

## Cycle de conférences

### Les activités commerciales : un levier pour l'aménagement du Grand Paris ?

## Synthèse de la conférence 2

### Commerce temporaire : vers de nouvelles logiques de programmation ?

#### Introduction

Le commerce temporaire se traduit par une occupation provisoire de l'espace visant à proposer des services, tester des marchés et participer à l'animation d'un territoire. Cette occupation est visible sous différentes formes, allant du pop-up store (telle la librairie pop-up store Folio de l'éditeur Gallimard installée sur les quais de Seine) à des « Box-parc » dans des friches industrielles, en passant par des locaux en pieds d'immeubles (locaux de commerce temporaire de la Semaest à Paris), des *Food truck* (à l'instar de La Mobyette verte qui utilise des produits locaux), des kiosques à services, ou des galeries marchandes. Du point de vue des propriétaires de ces locaux, cette occupation permettrait d'augmenter la valeur économique, fonctionnelle et symbolique des espaces concernés, pendant voire après l'occupation.

En se focalisant sur le contexte du Grand Paris, marqué par différentes initiatives et situations de marché, l'objet de cette conférence a été de comprendre, en premier lieu, comment ces commerces temporaires s'organisent d'un point de vue spatial et temporel, et en deuxième lieu, d'examiner la manière dont ils sont pris en compte dans les stratégies d'aménagement.

Pour ce faire, plusieurs acteurs ont été invités :

- **Carine DHERS**, chocolatière et fondatrice du projet Chocolaterie artisanale *Mon Jardin Chocolaté, situé aux Grands Voisins (occupation temporaire à Paris 14<sup>e</sup>)*.
- **Pauline COHADON**, fondatrice de l'Effet Urbain (agence de conseil en projets urbains innovants).
- **Marie GUILGET**, chargée de développement commercial aux Grands Voisins (SCIC Plateau urbain).
- **Marie KRIER**, Responsable innovation et directrice du programme action cœur de ville à l'Epareca.
- **Juliette PINARD**, chercheuse urbanisme temporaire et transitoire (laboratoire LATTS et SNCF Immobilier).

## I. Commerce temporaire : espaces, temporalités et innovations

### a. Quel(s) espace(s) pour quel type de commerces ?

Le commerce temporaire est une pratique ancienne (foires médiévales, marchés de Noël...), et l'investissement des sites en friche, notamment par les artistes, l'est tout autant (le mouvement squat remonte à la fin du siècle dernier ...). Il ne faut pas opposer les commerçants sédentaires et temporaires car les commerçants sédentaires font aussi les marchés, des pop-up stores et autres.

Ce qui est en train de changer relève probablement du passage de démarches spontanées d'occupation temporaire, par exemple, pour couvrir des frais de vacance et/ou éviter des squats et la dégradation de parcs immobiliers, à une logique plus stratégique pour créer de la valeur et développer de nouveaux usages et types de consommation.

On assiste de fait à la multiplication des expériences dans des espaces urbains sous-utilisés (anciens équipements des casernes militaires, parkings vacants, emprises industrielles de toutes sortes, etc.). Ces expériences se traduisent par la transformation de lieux en espaces de travail, de restauration, de vente, etc. et font intervenir des acteurs privés (les commerçants, gestionnaires et propriétaires des sites) et des acteurs publics de la production urbaine. Dans le contexte grand parisien, la Métropole du Grand Paris promeut ainsi l'urbanisme transitoire sur son territoire afin de promouvoir son économie locale.

