité : et si la solution était locale?* Raphaël Souchier. Eyrolles, 2013.

*Revitaliser son cœur de ville: l'adapter au commerce de demain.* David Lestoux. Territorial Editions, 2015.

*Les essentiels de la République, Comment la Covid 19 a changé la consommation des français.* Michel Édouard Leclerc 2021.

## REMERCIEMENTS

Nous souhaitons remercier les personnes suivantes :

*Philippe Bouyssou, Maire d'Ivry sur Seine*

*Romain Marchand, Adjoint au Maire, délégué au développement urbain*

*Marie Pieron, Adjointe au Maire, déléguée à l'enseignement supérieur, la recherche et la culture scientifique*

*Atef Rhouma, Adjoint au Maire, délégué Commerces, artisanat et marchés. Activité économique et emploi. Économie sociale et solidaire*

*Jean-François Lores, Directeur Général des services techniques de la ville d'Ivry*

*Marianne Fillère, ancienne Directrice Générale adjointe ville d'Ivry*

*Gilles Montmory, atelier d'urbanisme, ville d'Ivry*

*Alain Baure, responsable du service affaires foncières et domaniales, ville d'Ivry*

*Florence Gaultier, responsable du secteur commerces artisanat, ville d'Ivry*

*Serge Renaudie, architecte*

*Monique Labbé, architecte*

*L'association Urbanicc d'Ivry Confluences, Madame Froelich et Madame Mora*

*Florence Gravier ancienne directrice du centre commercial Quais d'Ivry*

*Monsieur Carton, directeur de Carrefour Quais d'Ivry*

*Les commerçants du centre Jeanne Hachette*

*Les commerçants d'Ivry Port*

*Les commerçants de Quais d'Ivry*

*Eric Brossier, fabricant-concepteur de marionnettes géantes*

*Hermès Agboton, pâtissier boulanger aspirant commerçant à Ivry*

*Monsieur Bouddai un des 2 associés du Blend's, brasserie rue JJ Rousseau*

*Ainsi que toutes celles et tous ceux que nous avons oubliés, que nous souhaitons aussi remercier chaleureusement...*

## **Le Conseil scientifique d'Ivry-sur-Seine**

Michel Petey, coordinateur du conseil scientifique, ancien coordonnateur REP et ancien Conseiller pédagogique

Edith Deléage-Perstunski, professeur agrégée de philosophie et Docteur en ethnologie

Colette Portha, professeur agrégée de sciences de la vie et de la terre

Danièle Gilis, médecin généraliste

Patrick Porcheron, professeur émérite Université Pierre et Marie Curie

Michel Paty, philosophe et historien des sciences

Nicolas Darcel, ingénieur agronome

Laurent Hirsh, journaliste

Jean-Paul Deléage, physicien et historien des sciences

Christophe Adriani, directeur du Théâtre Antoine Vitez d'Ivry

*Et aussi :*

Francis Dorra, professeur agrégé de mathématiques en Classe préparatoire

Ghislaine Escande, plasticienne

Christine Pfaudler, avocate

Nasser Rebaï, Géographe, Docteur de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

*Membres honoraires :*

Daniel Kunth, Astrophysicien, ancien coordonnateur du Conseil scientifique

Jean-Charles Pomerol, ancien Président de l'Université Pierre et Marie Curie

*Ainsi que :*

Licia Akkari-Traoré, chargée de mission enseignement supérieur-recherche-conseil scientifique, ville d'Ivry

## **ANNEXES**

### ***Quelques verbatim***

#### **« Ivry en débat » (campagne municipale 2020), Atelier sur le thème des commerces, samedi 15 novembre 2019 :**

Il y a des quartiers sans commerces : Monmousseau (Franprix a fermé, G20 a fermé, Hyper Frais s'est installé, magasin halal sans alcool, sans presse, etc...). Barbusse : plus de boulangerie, plus de papeterie.

Il n'y a qu'une seule librairie dans Ivry.

Les problèmes des commerces sont des problèmes structurels : au niveau des loyers (OPH, privés), et au niveau des porteurs de projets, indépendants de la municipalité.

