

Paris, le 3 juin 2019

**/// CONTRAT PARIS'COMMERCES VILLE DE PARIS/SEMAEST
BILAN D'ETAPE ANNEE 2 ///**

Le Contrat Paris'Commerces ayant pris effet au 2 mai 2017, un bilan d'étape a pu être établi sur le deuxième exercice du contrat. La SEMAEST maîtrise à cette date **64 locaux pour plus de 4 500 m²**.

➤ **DIA étudiées par la SEMAEST**

Période de référence : du 02/05/18 au 30/04/19

ANNÉE 2

ANNÉE 1

	ARRDT	NB TOTAL DIA	PRIX/M ²	PRIX/M ²	ÉVOLUTION
Saint-Denis	1er/2ème	69	9 249 €	9 259 €	-0,11%
Fontaine-au-Roi	11ème	43	7 458 €	6 570 €	+ 11,91%
Sedaine-Popincourt	11ème	80	7 767 €	8 201 €	-5,59%
Daumesnil-Montgallet	12ème	3	6 520 €	6 921 €	-6,15%
Saint-Mandé Picpus	12ème	6	6 104 €	4 563 €	+ 25,25%
Masséna	13ème	15	4 781 €	3 338 €	+ 30,18%
Montsouris	14ème	0	-	6 375 €	
Didot-Vanves-Général Leclerc	14ème	35	8 413 €	7 519 €	+ 10,63%
Castagnary	15ème	11	6 486 €	6 558 €	-1,11%
Faisceau Nord-Est	18ème/19ème	84	6 622 €	4 589 €	+ 30,70%
Les Hauts de Belleville	19ème/20ème	24	4 993 €	4 177 €	+ 16,34%
Réunion-Bagnolet	20ème	38	6 068 €	5 054 €	+ 16,71%
TOTAL/MOYENNES		408	6 572 €	6 094 €	+ 7,27 %

La SEMAEST a étudié les **408 DIA**, qui témoignent d'un marché immobilier avec des dynamiques diverses selon les périmètres. **Le prix moyen constaté est de 6.572 €**. Une veille immobilière renforcée est nécessaire pour identifier les opportunités en phase avec les objectifs du contrat.

➤ **Diagnostic commercial**

Il est prévu 3 diagnostics sur la durée du contrat, dont un à son lancement.

L'ensemble des diagnostics commerciaux sont finalisés. Des réunions d'échange sur la mise en place du CRC ont par ailleurs lieu régulièrement avec les mairies d'arrondissement.

➤ **Nouvelles acquisitions réalisées par la SEMAEST**

La SEMAEST a réalisé pendant la deuxième année du contrat **l'acquisition de 10 locaux, situés dans 5 des périmètres du contrat**. Ces acquisitions représentent un total de près de 945 m², avec un coût d'acquisition de plus de 3,6 M €, soit un prix moyen de 4 117 €/m².

Depuis le début du Contrat Paris/Commerces, la SEMAEST a acquis 21 locaux pour environ 1 540 m². Deux locaux situés au 48 rue Sedaine sur cour et en étage ont été revendus.

ADRESSE	ARRDT	PÉRIMÈTRE	NB LOCAUX	TYPE ACQUISITION	ÉTAT AU 23/11/18	PRIX ACQUISITION	SURFACE (M ²)	PRIX/M ²
113 rue des Morillons	11	Castagnary	1	préemption	Commercialisation en cours	130 000 €	34,22	3 799 €
3 rue Inspecteur Allès/66 rue du Pré st Gervais	19	Hauts de Belleville	1	préemption	Commercialisation en cours	1 122 046 €	318,81	3 519 €
24 rue des Lyanes/34 rue de Pelleport	20	Réunion-Bagnolet	1	préemption	Loué par un commerce alimentaire spécialisé	400 000 €	160,55	2 491 €
67 rue Sedaine	11	Sedaine-Popincourt	1	gré à gré	Testeur – occupé par une boutique d'artisans et d'artistes parisiens	520 000 €	76,35	6 200 €
79 rue de Pelleport	20	Hauts de Belleville	1	gré à gré	Commercialisation en cours	385 000 €	80,11	4 806 €
126 avenue Gambetta	20	Hauts de Belleville	1	gré à gré	Travaux en cours	177 884 €	41,42	4 295 €
12 rue du Borrégo	20	Hauts de Belleville	1	gré à gré	Travaux en cours	385 000 €	95,94	4 013 €
7 rue Dejean	18	Faisceau Nord Est	1	Préemption	Signé le 18/03/19. Procédure en cours	280 000 €	78,97	3 546 €
46 rue des Poissonniers	18	Faisceau Nord Est	2	Préemption	Signature prévue en juillet 2019	250 000 €	57,01	4 385 €
TOTAL/MOYENNES			10			3 649 930 €	943.38	4 117 €

