



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

# **LA REVITALISATION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ PAR LA VILLE DE PARIS**

## **Bilan d'étape**

Novembre 2006



## SOMMAIRE

<b>Introduction : La protection du commerce, une action innovante de la Ville de Paris .....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte : les actions des pouvoirs publics en faveur du commerce .....</b>	<b>5</b>
<b>L'état des lieux en 2003 : diagnostic urbain et commercial des quartiers où la SEMAEST engage une protection du commerce de proximité.....</b>	<b>7</b>
• Le choix des périmètres .....	7
• Le diagnostic des difficultés commerciales dans les six secteurs .....	7
• Secteur Saint-Denis : un tissu commercial dense dominé par les boutiques de gros, la restauration rapide et les sex-shops .....	10
• Secteur Beaubourg-Temple : une tradition du commerce de gros de la chaussure, de maroquinerie et de la bijouterie .....	12
• Secteur Sedaine-Popincourt : un développement des commerces de gros du textile .....	14
• Secteur Daumesnil-Montgallet : une prépondérance des commerces de détail informatique .....	16
• Secteur Fontaine au Roi : une dévitalisation des rues par l'importance des locaux vacants .....	18
• Secteur Belleville : une prédominance des locaux vacants au cœur d'un quartier populaire .....	20
<b>Définition et modalités de l'opération.....</b>	<b>23</b>
• Le cadre juridique et financier.....	23
• Le cadre contractuel.....	23
• La délégation du droit de préemption urbain.....	23
• Une avance remboursable de 50 millions d'euros.....	23
• La stratégie mise en œuvre .....	24
• Repérer les locaux.....	24
• Définir des secteurs prioritaires.....	24
• Sensibiliser les bailleurs sociaux.....	25
• Choisir le type d'intervention .....	25
• Faire le lien avec les différents acteurs institutionnels.....	26
• Informer par voie de presse habitants et commerçants .....	26
• La commercialiation.....	27
<b>Les premiers résultats.....</b>	<b>29</b>
• Les résultats de la première phase : le nombre de locaux maîtrisés.....	30
• Les résultats de la deuxième phase : le nombre des locaux mis en location.....	31
<b>Une première évaluation de l'impact local.....</b>	<b>37</b>
• L'évolution perçue.....	37
• Retours des habitants.....	37
• Les avis sur les moyens et les résultats de l'opération.....	37
• Des pistes complémentaires ?.....	37
<b>Annexes .....</b>	<b>57</b>



### **La protection du commerce, une action innovante de la Ville de Paris**

---

La Ville de Paris a mis en place début 2004 une opération en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité dans certains quartiers parisiens dont le tissu commercial est dégradé et ne répond plus aux besoins des habitants.

Cette opération, nouvelle et expérimentale, a été baptisée « Vital'Quartier ». Six quartiers ont été délimités par la Ville de Paris, tous situés dans le centre et l'est de Paris. Les uns souffrent d'une disparition progressive des activités commerciales, les autres d'un développement de la mono activité au détriment du commerce de proximité.

Une convention publique d'aménagement (CPA) a été adoptée en décembre 2003 par le Conseil de Paris. Elle confie à une société d'économie mixte, la SEMAEST, la mission de redynamiser le commerce dans ces six secteurs.

La convention prévoit une délégation du droit de préemption à la SEMAEST afin que celle-ci puisse se rendre acquéreur de locaux commerciaux dans les périmètres retenus. Elle apporte à la SEM des moyens financiers sous forme d'une avance de 50 millions d'euros, remboursable à la fin de l'opération.

Trois phases sont prévues, étalées sur dix ans. La première doit permettre à la SEMAEST de se rendre maître d'un certain nombre de locaux (2004-2007). La seconde consiste à louer ces locaux pour y implanter des activités de proximité (2007-2010). La troisième prévoit la revente des murs de boutique ou des droits au bail aux commerçants et le remboursement à la Ville de Paris de l'avance financière consentie en début d'opération (2010-2013).

Par rapport à ce calendrier, l'opération n'en est qu'à ses débuts. Mi 2006, elle entre dans sa troisième année. Toutefois l'opération progresse plus vite que prévu : la première phase (maîtrise des locaux) est pratiquement achevée et la seconde (mise en location des locaux maîtrisés) bien engagée.

Dès ce stade, il a paru intéressant de dresser l'état d'avancement de « Vital'Quartier » et d'en dégager les premiers enseignements, notamment à l'usage des collectivités qui seraient désireuses de s'inspirer d'une expérience parisienne particulièrement innovante.

Sur le plan méthodologique, cette étude s'organise en quatre parties : dans un premier temps, sont précisés les critères qui ont prévalu au choix des six secteurs où il a été décidé de lancer l'opération. Dans une deuxième partie sont expliquées les modalités de l'opération et son déroulement sur le plan stratégique. Le bilan des premiers mois d'exercice de l'opération est dressé dans une troisième partie. Enfin, il a paru utile de rencontrer les différents élus et associations locales concernés par cette opération.