L'un des cas aujourd'hui les plus médiatisés est celui des Grands Voisins, initié dans le cadre de la préfiguration d'un écoquartier dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris en 2015. Ce projet d'occupation temporaire s'est organisé sur deux périodes différentes : la première a été menée entre 2015 et 2017, et la deuxième a commencé en avril 2018 pour une durée de 26 mois. L'idée d'une telle démarche était initialement de "mettre en place des zones commerciales d'échanges éthiques et responsables, (...) l'objectif sur le site était vraiment d'expérimenter un nouvel usage de cet espace" (Marie Guilguet - chargée de développement commercial aux Grands Voisins). Concrètement le rez-de-chaussée de l'ancien Hôpital Saint-Vincent-de-Paul a été utilisé pour l'ouverture de 26 commerces temporaires de natures diverses. La surface de ces commerces variant entre 8 et 250 m<sup>2</sup>, pour un loyer moyen (avec charges) autour de 250€/mois/m<sup>2</sup>, censé augmenter chaque semestre de 8% pour se rapprocher au maximum, au bout de 2 ans, des loyers qui seront pratiqués à la sortie du projet.

Comme l'a indiqué Carine DHER, les prix des loyers sont peu élevés, ce qui permet d'attirer des personnes qui n'ont pas beaucoup de moyens et qui veulent tester leurs projets : « j'ai fait de l'informatique avant de me reconvertir en chocolat (...) Je voulais avoir ma propre marque. J'ai commencé à créer mes propres recettes et avoir mon propre business plan. J'étais toute seule (...) et j'avais mes propres contraintes. (...) C'est le moment où les Grands Voisins 1 démarrait. J'avais du coup énormément de chance. La convention précaire était quelque chose de parfait (...) le loyer modéré m'a beaucoup aidé de continuer à tester mon activité [qui est devenue] de plus en plus grande. »

### b. Enjeux d'une approche expérimentale qui tend à s'institutionnaliser

Depuis quelques années, le commerce temporaire est considéré comme une démarche innovante d'occupation et de valorisation d'espaces vacants publics mais aussi privés. Malgré les défis qui y sont associés (contraintes foncières, financières, juridiques, contenus des projets, etc.), "la véritable innovation c'est que depuis 3, 4 ans, cela se produit dans des espaces privés.

(...) *C'est quelque chose qui tend à s'institutionnaliser*". (Pauline COHADON – fondatrice de l'effet urbain).

D'après Pauline COHADON, l'innovation se situe surtout dans les collaborations entre les aménageurs et les entreprises privées dans le cadre d'opérations d'aménagement. Ces collaborations supposent de réussir à trouver un équilibre entre les temporalités différentes des acteurs. Les commerçants agissent dans des temporalités courtes alors que les aménagements se prévoient et s'organisent sur un temps plus long.

La mise en place de ce type de projets est liée en grande partie à la volonté des différents acteurs et aux disponibilités foncières. Elle est marquée par deux difficultés majeures que sont, d'une part, les différences de fonctionnement entre les différents types d'acteurs, et d'autre part, la nécessité de déroger aux obligations des baux commerciaux via des baux précaires.

En réponse à ces difficultés, on observe l'émergence de nouveaux acteurs, comme *Plateau Urbain*, qui font le lien entre les offres des propriétaires et les demandes des potentiels occupants temporaires.

## **II. Commerce temporaire, vers une intégration dans les logiques d'aménagement ?**

### **a. La sélection des espaces : la question des modèles économiques**

La sélection des espaces constitue sans surprise une étape importante pour assurer l'intégration des commerces à leur environnement et attirer une clientèle. Cependant, elle reste essentiellement une question d'opportunité, de confiance et de relations humaines entre les différentes parties prenantes que sont les commerçants, les opérateurs et les aménageurs.

Même si le foncier est disponible, il faut, pour occuper un espace temporairement, convaincre les opérateurs d'investir du temps et de l'argent afin de préparer les terrains, en sachant que le modèle économique des commerçants en phase de test leur impose de démarrer leur activité rapidement sans toutefois assumer de loyer de marché. Dans certains cas, comme c'est le cas dans l'immobilier commercial traditionnel, les occupants ont à prendre en charge la transformation des lieux vacants. De la sorte, aux Grands Voisins, les lieux sont mis en norme puis chaque commerçant aménage celui qu'il souhaite investir, en fonction de son projet professionnel.