➤ **Locataires SEMAEST année 2**

Locataire	Adresse	Activité	Type de bail	Entrée	Surface
SAS HAPPY FOLK	64 bd Voltaire 75011	Equipement maison/personne, mercerie/papeterie et jeux	Courte durée jusqu'au 23/10/20	24/10/18	85,38
Guillaume FOUQUET	64 bd Voltaire 75011	Brocante	Courte durée jusqu'au 31/07/18	04/06/18	85,38
SAS LAGO 54	64 bd Voltaire 75011	Vente de vêtements et accessoires au détail	Courte durée jusqu'au 01/10/18	25/09/18	85,38
PICARD SURGELÉS	34 rue Pelleport 75020	Vente et livraison de produits alimentaire	Commercial	01/12/14	160,55
SARL DANDELOO	11 rue de la Folie Méricourt 75011	Vente au détail de jeux et jouets pour enfants	Commercial	08/02/19	57,81
SARL LIBRAIRIE L'IMPROMPTU	48 rue Sedaine 75011	Librairie-café	Courte durée jusqu'au 23/10/20	24/10/18	77,2

➤ **Nouveaux locaux maîtrisés par protocoles**

La SEMAEST a également signé des protocoles avec les acquéreurs de **31 locaux**, afin que ces derniers s'engagent à l'occupation de leurs locaux par des activités en conformité avec la mission du contrat Paris'Commerces. Ces 31 locaux représentent environ **1 777 m²**, avec des activités telles que : primeur, papeterie, magasin bio, ...

Ces réalisations vont au-delà des objectifs définis dans le contrat. Celui-ci prévoit en effet une moyenne de 16 locaux maîtrisés par protocole par an.

	ARRDT	NB LOCAUX	TOTAL SURFACES
Saint-Denis	1er/2ème	4	179
Sedaine-Popincourt	11ème	3	401
Fontaine au Roi	11ème	1	48
Didot-Vanves-Général Leclerc	14ème	10	638
Castagnary	15ème	1	63
Faisceau Nord-Est	18ème	7	295
Hauts de Belleville	20ème	1	15
Réunion-Bagnolet	20ème	4	138
TOTAL		31	1 777

Depuis le début du Contrat Paris'Commerces, la SEMAEST a signé 53 protocoles pour 2960 m².

Annexes :

- Détail acquisitions CRC du 02/02/18 au 30/04/19
- Compte de résultat CRC 2017, 2018 et Budget 2019
- Traitement comptable de la participation reçue dans le cadre du CRC

