



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI

2021 DAE 43 : 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 créée en 2017.

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 pour l'année 2019 tout en apportant un premier éclairage sur l'impact des mesures de fermetures et de confinement décidées par le gouvernement dans le cadre de la gestion de la crise liée au covid-19.

Cette crise économique sans précédent est d'autant plus forte pour les commerçants et les TPE fragilisés par cette situation et notamment les locataires de la Semaest et du GIE, constitués majoritairement de commerces et services de proximité, d'artisans, de métiers d'arts et de création, d'entreprises de moins de 10 salariés .

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

Le contrat Vital'Quartier 2 (VQ2), concession d'aménagement conclue à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, a été signée avec la SEMAEST en 2008 et son achèvement initialement prévu au 31 décembre 2021 vient d'être prolongé de 12 mois soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Le principe général du contrat consiste à verser à l'opérateur sélectionné des avances remboursables (35,865 M€ dans le cadre de ce contrat) pour acheter des murs de locaux afin principalement de maintenir des commerces culturels dans le « Quartier latin » (5^{ème} et 6^{ème} arr.) ainsi que pour assurer la diversité commerciale d'autres secteurs (« Entre-deux-gares » et « Lancry » dans le 10^{ème} arr., « Daumesnil Felix Éboué » dans le 12^{ème} arr. et « Jonquière-Epinettes » dans le 17^{ème} arr.).

L'opérateur commercialise et gère ensuite les locaux pour répondre à ces objectifs de service public : travaux spécifiques, loyers minorés, suivi adapté du locataire,... Une subvention est versée dans le cadre de ce contrat pour financer cette mission. La subvention s'élève à 4,804 M€ au total.

Le montant des acquisitions 2019 s'élève à 872 K€ et concerne deux nouveaux locaux. Les locaux en gestion à fin 2019 sont au nombre de 81.

Comme pour la mission Vital'Quartier 1, la SEMAEST a mis en place la possibilité de signer des protocoles, par lesquels elle renonce à faire usage de son droit de préemption lors de la vente de murs de locaux commerciaux. En contrepartie, l'acquéreur s'engage de son côté à installer dans les locaux une activité conforme aux objectifs de la concession. À fin 2019, 31 locaux sont ainsi maîtrisés par protocole.

L'ensemble des surfaces maîtrisées par la SEMAEST comporte donc 112 locaux, représentant environ 6 727 m².

Les locaux acquis sur le Quartier Latin seront transférés à la Ville de Paris au terme de l'opération, sur la base d'une valorisation égale au prix de revient d'acquisition (prix d'achat + frais afférents) et de réhabilitation (travaux et honoraires) indexé sur la base d'un taux d'inflation prévisionnel de 2% l'an. Cette possibilité est également ouverte pour les librairies de quartier sur les autres arrondissements suite à l'avenant n°3 passé en 2015. À ce titre, la Maire de Paris s'est engagée début 2019, auprès des commerces culturels concernés, à ce que les murs de leur local « demeurent dans le patrimoine de la Ville afin de permettre la poursuite de leur activité ».

En 2019, 3 locaux ont été vendus pour un total de 830 K€. Les cessions interviendront principalement en 2021 et 2022, année de prolongation de la concession. En effet, les périodes de confinement et le processus de franchises allouées aux locataires ont retardé la mise en oeuvre des reventes. La crise économique qui se poursuit fragilise les locataires, faisant peser sur ces reventes une incertitude notamment sur les conditions financières.

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

Le douzième compte-rendu annuel à la collectivité parisienne de l'activité de la convention établi pour l'exercice 2019 est joint au présent projet de délibération. Il présente les principaux éléments de bilan suivant :

- le total des charges s'établit pour 2019 à 2 753 000 euros, soit 52 862 000 euros en total cumulé représentant 90,4% du montant global de l'État Prévisionnel des Produits et des Charges (EPPC) pour les 14 ans de l'opération.
- le montant total des recettes s'élève à 2 662 000 euros soit 16 946 000 euros en total cumulé représentant 32,1 % du montant global de l'EPPC.

- le solde de la trésorerie au 31 décembre 2019 s'établit à 4 813 000 euros compte-tenu des avances de trésorerie de 34 M€ 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.

2. Compte-rendu de l'activité 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.

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.

Plus de 10 millions d'euros ont été versés par la Ville à la SEMAEST depuis son attribution.

La SEMAEST 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).

En 2019, la SEMAEST maîtrise directement et par protocole d'accord, 89 locaux pour près de 5 450 m².

Acquisitions réalisées par la SEMAEST

La SEMAEST a réalisé depuis le début du contrat l'acquisition de 28 locaux dont 4 en cours de signature, situés dans 8 des périmètres du contrat. Ces acquisitions représentent un total de 1 980 m², avec un budget acquisitions de plus de 8,5 M €, soit un prix moyen de 4 663 €/m².

Plusieurs préemptions effectuées par la SEMAEST dans le cadre du contrat Paris'Commerces n'ont pu être finalisées en raison de recours ou de retrait de DIA/décision :

- 6 rue Dejean (18e) : local d'activité de 35.66 m² et sous-sol de 16.64m²,
- 64 rue Didot (14e) : local commercial au rez-de-chaussée de 34,18 m²,
- 67 boulevard Barbès (18e) : local sur plusieurs étages de 101,86 m²,
- 13 rue Saint-Blaise (20e) : local au rez-de-chaussée de 32,28 m².
- 29 Stéphenson (18e) : local au rez-de-chaussée de 24,36 m².
- 13 rue d'Oran – 62 rue Doudeauville (18e) : locaux d'activité en rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol de 2 500 m²

En ce qui concerne les locaux en cours d'acquisition, 4 étaient occupés par des locataires lors de leur préemption :

- 76 rue de Belgrand : une librairie/presse
- 55 rue Marcadet : une brocante/magasin d'antiquités
- 54 rue de Bagnolet/9 rue des Orteaux : un tabac/presse et un cabinet médical
(2 locataires)

Locaux maîtrisés par protocoles

La SEMAEST a également signé des protocoles avec les acquéreurs de 61 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 61 locaux représentent environ 3 462 m², avec des activités telles que : boucherie, quincaillerie, traiteur, magasin bio, ...