Au niveau des horaires : certains commerces ouvrent de 18h à 20h (un boulanger), d'autres en horaires décalés 24h/24 commerce international..., d'autres sans dimanches ni jours fériés et jusqu'à minuit (épicerie et bazars). Discussion au Conseil municipal et avec les syndicats.

Épicerie sociale et solidaire relèvent d'un montage mixte : gouvernance, lieux, financements = mairie et associations (Restau du cœur, secours populaire, Emmaüs...). cf. La Pagaille, l'Étal solidaire.

#### **Éléments de réflexion du Directeur de Carrefour sur l'évolution du commerce, vendredi 20 septembre 2019 :**

- Révolution numérique : commerce (commandes et livraison internet y compris dans le supermarché).
- Développement de la prise de conscience écologique (changement climatique)
- Développement de commerces liés aux circuits courts et aux producteurs locaux et à l'agriculture urbaine. (idem directeur de Carrefour).
- Lutte « anti gaspi » dons aux associations, recyclage avec développement de start-up : plus rentables que jeter ingénieur invente machine adéquate, jeunes femmes formées pour confitures avec déchets, farines avec pain de la veille, etc...
- Développement de la prise de conscience qui articule fin du mois et fin du monde (Gilets jaunes et mouvement social avec problèmes d'injustice sociale de plus en plus patents),



- Développement des AMAP, Etals solidaires dans chaque quartier, commerce «équitable, social et solidaire ».
- Développement de la prise de conscience du lien des commerces de France assujettis au marché mondial contraignant (prix inférieur des marchandises fabriquées dans le tiers-monde et par des enfants par rapport aux marchandises produites par des salariés d'entreprises respectant les droits de l'homme... «produisons français» est devenu une nouvelle valeur républicaine.

**Monsieur Eric Brossier, fabricant-concepteur de marionnettes géantes, donne un historique et fait le point sur la dynamique potentielle :**

- Il a toujours connu les espaces fermés par des parpaings bruts qu'il a lui-même peints en blanc. Il a fait ouvrir par la Ville deux de ces espaces fermés et vides de la Placette, mais s'est confronté au refus d'en ouvrir plus.
- Il a proposé de transformer l'un de ces espaces en studio d'accueil public géré par les riverains.
- Il pose la question de l'accès aux lieux d'exercice professionnel de la placette ou à leur logement pour les habitants.

**Entretiens réalisés en juin 2021 (sous forme de prise de notes)**

**Commerçant : Boucher de la Rue Marat**

1. Le / la commerçant (parcours personnel)

Formation : Bac pro en boucherie

Expériences passées : salarié puis gérant d'un stand dans un Franprix

Motivations pour ouvrir un commerce : Concours de circonstance. Opportunité dans le centre-ville

2. Le commerce

Depuis quand le commerce est-il implanté ici : 2019

Reprise d'un ancien commerce ? oui boucherie fermée depuis plus de 6 mois

Articles vendus, spécificité des produits : non hallal, viande et fromages 1er choix

Zone de chalandise : Paris et 94

Comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats : Nouveau arrivants parisiens, personnes âgées, trentenaires qui veulent des produits de qualité

Comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment :

Premier choix

Quelle est la santé économique de son commerce ? Encore fragile

#### 5. Son installation à Ivry sur seine

Est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? Hasard

Pense-t-il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche) : Ce type de boucherie a du succès partout

Aides/difficultés? Baisse du chiffre d'affaires en raison de contraintes d'accès et du couvre-feu

#### 6. Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

Comment il ou elle envisage le futur à Ivry ? Difficulté à recruter du personnel qualifié

Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...) ?

- Importance du lien avec le caviste. Pas avec le Robinson
- Le quartier est bien entre deux évènements violents

Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?)

- Évènements violents de type fusillades ou incendie de caves
- Personnes droguées ou alcoolisées gênantes autour du commerce

Est-ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment ?

- Stationnement gratuit 20 mn comme cela se fait dans d'autres centres ville
- Hall d'immeubles de l'OPH sécurisés : ce sont des endroits où se regroupent des personnes alcoolisées qui traînent dans le quartier pour cette raison.

## **RENCONTRE AVEC UN (FUTUR ?) COMMERÇANT – juin 2021**

### **Entretien téléphonique avec Monsieur Hermès AGBOTON**

#### **1 - Le / la commerçant-e (parcours personnel)**

Formation : école Ferrandi à Paris (4 ans), puis EMPTTH, puis école CEPROC.