## **Le contexte : les actions des pouvoirs publics en faveur du commerce**

---

Avant de présenter en détail l'opération « Vital'Quartier », il n'est sans doute pas inutile de rappeler quelques éléments de contexte très généraux.

- **En France, l'implication des collectivités publiques sur les questions du commerce est croissante**

Le commerce de proximité connaît aujourd'hui de profondes mutations en France comme à l'étranger, notamment par l'essor des réseaux d'enseignes qui standardisent l'offre proposée. Si la qualité et la diversité de cette offre commerciale sont touchées par ces mutations, la dégradation touche également l'équipement commercial en tant qu'élément structurant de la ville (développement de la vacance, problème de la reprise des commerces de proximité...). À ce double titre, les évolutions observées inquiètent les pouvoirs publics qui s'interrogent sur les moyens à mettre en œuvre pour redonner sa place au commerce en général et plus particulièrement au commerce de proximité dans les centres villes et les quartiers.

L'action des municipalités est restée discrète jusqu'aux années soixante-dix, et c'est donc relativement récemment que le poids du commerce dans l'avenir des villes a repris toute son importance. Ainsi urbanistes et pouvoirs publics ont cessé de voir dans cette activité un élément de l'économie appartenant uniquement à la sphère du privé. Ils ont pris la mesure de son rôle essentiel dans l'aménagement de la ville. La demande d'un changement dans l'organisation du commerce devient plus pressante à partir de 1975-1976. Elle vient des commerçants de centre-ville qui subissent la concurrence de la périphérie et d'une façon plus diffuse et confuse, des habitants eux-mêmes.

Les années 1980 sont ainsi marquées par l'irruption des préoccupations urbanistiques dans l'activité commerciale. Il s'agit, dans un premier temps, de mettre en place de simples mesures d'accompagnement, comme le renforcement du réseau de transports en commun ou la création de rues piétonnes. Puis dans un deuxième temps, de concevoir de véritables opérations d'urbanisme commercial, comme les centres commerciaux intégrés. Derrière cette nouvelle approche des problèmes se manifeste la volonté des villes de remodeler le tissu commercial. Les préoccupations sont multiples : retrouver un centre de vie, améliorer la qualité du service public, fluidifier la circulation, faciliter le stationnement. Il s'agit aussi de créer ou de remodeler une animation commerciale en y implantant des « locomotives ».

Le commerce est ainsi devenu la cible d'actions publiques particulières pour tenter de réguler son développement. Bien que partiels, des moyens d'intervention publique ont été spécifiquement mis en place tel le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- **À Paris, la municipalité a instauré dans le cadre du PLU un dispositif nouveau destiné à protéger les rues commerçantes**

Le PLU est un document essentiel pour l'aménagement futur de Paris. Le projet d'aménagement et de développement durable, dont les orientations ont été débattues au Conseil de Paris en janvier 2003, en constitue la matrice ; il trace les grandes lignes du développement de la capitale au service du logement, de la vitalité économique et de l'emploi, de la solidarité et de l'amélioration du cadre de vie des Parisiens.

Le nouveau règlement comporte des innovations fortes qui traduisent concrètement les priorités de la municipalité ; il s'agira notamment de mettre en place un dispositif visant à protéger la vocation commerciale des rues les plus dynamiques, soit plus de 250 km de voies.

Ces voies ont été déterminées à partir de données statistiques sur l'ensemble des commerces parisiens, réalisé par l'APUR, complétées par une approche de terrain.

Les règles du PLU distinguent trois types de protection :

- 1 – une protection du commerce et de l'artisanat, visant à éviter la transformation de locaux commerciaux en une autre affectation (logement, bureau, ...);
- 2 – une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, visant à imposer la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue pour tout nouveau permis de construire;
- 3 – une protection particulière de l'artisanat, visant à éviter la transformation de locaux d'artisanat en autres locaux d'activités ou en logement.

- **Au niveau local, les outils font défaut pour venir en aide aux quartiers dans lesquels le commerce est en perte de vitesse. Vital Quartier est une réponse expérimentale à ce constat de carence.**

Les outils existants pour faire face à la dévitalisation commerciale des quartiers sont peu nombreux.

Les crédits du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) sont destinés au financement des opérations de soutien au commerce et à l'artisanat. Mais ils sont réservés en particulier aux zones rurales et aux petites agglomérations. Paris en a cependant bénéficié de façon limitée et indirecte pour les commerces du Faubourg Saint-Antoine dans la deuxième moitié des années 1990.

D'autre part le gouvernement a lancé en 2005 un plan de dynamisation du commerce de proximité. Celui-ci doit financer des expérimentations de dynamisation du commerce dans des villes de plus de 30 000 habitants. Mais seulement une trentaine de sites sont concernés au niveau national, Paris n'en faisant pas partie. Le principe est de tester des démarches de dynamisation du commerce urbain, et de constituer un catalogue des opérations les plus efficaces.

