



Direction de l'attractivité et de l'emploi

**2018 DAE 137** Mission Vital Quartier 2 et dispositifs « Paris Commerces » : compte-rendu annuel d'activité

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris mène depuis plusieurs années une politique volontariste visant à préserver et à développer le commerce et l'artisanat dans la capitale. Depuis 2004 et l'opération Vital'Quartier 1, la Ville de Paris et la SEMAEST mènent des actions de maintien et de diversification du commerce de proximité.

Aujourd'hui, la Ville de Paris a développé des outils d'intervention complémentaires : l'opération Vital'Quartier 2 et le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (dit Contrat Paris'Commerces), tous deux confiés à la SEMAEST, mais également la structure de coopération entre les bailleurs sociaux de la Ville de Paris, le GIE Paris Commerces.

Ce projet de délibération a pour objet de rendre compte de l'activité de Vital Quartier 2, du Contrat de revitalisation artisanale et commerciale et du GIE Paris Commerces.

#### 1. Compte-rendu annuel de l'opération Vital Quartier 2

Face au succès de l'opération Vital'Quartier 1, 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'en 2021.

Ce dispositif se concentre sur cinq secteurs prioritaires :

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

À noter que sur décision de notre assemblée, 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. À l'expiration de l'opération, les locaux qui n'auraient pas pu être cédés constituent des biens de reprise revenant à la Ville de Paris en retour gratuit.

Concernant les locaux occupés par des commerces culturels et notamment des librairies qui n'auraient pu être cédés à l'échéance de la concession, ceux-ci seront cédés à la Ville de Paris afin de s'assurer du maintien d'activités culturelles dans ces locaux tant que la Ville en a la maîtrise. Ces locaux seront cédés sur la base d'une valorisation égale au prix de revient de l'acquisition et de réhabilitation des locaux indexés à 2% par an.

La phase d'acquisition et de commercialisation des locaux est toujours en cours et une première phase de revente a débuté en 2017. Ainsi, 3 locaux ont été vendus aux locataires installés par la SEMAEST :

- 40, rue du Château d'eau (10ème) – lots 58 et 59 / commerce de détail de jeux et jouets ;
- 52, rue du Faubourg Saint Martin (10ème) / studio d'enregistrement

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 (10ème), call-box (10ème), agences d'intérim (10ème) et détaillants en informatique (12ème) mais également une forte résorption de la vacance, principalement sur le secteur Jonquières-Épinettes (17ème) : -37%.

Quant au tissu culturel du secteur Quartier Latin (5e et 6e), la baisse du nombre de commerces culturels a pu être atténuée 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.

Au 31 décembre 2017, l'occupation des locaux à l'intérieur du périmètre VQ2 se répartit comme suit :

- plus d'1/3 par des commerces culturels (librairies généralistes ou spécialisées, librairies/maisons d'édition, maisons d'édition)

- plus de 14% des commerces alimentaires
- près de 18% de commerces d'équipement
- plus de 16% de services à la personne

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 dixième compte-rendu annuel à la collectivité parisienne de l'activité de la convention établi pour l'exercice 2017 est joint au présent projet de délibération. Il présente les principaux éléments de bilan suivant :

- le total des charges s'établit pour 2017 à 2.046.000 euros, soit 48.251.000 euros en total cumulé représentant 83.8 % 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 2.653.000 euros soit 11.854.000 euros en total cumulé représentant 22.5 % du montant global de l'EPPC.
- le solde de la trésorerie au 31 décembre 2017 s'établit à 2.569.000 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 2017, le bilan global de l'opération Vital'Quartier 2 présente la maîtrise de 113 locaux (dont 78 par acquisition et 25 par protocole d'accord pour un total de 6.360 m<sup>2</sup>).

