

# Sauver le commerce de proximité

*Versailles suit de près l'évolution de l'état de son commerce de proximité. CVL, un bureau d'études, a été chargé de dresser un constat sur deux quartiers pilotes : Notre-Dame et Saint-Louis. Explications.*

**L**A MUNICIPALITÉ de Versailles s'inquiète pour l'avenir de son commerce de proximité. Les problèmes ne sont pas nouveaux : locaux trop petits ou vacants, loyers trop chers. Face au manque de solutions apparentes, la ville a recruté un cabinet d'experts en conseil commercial (CVL : commerce en ville et en ligne), pour tenter de trouver des solutions vite exploitables. Deux quartiers bien différents, Notre-Dame et Saint-Louis, servent de sites pilotes pour le cabinet.

## LUTTER CONTRE LA CONCURRENCE DES CENTRES COMMERCIAUX

• Notre-Dame : «Il existe une très bonne commercialité d'ensemble mais aujourd'hui l'opportunité de mutabilité foncière réside uniquement sur des emplacements secondaires», explique François Trassart, directeur du pôle conseil assistance à maîtrise d'ouvrage de CVL. En clair, Notre-Dame, un site bien irrigué en terme de stationnement, profite d'un marché de "grande renommée" qui amène des clients. Mais le quartier est scindé en deux : entre l'axe Carnot-Paroisse et de l'autre le Franprix et le commerce Picard, boulevard de la Reine, qui draine une autre clientèle. Face à cette situation, la ville a demandé au cabinet de conseil de dresser une photographie du parc de locaux commerciaux. Sont-ils publics ou privés ? Sont-ils occupés ? Par qui ? S'ils sont vides, pourquoi ?

«Notre-Dame est un emplacement stratégique à Versailles. Ce quartier est proche du château mais il est malheureusement en dehors des circuits touristiques. Donc de flux de clients potentiels importants», poursuit François Trassart.

Les caractéristiques sont claires. «C'est un quartier spécialisé dans les métiers de bouche à travers de nombreux petits commerces et de nombreux restaurants. L'offre de proximité est très forte mais il y a cette rupture entre ces deux sites. Les locaux appartenant à la ville sont très loin des emplacements n°1, les meilleurs.»

Face à la future concurrence du pôle des Chantiers et de tous les autres centres commerciaux d'importance comme Parly 2 et Vélizy II, il faut ramener des enseignes d'envergure nationale dans le quartier. La cible : les enseignes de loisirs et d'équipements de la personne qui sont manquants dans le quartier. Elargir le panel de commerces pour capter la clientèle. Pour cela, il est nécessaire de trouver des locaux entre 500 et 1000m<sup>2</sup>. L'exemple à suivre est celui de Séphora. «Aujourd'hui ce type de locaux n'existe pas assez. L'arrivée de telles enseignes compléterait l'offre en commerce de bouche bien présente sur le secteur», poursuit le directeur du pôle conseil. La difficulté est bien entendu de trouver des locaux. La Ville attend toujours le décret d'application sur le périmètre

de sauvegarde du commerce de proximité. En attendant, la Ville n'a d'autre alternative que de discuter avec les propriétaires. «La municipalité doit leur faire comprendre la nécessité de regrouper leurs locaux. C'est la mission du service économique créé par la ville.»

• Saint-Louis, «c'est une problématique différente. C'est un quartier avec une densité de population importante, très réputé pour son patrimoine, à proximité du château. Mais l'offre en commerce de proximité est faible, surtout en ce qui concerne les métiers de bouche ou la présence d'une superette. Ce quartier est trop centré sur les anti-quinaires. Il faut une bonne commercialité pour attirer le client, mais elle n'existe pas sur Saint-Louis. Il y a un déficit d'offres», assène François Trassart.

## IL MANQUE DES COMMERCES DE BOUCHE À SAINT-LOUIS

Pour y remédier, la Ville et le Grand Parc ont mis en place une politique foncière sur ce quartier à travers les baraques des carrés Saint-Louis. Pour son avenir, il faut que ce quartier trouve sa place autour du projet des Chantiers. «Il faut impérativement du commerce de proximité avec des métiers de bouche

et une superette.»

