



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI

2022 DAE 228 : Dispositifs « Paris Commerces » : compte-rendu annuel d'activité

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris mène depuis 20 ans 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, créé 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 2021, tout en apportant un premier éclairage sur l'année 2022 à la fois marquée par les conséquences toujours visibles de la crise sanitaire et par l'impact de la crise énergétique et climatique.

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

Ce compte-rendu annuel est prévu à l'article 18 de la concession et porte sur l'exercice 2021. Il s'appuie notamment sur le tableau dépenses/recettes de l'EPPC au 31/12/2021 fourni en annexe du projet de délibération. Cet EPPC a été amendé dans le cadre de la délibération 2020 DAE 206 votée au Conseil de Paris d'octobre 2020, autorisant pour la concession Vital'Quartier 2 une participation exceptionnelle de la Ville de 823 000€ dans le cadre des mesures de soutien pendant la période de covid-19, et une augmentation de la durée du contrat d'un an, soit jusqu'au 31/12/2022.

Le contrat Vital'Quartier 2 (VQ2), concession d'aménagement conclue à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, a été signé avec la SEMAEST en 2008

et son achèvement initialement prévu au 31 décembre 2021 a été prolongé de 12 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Dans le cadre de cette concession d'aménagement, la Ville de Paris a confié à la SEMAEST une mission en faveur de la diversité commerciale et le développement des activités économiques de proximité dans cinq secteurs de la Capitale, dont la pérennisation et le développement de la tradition culturelle dans le secteur du Quartier Latin.

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 « Jonquièrre-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.

La Concession approchant de son terme, il n'y a pas eu d'acquisition sur l'exercice 2021.

À fin 2021, le montant cumulé du poste est de 31 578K€ et représente 100 % du montant actualisé de l'EPPC. Les locaux en gestion à fin 2021 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 2021, 32 locaux sont ainsi maîtrisés par protocole.

L'ensemble des surfaces maîtrisées par la SEMAEST à fin 2021 comporte donc 113 locaux, représentant près de 7 000 m².

La SEMAEST a entamé la cession des locaux commerciaux de VQ2 à partir de 2017 (onze locaux vendus, dont 2 en 2021 et 4 à des locataires installés). La crise engendrée par la Covid-19 ne permettait plus d'envisager, dans un délai très court, toutes les cessions dans de bonnes conditions. Or, compte-tenu des investissements engagés dans le cadre du contrat VQ2 et des avances à rembourser à la Ville, la SEMAEST devait optimiser les cessions.

Dans ce contexte, l'hypothèse d'une revente de locaux à la FONCIERE PARIS COMMERCES (FPC) a donc naturellement été étudiée par la Ville, la SEMAEST et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC).

Ainsi, à la fin du mois de novembre 2021, les instances de la CDC, en tant qu'actionnaire de la SEMAEST et de la FPC, ont validé le rachat de 79 locaux de VQ2 par la FPC compte-tenu d'une part, de l'intérêt général de l'opération

(maintien des librairies) et d'autre part, d'une rentabilité acceptable pour la FPC grâce à la diversité des commerces de VQ2 permettant d'équilibrer l'ensemble de l'opération.

Ce rachat va donc concerner au maximum 79 locaux commerciaux pour une valeur de cession estimée à 33 500 000 euros (hors frais annexes) permettant d'équilibrer l'opération VQ2 et d'assurer le remboursement des avances consenties par la Ville.

La cession des locaux VQ2 à la FPC était prévue au 30 septembre 2022 (et elle s'est réalisée à cette date).

Le quatorzième compte-rendu annuel à la collectivité parisienne de l'activité de la convention établi pour l'exercice 2021 est joint au présent projet de délibération. Il présente les principaux éléments de bilan suivant :

- Le total des charges s'établit pour 2021 à 1 273 000 euros, pour un total cumulé de 58 101 000 euros soit 95,3 % du montant global de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC).
- Le montant total des recettes s'élève à 2 797 000 euros en 2021 pour un total cumulé de 20 971 000 euros soit 37 % du montant global de l'EPPC
- Le solde de la trésorerie au 31/12/2021 s'établit à 2 778 000 euros. Des avances de 34 000 000 ont été versées, par la Ville de Paris, en 2008, 2009 et 2013, ainsi qu'une avance supplémentaire de 1 865 000 euros en 2015 au titre de l'avenant à Vital'Quartier 2 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 30 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).

À ce jour, la SEMAEST maîtrise directement ou indirectement 124 locaux pour près de 7 500 m².

Acquisitions réalisées par la SEMAEST

La SEMAEST a réalisé depuis le début du contrat l'acquisition de 36 locaux, dont 2 en cours de signature, situés dans 11 des périmètres du contrat. Ces acquisitions représentent un total de près de 2450 m², avec un budget acquisitions de plus de 10,5 M€.

La SEMAEST a également installé un Testeur de Commerce au 67 rue Sedaine dans le 11ème. Ce programme « Testeur de commerce » favorise l'éclosion de nouveaux concepts de commerces à Paris. Disponible à la location sur de courtes périodes (quelques mois), ce « Testeur de commerce » donne l'occasion à des entrepreneurs de tester en conditions réelles une activité, un concept, un produit avant éventuellement de se lancer dans la location d'une boutique à long terme et la signature d'un bail classique.

Locaux maîtrisés par protocoles

La SEMAEST a également signé des protocoles avec les acquéreurs de 88 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 88 locaux représentent environ 5 204 m², avec des activités telles que : boucherie, pâtisserie, horlogerie, ...