Membre de disciples Escoffier International.

Expériences passées : a notamment travaillé comme pâtissier chez Pierre Hermé pendant 6 ans. Puis il a occupé le poste de chef-pâtissier au restaurant du Palais de Tokyo (Tokyo Eat) pendant 10 ans.

Motivations pour ouvrir un commerce à Ivry : Hermès Agboton et sa famille sont ivryens depuis plus de 20 ans. Il souhaite offrir localement des produits de qualité avec des prix abordables. Il considère qu'il ne devrait pas être nécessaire d'aller à Paris pour trouver des produits de qualité.

#### **2- Souhait d'ouvrir un commerce**

En 2018 et 2019 il a essayé d'ouvrir une pâtisserie-boulangerie au centre d'Ivry afin, dit-il, d'offrir de la pâtisserie de « qualité » aux Ivryens.

N'ayant pas réussi à trouver un local, il a décidé de monter une pâtisserie-boulangerie-salon de thé à Cotonou, au Bénin, son pays d'origine. Sa famille est restée à Ivry. C'est un choix familial difficile mais il souhaite à terme revenir en France et ouvrir un commerce de pâtisserie-boulangerie-salon de thé à Ivry centre-ville.

#### **3- installation à Ivry sur seine**

Est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? C'est avant tout un choix de cœur.

Il pense par ailleurs que si plus de commerces vendent des produits de qualité à Ivry, la clientèle viendra également des villes limitrophes (Paris compris).

Pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche) Ivry est très bien placé. Il faut travailler sur la qualité de l'offre.

Aides/difficultés ? Il n'a pas réussi à trouver un local à Ivry Centre.

Dès le début de ses recherches il s'est tourné vers la Mairie car il avait entendu dire que les locaux commerciaux du centre-ville, notamment Jeanne Hachette, étaient gérés par la Ville.

Pendant près de 2 ans il a été en contact avec les services de la Ville (aidé notamment par Monsieur Pierre Martinez qui l'a soutenu dans ses démarches), espérant qu'un local lui serait

proposé.

En dépit d'un accueil favorable de la Ville, rien ne lui a été proposé.

Parallèlement il a cherché auprès des privés mais les loyers étaient trop élevés. Notamment dans les nouveaux immeubles de la rue Jules Vanzuppe, situés près de chez lui.

Il a décidé d'abandonner son projet d'installation à Ivry lorsqu'un local situé près du métro, qui correspondait exactement à ses besoins, a été loué pour un commerce de boulangerie.

Il dit qu'il a été « dégoûté » après tant de temps à attendre.

#### **4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir**

Comment il ou elle envisage le futur à Ivry Le commerce va se développer avec nouvelle population et volonté politique.

Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...) : qualité de vie et d'échanges.

Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment ? Oui en l'aidant à trouver un local au centre-ville adapté à ses besoins pour l'ouverture d'une pâtisserie-boulangerie - salon de thé.

Il pense que trop de commerces se ressemblent à Ivry (fastfoods, kebabs, épiceries...) sans offre de qualité.

Il pense que cela dépend en grande partie de la politique de la Ville qui devrait soutenir la diversification des commerces (en général, et en particulier commerces de bouche et restaurants).

Que cela aurait un effet vertueux (installation d'autres commerces avec produits de qualité, sans être de luxe pour autant).

Concernant le Centre Jeanne Hachette, où il aimerait ouvrir un commerce, il trouve qu'il faudrait faire un effort de rénovation des locaux (façades, accès...).

#### **Rencontre avec : RESTAURANT BRASSERIE LE ROYAL**

27 RUE Jules Vanzuppe 94200 IVRY Sur SEINE

1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

- formation DEA Math et 1an et demi en informatique

- expériences passées En restauration chez des chefs étoilés après avoir travaillé dans une startup sur l'intelligence artificielle

- motivations pour ouvrir un commerce par Goût

## 2- Le commerce

- depuis quand le commerce est-il implanté ici :depuis 50 ans et reprise en Mai 2019(juste avant la crise)

- horaires d'ouverture Déjeuner du lundi au vendredi et Diner du jeudi au samedi

- reprise d'un ancien commerce ? oui qui marchait le midi

- articles vendus, spécificité des produits : depuis confinement « Click and Collect » pour attirer du monde

- zone de chalandise :salariés des grosses boîtes du voisinage et quelques voisins

- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achatsPas de passage Grand écart entre satisfaire des gens simples et des plus snob

- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment

- quelle est la santé économique de son commerce ? Faible TROP de frais Difficultés pour obtenir les aides surtout depuis que les dossiers dépendent de la Direction Régionale Son chiffre d'affaires de référence est Au 2/3 de sa valeur réelle

## 3- Son installation à Ivry sur seine

- est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ?

- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche)

Déception car population moins dense et moins aisée par rapport à Paris

- aides/difficultés ?Pour obtenir les autorisations de travaux quand un lien est déjà établi avec la municipalité ;sinon décision lente

(Les effets de la crise sanitaire)

La COVID bouscule tout et met tout par terre car difficile d'établir un chiffre d'affaires quand le restaurant est fermé pour travaux ou pas encore ouvert

Point positif les BONS d'ACHAT distribués par la municipalité qui ont permis d'avoir de nouveaux clients

#### 4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry : Pessimisme
- Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...)
- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?)
- Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment Continuer encore un certain temps les Bons d'achat après le déconfinement Demande de concertation entre les personnes des sièges sociaux et l'«'écosystème » du Quartier .Peu ou pas d'articles dans Ivry ma ville. Pas de suivi. Manque d'Association soutenant les commerces de ce quartier.

#### **Commerçant : Epicerie Bubble market rue JJ Rousseau, Epicerie de dépannage**

##### 1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

(fiche incomplète car nous n'avons pas pu rencontrer la gérante mais son mari)

- formation :
- expériences passées :
- motivations pour ouvrir un commerce : Famille dans le quartier

##### 2- Le commerce

- depuis quand le commerce est il implanté ici : 2020, pendant le confinement
- horaires d'ouverture : 8h – 21h hors confinement.
- reprise d'un ancien commerce ? : Non, au pied d'un immeuble neuf. Faubourg 94. Installation concomitante de 3 commerces
- articles vendus, spécificité des produits : produits les plus courants, épicerie, boissons fraîches, fruits, légumes, gâteaux et produits marocains, propose du couscous sur commande
- zone de chalandise : le voisinage, en dépannage
- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats : achats en complément et en dépannage de Carrefour très proche.
- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment :

idéal pour quelques produits, disponibilité, accès dans la rue

- quelle est la santé économique de son commerce ? Mauvaise. Très calme

3- Son installation à Ivry sur seine

- est ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ?
- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche)

aides/difficultés ? Installation très difficile en raison de la pandémie. Grosses difficultés pour faire réaliser les travaux.

4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry
  - Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...) ?
- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?) Difficultés financières des voisins. Les habitants du foyer en face n'ont pas les moyens d'acheter.

**Rencontre avec : M. BOUDAAÏ un des 2 associés du Blends, angle rue JJ Rousseau / rue Vanzuppe**

1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

- formation S'est formé sur le tas, aux USA, aux Emirats, à Paris
- expériences passées Travailleur indépendant depuis l'âge de 25 ans . A d'abord travaillé dans le transport. A eu 4 commerces (salons de thé) à Paris.
- motivations pour ouvrir un commerce A fait une étude de marché. A pris le risque malgré un loyer hors de prix (8000 €) et des taxes foncières très chères (1150€ par mois). C'est un long à long terme, qui tient compte du développement d'Ivry d'ici à 10 ans.

2- Le commerce

- depuis quand le commerce est-il implanté ici Bail signé en novembre 2019. Ne peut pas entreprendre tout de suite les travaux à cause de nombreuses malfaçons dans la construction (nombreuses fuites dans les appartements et le restaurant, gros problèmes d'évacuation des EU). Confinement avant le début des travaux. Frappé de plein fouet par la crise sanitaire.

Aucune aide parce que nouveau commerce, donc appauvrissement personnel.

- horaires d'ouverture 11h-23h à terme 7h-24h

- reprise d'un ancien commerce ? Non création au pied d'un immeuble neuf.