ANNEXE 1 : Détail acquisitions CRC du 02/02/18 au 30/04/19

Adresse - Code	Adresse - Libellé	Centre Nature - Libellé	Total 2017	Total 2018	2019				Total 2019	Total
					janvier	fevrier	mars	avril		
90001	64 boulevard Voltaire PARIS 11E	Acquisition des murs	411 220	0	0	0	0	0	0	411 220
		Honoraires sur travaux	0	2 457	0	0	0	0	0	2 457
		Travaux d'amélioration	0	14 791	0	0	0	0	0	14 791
Total 64 boulevard Voltaire PARIS 11E			411 220	17 248	0	0	0	0	0	428 468
90002	100 avenue Parmentier PARIS 11E	Acquisition des murs	0	120 000	0	0	0	0	0	120 000
		Frais Appropriation foncière	0	3 000	0	0	0	0	0	3 000
		Honoraires sur travaux	0	0	2 260	2 615	0	0	4 876	4 876
		Travaux d'amélioration	0	0	0	0	0	0	0	0
Total 100 avenue Parmentier PARIS 11E			0	123 000	0	2 260	2 615	0	4 876	127 876
90003	48 rue Sedaine PARIS 11E	Acquisition des murs	1 123 000	0	0	0	0	0	0	1 123 000
		Frais Appropriation foncière	73 800	50 000	0	0	0	0	0	123 800
		Honoraires sur travaux	0	10 359	0	0	0	0	0	10 359
		Régularisation frais de notaires	0	-60 000	0	0	0	0	0	-60 000
		Travaux d'amélioration	0	52 225	0	0	0	0	0	52 225
Total 48 rue Sedaine PARIS 11E			1 196 800	52 584	0	0	0	0	0	1 249 384
90004	24 rue des Bois PARIS 19E	Acquisition des murs	0	145 000	0	0	0	0	0	145 000
		Frais Appropriation foncière	0	3 300	0	0	0	0	0	3 300
		Honoraires sur travaux	0	5 553	0	0	0	0	0	5 553
		Travaux d'amélioration	0	32 483	0	0	0	0	0	32 483
Total 24 rue des Bois PARIS 19E			0	186 336	0	0	0	0	0	186 336
90006	17 bis avenue Parmentier PARIS 11E	Acquisition des murs	0	355 500	0	0	0	0	0	355 500
		Frais Appropriation foncière	0	37 400	0	0	0	0	0	37 400
		Honoraires sur travaux	0	5 446	0	0	0	0	0	5 446
		Régularisation frais de notaires	0	-20 400	0	0	0	0	0	-20 400
		Travaux d'amélioration	0	30 033	0	0	0	0	0	30 033
Total 17 bis avenue Parmentier PARIS 11E			0	407 979	0	0	0	0	0	407 979
90007	13 rue Stephenson/1 rue St-Bruno PARIS 18E	Acquisition des murs	0	120 000	0	0	0	0	0	120 000
		Frais Appropriation foncière	0	12 167	0	0	0	0	0	12 167
		Honoraires sur travaux	0	3 382	443	0	0	0	443	3 824
		Régularisation frais de notaires	0	-5 000	0	0	0	0	0	-5 000
		Travaux d'amélioration	0	0	0	0	20 166	0	20 166	20 166
Total 13 rue Stephenson/1 rue St-Bruno PARIS 18E			0	130 548	443	0	20 166	0	20 609	151 157
90008	11 rue de la Folie-Méricourt PARIS 11E	Acquisition des murs	0	971 000	0	0	0	0	0	971 000
		Frais Appropriation foncière	0	10 500	0	0	0	0	0	10 500
		Honoraires sur travaux	0	3 832	1 975	929	0	0	2 904	6 736
		Travaux d'amélioration	0	33 321	0	15 079	0	0	15 079	48 400
Total 11 rue de la Folie-Méricourt PARIS 11E			0	1 018 653	1 975	16 008	0	0	17 983	1 036 636
90009	63 boulevard Voltaire PARIS 11E	Acquisition des murs	0	219 000	0	0	0	0	0	219 000
		Frais Appropriation foncière	0	4 000	0	0	0	0	0	4 000
		Honoraires sur travaux	0	2 170	1 397	0	0	0	1 397	3 567
