

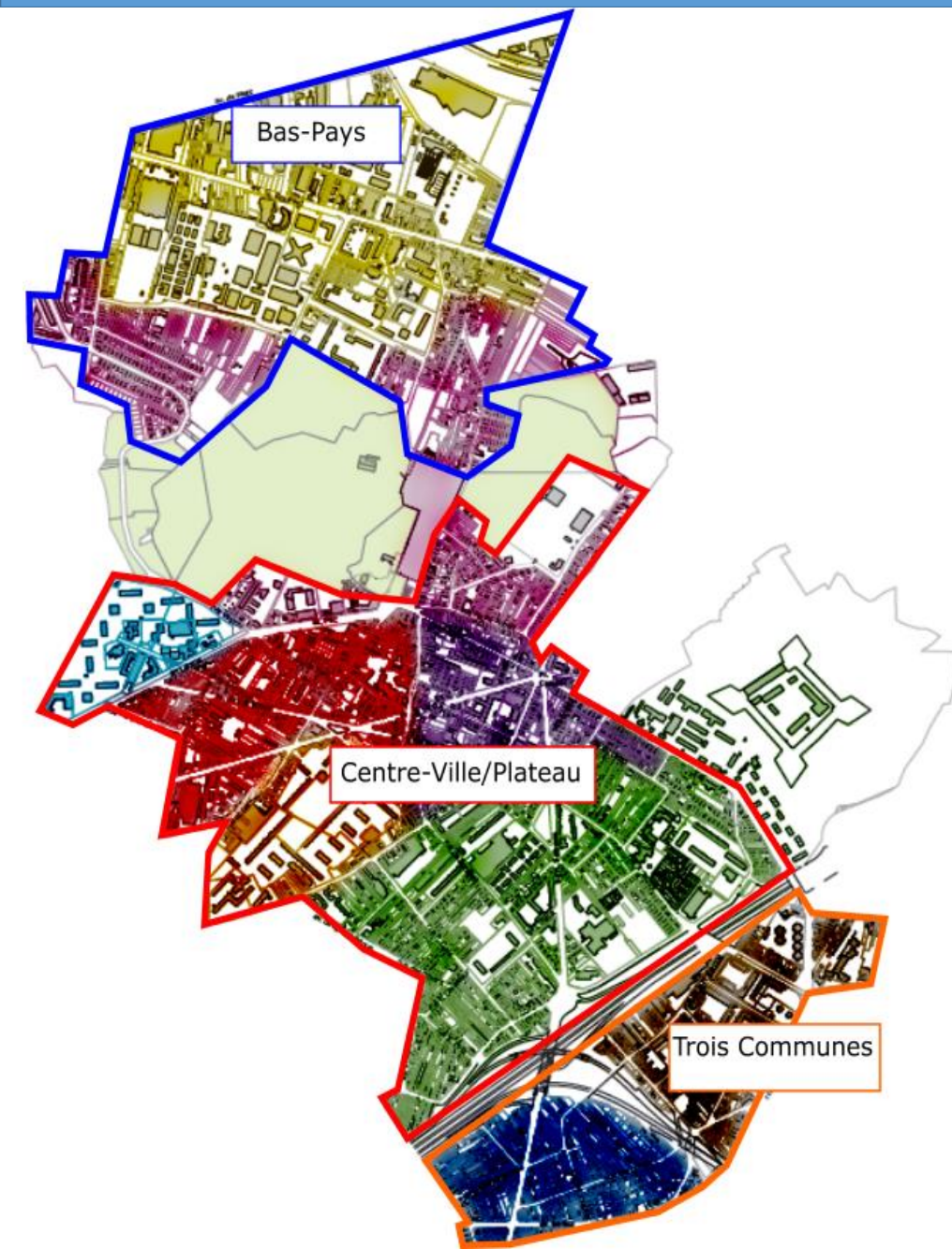


Assemblée des commerces secteur Bas-Pays

1^{ère} édition

Septembre 2023

1. Contexte socio-économique
2. Enjeux de développement
3. Projets de développement
4. Sujets divers liés aux commerces



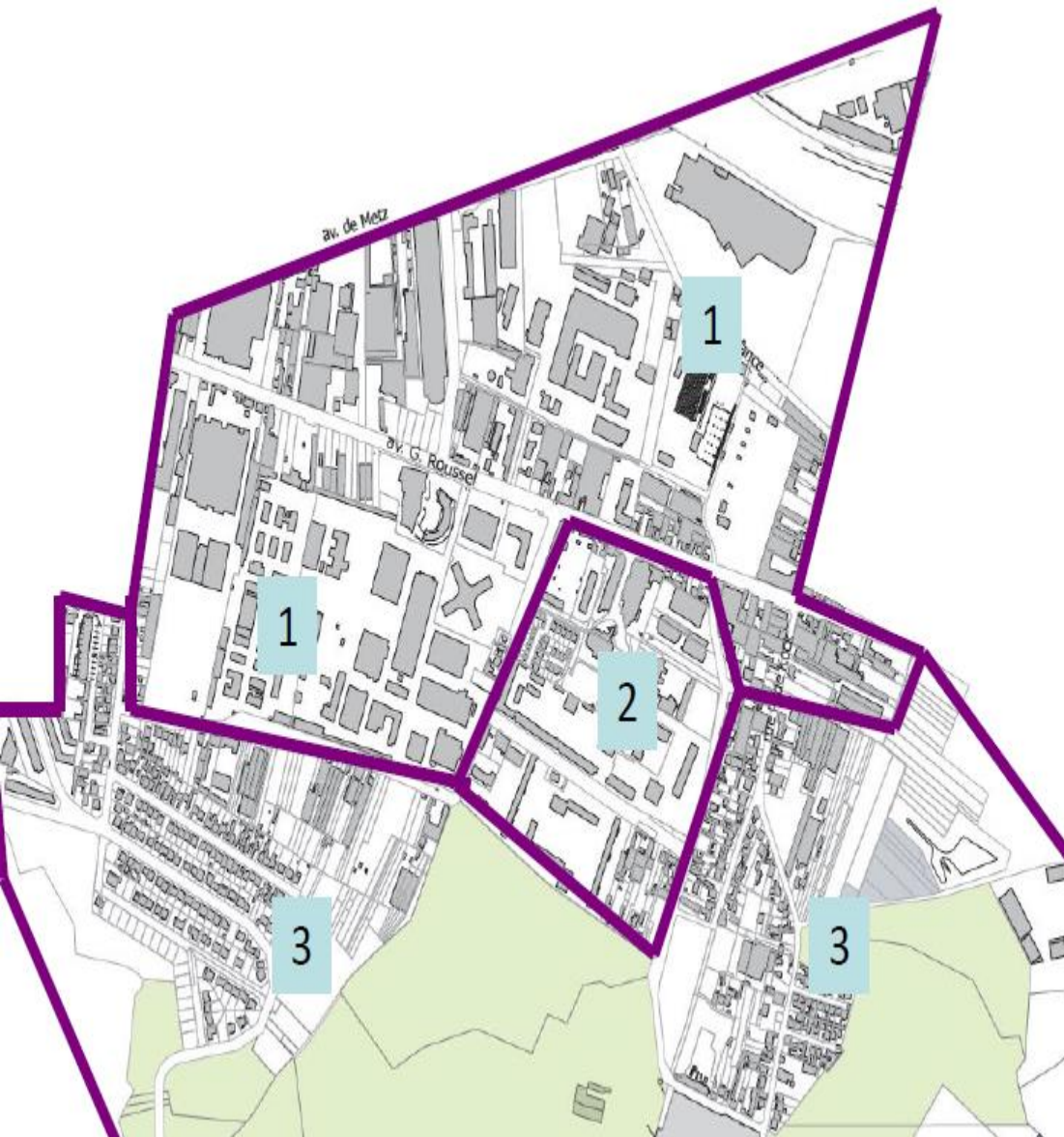
Le secteur des Bas-Pays se situe au nord de la commune de Romainville, en frontière avec les communes de Pantin, Noisy-le Sec et Bobigny. Il est délimité par l'ex-RN3 au nord et marqué par une coupure géographique avec le reste de la commune de Romainville du fait de sa situation en contrebas de la Corniche des forts caractérisée par une dénivellation importante. Il est divisé en trois espaces distincts :

- Une zone d'activités économiques tertiaires et industrielles dans la partie nord du quartier et le long de la RD 116.
- Une zone à dominante logements collectifs dans la partie sud-est composée du quartier prioritaire de l'Horloge ainsi que de logements collectifs neufs en accession.
- Une zone pavillonnaire sur le flanc de la corniche des forts.