- articles vendus, spécificité des produits Au début du projet, volonté de créer un restaurant de viande de très haute qualité, ensuite projet italo-gril mais finalement après les conseils de 2 consultants, repositionnement sur du « casuel food » (avec des produits de qualité), moins cher, mieux adapté à la clientèle. Les gens mangent en 30'.

- zone de chalandise Ivry, alentour, Paris sud-est

- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats Clientèle très mixte, comme tout le quartier.

- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment  
Par la qualité

- quelle est la santé économique de son commerce ? ça ne va pas du tout. Il a fallu faire d'autres emprunts. Les associés ne peuvent pas se payer. Très gros problèmes avec le propriétaire qui est aussi le promoteur et le bailleur. 400 000€ de travaux faits avant l'ouverture.

### 3- Son installation à Ivry sur seine

- est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? Stratégique. Ivry, c'est l'avenir.

- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche) Ivry est très bien placé. D'ailleurs il livre partout.

- aides/difficultés ? énormes difficultés avec le bailleur. Aimerais que la ville aide au financement et administrativement pour les dossiers. Travail 15h par jour n'a pas le temps pour la paperasse.

(Les effets de la crise sanitaire)

- Enorme (voir plus haut).

### 4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry Mieux qu'aujourd'hui. Ça va se développer.

- Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes



plus grands (quai d'Ivry ...) ça égaie, plus de passage, plus de vie. La rue a déjà changé.

- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?) Tranquille. Population très mélangée et qui aime ce mélange.

- Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment ?  
Financièrement. Façade 45 000€. Aimerais que les élus et les personnes en charge du commerce viennent le voir.

Il a créé 8 emplois dont 5 à plein temps. Il a aussi des stagiaires d'école hôtelière.

**Rencontre avec : Traiteur Libanais SAINT GEORGES France, 15 bis rue Jean Jacques Rousseau 94200 IVRY SUR SEINE**

1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

- formation : autodidacte

- expériences passées : cuisine libanaise

- motivations pour ouvrir un commerce : 2016 achat d'un local à Ivry pour faire la cuisine

Traiteur sur les marchés parisiens et pour des événements

2- Le commerce

- depuis quand le commerce est-il implanté ici 2016

- horaires d'ouverture : 11h à 17h pour la rue JJ Rousseau

- reprise d'un ancien commerce ?

- articles vendus, spécificité des produits : Produits et repas libanais

- zone de chalandise : Salariés des bureaux, zone de passage, voisinage

- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats

- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment  
Contact avec les gens ,gentillesse, disponibilité, fraîcheur des produits proposés propreté

- quelle est la santé économique de son commerce ? Bonne, dynamique Optimisme.  
Recherche d'un local plus grand

### 3- Son installation à Ivry sur seine

- est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? Economiquement plus intéressant
- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche) Pour des raisons financières
- aides/difficultés ? A demander l'autorisation d'une terrasse traiteur à la même adresse pour faire traiteur et vente directe

(Les effets de la crise sanitaire) Bénéfique, + 35%

### 4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry : Positivement
- Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...)
- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?) Bon quartier
- Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment ?

Accepter les demandes d'autorisation faites à la municipalité.

## **Commerçant : Boucher/Traiteur Le Faubourg rue Jules Vanzuppe**

### 1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

- formation en Italie
- expériences passées : entreprise de déstockage de produits de marque
- motivations pour ouvrir un commerce : Souhaite ouvrir un commerce depuis 10 ans. Habite à côté.

Le commerçant n'est pas boucher, il emploie un boucher

### 2- Le commerce

- depuis quand le commerce est-il implanté ici : signature du bail fin 2018. Travaux 2019, très compliqués et long à cause du 1er confinement.

- horaires d'ouverture : 9h-21h. Clientèle du soir, donc absente à cause du couvre-feu.
- reprise d'un ancien commerce ? :
- Non. Création. Très difficile car loyer et taxes trop chers.
- articles vendus, spécificité des produits :
- viande fraîche à la découpe et cuisinée (dans la partie traiteur), hallal (comme beaucoup de bonnes boucheries parce qu'on sait mieux d'où vient la viande ; mais pas de certification AVS ).
- zone de chalandise : clientèle française, locale.
- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats : voisinage aimant les produits de qualité. La partie traiteur prend le pas sur la partie boucherie depuis les confinements.
- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment : Difficile
- quelle est la santé économique de son commerce ? Assez mauvaise à cause de la pandémie. 3 employés au début, 1 seul aujourd'hui.