		Travaux d'amélioration	0	14 486	0	8 798	0	0	8 798	23 284
Total 63 boulevard Voltaire PARIS 11E			0	239 656	1 397	8 798	0	0	10 195	249 851
90010	4 rue Nansouty PARIS 14E	Acquisition des murs	0	245 000	0	0	0	0	0	245 000
		Frais Appropriation foncière	0	4 300	0	0	0	0	0	4 300
		Honoraires sur travaux	0	780	4 032	443	0	0	4 475	5 255
		Travaux d'amélioration	0	0	0	32 130	10 654	0	42 784	42 784
Total 4 rue Nansouty PARIS 14E			0	250 080	4 032	32 572	10 654	0	47 259	297 339
90011	113 rue des Morillons PARIS 14E	Acquisition des murs	0	130 000	0	0	0	0	0	130 000
		Frais Appropriation foncière	0	3 100	0	0	0	0	0	3 100
		Honoraires sur travaux	0	500	820	3 397	0	0	4 217	4 717
		Travaux d'amélioration	0	0	0	0	0	0	0	0
Total 113 rue des Morillons PARIS 14E			0	133 600	820	3 397	0	0	4 217	137 817
90012	66 r Pré St-Gervais/3 Insp Alles PARIS 19E	Acquisition des murs	0	1 122 046	0	0	0	0	0	1 122 046
		Frais Appropriation foncière	0	122 500	0	0	0	0	0	122 500
		Régularisation frais de notaires	0	-60 000	0	0	0	0	0	-60 000
Total 66 r Pré St-Gervais/3 Insp Alles PARIS 19E			0	1 184 546	0	0	0	0	0	1 184 546
90013	34 rue Pelleport PARIS 20E	Acquisition des murs	0	400 000	0	0	0	0	0	400 000
		Frais Appropriation foncière	0	42 667	0	0	0	0	0	42 667
		Régularisation frais de notaires	0	-20 000	0	0	0	0	0	-20 000
Total 34 rue Pelleport PARIS 20E			0	422 667	0	0	0	0	0	422 667
90014	67 rue Sedaine PARIS 11E	Acquisition des murs	0	547 500	0	0	0	0	0	547 500
		Frais Appropriation foncière	0	16 667	0	0	0	0	0	16 667
		Honoraires sur travaux	0	2 185	1 900	1 425	2 598	220	6 143	8 328
		Régularisation frais de notaires	0	-20 000	0	0	0	0	0	-20 000
		Travaux d'amélioration	0	0	0	0	18 419	19 928	38 347	38 347
Total 67 rue Sedaine PARIS 11E			0	546 352	1 900	1 425	21 016	20 148	44 490	590 841
90015	79 rue Pelleport PARIS 20E	Acquisition des murs	0	19 250	365 750	0	0	0	365 750	385 000
		Frais Appropriation foncière	0	0	23 300	0	0	0	23 300	23 300
		Honoraires sur travaux	0	0	0	2 793	1 420	0	4 213	4 213
Total 79 rue Pelleport PARIS 20E			0	19 250	389 050	2 793	1 420	0	393 263	412 513
90016	7 rue Dejean PARIS 18E	Acquisition des murs	0	0	0	0	280 000	0	280 000	280 000
		Frais Appropriation foncière	0	0	0	0	4 700	0	4 700	4 700
Total 7 rue Dejean PARIS 18E			0	0	0	0	284 700	0	284 700	284 700
90017	126 avenue Gambetta	Acquisition des murs	0	0	0	0	0	177 884	177 884	177 884
		Frais Appropriation foncière	0	0	0	0	0	9 630	9 630	9 630
Total 126 avenue Gambetta			0	0	0	0	187 514	187 514	187 514	
90018	12 rue Borrego/ 17 rue Deveria	Acquisition des murs	0	0	0	0	385 000	0	385 000	385 000
		Frais Appropriation foncière	0	0	0	0	5 800	0	5 800	5 800
Total 12 rue Borrego/ 17 rue Deveria			0	0	0	0	390 800	0	390 800	390 800
Total			1 608 020	4 732 500	399 616	67 254	731 372	207 662	1 405 904	7 746 424