Ce secteur est marqué par une forte représentation d'activités industrielles. Il fait l'objet sur sa majeure partie de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Horloge (ZAC) destinée à mettre en œuvre une redynamisation économique du secteur d'activités du quartier des Bas Pays et, plus largement, faire émerger un tissu mixte et attractif d'un point de vue urbain, économique, environnemental et social.

Le Bas-Pays fait l'objet de nombreux projets d'aménagement, notamment du point de vue commercial, qui permettront de renforcer l'offre de commerces et de répondre aux besoins des ménages du secteur. Deux projets, suivis par la Ville, sont essentiels pour répondre aux enjeux de développement commercial sur ce secteur :

- **La programmation commerciale de la ZAC de l'Horloge.** 4 programmes mixtes de logements et d'activités produiront 1 500 m² de surfaces commerciales le long de l'avenue Gaston Roussel.
- **La création d'un marché alimentaire sur les Bas-Pays.**



A) Données sociodémographiques du secteur Bas-Pays

Implantation : Situé au nord de Romainville, ce quartier situé en contrebas de la corniche des Forts se situe à près de 1 km du centre-ville de Romainville (au niveau de l'avenue Gaston Roussel).

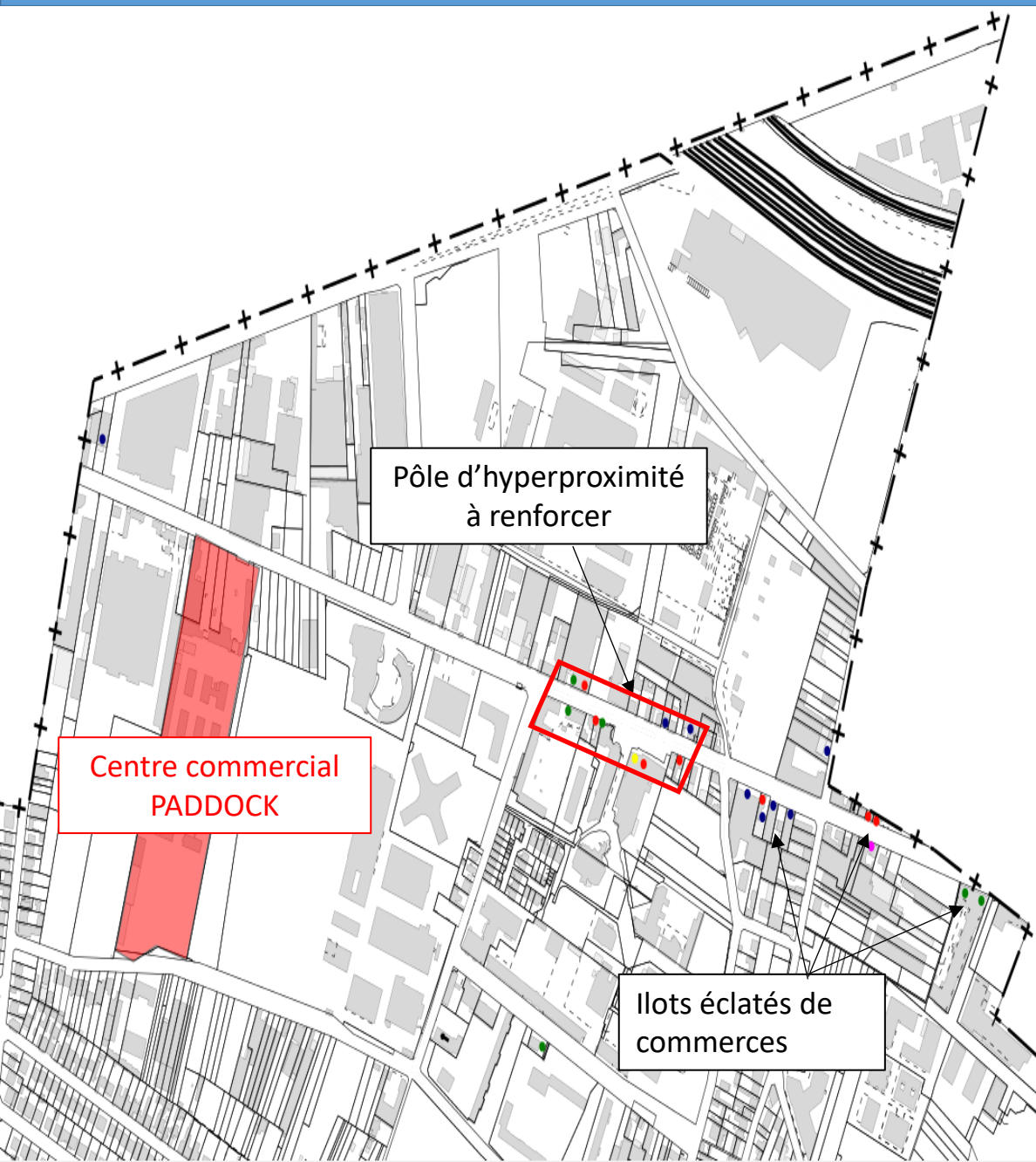
Population : Le quartier des Bas-Pays fait l'objet d'une forte croissance démographique depuis ces 5 dernières années, au 1^{er} janvier 2017 sa population s'élevait à environ 4500 habitants contre près de 7 000 habitants aujourd'hui, soit une augmentation de près de 55 % de la population quartier.