À l'échelle d'un quartier parisien dont le commerce est en difficulté, il n'y a donc aucun cadre opérationnel proposé par le national. Vital Quartier se présente comme une réponse expérimentale à ce constat de carence.

## État des lieux 2003 : diagnostic urbain et commercial des quartiers où la SEMAEST engage une protection du commerce de proximité

---

Ce chapitre est consacré à l'analyse des périmètres retenus pour l'opération « Vital'Quartier ». Comment ont-ils été choisis ? Quelle est leur superficie ? Comment les difficultés commerciales y sont-elles caractérisées ? C'est l'approche initiale de la Ville de Paris, menée par la Direction du Développement Économique et de l'Emploi, qui est retracée ici. La situation décrite est celle de 2003, telle qu'elle a été appréhendée au stade des réflexions préalables.

### Le choix des périmètres

---

Pour identifier les secteurs concernés par une dégradation de leur tissu commercial et sélectionner ceux qui paraissent les plus touchés, la Ville de Paris a étudié les statistiques disponibles et engagé une large concertation avec les acteurs.

En matière de statistiques, la Banque de données sur le commerce (BDCOM) gérée par l'APUR a été mobilisée. La BDCOM est une association entre la Ville de Paris, la Délégation de Paris de la CCIP et l'APUR. C'est une base informatisée qui inventorie et décrit les commerces parisiens. Des cartes ont été faites à l'échelon de l'îlot pour mettre en évidence les phénomènes de mono-commercialité, de vacance des locaux et de carence commerciale. Ces informations sont connues de la BDCOM grâce à un relevé exhaustif des commerces réalisé dans l'ensemble des rues de Paris en 2000, opération rééditée en 2003, puis en 2005.

En matière de concertation, des groupes de travail réunissant des mairies d'arrondissement et la Ville de Paris ont été mis en place pour préparer « Vital'Quartier ». Les mairies d'arrondissement ont ainsi été associées à la préparation de l'opération très en amont. D'autre part un certain nombre de difficultés liées au tissu commercial étaient déjà apparues à travers les avis des associations et des élus d'arrondissement à l'occasion de la concertation PLU et des réunions des conseils de quartiers.

Tous les secteurs signalés en difficulté ne pouvaient faire l'objet d'une intervention de la SEMAEST, l'ensemble des requêtes n'a donc pu être pris en compte. À titre d'exemple, le marché Dejean, situé dans le 18<sup>e</sup> arrondissement n'a pas été retenu. Au final, six secteurs présentant des formes diverses de fragilité commerciale ont été retenus par la Ville de Paris.

### Le diagnostic des difficultés commerciales dans les six secteurs

---

Deux familles de difficultés ont été mises en évidence au stade du diagnostic : le développement de la mono-activité dans certains quartiers ; la disparition progressive des commerces dans d'autres.

**Le développement de la mono-activité**, c'est-à-dire la présence d'un nombre important de commerces de même nature dans un espace réduit, concerne les secteurs suivants :

- Saint-Denis (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>),
- Beaubourg-Temple (3<sup>e</sup>),
- Sedaine-Popincourt (11<sup>e</sup>),
- Daumesnil-Montgallet (12<sup>e</sup>).

La spécialisation du commerce peut y présenter des avantages pour les commerces considérés car une clientèle métropolitaine, nationale ou même internationale est drainée vers un pôle d'entreprises regroupées. Cependant, la mono-activité crée un risque évident d'affaiblissement de la diversité commerciale.

En particulier, la disparition des commerces alimentaires et des services de proximité rend plus difficile l'approvisionnement pour certains produits et par là même la vie quotidienne des habitants. Un second volet de difficultés est celui des problèmes de circulation, de stationnement et de livraison qu'engendre l'activité. Dans certains cas, la gêne ressentie par une partie des résidents s'étend à la propreté, à la sécurité incendie et à la dégradation du paysage des rues.



Livraison rue du Chemin-Vert



Embouteillage rue Saint-Denis

**La dévitalisation commerciale**, c'est-à-dire la disparition progressive des commerces de proximité et l'augmentation du nombre de locaux vacants, concerne les secteurs suivants :

- Fontaine au Roi (11<sup>e</sup>)
- Belleville (20<sup>e</sup>)

Ces deux secteurs appartiennent à des quartiers dits « Politique de la ville ». Ils concentrent en effet des difficultés d'ordre social, économique mais aussi commercial. La pluralité de ces difficultés a joué un rôle dans le choix de ces secteurs par la Ville de Paris.

Dans les deux cas, la présence de nombreux locaux vacants isolés des principaux axes commerçants ne permet pas la résorption de la vacance par l'initiative privée. L'intervention de la Ville de Paris est motivée par ce constat.