Centre Nature - Libellé	Total 2017	Total 2018	2019				Total 2019	Total
			janvier	fevrier	mars	avril		
Acquisition des murs	1 534 220	4 394 296	365 750	0	665 000	177 884	1 208 634	7 137 150
Frais Appropriation foncière	73 800	309 600	23 300	0	10 500	9 630	43 430	426 830
Honoraires sur travaux	0	36 664	10 566	11 247	6 633	220	28 666	65 330
Régularisation frais de notaires	0	-185 400	0	0	0	0	0	-185 400
Travaux d'amélioration	0	177 340	0	56 007	49 239	19 928	125 174	302 514
Total	1 608 020	4 732 500	399 616	67 254	731 372	207 662	1 405 904	7 746 424

CRC - COMPTE DE RESULTAT en Keuro

	REALISE 2017	REALISE 2018	BUDGET 2019
Loyers facturés	0,00	29,04	258,88
Refacturation	0,00	0,00	0,00
Charges récupérables	0,00	2,23	52,95
Rémunération Aménageur	0,00	0,00	0,00
Rémunération DMO	0,00	0,00	0,00
Autres rémunérations (études et autres prestations)	0,00	0,00	0,00
Rémunération Gestion	0,00	0,00	0,00
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	0,00	31,27	311,83
Subvention	132,25	768,47	1 000,00
Autres produits et reprises sur provisions	0,00	1,10	4,00
TOTAL PRODUITS d'exploitation	132,25	800,84	1 315,83
Achats :	0,00	3,06	4,10
Services extérieurs :			
Sous traitance	0,00	0,10	14,05
Charges de copropriété	0,45	27,18	83,25
Maintenance (Ent & Rep de biens immobiliers, nettoyage..)	0,00	0,00	10,44
Honoraires	0,00	0,00	15,00
Frais d'actes	3,80	15,62	5,26
Assurances	0,00	0,00	10,00
Communication et publicité	0,00	2,05	35,50
Loyer Siege	0,00	0,00	0,00
Redevances BE	0,00	0,00	0,00
Autres services et charges indirectes	0,00	130,68	154,84
Impôts et taxes	0,15	7,84	20,00
Frais de personnel	125,87	567,87	571,49
Dotations aux amortissements	1,60	91,92	249,54
Dotations provisions Gros Entretien (PGE)	0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions	0,00	0,00	109,36
Autres charges			
Commission et frais bancaires	0,37	1,50	0,00
Frais divers	0,00	0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES d'exploitation	132,25	847,80	1 282,82
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-46,95	33,00
Produits financiers	0,00	0,74	0,00
Charges financières	0,00	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	0,00	0,74	0,00
Produits exceptionnels	0,00	46,26	1 305,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,04	1 270,51
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	46,22	34,49
RESULTAT AVANT IMPOTS	0,00	0,00	67,49
Impôts sur les sociétés	0,00	0,00	0,00
Interessement	0,00	0,00	0,00
RESULTAT NET APRES IMPOTS	0,00	0,00	67,49

Résultat prévisionnel actualisé du CRC 2017-2019 en K€

	budget initial	budget révisé	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PRODUITS d'exploitation	14 031	14 096		32	316	665	953	1 248	1 601	1 969	2 260	2 189	1 706	950	207
charges directes	17 833	16 096	6	149	559	860	1 183	1 608	1 932	2 199	2 338	2 248	1 798	1 031	184
Autres services		1 953		131	155	166	175	177	177	177	177	177	177	177	88
Frais de personnel	8 330	8 216	126	568	571	651	684	696	747	721	734	785	760	764	408
CHARGES d'exploitation	26 163	26 265	132	847	1 286	1 677	2 042	2 481	2 857	3 097	3 249	3 210	2 734	1 972	681
Résultat exceptionnel	6 711	6 752		46	34							1 382	1 897	2 620	772
RESULTAT avant participation	-5 421	-5 417	-132	-768	-935	-1 011	-1 089	-1 233	-1 256	-1 128	-988	361	868	1 597	298
Participation de la collectivité à l'action publique virée au résultat	5 550	5 550	132	768	935	1 011	1 089	1 233	381						
RESULTAT apres participation	129	133							-875	-1 128	-988	361	868	1 597	298
Participation de la collectivité à l'action publique versée		5 550	700	800	1 000	800	800	800	650						
Produits constatés d'avance (cumulés)			568	599	664	453	164	269							
participation à recevoir															

ANNEXE 3 : Traitement comptable de la participation reçue dans le cadre du contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) a été signé avec la Ville de Paris le 26 avril 2017, pour une durée de 12 ans.