En 2026, le quartier comptera près de 10 000 habitants suite à la livraison de près de 1 000 logements supplémentaires.

Niveau de vie médian estimatif : 1 700 € environ actuellement contre 1 573 € en moyenne à Romainville en 2018 et 1 962 € dans la Métropole du Grand Paris.

Nombre d'actifs exerçant sur le quartier : 1500 à 2 000 salariés actuellement. D'ici 2026, 2 000 salariés supplémentaires viendront travailler à Romainville.

Taux de pauvreté estimatif : 21,3 % actuellement contre 24 % à Romainville en 2020 et 18 % dans la Métropole du Grand Paris.



B) Armature commerciale du secteur des Bas-Pays

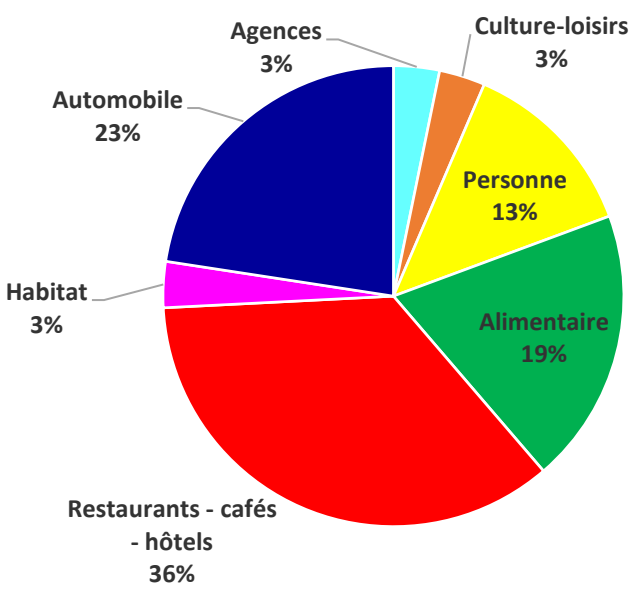
- 31 commerces et services (PADDOCK compris). 13 % du tissu commercial de l'ensemble de la commune, pour près de 7 000 habitants.
- Densité commerciale très faible avec un total de 4,4 commerces et services pour 1000 habitants contre 7,5 sur Romainville et 12,6 pour l'IDF.

Les commerces et services du secteur sont dispersés le long de l'avenue Gaston Roussel. Il n'y a pas de polarité commerciale structurante.