Le 34 rue de l'Orillon



Rue Vaucouleurs

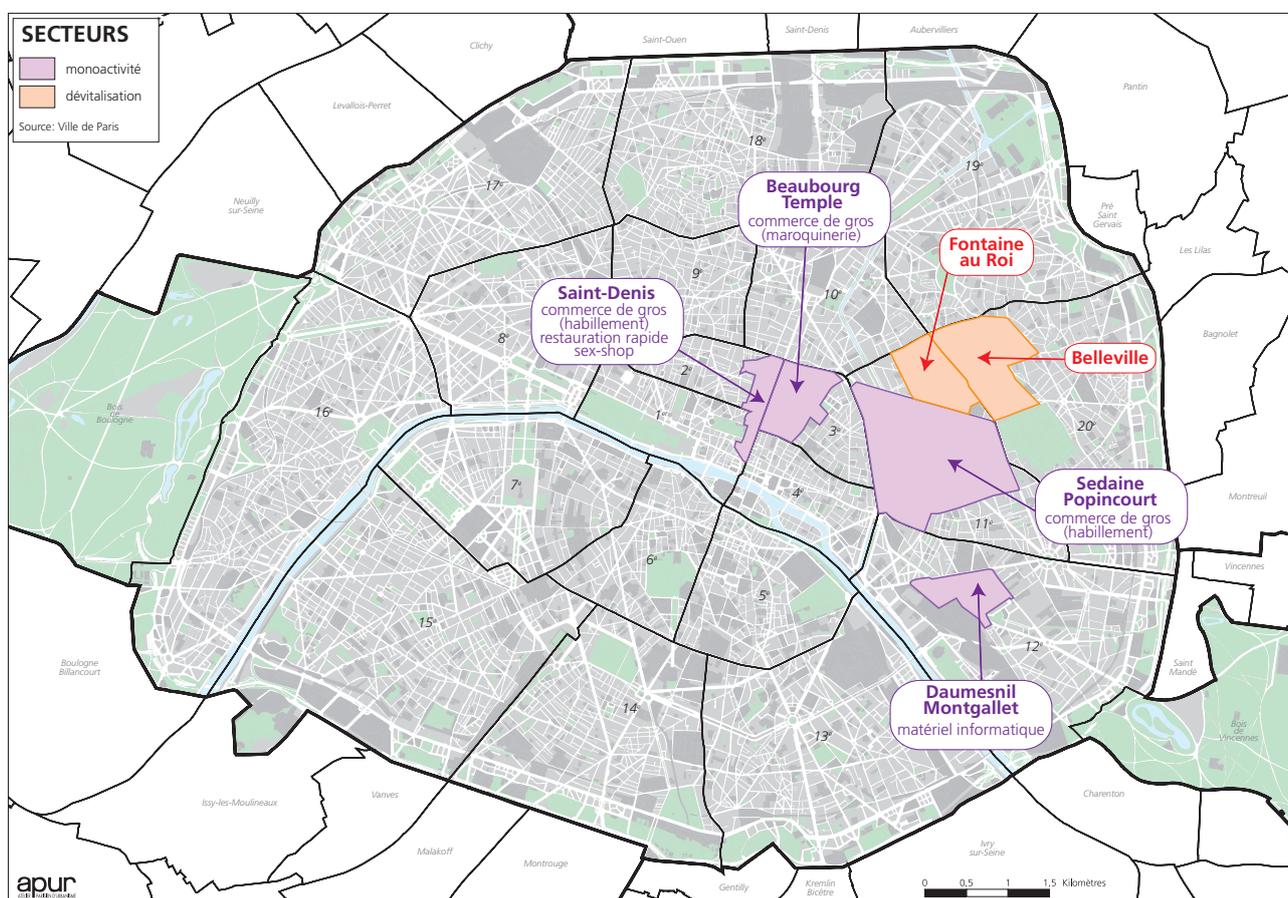
La vacance des locaux commerciaux est difficile à mesurer. La Banque de données sur le commerce (BDCOM) a tendance à surestimer le nombre de locaux vacants dans certains quartiers malgré des recherches approfondies. En effet, un rideau de fer baissé masque parfois une utilisation pour du stockage, des activités de confection ou de réunions associatives. Les locaux loués à des associations, nombreux dans les secteurs « Politique de la Ville », sont souvent localisés dans d'anciennes boutiques vacantes situées en rez-de-chaussée. Ouverts seulement quelques heures par semaine, ils ne contribuent pas à l'animation du quartier.

Le tableau ci-dessous fournit les grands chiffres relatifs aux six quartiers. Leur superficie varie de 18 hectares pour le plus petit (Saint-Denis à cheval sur les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements) à 147 hectares pour le secteur Sedaine-Popincourt dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. Leur densité commerciale est en général élevée, surtout dans les deux secteurs du centre de Paris (Saint-Denis et Beaubourg-Temple). Les secteurs plus périphériques se rapprochent plus de la moyenne parisienne.