Le CRAC s'inscrit dans le cadre de la loi du 18 juin 2014 modifiée relative à l'artisanat et au commerce. Il est qualifié de Concession de Services au sens de l'ordonnance N°2016-65 du 29 janvier 2016 et de son décret n°2016-86 en date du 1er février 2016, et de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) par la Ville de Paris.

Ainsi, la Semaest, en sa qualité de maître d'ouvrage, assure le financement du projet aux côtés de la Collectivité qui versera à l'opérateur des avances remboursables pour un montant de 31,45 M€ et une participation en compensation des contraintes d'intérêt général pour un montant de 5,55 M€, devant couvrir partiellement les coûts des obligations d'intérêt général estimés à un total de 7,7 M€, missions identifiées comme suit :

- **Fixation des loyers conformément aux grilles tarifaires correspondant à un montant compatible avec la rentabilité des activités listées et conforme à la nouvelle économie de proximité ;**
- **Réalisation de travaux allant au-delà des strictes obligations réglementaires d'un bailleur privé ;**
- **Accompagnement spécifique des commerçants et artisans visant à développer leur activité, animer le quartier et développer le lien intergénérationnel.**

Le CRAC est un outil juridique récent, encore en cours d'expérimentation sur lequel il n'y a pas de jurisprudences notamment sur la qualification de la participation octroyée ni sur son traitement comptable et fiscal.

Dans la délibération du Conseil de Paris des 27-29/03/2017 (article 5), il est inscrit qu'« une subvention de 5 550 000 euros est attribuée à la SEMAEST. La dépense correspondante sera imputée au chapitre 20, nature 204, fonction 94 des budgets d'investissement 2017 et suivants de la Ville de Paris ».

Cependant le contrat lui-même, en son article 13.4, mentionne le terme de « participation », due en compensation des coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations imposées pour l'exécution du service, dont les modalités ont été indiquées dans le compte prévisionnel annexé au contrat, étant observé que l'essentiel des coûts nets considérés n'est pas constitué d'investissements mais de charges.

L'analyse de ces différents éléments, menée conjointement avec des cabinets comptables et juridiques, a conduit la Semaest à faire le choix d'inscrire en résultat annuel du CRAC, une quote-part de participation égale aux coûts nets engagés chaque année, jusqu'à atteindre en cumul, les 5,55 M€ de participation de la Ville.

A la clôture des exercices 2017 et 2018, l'estimation des coûts des obligations d'intérêt général d'un total de 7,7 M€ est maintenue ; en conséquence, le montant total de la participation de la Ville est également maintenu à hauteur de 5,55 M€. Au 31 décembre de chacun de ces deux exercices comptables, le cumul des coûts nets du CRAC était inférieur à la participation versée sur ces deux exercices. Le différentiel a été comptabilisé en produits constatés d'avance, ce poste comptable devant être doté ou repris sur les exercices futurs selon le cadencement et mécanisme inscrit dans le tableau prévisionnel actualisé des produits et charges du CRAC, présenté, ci-dessous.

Les modalités d'établissement du résultat annuel du CRAC sont indiquées dans l'article 14.1 du contrat.

Aussi, La Semaest a déterminé le résultat annuel du contrat de revitalisation artisanal et commercial par imputation :

- **des produits et charges directs issus de la comptabilité analytique,**
- **des charges de personnel calculées sur la base du temps déclaré par chacun des collaborateurs sur un logiciel de gestion des temps, valorisé au taux horaire des déclarants,**
- **des charges indirectes ou coût de structure, notamment les loyers, charges d'entretien et taxes du 7 avenue de la république, la sous-traitance informatique, les frais d'affranchissement et de téléphone... La clé de répartition retenue est égale à la somme des temps déclarés convertie en équivalent temps plein rapportée à l'effectif total de l'exercice.**