Gros problèmes avec la société H2I qui loue le local et ne veut rien entendre sur les retards de loyer dus à la pandémie : Retard des travaux a entraîné retard d'ouverture. Menace de résiliation de bail, tribunal ...)

### 3- Son installation à Ivry sur seine

- est ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? Proximité du domicile
- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche)
- aides/difficultés ?

Le local a été pris brut. N'a pas bénéficié des aides de la mairie pour l'aspect extérieur (store, façade). Il ne les connaissait pas et a fait la demande trop tard.

### 4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry : Flou total
- Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'ivry ...) ? Plus de contact, connaît la clientèle.

- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business?) Le quartier se dégrade. Squats, vol, insécurité.

- Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment?

Ne sait pas

Qu'en est-il de la boulangerie qui devait ouvrir juste à côté ?

Même société gérante

Le boulanger a signé. A la remise des clés il découvre les bornes enterrées installées juste devant et leurs débordements. Il refuse de prendre le local. Il perd 18 000 € déjà versé.

### **Rencontre avec : Myriam Goujane La Cour Cyclette dans La Miroiterie Bd PVC**

1 - Le / la commerçant•e (parcours personnel)

- formation Etudes de mathématiques

- expériences passées Statisticienne. Dans la finance.

- motivations pour ouvrir un commerce D'abord politique. Pas pour faire de l'argent. Appliquer ses convictions : maintenir les savoirs faire ; promouvoir une consommation alternative ; réintroduire le commerce de proximité ; défendre le petit commerce ; commercer sur les biens essentiels ; économie réelle ;

2- Le commerce

- depuis quand le commerce est-il implanté ici un an, c'est une antenne de La Cour Cyclette d'Alfortville

- horaires d'ouverture Mardi-samedi 10h-18h30

- reprise d'un ancien commerce ? non, création

- articles vendus, spécificité des produits vélos, réparation de vélos, tourisme de proximité.

- zon de chalandise Ivry, Vtry. Actuellement surtout réparation.

- comment se représente il ou elle ses clients, leurs modes de consommation, leurs habitudes d'achats Familial. Pour tous.

- comment il ou elle pense se distinguer de ses concurrents, des grandes surfaces notamment.

Par l'artisanat. Le service. La stabilité des employés. Social aussi : lieu de rencontre, mixité sociale ; tarif pour les livreurs.

- quelle est la santé économique de son commerce ? Moyen. Equilibre difficile

3- Son installation à Ivry sur seine

- est-ce un choix commercial, une nécessité ou un hasard ? A proximité de ce qui existe à Alfortville.

- pense il ou elle que cela serait différent dans une autre ville (comparable et proche) Oui. Ivry ville stratégique pour le vélo.

- aides/difficultés ? Pas d'aides. Le territoire et la ville s'intéressent mais ne sont pas assez organisés

(Les effets de la crise sanitaire)

- ... Problèmes de la fermeture de la Miroiterie

4- Le commerce de proximité à Ivry, son avenir

- comment il ou elle envisage le futur à Ivry Mouvement général du développement des commerces alternatifs, de l'économie sociale et solidaire, de l'économie circulaire du retour à l'artisanat, aux réparateurs. La politique de la ville doit soutenir ces projets.

- Le rôle que le commerce joue dans le quartier notamment par opposition aux complexes plus grands (quai d'Ivry ...) Ceux qui viennent font le choix de ne pas aller dans les grandes surfaces type Decathlon

- Ce qu'il ou elle pense du quartier et de son évolution (menace ou opportunité pour son business ?) Opportunité d'Ivry Confluence

- Est ce que la municipalité pourrait aider développer son activité / si oui comment ? OUI en faisant et diffusant des cartographies. Mettre à jour le plan de la ville. Faire de la publicité pour les commerces. Les faire connaître. Les mettre en avant. Organiser des réunions de commerçants. Fédérer les commerces. Se projeter dans la transition écologique. Copier Paris. Avoir une stratégie de développement. Être un levier dans la transition écologique. Se rappeler que commerces dans la rue = sécurité.

*Ivry, le 16 août 2021*