### Données de cadrage sur les 6 quartiers

	Superficie totale du secteur en hectares	Nombre de locaux	Densité commerciale*	Nombre de locaux pour 1 000 habitants
Saint-Denis	28,4	1 408	13	146
Beaubourg-Temple	51,4	1 755	13	101
Sedaine-Popincourt	200	4 081	9	49
Daumesnil-Montgallet	38	572	7	38
Fontaine au Roi	50,3	960	8	37
Belleville	86,5	962	5	22
<b>Total des six secteurs</b>	<b>454,6</b>	<b>9 738</b>	<b>moyenne=9</b>	<b>Moyenne=66</b>
<b>Paris (sans les bois)</b>	<b>8 692,8</b>	<b>83 419</b>	<b>6</b>	<b>39</b>

\* nombre de locaux pour 100 mètres



## Secteur Saint-Denis : un tissu commercial dense dominé par les boutiques de gros, la restauration rapide et les sex-shops

Le périmètre du secteur Saint-Denis qui s'étend sur 18 hectares, est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Boulevard Saint-Denis,
- Boulevard de Sébastopol,
- Rue de Rivoli,
- Rue des Halles,
- Rue des Déchargeurs,
- Rue de la Lingerie,
- Rue des Innocents,
- Place Joachim du Bellay,
- Rue Pierre Lescot,
- Rue Rambuteau,
- Rue Mondétour,
- Rue de Turbigo,
- Rue Etienne Marcel,
- Rue Française,
- Rue Tiquetonne,
- Rue Dussoubs,
- Rue du Caire,
- Rue d'Aboukir
- Rue des Petits Carreaux,
- Rue Poissonnière,
- Rue Beauregard,
- Boulevard de Bonne Nouvelle.

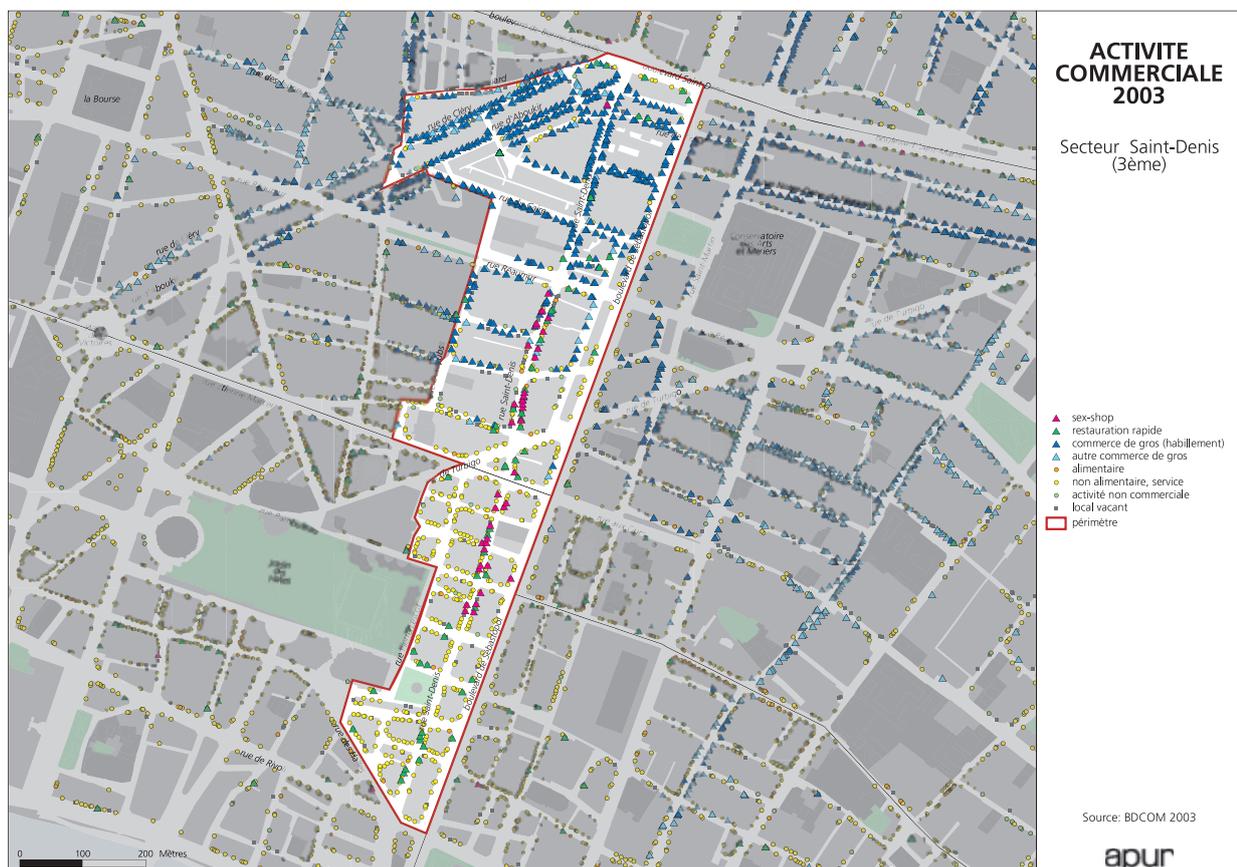
La rue Saint-Denis est l'une des plus anciennes rues de Paris : son axe est tracé dès le 1<sup>er</sup> siècle par les Romains. Elle occupe l'emplacement de l'ancienne voie qui conduisait, au Moyen-âge, à la basilique de Saint-Denis (v<sup>e</sup> siècle) dans laquelle sont inhumés les rois de France.