Problèmes : des locaux vacants, une trop forte spécialisation et une vraie problématique de stationnement. La réouverture du parking Saint-Louis la semaine dernière est en ce sens une très bonne nouvelle. «Il y a une vraie réflexion à mener pour savoir quelle enseigne attirer. L'installation d'un petit pôle peut être intéressante avec 6-7 commerces.»

Lutter contre la prolifération des sandwicheries est aussi une nécessité. «A Toulouse, ils ont réussi en interdisant la vente à emporter. Le flux d'étudiants offre un marché pour ce type de commerce. Ensuite, la faible taille de ces commerces de 20 à 30 m<sup>2</sup> est une facilité pour eux.» La ville travaille aujourd'hui à cette maîtrise en favorisant le regroupement de commerces pour atteindre une taille critique de 150m<sup>2</sup>. Les loyers ne sont alors plus les mêmes.

Les solutions pour Saint-Louis sont multiples: «Redévelopper l'offre de commerces de proximité, adosser service de proximité et service de bouche, travailler sur l'identité commerciale du quartier. Il faut lui donner un label.» Cette étude doit être rendue fin février. La Ville et le Grand Parc en discuteront en mars ou avril. **Stéphane Gauthier**



La boulangerie rue Royale fait partie des locomotives du quartier.

## Ailleurs dans le Grand Parc

**C**VL EST UN BUREAU d'études spécialisé en commerces et en loisirs. «Nous donnons des conseils aux collectivités et aux aménageurs. Nous sommes amenés à répondre à des appels d'offres, ce que nous avons fait pour celui lancé par la communauté de communes de Versailles-Grand Parc. L'objectif est de déclencher des opérations sur les centres-ville et les quartiers, redynamiser, aménager des quartiers où il y a de nombreux locaux vacants. Ainsi, nous avons travaillé

sur l'ensemble des communes du Grand Parc comme Fontenay en centre-ville, Bièvres confronté à la multiplication des implantations de banques au détriment du commerce de proximité, et à Buc. Nous avons aussi travaillé sur d'autres quartiers de Versailles comme le Vieux-Versailles, Montreuil, Porchefontaine et l'école des Postes», explique François Trassart, directeur du pôle conseil de CVL.

Stéphane Gauthier

## «Le commerce va mieux»

*Président des commerçants des rues de Satory et du Vieux-Versailles, Didier Foucault n'était pas au courant de cette étude menée par la ville.*

**P**RÉSIDENT DES commerçants des rues du Vieux-Versailles et de Satory, Didier Foucault se montre surpris de la réalisation de cette étude sur le commerce de proximité dans son quartier. «En tant que président, je trouve inadmissible de ne pas être averti de cette enquête, on a notre mot à dire.» Si pour lui, l'année 2006 a été difficile pour le commerce à Versailles, 2007 semble repartir sur de meilleures bases. Et même sur son quartier, en dépit des difficultés récurrentes de la rue du Général Leclerc. Pour

preuve, un nouveau commerce de vêtements va s'installer rue de Satory à côté de l'agence immobilière Orpi et rue du Vieux-Versailles, une épicerie fine devrait être ouverte d'ici quinze jours à trois semaines. «Petit à petit le quartier se redynamise et la réouverture du parking Saint-Louis est une bonne chose car il va faciliter le stationnement en surface, gros point noir pour les clients», explique Didier Foucault. Sur les préconisations du cabinet CVL, le président des commerçants se montre dubitatif. «Je ne crois pas

qu'il faille encore une superette dans le quartier. Nous en avons déjà une rue Royale, deux épiceries dans la rue de Satory, plus celle qui s'installera rue du Vieux-Versailles, ce qui fait déjà beaucoup.» En revanche, la "lutte" contre l'installation de banques, d'agences immobilières doit se poursuivre. «Il y en a trop sur le quartier. Pour nous, ce sont des surfaces mortes qui ne drainent pas de clientèle.» Vigilant, Didier Foucault attend avec impatience les conclusions de cette étude !

Stéphane Gauthier