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 pied 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. Présent dans quasiment tous les arrondissements de Paris, le parc de locaux se concentre surtout du nord au sud via l'est. Ainsi, 30% des locaux sont situés en quartier populaire.

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.

Le GIE Paris Commerces a comme objectif de commercialiser 250 à 300 locaux vacants par an en veillant à la qualité et la diversité des relocations 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.

Fruit de la collaboration avec les différents partenaires et d'une meilleure identification de la structure, le nombre de baux signés au 31 décembre 2019 a été de 205, dont près de 30% l'ont été pour des locaux situés en quartier populaire. Pour mémoire, le nombre de baux signés était de 174 au 31 décembre 2018.

Le GIE confirme ainsi sa capacité d'action pour lutter contre la vacance commerciale, particulièrement dans les quartiers populaires, sans faire l'impasse sur la qualité des commerces implantés. Le processus de concertation des acteurs comme leur participation au processus d'attribution permettent de garantir la qualité des commerces retenus.

L'impact du GIE sur la vacance commerciale est réel : 388 locaux ont été reloués depuis la création de l'outil.

Si les délais de relocation constatés sont, comme en 2018 de 3 à 4 mois (hors vacance technique), les délais d'attribution sont, en moyenne, en légère augmentation (18 jours entre la proposition d'attribution du GIE et le recueil de l'ensemble des accords). Ce délai recouvre cependant des situations très diverses puisque 70% des attributions ont été validées en moins de 3 semaines quand 4% ont été validées en plus de 2 mois.

2020 sera une année particulière. Au 12 octobre 2020, 124 baux ont été signés, traduisant une baisse comparée à 2019 (155 baux signés en 2019), à imputer au confinement pendant lequel les projets et les visites de locaux ont été totalement interrompus et, pour partie, à l'attente de certains secteurs particulièrement dépendants des restrictions sanitaires (restauration, culture...).

L'objectif de signatures de l'année 2020 sera revu à la baisse. Une projection à 160 – 170 signatures est plus réaliste.

Les perspectives restent toutefois optimistes. Outre le nombre important de locaux attribués (113 locaux attribués ou en cours d'attributions), on constate une bonne dynamique des demandes qui se traduit par un regain des projets. La variété de l'offre et son renouvellement régulier justifient, en partie, ce succès.

Il convient toutefois de rester très prudent dans un contexte devant s'ajuster aux évolutions de la crise sanitaire durable.

Force est de constater que les mesures d'exonération prises par les bailleurs sociaux ont eu un effet amortisseur pour de nombreux commerces, même s'il est un peu tôt pour savoir si cet accompagnement aura réussi à éviter les fermetures des commerces les plus fragiles ou des secteurs d'activité les plus touchés à plus long terme.

Dans le même temps, les commerces indépendants ont capté un nouveau public, désireux de se tourner vers des habitudes de consommation plus responsables. Ils ont aussi développé des services pour s'adapter (commande en ligne, livraisons ...).

Le troisième 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 douzième exercice de la mission Vital'Quartier 2, et d'approuver le compte-rendu présenté à la collectivité pour l'exercice 2019, 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 2019, joints en annexe du présent projet de délibération ;
- de prendre acte du bilan du troisième 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 troisième 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

2021 DAE 43 : Dispositifs « Paris Commerces » : compte-rendu annuel d'activité

Le Conseil de Paris

Vu la loi du 7 juillet 1983 sur les SEM et notamment son article 5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 1524-3 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300 – 4 et 5 ;

Vu le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi pour l'exercice 2019, comportant l'État Prévisionnel des Produits et des Charges (l'EPPC) et le plan de trésorerie, le bilan des locaux maîtrisés par la SEMAEST ;

Vu le compte-rendu établi pour le troisième exercice du contrat de revitalisation artisanale et commerciale Paris Commerces par la SEMAEST ;

Vu le compte-rendu établi pour la troisième année du GIE Paris Commerces ;

Vu le projet de délibération 2021 DAE 43 en date du _____ par lequel Madame la Maire de Paris lui soumet pour approbation le compte-rendu annuel à la collectivité de la Mission Vital'Quartier 2 pour l'exercice 2019, le compte-rendu établi pour le troisième exercice du contrat de revitalisation artisanale et commerciale Paris Commerces et le compte-rendu établi pour la troisième année du GIE Paris Commerces,

Sur le rapport présenté par Mme Olivia POLSKI au nom de la 1e Commission,

Délibère :

Article 1 : Le Conseil de Paris approuve le compte-rendu annuel à la collectivité établi pour l'exercice 2019 de la mission Vital'Quartier 2 conclue entre la Ville de Paris et la SEMAEST, joint à la présente délibération ainsi que ses annexes également jointes : l'état prévisionnel des produits et des charges et le plan de trésorerie, les listes des locaux maîtrisés par la SEMAEST au 31 décembre 2019.

Article 2 : Le Conseil de Paris approuve le bilan du troisième exercice du contrat Paris Commerces joint à la présente délibération.

Article 3 : Le Conseil de Paris approuve le bilan de la troisième année du GIE Paris Commerces joint à la présente délibération.