Dans ce secteur, la densité commerciale est forte avec 13 commerces pour 100 mètres de voie (5,6 commerces pour 100 mètres de voie en moyenne à Paris).

Comme le montre la carte, le secteur se partage en deux.

- Au sud, le 1<sup>er</sup> arrondissement concentre des nuisances dues aux activités de restauration rapide et de commerces de friperie ;
- Au nord, le 2<sup>e</sup> arrondissement, les sex-shops et les commerces de gros textile dominant et occasionnent une gêne pour les habitants.

Au sud, la rue Saint Denis réunit 150 boutiques d'habillement et 54 commerces de restauration rapide, soit près d'un tiers des 606 locaux commerciaux. Les horaires de fermeture des fast-food situés au sud du secteur, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, ne sont pas toujours respectés et occasionnent ainsi des nuisances (pollution sonore nocturne, odeur, détritux, papiers gras, ...). De plus, compte



tenu de la faible superficie de ces locaux, ces commerces envahissent et s'approprient petit à petit l'espace public en installant leurs portants de vêtements ou leur terrasse jusqu'au milieu du trottoir.

Au nord, le quartier du Sentier (entre la rue Réaumur et les Grands Boulevards) a été investi à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle par les confectionneurs venus d'Europe de l'est et du Moyen Orient, reste le centre de la fabrication de prêt à porter et du commerce de gros de l'habillement.

Les concentrations de boutiques de commerces de gros de l'habillement et du textile ont essaimé dans les arrondissements limitrophes (nord du 3<sup>e</sup> et sud du 10<sup>e</sup>). Avec 532 locaux en 2000 et 558 en 2003, les commerces de gros de fabrication d'habillement représentent presque la moitié des locaux en rez-de-chaussée. Ces commerces sont en augmentation.

La rue Saint-Denis connaît, depuis longtemps, des activités de prostitution. De nombreux sex-shops y sont également implantés, situés presque exclusivement dans la partie comprise entre la rue de la Cossonnerie (1<sup>er</sup> arrondissement, au droit du Forum des Halles) et la rue Réaumur (2<sup>e</sup> arrondissement), ou encore dans la partie piétonne (de la rue des Lombards à la rue Réaumur). L'activité de prostitution se situe, quant à elle, essentiellement sur la partie circulée de la rue, à partir de la rue Réaumur. En 2003, il a été recensé 39 sex-shops dans le secteur Saint-Denis, soit presque un tiers des sex-shops parisiens. Malgré une baisse de ces commerces au profit du commerce alimentaire, les 39 sex-shops restent en 2003 plus nombreux que les 25 commerces alimentaires recensés.



Le 80 de la rue Saint-Denis



Le 81 de la rue Saint-Denis

SEMAEST SECTEUR SAINT-DENIS	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003			2003 - 2005		
				Nombre	%		Nombre	%	
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>604</b>	<b>606</b>	<b>609</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	→	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	→
dont alimentaire *	22	25	26	1,2	5,2	↑	0,6	2,2	↗
dont cafés et restaurants	179	169	166	-3,8	-2,1	↘	-1,7	-1,0	→
dont restauration rapide	66	54	51	-4,6	-7,0	↓	-3	-5,6	↓
dont prêt-à-porter	119	150	154	-4,2	-2,6	↓	1,1	1,0	→
dont article de sport (vêtement, chaussures)	16	35	38	7,3	45,7	↑	1,7	4,8	↑
dont vente d'articles érotiques et sex-shop	43	39	34	-1,5	-3,6	↓	-2,8	-7,1	↓
Locaux vacants	91	112	127	8,1	8,9	↑	8,3	7,4	↑
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>641</b>	<b>696</b>	<b>672</b>	<b>21,2</b>	<b>3,3</b>	↗	<b>-13,3</b>	<b>-1,9</b>	↘
dont commerces de gros	593	644	622	19,6	3,3	↗	-12,2	-1,9	↘
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>1 336</b>	<b>1 414</b>	<b>1 408</b>	<b>30,0</b>	<b>2,2</b>	↗	<b>-3,3</b>	<b>-0,2</b>	→

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels

## Secteur Beaubourg-Temple : une tradition du commerce de gros de la chaussure, de maroquinerie et de la bijouterie

Le secteur, situé dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, portait initialement le nom de « Gravilliers ». À l'occasion de son prolongement jusqu'aux grands boulevards, ce secteur fut rebaptisé « Beaubourg-Temple ».