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.

Le bilan d'activité de la cinquième année du contrat de revitalisation artisanale et commerciale est joint 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 politique de la Ville.

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 diversité et 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.

Au 31 décembre 2021, année encore marquée par les effets de la crise sanitaire sur l'activité économique, **224 baux commerciaux ont été signés.**

Après le coup d'arrêt de 2020, l'année 2021 a vu un redémarrage sensible de l'activité et des projets. Le GIE a constaté une forte progression des visites et des candidatures. La diminution des restrictions sanitaires, la reprise de projets suspendus pendant les confinements et la concrétisation d'un « souhait de changement de vie » de certains salariés s'engageant dans l'entrepreneuriat notamment, a entraîné une croissance forte des demandes sur l'année.

Ce foisonnement a conduit à une hausse significative des signatures. Ainsi, la barre des 200 signatures a été largement dépassée pour 2021.

La tendance à l'implantation des commerces indépendants et responsables déjà observée à la fin de l'année 2020 se poursuit, répondant ainsi à une forte demande des consommateurs.

Après plus d'un an de restriction sanitaire, les différents commerces et restaurants ont pu redémarrer leur activité, forts d'une panoplie de nouveaux services nés durant la crise comme les commandes en ligne ou la livraison.

43.7% des baux signés concernent des locaux situés **en quartier politique de la ville ou en quartier de veille active**. Un grand nombre de projets (30%) est toujours le fait de **créateurs d'entreprise**.

Les délais de relocation (délai entre la date à laquelle le local est commercialisable et la date à laquelle il est attribué) sont en moyenne de 83 jours et s'améliorent par rapport aux années précédentes où ils étaient de 3 à 4 mois.

Les délais d'attribution (délai entre la proposition d'attribution du GIEV Paris Commerces transmise à la DAE et le recueil de l'ensemble des accords) ont continué à se réduire en 2021 et sont devenus très satisfaisants, contribuant ainsi directement à la lutte contre la vacance commerciale.

Le loyer moyen 2021 :

L'objectif d'amélioration des recettes locatives des 3 bailleurs a été atteint en 2021.

En 2021, le loyer moyen des locaux reloués reste stable à 295€/m². **La hausse du nombre de locaux neufs commercialisés, généralement situés à des adresses assez attractives**, (33 locaux neufs en 2021 versus 22 en 2020) ainsi qu'un plus grand nombre de grands locaux reloués (57 locaux de plus de 100m² reloués en 2021 versus 52 en 2020) expliquent cette légère hausse du loyer moyen.

Le prix au m² est très fluctuant en fonction des arrondissements. Ainsi, alors que les 8ème et 16ème arrondissements sont à respectivement 500€/m² et 436€/m² d'autres se situent dans des fourchettes plus basses, c'est le cas du 11ème (331€/m²), du 13ème (290€/m²) du 19e (263€/m²) ou encore du 20ème (235€/m²).

PREMIERS ECLAIRAGES POUR 2022 : LE GIE PARIS COMMERCE POURSUIT L'IMPLANTATION D'ACTIVITES A CARACTERE RESPONSABLE ET INTENSIFIE CELLE DES ACTIVITES MEDICALES

Après quatre années d'existence et plus de 700 activités commerciales et services de proximité, le GIE poursuit son travail de redynamisation du tissu commercial en réimplantant des activités, commerciales ou artisanales, de qualité, diversifiées et adaptées aux attentes et aux moyens des habitants et des locataires.

Le GIE Paris Commerces est particulièrement attentif aux tendances émergentes du commerce qu'il accompagne.

L'action du GIE apporte ainsi des réponses aux aspirations des Parisiens à mieux s'alimenter et consommer en favorisant l'implantation de commerces en circuit court, bio, vendant en vrac ou encore anti-gaspi. Or les quartiers populaires sont pratiquement tous situés dans des zones de carence en alimentation durable (c'est-à-dire situés à plus de 400 mètres d'un de ces points de vente). Les 10 commerces implantés en 2022 par le GIE contribuent à réduire ce déficit. L'action du GIE sur ce sujet est d'autant plus importante que ce type de commerces rencontre des difficultés depuis quelques mois du fait de l'inflation et de la baisse réelle ou anticipée du pouvoir d'achat. Les niveaux de loyers abordables proposés par le GIE et les bailleurs permettent aux commerçants de mieux résister à la crise.

Le GIE Paris Commerces s'attache également comme priorité à favoriser l'implantation de centres d'activités médicales pluridisciplinaires et de professionnels libéraux en secteur 1, particulièrement dans les territoires confrontés à une désertification médicale.

Le quatrième bilan d'activité (2021) 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 quatorzième exercice de la mission Vital'Quartier 2, et d'approuver le compte-rendu présenté à la collectivité pour l'exercice 2021, 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 2021, joints en annexe du présent projet de délibération ;
- de prendre acte du bilan du quatrième 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 quatrième 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

2022 DAE 228 : 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 2021, comportant l'État Prévisionnel des Produits et des Charges (l'EPCC) et le plan de trésorerie, le bilan des locaux maîtrisés par la SEMAEST ;

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

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

Vu le projet de délibération 2022 DAE 228 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 2021, le compte-rendu établi pour le quatrième exercice du contrat de revitalisation artisanale et commerciale Paris Commerces et le compte-rendu établi pour la quatrième 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 2021 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 2021.

Article 2 : Le Conseil de Paris approuve le bilan du quatrième exercice du contrat de revitalisation artisanale et commerciale Paris Commerces joint à la présente délibération.

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