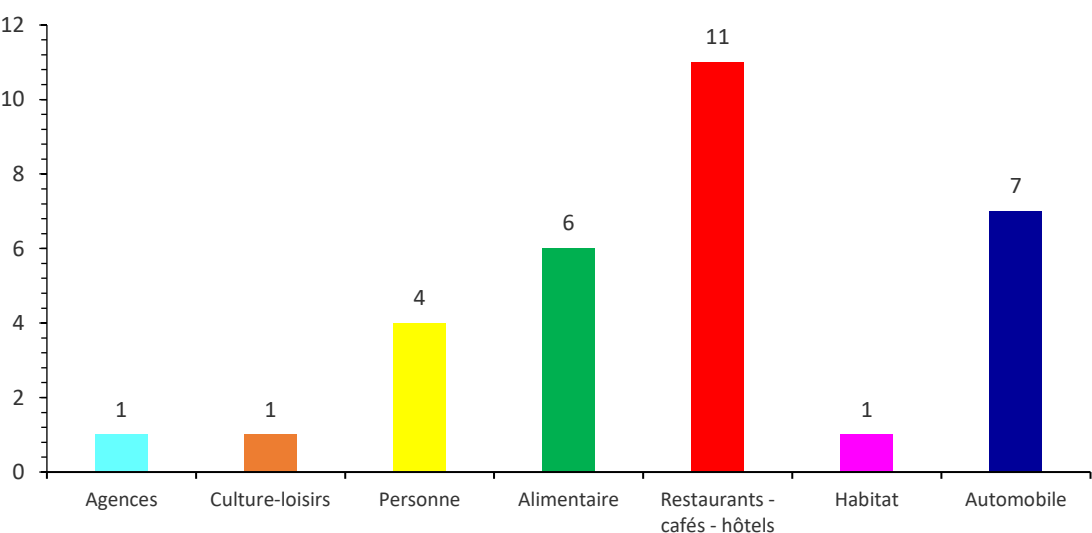
Offre actuelle correspond à un « pôle d'hyper-proximité » (- 1000 m² de sdp) et répond aux besoins quotidiens d'un quartier d'environ 2000 à 3000 habitants.

10 000 habitants en 2026. Besoin de 4 000 à 4500 m² sdp avec forte proportion de commerces et services de proximité.

Répartition des commerces par secteur d'activité



Répartition des commerces par secteur d'activité



C) Tissu commercial des Bas-Pays

Les principales caractéristiques de l’offre commerciale de ce secteur sont les suivantes :

- **Une surreprésentation de la catégorie « Restaurants – cafés – hôtels ».** Elle constitue 36 % du tissu commercial contre 23 % à Romainville et 25 % en Seine-Saint-Denis.
- **La surreprésentation de la catégorie « Automobile »** représentant 23% du tissu commercial contre 12 % à Romainville et 8 % en Seine-Saint-Denis.
- **La représentation moyenne de la catégorie « Alimentaire »** Néanmoins, la moitié des activités sont des boulangeries.
- **La faible représentation de la catégorie « équipements et services à la personne »** (pharmacie, institut de beauté/coiffure, prêt à porter, etc.).
- **La très faible représentation de la catégorie « Agences »** (agence immobilière, banque, auto-école, etc.).

Les autres secteurs d’activités sont représentés de manière quasi égale sur le reste du territoire Romainvillois.

Face à ces enjeux la Ville a mis en place une politique de développement commercial visant à requalifier et développer le tissu commercial existant et notamment le pôle d'hyperproximité situé au centre de l'avenue Gaston Roussel.

Deux projets d'aménagement font l'objet d'un suivi approfondi pour permettre de favoriser la diversification des commerces et services en rdc sur le secteur et de renforcer l'offre de commerces de proximité :

1) La programmation commerciale de la ZAC de l'Horloge.

2) La création d'un marché alimentaire aux Bas-Pays.

1) Programmation commerciale ZAC de l'Horloge

VOLUMES PROGRAMMATIQUES

B1
72 logements
Sdp log. = 4 562 m2
SDP act = 31 000 m2

C2
Sdp résid = 5 940 m2
Sdp tertiaire = 4 200 m2
Sdp act.rdc = 1 453 m2

D1
156 logements
Sdp log. = 10 488 m2
Sdp act.rdc = 1 278 m2

D2
184 logements
Sdp = 11 871 m2
Sdp act.rdc = 1 309 m2

D3
161 logements
Sdp = 9 647 m2
Sdp act.rdc = 1 014 m2

FAREVA
515 logements
Sdp log. = 31 296 m2
Sdp act. = 11 193 m2
Sdp éqt. = 3 600 m2