Outre la localisation des sites, les caractéristiques techniques des commerces sont très importantes. Aux Grands Voisins, la visibilité et l'accessibilité des rez-de-chaussée ont ainsi dû être améliorées pour attirer les consommateurs. Toutes ces démarches (mise aux normes, aménagement et organisation des espaces commerciaux dans un contexte de travaux) ont été prises en charge collectivement par les commerçants, les opérateurs et les aménageurs.

La question du modèle économique et des coûts de l'occupation commerciale sont fondamentales. L'idée, pour les porteurs de projets temporaires, est de montrer aux propriétaires privés et publics que leur implication dans de tels projets générera de la valeur, par exemple en mettant l'accent sur les coûts de l'inaction (coûts qui seront de toute façon supportés en l'absence de projet temporaire).

Leur implication permettra également de tester des activités et des modèles économiques. Le projet des Grands Voisins a ainsi permis de tester un nouveau concept de boutique-atelier à

travers la mise en place d'espaces très spécifiques à l'intérieur desquels les artisans travaillent et testent la vente de leurs produits.

Selon Pauline COHADON, il est par ailleurs important que les commerçants développent des modèles économiques en pensant conjointement à la vente en boutique et en ligne : *« il faut savoir aussi que le commerce aujourd'hui ne dépend pas seulement du lieu ; mais il y a aussi internet qui est un facteur important qui contribue au développement des commerces avec la constitution d'une communauté de clients »*. Comme l'a exprimé Carine DHER : *« j'ai ma clientèle sur internet qui vient me rendre visite de temps en temps ! »*.

### **b. L'implication de plusieurs acteurs dans les opérations d'aménagement**

Les projets d'occupation font intervenir plusieurs acteurs : des intermédiaires tels que Plateau urbain, des collectivités, des propriétaires, des commerçants, etc. L'implication de ces acteurs dépend du contexte des projets : ainsi dans le cas des Grands Voisins, la présence de lieux d'hébergements pour des publics précaires et d'accueil pour les migrants a conduit à leur intégration dans la mise en place d'un cadre de vie collectif et a amené des collaborations entre les structures commerçantes et les travailleurs sociaux.

Pour les aménageurs, ce type commerce peut agir de multiples façons sur l'espace : à travers la création de nouvelles centralités, la constitution d'ambiances spécifiques, la contribution à l'économie locale, etc.

Le développement du commerce temporaire nécessite enfin de développer des outils, comme des diagnostics commerciaux à l'échelle des villes, pour avoir une connaissance approfondie de l'offre commerciale de proximité et ses potentiels, et pouvoir la compléter à travers les commerces temporaires.

### **Conclusion : perspectives d'évolution avec défis à relever**

Nous pouvons remarquer un engouement pour le commerce temporaire dans un contexte de succès de l'urbanisme transitoire auprès des institutions comme des usagers.

Les opérations temporaires peuvent permettre de préfigurer l'aménagement d'un quartier en contribuant à la définition de son programme au fur et à mesure du développement et du test de commerces susceptibles de glisser du temporaire au transitoire, avant de se pérenniser.

Il ressort néanmoins de la table ronde un risque à se focaliser seulement sur la marchandisation des espaces publics et à créer toujours plus d'enclaves marchandes. Il importe de prendre en considération les autres dimensions (sociales, environnementales, culturelles...) de l'espace public dans la ville, et pour cela, de penser à mêler fonctions payantes et gratuites dans le développement de l'urbanisme transitoire.

Deux grands défis restent incontournables : d'une part, le modèle économique qui constitue un enjeu majeur pour l'implantation de telles activités, en tenant compte de tous les coûts induits (le coût global de préparation du site, le montant des loyers, etc.) ; d'autre part, les aspects juridiques et les possibilités de s'adapter à la réglementation, ce qui justifie l'importance de la coordination entre les différents acteurs et le rôle des professionnels qui font le lien entre tous ces acteurs.