



PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris mène depuis plusieurs années une politique volontariste visant à préserver et développer le commerce et l'artisanat de la capitale. Ainsi, la Ville de Paris a missionné dès 2004 la SEMAEST afin de mener des actions de maintien et diversification du commerce de proximité dans le cadre de l'opération dénommée Vital'Quartier 1.

Face au succès de l'opération, la Ville de Paris a décidé la création en 2008 d'une nouvelle opération d'aménagement et de développement économique - Vital'Quartier 2 - prévue jusqu'à 2021.

Enfin, la Ville de Paris a souhaité poursuivre et amplifier son action par la mise en œuvre d'un Contrat de revitalisation artisanale et commerciale, permis par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite Loi Pinel. Le Contrat Paris'Commerces, également confié à la SEMAEST en mai 2017 et d'une durée de 12 ans, vise à la redynamisation artisanale et commerciale de 12 périmètres parisiens.

Le dispositif Vital'Quartier 2 se concentre sur cinq secteurs prioritaires :

- 1 secteur correspondant au Quartier Latin (5e et 6e) avec un objectif de maintien et de développement des commerces culturels, en particulier des librairies ;
- 4 secteurs confrontés à des situations de monoactivité commerciale ou nécessitant la mise en place d'actions de revitalisation commerciale : Entre Deux Gares et Lancry dans le 10e, Daumesnil-Félix Eboué dans le 12e et Jonquière-Epinettes dans le 17e.

À noter que le périmètre Lancry a été étendu en 2016 à une liste d'adresses supplémentaires. En effet, bien que l'offre commerciale du 10e arrondissement soit conséquente, notamment pour le commerce alimentaire, elle est aussi marquée par des spécialisations locales souvent exclusives d'autres activités.

Pour chacun des secteurs, les plans d'actions fixent les axes prioritaires d'intervention, ainsi que les grandes catégories d'activités commerciales et économiques recherchées. Ils sont actualisés pour tenir compte de l'évolution des situations locales.

Dans le cadre de cette mission, la SEMAEST s'est vue déléguer le droit de préemption urbain et s'est engagée à :

- élaborer des programmes de sauvegarde ou de restauration de la diversité commerciale ;
- procéder à toute opération foncière ou immobilière nécessaire à l'exercice de ses missions ;

- mettre en œuvre toute action nécessaire à la gestion, à l'entretien et à la mise en valeur des locaux acquis ou loués ;
- assurer un rôle d'impulsion des actions d'animation et de promotion en faveur du développement des activités économiques, des entreprises, de la création d'emplois ;
- développer un ensemble cohérent d'actions telles que la recherche des regroupements de commerces de proximité, de thématiques d'activités, la définition d'une stratégie de location des locaux cohérente avec les commerces existants et les besoins du quartier.

La SEMAEST assure par ailleurs dans chaque quartier une mission de veille, d'information et de promotion des locaux concernés.

À l'issue de l'opération, la SEMAEST aura revendu à ses locataires, à la Foncière Paris Commerce ou à un opérateur commercial, l'ensemble des locaux acquis dans le cadre de l'opération. Dans ces trois hypothèses, les locaux sont revendus avec une clause d'affectation qui prévoit le maintien de l'activité installée dans la durée et permet la poursuite des objectifs de requalification commerciale après la fin de l'opération. La Ville de Paris se réservant le droit de racheter les locaux occupés par des librairies afin de s'assurer du maintien d'activités culturelles dans ces locaux tant qu'elle en a la maîtrise.

La phase d'acquisition et de commercialisation des locaux est toujours en cours et une première phase de revente est planifiée à partir de cette année.

Les 5 secteurs de Vital'Quartier 2 recensés comptent à peu près 9 000 commerces, soit 11 % du tissu parisien en rez-de-chaussée.

Les derniers relevés effectués en 2015 révèlent un tissu commercial caractérisé par une baisse significative des mono-activités : grossistes textiles (10e), call-box (10e), agences d'intérim (10e) et détaillants en informatique (12e) mais également une forte résorption de la vacance, principalement sur le secteur Jonquièrre-Epinettes (17e) : -37%.

Quant au tissu culturel du secteur Quartier Latin (5e et 6e), la baisse du nombre de commerces culturels a pu être enrayée grâce à l'action de la Ville, dans un contexte où le secteur des librairies ainsi que celui de la presse font face à des difficultés à la fois structurelles et conjoncturelles : faible rentabilité, rivalité de la vente en ligne et coût du foncier.

Enfin, en parallèle de toutes ces activités cibles, un tissu commercial de proximité et du quotidien se maintient.

L'opération Vital'Quartier 2 n'est toutefois pas terminée et la SEMAEST poursuivra son intervention dans ces secteurs d'intervention jusqu'en 2021 afin de faire muter des quartiers touchés par la vacance commerciale ou la mono activité en installant des commerces de proximité créateurs d'emplois.

Le neuvième compte-rendu annuel à la collectivité parisienne de l'activité de la convention établi pour l'exercice 2016 est joint au présent projet de délibération. Il présente les principaux éléments de bilan suivant :

- le total des charges s'établit pour 2016 à 4.293.000 euros, soit 46.205.000 euros en total cumulé représentant 77.7 % du montant global de l'Etat Prévisionnel des Produits et des Charges (EPPC) pour les 14 ans de l'opération.
- le montant total des recettes s'élève à 1.511.000 euros soit 9.202.000 euros en total cumulé représentant 16.8 % du montant global de l'EPPC.

- le solde de la trésorerie au 31 décembre 2016 s'établit à 2.022.000 euros compte-tenu des avances de trésorerie de 34M€ de la Ville de Paris versées en 2008, 2009 et 2013, ainsi que de l'avance supplémentaire de 1.865 K€ versée en 2015 au titre de l'avenant renforçant le dispositif en faveur des commerces culturels, notamment des librairies de quartier.

Le bilan est conforme aux prévisions.

Au 31 décembre 2016, le bilan global de l'opération Vital'Quartier 2 présente la maîtrise de 110 locaux (dont 77 par acquisition et 23 par protocole d'accord pour un total de 6 274 m²).

La liste des locaux maîtrisés est jointe en annexe de ce projet de délibération.

Je demande à notre assemblée de prendre acte de ce bilan du neuvième exercice de la mission Vital'Quartier 2, et d'approuver le compte-rendu présenté à la collectivité pour l'exercice 2016, l'état prévisionnel des produits et des charges et le plan de trésorerie, ainsi que la liste des locaux maîtrisés par la SEMAEST au 31 décembre 2016, joints en annexe au présent projet de délibération.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris