

Direction de l'Attractivité et de l'Emploi

**2022 DAE 93** Nouveau plan parisien pour le commerce et programme d'actions en faveur de la diversité et de l'animation de l'offre commerciale et artisanale

PROJET DE  
DELIBERATION  
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Avec plus de 61 000 commerces et services commerciaux, soit plus de 700 commerces par km<sup>2</sup> et une moyenne de 28 commerces pour 1 000 habitants, Paris offre déjà une densité commerciale exceptionnelle. À titre comparatif, elle est 30% plus élevée que celle des villes à dimension métropolitaine de Bordeaux et Nice, et 60% plus élevée que celles de Lyon, Marseille ou Lille. Cette densité commerciale et artisanale se double d'une diversité commerciale singulière présentant toutes les gammes et tous les secteurs du commerce.

*E-commerce, plateformes, bio... Le commerce parisien est confronté à des évolutions structurelles*

Si la crise sanitaire a soudainement et lourdement frappé le tissu commercial parisien, des évolutions structurelles avaient démarré avant l'irruption de la pandémie, que cette dernière a accélérées, parmi lesquelles on peut noter :

- L'émergence de la vente en ligne depuis le début des années 90. En 2019, le commerce en ligne représentait déjà presque 10% (hors commerce de gros) en France ;
- Les changements de consommation de Parisiens : la montée de la demande d'alimentation bio, la baisse des achats neufs en prêt-à-porter et la montée en puissance de la « seconde main », le développement des livraisons de repas à domicile et à emporter ;
- Les difficultés rencontrées par les commerces et tout particulièrement les librairies et les disquaires, face à la fois à la concurrence du e-commerce et de la grande distribution, et à une capacité limitée à faire face à la hausse des loyers commerciaux dans le secteur privé ;

- L'apparition puis le développement de phénomènes tels que l'implantation de cuisines et entrepôts fantômes (appelés « dark kitchens » et « dark stores »), encouragés par un dispositif réglementaire et juridique national encore flou, ou encore la transformation de locaux commerciaux en meublés touristiques, refreinée par un nouvel arsenal juridique dont s'est immédiatement saisie la Ville de Paris ; l'installation soudaine et incontrôlée de ces nouveaux acteurs du paysage urbain crée des « externalités négatives » très régulièrement remontées par les riverains (nuisances sonores, encombrement de l'espace public...), tout en interrogeant sur les conditions d'exercice de l'activité professionnelle des livreurs.

La révision en cours du Plan Local d'Urbanisme à la faveur d'un Plan Local d'Urbanisme bioclimatique s'attache à introduire des dispositions visant à réguler ces évolutions tendant au développement de la monoactivité et présentant des menaces à la diversité commerciale et artisanale, garante de vie locale et d'un certain équilibre urbain.

Entre 2017 et 2020, ces évolutions avaient entraîné un recul global, de 1,9%, du nombre de commerces et services commerciaux à Paris et une légère augmentation du taux de vacance des commerces parisiens qui est passé de 9,3% à 10,5% sur cette période. La crise 2020/2021 a été difficile pour nombre de secteurs, avec les fermetures et les réductions de clientèles. Grâce notamment aux mesures de soutien, dont le plan de relance de la Ville de Paris, elle n'a pas entraîné de mouvements amplifiant fortement ces chiffres, qui auraient remis en cause le caractère singulier et dynamique du tissu commercial et artisanal de la capitale, lequel reste remarquable. La reprise commerciale de cette année 2022 l'a attestée.

Néanmoins, ces évolutions appellent une attention particulière et renforcée de la part de la Municipalité afin de garder cette vitalité et cette diversité. Le taux de vacance commerciale, pris globalement, masque par ailleurs de fortes divergences entre les quartiers puisqu'il oscille entre 7% dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement et 17% dans une partie de Paris Centre, les quartiers centraux ayant été les plus impactés par la diminution de locaux commerciaux en activité lors de la crise. Un examen fin quartier par quartier s'avère indispensable pour affiner l'accompagnement de nos politiques publiques.

Fort de ces observations, il convient pour la Ville d'intensifier la lutte contre le phénomène de vacance commerciale qui peut s'enkystrer sur des artères urbaines ou dans des quartiers. Il est tout aussi impérieux de préserver la diversité de l'offre commerciale, gage de la richesse culturelle de la Ville, de sa mixité sociale singulière et de créations d'emplois durables.

*La Ville agit déjà fortement en faveur du dynamisme et de la diversité commerciale*

Paris a depuis longtemps mis en place des actions en faveur du dynamisme et de la diversité commerciale. Elle a ainsi notamment institué un dispositif de protection

des linéaires commerciaux et artisanaux dans le Plan Local d'Urbanisme. La révision en cours du document d'urbanisme confortera ces dispositifs et s'attachera à l'enrichir de nouveaux linéaires protégés.

Les services de la Ville accompagnent nos commerçants sur les marchés et les emplacements commerciaux sur l'espace public (kiosques presse et hors presse, boîtes de bouquinistes, food trucks...) et ont initié nombre d'initiatives permettant d'encourager le commerce, en lien avec les chambres consulaires.

Elle s'est dotée, grâce à son partenariat avec l'APUR, d'une banque de données sur le tissu commercial et artisanal parisien, la « Bdcom », afin de mesurer finement les tendances arrondissement par arrondissement, rues par rues. Celle-ci est réactualisée totalement tous les trois ans à l'échelle de Paris et elle se trouve complétée par des enquêtes partielles, les « BDrues », qui se concentrent sur les grandes artères commerçantes.

La « BDrues » 2022 a permis d'analyser les mutations survenues depuis octobre 2020 (date de la dernière enquête exhaustive sur les commerces parisiens, la Bdcom) sur quelque 13 500 commerces, soit 22% des commerces parisiens. Cette enquête, conçue pour estimer au plus près les tendances commerciales, est intervenue à un moment clef, caractérisé par la fin de toutes les restrictions sanitaires et une forte reprise de l'activité économique, touristique et commerciale, malgré les incertitudes liées à la guerre en Ukraine démarrée fin février 2022 et la reprise de l'inflation. Sur ce tissu commercial, la BDrues 2022 constate une augmentation du taux de vacance qui s'élève à 9,4% contre 7,8% en 2020 et un taux de rotation qui double passant de 7% en 2020 à 14% en 2022. De manière globale, l'enquête démontre des évolutions contrastées selon les secteurs d'activités et le profil des voies. Il en ressort que les voies à très forte attractivité de rayonnement international sont les plus touchées par les crises successives avec -3,8% de commerces sur la période 2020/2022, tandis que les voies à attractivité locale ne voient quasiment aucune hausse de la vacance commerciale. Par ailleurs, l'enquête observe quelques phénomènes majeurs : sur tous les types de voies, les commerces alimentaires augmentent, la restauration marque le pas et la progression des professions médicales en rez-de-chaussée se confirme avec + 4%.

### *Lutte contre la mono-activité*

Au-delà de cette précieuse fonction de veille, la Ville de Paris a également mis en place dès 2004 une initiative unique, Vital quartier, permettant à la Semaest, société d'économie mixte (SEM) dont la Ville est l'actionnaire majoritaire, d'intervenir dans des quartiers identifiés pour une mission de revitalisation, d'innovation et d'animation du commerce et de l'artisanat, avec un fort prisme d'amélioration de la qualité de vie et des actions d'envergure, ciblées en particulier sur le secteur culturel. Ces opérations de revitalisation artisanale et commerciale prévoient sur ces périmètres une délégation permanente de la Ville du droit de

préemption urbain (DPU) à l'opérateur Semaest, sur les lots de copropriété à usage commercial ou artisanal. L'opération VQ1 est close depuis 2016 et les locaux dont la SEM était propriétaire au titre de cette opération ont été transférés à la Foncière Paris Commerce, filiale créée en 2013 pour traiter de manière spécifique cette activité de portage foncier. Lancée en 2008, l'opération VQ2 s'achèvera le 31 décembre 2022. Cette opération a conduit la Semaest à installer des commerces et services de proximité dont de nombreux créateurs et commerces culturels (galeries d'art, maisons d'édition spécialisées dans la bande dessinée, librairies centrées sur la littérature et la poésie.). Enfin, en 2017, la Semaest s'est également saisie du dispositif expérimental de Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRC). Mis en place au titre d'une expérimentation législative, ce dispositif a pris fin en juin 2019 et ne sera par conséquent pas reconductible aux termes du contrat dont la clôture est prévue en 2029. Cette opération a engagé la Semaest sur douze secteurs, représentant un périmètre incluant près de 11% des commerces parisiens. L'opération vise largement à limiter la monoactivité et à lutter contre l'uniformisation de l'offre commerciale.

Au total, la capacité de maîtrise du devenir des locaux en pied d'immeubles de la Semaest porte sur plus de 500 locaux commerciaux dont environ 20% par protocole. Par ailleurs, au-delà du portage foncier, la SEM a développé une forte action d'animation commerciale qui a notamment permis de maintenir des commerces de bouche, des artisans, des libraires dans le 5ème arrondissement et dans plusieurs quartiers populaires, en les accompagnant vers d'autres modes de fonctionnement, notamment par la mise à disposition de son dispositif CoSto ou par son initiative de testeurs de commerces qui leur permet de vérifier la viabilité de leur projet avant de s'implanter durablement.

### *Ville du quart d'heure*

Le nouveau plan parisien pour le commerce s'inscrit dans l'ambition de la Municipalité de Ville du quart d'heure, avec des commerces mais aussi des services de proximité répondant aux nouvelles attentes des Parisiens. Il prévoit de rapprocher notamment les acteurs de l'économie sociale et solidaire, les professions médicales, et les professions juridiques, en leur facilitant l'accès aux locaux commerciaux et d'activités des bailleurs sociaux.

### *Mise en place du GIE Paris Commerces*

La Ville de Paris s'appuie enfin sur un fort partenariat avec les bailleurs sociaux que sont la RIVP, Paris-Habitat et Elogie-Siemp, trois acteurs incontournables de l'action menée en faveur du commerce parisien. Ensemble, ils représentent actuellement la gestion de quelque 7 200 locaux commerciaux. Leur commercialisation commune a été confiée à un opérateur dédié, le GIE Paris

Commerces, créé en 2017 avec l'implication au sein de ce groupement, de la Ville de Paris, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Ainsi, les bailleurs agissent sur environ 10% de l'ensemble des locaux commerciaux et artisanaux parisiens et s'imposent comme le principal opérateur public sur le marché de l'immobilier commercial parisien. Sur les trois premières années de fonctionnement, de 2017 à 2020, le GIE Paris Commerces a effectué quelque 794 relocations parmi lesquelles 64% de commerçants et artisans, 20% d'associations et 16% d'activités de bureaux ou médicales. 36% de ces locaux sont implantés dans des quartiers populaires. Son action est aussi plus large puisque le GIE Paris Commerces aide de nombreux porteurs de projets à élaborer leur business-plan et à bénéficier de formations adaptées, notamment en matière de digitalisation de leur offre.

*La Ville doit amplifier son accompagnement des évolutions du tissu commercial et artisanal compte tenu des mutations à l'œuvre*

Au vu des enjeux liés aux évolutions structurelles qui touchent le commerce et à celles de nature conjoncturelle liées à la crise sanitaire, la Ville doit développer son accompagnement, à travers une intervention repensée et amplifiée, qui puisse désormais couvrir l'ensemble de son territoire.

Les évolutions envisagées par la Municipalité, dans le cadre de la révision du PLU, sont notamment les suivantes :

- Pérennisation et extension du nombre de linéaires commerciaux ;
- Mise en place de nouvelles protections pour les commerces culturels dans les secteurs les plus emblématiques ;
- Interdiction des entrepôts fantômes (« dark stores ») dans les locaux autres qu'à vocation d'entreposage ;
- Ouverture des linéaires commerciaux, à l'exception des rues protégées spécifiquement en artisanat, pour les activités médicales et paramédicales réglementées ;
- Création d'un secteur d'encadrement du « commerce de gros » interdisant sa transformation vers du bureau ;
- Création d'un secteur d'encadrement des hébergements touristiques empêchant la transformation du commerce en meublés touristiques ;
- Création d'un mécanisme de développement du commerce en rez-de-chaussée dans les linéaires protégés.

La Ville a également lancé depuis le début de la mandature une réflexion afin de bâtir une nouvelle architecture de moyens en faveur d'un nouveau plan parisien pour le commerce. Celui-ci a vocation à s'intégrer dans les orientations majeures et transversales aux politiques publiques de cette mandature, au premier rang desquelles figurent la « Ville du quart d'heure », le développement de la Ville productive, objectif inscrit au cœur du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), et l'approbation en 2024 du Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique (PLUb).

Ces travaux reposent sur les enseignements des études de l'APUR, travaillés dans le cadre de la convention de partenariat, signée en 2020, entre la Ville de Paris et la Caisse des Dépôts et Consignations. Ils permettent notamment de mettre en lumière plusieurs secteurs géographiques touchés par une vacance problématique et ayant besoin d'une attractivité commerciale renforcée, ainsi que des secteurs soumis à un essor de monoactivités et devant bénéficier de politiques publiques accompagnant la mutation commerciale de ces quartiers et le maintien de leur diversité commerciale.

D'autres enseignements du diagnostic mené conduisent à des secteurs thématiques, soit en difficulté comme les commerces culturels, soit en essor comme les produits alimentaires bio et circuits courts, l'upcycling, les multiservices, les offres de nouvelles mobilités, secteurs devant être accompagnés dans le cadre d'une ville réorganisée autour de la proximité.

Il ne s'agit pas de choix exclusifs mais de priorités actuelles liées aux mutations de la consommation et aux besoins d'une ville tournée vers le bien-être de ses habitants, passant en particulier par une offre commerciale diversifiée et en proximité, et ce sur tout le territoire parisien. Le nouveau plan parisien pour le commerce vise à maintenir la diversité commerciale en proximité, promouvoir les activités émergentes utiles et accompagner l'omnicanalité des acteurs commerciaux. Par ce biais, la Ville entend organiser la mutation, l'extension, l'accueil de ces activités économiques et le maintien de celles-ci, répondant à l'objectif de réorganisation de la ville autour de la proximité.

### *Les grandes orientations du nouveau plan parisien pour le commerce*

Le nouveau plan parisien pour le commerce reposera en premier lieu sur une gouvernance renforcée, unifiée, territorialisée et partagée avec les acteurs du commerce à Paris.

Au cœur de cette gouvernance, une commission parisienne du commerce par arrondissement regroupera, sous la conduite de l'adjointe à la Maire du Paris en charge du Commerce : le maire d'arrondissement, le ou les adjoints concernés, les services administratifs supports, les acteurs et opérateurs commerciaux publics, au premier rang desquels sont les bailleurs sociaux. Cette commission assurera la fonction d'instance stratégique et coordinatrice, définira les études et veilles commerciales à mener, les secteurs thématiques et les quartiers sur lesquels il conviendra d'agir en priorité au travers notamment d'acquisitions ou de maîtrises de locaux stratégiques, d'actions d'accompagnement des commerçants, et d'opérations d'animation. Enfin, elle évaluera les actions menées.

Les services de la Ville et le cabinet de l'Adjointe à la Maire de Paris en charge du Commerce travailleront sur la base de ces orientations stratégiques. Un protocole engageant l'ensemble des acteurs de cette gouvernance permettra de préciser les

objectifs recherchés et les moyens utilisés, ainsi que la coordination du fonctionnement général opérationnel.

Dans le cadre de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville pourra agir sur tout son territoire et le fera directement sans recourir à des délégations d'aménagement. Une commission créée à cette fin sera en capacité d'étudier chaque année les dossiers ciblés prioritaires parmi les 2 000 à 3000 propositions de cession de lots de copropriété à usage commercial. Ce dispositif, comparable à celui existant pour le logement social, permettra à la Ville de se saisir d'opportunités d'acquisitions de biens immobiliers qui n'offrent pas d'opportunité de reconversion intéressante pour l'habitat, mais qui sont importants pour l'atteinte des objectifs de diversité commerciale et de maintien d'une offre commerciale de proximité dans le cadre de la ville du quart d'heure.

Chaque projet de préemption sera justifié par une étude de faisabilité technique et financière à partir d'un référentiel et des objectifs énoncés par la Ville.

Le nouveau plan parisien pour le commerce reposera en deuxième lieu sur la mise en place d'un opérateur commerce, Paris Commerces, spécialisé dans le portage financier des actifs commerciaux de la Ville de Paris, qui pourra se voir transférer les biens stratégiques acquis par la Ville et nécessaires à l'atteinte de ces objectifs. Cet opérateur permettra également d'agir par des acquisitions de locaux commerciaux de gré à gré qui compléteront les capacités de maîtrise de la Ville, des bailleurs sociaux et de leurs partenaires. La Semaest a développé largement avec les opérations Vital Quartier et CRC en son sein cette activité de portage foncier et constituera donc le cadre de cet opérateur. Elle sera transformée à cette fin et en vue d'agir sur l'ensemble du territoire parisien. L'opérateur aura également vocation à procéder à des expérimentations, comme sur les baux commerciaux.

Un guichet unique « Paris Commerces » sera créé, par un rapprochement entre la Semaest et le GIE commerces, de sorte à offrir une porte d'entrée commune aux acteurs du commerce à Paris et un fonctionnement harmonisé entre les acteurs publics parisiens œuvrant pour le commerce.

Enfin, une amplification de l'action d'animation commerciale, menée actuellement par la Semaest sur une partie du territoire parisien sera réalisée, de sorte qu'elle soit élargie à tout Paris. La Ville lancera en 2023 un appel d'offres ambitieux en ce sens afin de disposer d'un outil qui fera de l'animation commerciale du territoire.

A travers cette nouvelle ingénierie au service du commerce de proximité, ce nouvel opérateur « Paris commerces », l'objectif de la Ville n'est pas d'accroître son patrimoine immobilier mais de remettre en circulation le plus rapidement possible des locaux commerciaux qui seraient vacants, de promouvoir des secteurs géographiques et des types de commerce indispensables à la diversité de l'offre, de prévenir autant que possible des vacances commerciales et une uniformisation de

l'offre, négatives sur les plans économiques, sociaux et environnementaux, et de maintenir un dynamisme nécessaire à la vie de quartier. C'est une réponse publique à un contexte de mutations.

En conclusion, la collectivité parisienne vise par ce nouveau Plan parisien pour le commerce à accroître ses capacités de veille et d'anticipation des évolutions commerciales, à démultiplier ses capacités d'actions sur le marché de l'immobilier commercial parisien et à les mettre au profit de l'ensemble des arrondissements, afin d'agir de façon plus puissante sur des secteurs thématiques et géographiques cibles en fonction de l'évolution rapide de l'environnement et des objectifs de diversité et de proximités commerciales.

Je vous propose d'approuver ce programme d'actions visant à sauvegarder l'intensité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale parisienne.

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

**La Maire de Paris**





## **2022 DAE 93 Nouveau plan parisien pour le commerce et programme d'actions en faveur de la diversité et de l'animation de l'offre commerciale et artisanale**

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L210-1 et L300-1 ;

Vu la délibération 2020 DU 104 des 15, 16 et 17 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la communication 2021 SG 35 des 1er, 2, 3 et 4 juin 2021 « Le Paris du Quart d'heure, Big Bang de la proximité à Paris » ;

Vu la communication 2021 DU 135 des 16, 17, 18 et 19 novembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris propose d'approuver le plan parisien pour le commerce et un programme d'actions visant à sauvegarder la diversité de l'offre commerciale et artisanale parisienne ;

Considérant la nécessité, pour la Ville de Paris, d'amplifier ses actions menées en en faveur du soutien à la diversité de l'offre commerciale et artisanale et en faveur de la lutte contre la vacance des commerces par le renforcement de l'attractivité de ceux-ci ;

Considérant la nécessité de structurer ces actions à travers un nouveau plan parisien pour le commerce, permettant de mener un programme d'actions visant à sauvegarder la diversité de l'offre commerciale et artisanale parisienne ;

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

Délibère :

Article 1 : Le nouveau plan parisien pour le commerce et programme d'actions en faveur de la diversité et de l'animation de l'offre commerciale et artisanale, décrit dans l'exposé des motifs de la présente délibération, est approuvé.