BIOCITECH
Sdp act = 40 000 m2

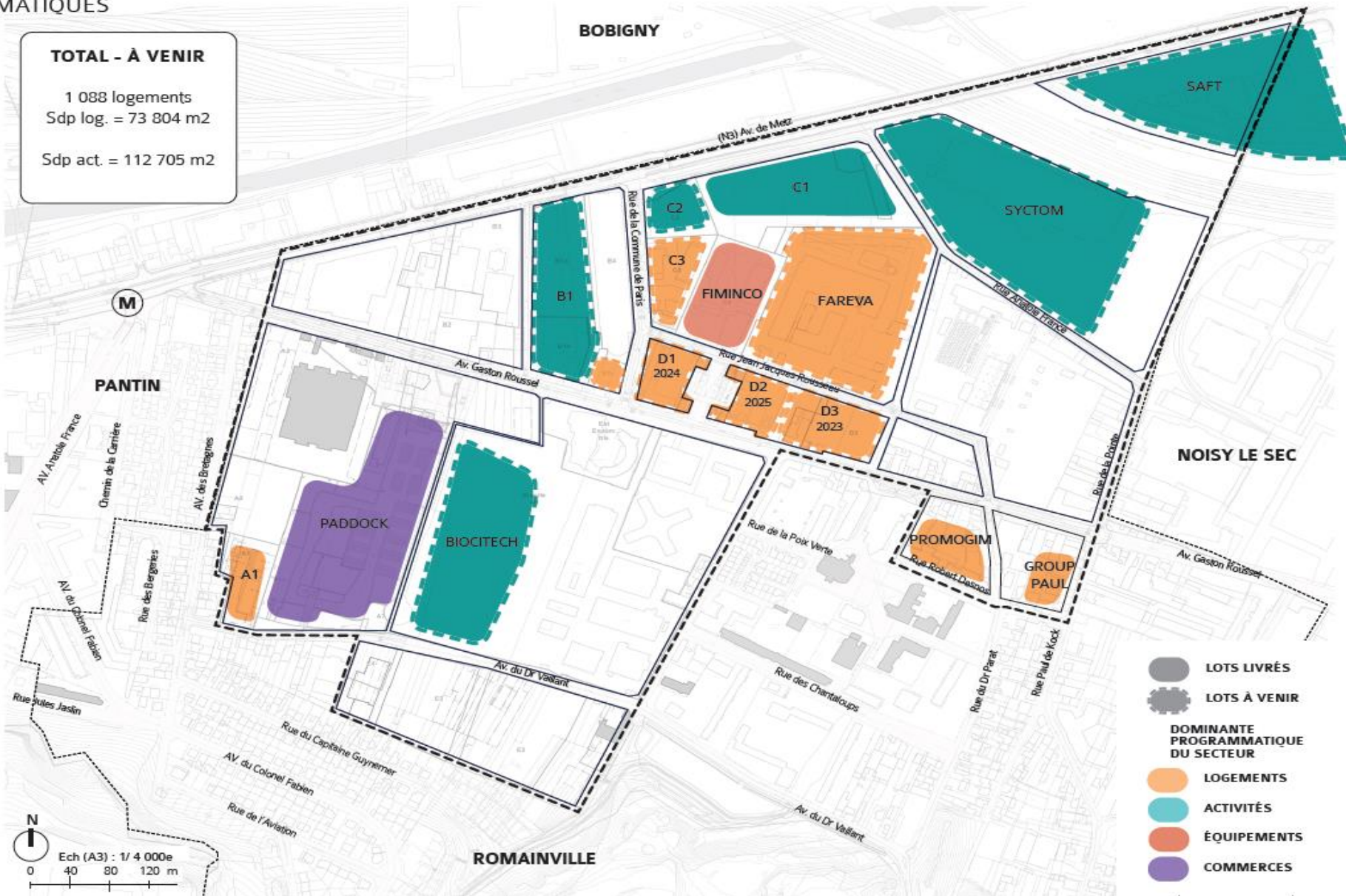
SYCTOM
Sdp act. = 10 000 m2

SAFT
Parc d'activités
Sdp act. = 13 000 m2

TOTAL - À VENIR

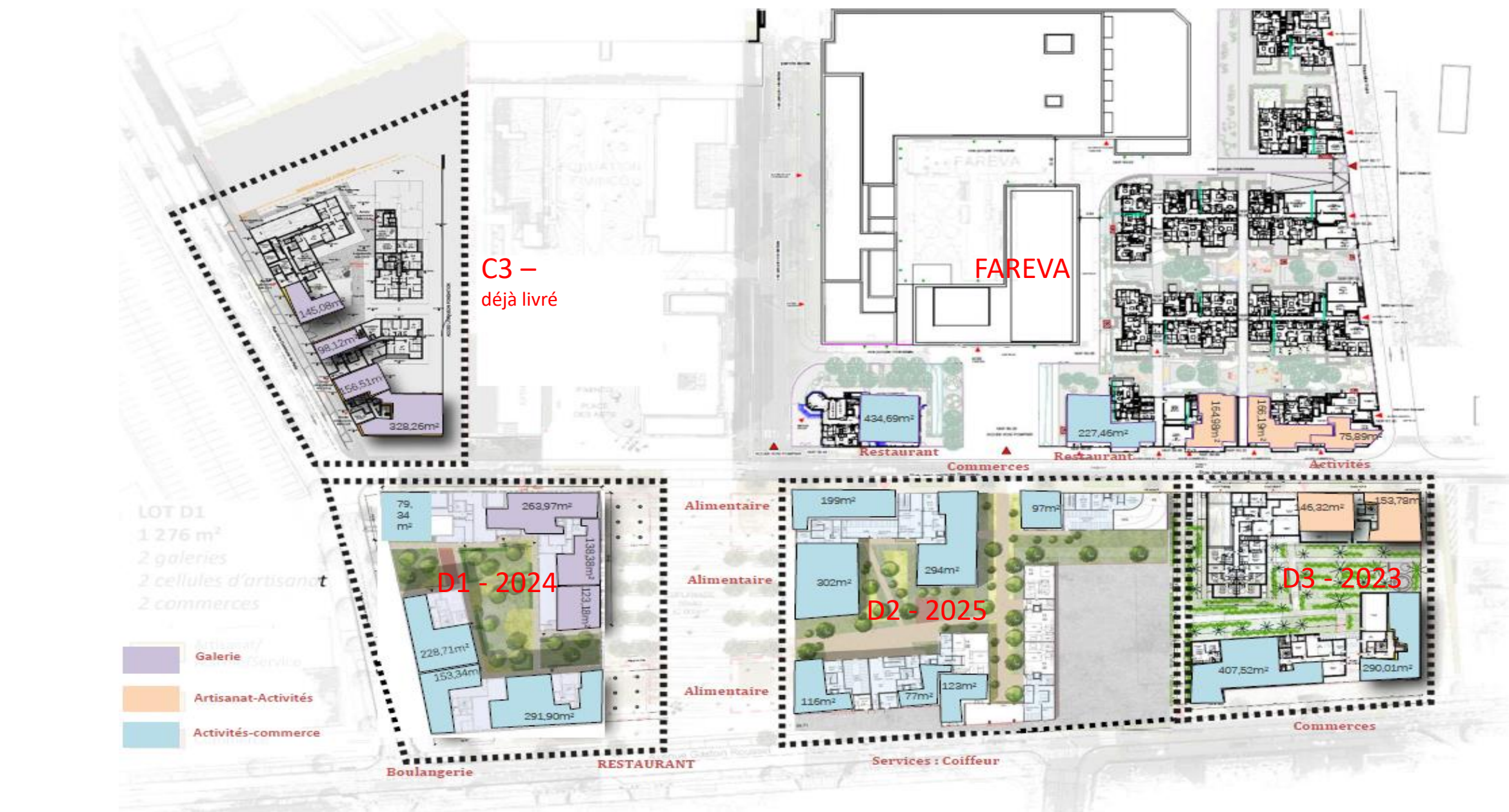
1 088 logements
Sdp log. = 73 804 m2

Sdp act. = 112 705 m2



3 – Projets de développement

1) Programmation commerciale ZAC de l'Horloge



2) Création du marché alimentaire des Bas-Pays



Sujets liés au fonctionnement des commerces du secteur Bas-Pays:

- Mise en fonctionnement de l'extension du tramway T1 mi 2026.

À compléter.