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

## 2. Compte-rendu de l'activité du Contrat Paris'Commerces

Par ailleurs, la Ville de Paris poursuit et amplifie son action grâce au Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale confié à la SEMAEST en mai 2017, pour une durée de 12 ans, et qui cible son intervention sur les secteurs suivants : Saint-Denis (1er-2eme), Fontaine-au-Roi (11eme), Sedaine-Popincourt (11eme), Daumesnil-Montgallet (12eme), Saint-Mandé-Picpus (12eme), Masséna (13eme), Montsouris (14eme), Didot-Vanves-Général Leclerc (14eme), Castagnary (15eme), Faisceau Nord-Est (18eme-19eme), Les Hauts de Belleville (19eme-20eme) et Réunion-Bagnolet (20eme).

Ce contrat est doté d'un budget de 37 millions d'euros, dont près de 10 millions ont été versés par la Ville à la SEMAEST depuis son attribution.

Le Contrat Paris'Commerces vise à la redynamisation artisanale et commerciale de ces quartiers en assurant le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers, en accompagnant l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers et en veillant à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce,...).

Durant la première année du contrat, la SEMAEST a étudié les 433 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui témoignent d'un marché immobilier avec des dynamiques diverses selon les périmètres avec, notamment, plus de mutations dans le centre de Paris et les 11eme et 18eme arrondissements.

Au terme du premier exercice du contrat, la SEMAEST a pu maîtriser 36 locaux commerciaux pour près de 2.000 m<sup>2</sup> répartis de la façon suivante :

- acquisition de 12 locaux pour près de 700 m<sup>2</sup> pour un budget de 3.700.000 euros ;
- maîtrise par protocole de 24 locaux pour près de 1.270 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Compte-rendu d'activité du GIE Paris Commerces

Enfin, les bailleurs sociaux, ont créé en juin 2017, à l'initiative de la Ville de Paris, un groupement d'intérêt économique, dit « GIE Paris Commerces » pour commercialiser leurs locaux en pieds d'immeubles. À eux trois, Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp possèdent près de 7.000 locaux, ce qui représente environ 10% des commerces de pieds d'immeuble de la capitale.

Le GIE Paris Commerces constitue une nouvelle porte d'entrée unique sur l'ensemble de ce parc pour aider les candidats à la recherche d'un local. Il a pour objectif de commercialiser les locaux nouveaux ou vacants en veillant à la qualité des locations dans tous les quartiers, en lien avec les mairies d'arrondissement et dans le respect de la réglementation édictée par le Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Depuis le 1er octobre 2017, le GIE Paris Commerces a loué 175 locaux qui se répartissent de façon équilibrée entre les bailleurs. Le GIE a ainsi contribué à la consolidation du tissu commercial, notamment dans les quartiers populaires et sur les secteurs à enjeux identifiés avec les mairies d'arrondissement, là où le GIE de plusieurs locaux permettant de créer un effet de levier sur la qualité de l'offre commerciale. Le rythme de relocation est soutenu avec en moyenne 18 baux signés par mois sur 9 mois (hors dernier trimestre 2017 qui a été consacré à la mise en route du GIE).

Suite à la création de cette nouvelle structure, les délais de relocation ont été raccourcis pour passer à 2-3 mois au lieu de 7 à 9 mois. Quant aux délais d'attribution, conformément aux engagements pris, ils sont de 16 jours en moyenne entre la proposition d'attribution du GIE et le recueil de l'ensemble des accords (mairie centrale, mairie d'arrondissements et bailleurs).

D'un point de vue qualitatif, 70% des locaux ont été loués à des commerces de proximité, de l'artisanat ou à des services de proximité. Le secteur de la santé, les associations ou les activités relevant de l'économie circulaire sont également concernés.

Le premier bilan d'activité du GIE Paris Commerces est joint en annexe de ce projet de délibération.

Je demande à notre assemblée de :

- de prendre acte du bilan du dixième exercice de la mission Vital'Quartier 2, et d'approuver le compte-rendu présenté à la collectivité pour l'exercice 2017, 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 2017, joints en annexe du présent projet de délibération ;
- de prendre acte du bilan du premier exercice du Contrat Paris'Commerces et d'approuver le compte-rendu joint en annexe du présent projet de délibération ;
- de prendre acte du bilan de la première année du GIE Paris Commerces et d'approuver le compte-rendu joint en annexe du présent projet de délibération.

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

La Maire de Paris