Son périmètre, étendu sur 36 hectares est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Boulevard Sébastopol,
- Boulevard Saint-Denis,
- Boulevard Saint-Martin,
- Place de la République,
- Rue du Temple,
- Rue de Bretagne,
- Rue des Archives,
- Rue Pastourelle,
- Rue du Temple,
- Rue du Rambuteau.

Ce quartier à la tradition marchande bien établie, se caractérise aussi par la qualité patrimoniale et architecturale de ses tissus. La moitié de la superficie du secteur est couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais (PSMV).

La densité commerciale est forte avec 13 commerces pour 100 mètres de voie (5,6 commerces pour 100 mètres de voie en moyenne à Paris).

L'origine de l'implantation des commerces de gros se relie à l'installation de la communauté chinoise après la première guerre mondiale. Depuis lors, le secteur Beaubourg-Temple se distingue par un nombre significatif de commerces de gros. En 2003 leur nombre s'établit à 492. D'autre part les locaux vacants sont un peu plus importants en proportion que la moyenne parisienne (12,7 % contre 11,1 %).



Parmi les commerces de gros, il faut distinguer :

- les commerces de gros de maroquinerie et de la chaussure en légère augmentation (1,5 % par an entre 2000 et 2003);
- le commerce de gros de la bijouterie en forte augmentation (13,6 % par an entre 2000 et 2003);
- la fabrication-habillement dont le nombre de commerce reste stable.

Par ailleurs, les habitants et usagers des transports en commun (bus) soulèvent régulièrement, lors des conseils de quartier, les problèmes de circulation, entre autres, engendrés par les poids lourds qui livrent les grossistes. Les camions rendent en effet difficile la circulation des bus dans les rues Beaubourg, Saint Martin...



Le 87 rue de Beaubourg



Le 139 rue du Temple

SEMAEST SECTEUR BEAUBOURG-TEMPLE	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003			2003 - 2005		
				Nombre	%		Nombre	%	
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>592</b>	<b>625</b>	<b>619</b>	<b>12,7</b>	<b>2,1</b>	↗	<b>-3,3</b>	<b>-0,5</b>	→
dont alimentaire *	44	46	47	0,8	1,7	→	0,6	1,2	↗
dont cafés et restaurants	161	164	164	1,2	0,7	→	0,0	0,0	→
Locaux vacants	234	225	232	-3,5	-1,5	↘	3,9	1,7	↗
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>876</b>	<b>916</b>	<b>904</b>	<b>15,4</b>	<b>1,8</b>	↗	<b>-6,7</b>	<b>-0,7</b>	→
dont commerces de gros	787	810	786	8,8	1,1	↗	-13,3	-1,6	↘
dont fabrication habillement	294	295	285	0,4	0,1	→	-5,6	-1,9	↘
dont maroquinerie chaussures	212	220	211	3,1	1,5	↗	-5,0	-2,3	↘
dont bijouterie	124	168	170	16,9	13,6	↗	1,1	0,7	→
dont autres	137	108	99	-11,2	-8,1	↘	-5,0	-4,6	↘
dont bureaux en boutique	75	58	62	-6,5	-8,7	↘	2,2	3,8	↗
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>1702</b>	<b>1766</b>	<b>1755</b>	<b>24,6</b>	<b>1,4</b>	↗	<b>-6,1</b>	<b>-0,3</b>	→

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels

## Secteur Sedaine-Popincourt : un développement des commerces de gros du textile

Le périmètre du secteur Sedaine-Popincourt, défini par la CPA, s'étend sur 34 hectares. Il est délimité par les voies suivantes :

- Avenue de la République,
- Boulevard de Ménilmontant,
- Avenue Philippe Auguste,
- Rue de Charonne,
- Avenue Ledru-Rollin,
- Rue du Faubourg Saint Antoine,
- Place de la Bastille,
- Boulevard Beaumarchais,
- Boulevard des Filles du Calvaire,
- Boulevard du Temple,
- Place de la République.

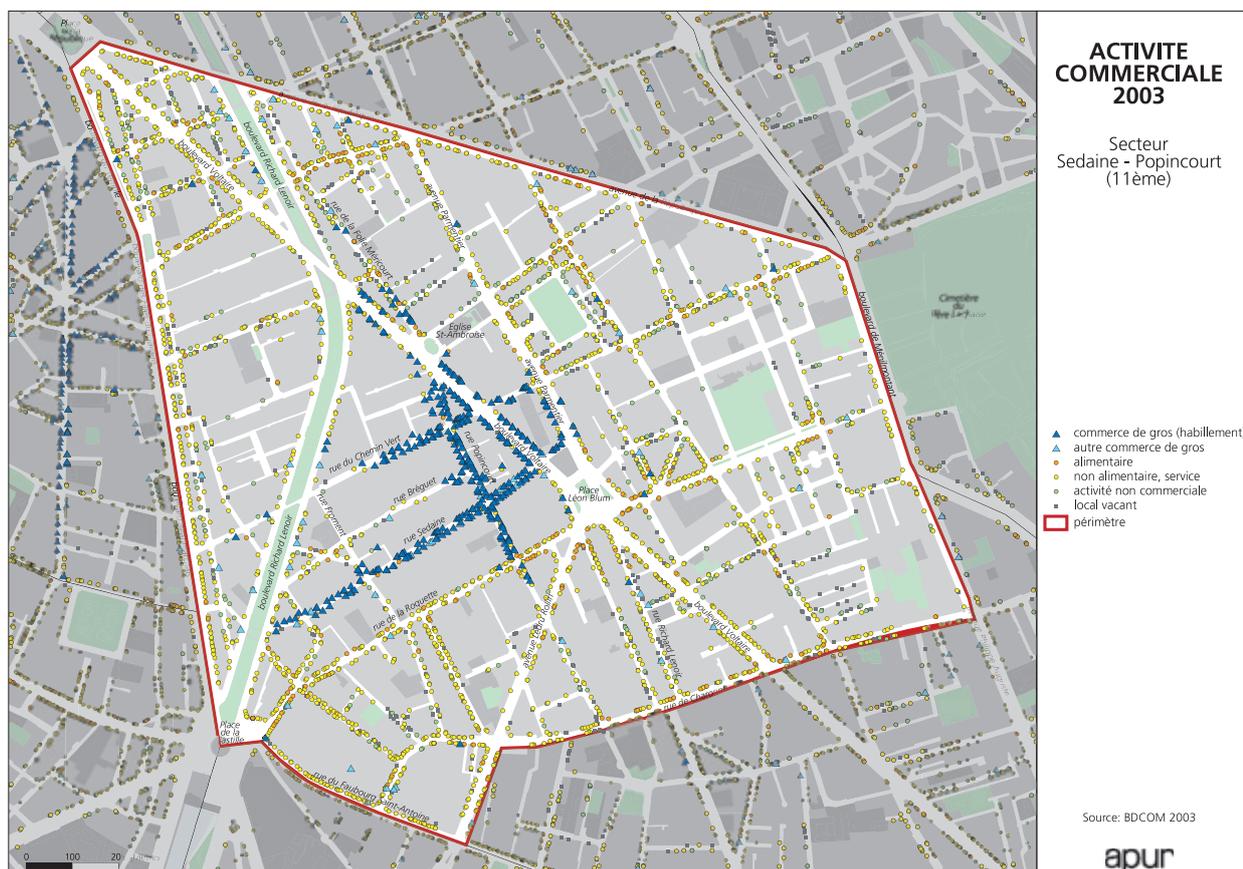
Composé d'un habitat ancien populaire datant de deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, le secteur Sedaine-Popincourt est affecté depuis quelques années par un fort développement du commerce de gros de l'habillement.

La densité commerciale du secteur est supérieure à la moyenne parisienne avec 9 commerces pour 100 mètres de voie.

Pour contenir ce phénomène de mono activité en freinant tant que possible son extension, le périmètre d'intervention, défini par la Ville de Paris, s'étend au-delà des rues les plus touchées, que sont les rues Sedaine, Popincourt, du Chemin Vert, Breguet et le Boulevard Voltaire.

Si la présence des activités de commerce de gros ou de demi-gros de textile s'inscrit dans une ancienne tradition d'atelier de confection, la généralisation de ce type de commerce et son évolution vers une situation de quasi-monopole ont aujourd'hui de lourdes conséquences sur l'atmosphère des rues de ce quartier, la qualité de la vie quotidienne et le maintien des commerces de proximité.

Pour améliorer la situation actuelle et maîtriser les évolutions à venir, la municipalité a proposé aux commerçants, en juillet 1997, d'adhérer à une "charte de convivialité et de respect de l'es-



pace public", traduite en chinois. Les engagements portaient sur l'évacuation des déchets ménagers dans des bacs roulants peu avant le passage des camions poubelles, la gestion des déchets non ménagers, le stationnement des véhicules de livraison, le respect des places réservées aux livraisons par les riverains, la création de nouvelles aires de livraisons par la municipalité... Malgré ces tentatives de concertation et de sensibilisation les nuisances ont persisté.

En novembre 2000, le Maire du 11<sup>e</sup> arrondissement, Georges Sarre, proposait, en tant que député, un amendement au projet de loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU) visant à donner aux élus les moyens de maîtriser l'évolution du tissu commercial. Cet amendement n'a pas été retenu. En outre, une association loi 1901 a été créée « Agir Solidairement pour le Quartier Sedaine-Popincourt » (ASQP). Forte de 200 membres et présidée par M<sup>me</sup> Martine Cohen, l'association s'est fixée de favoriser l'animation commerciale, en faisant la promotion des nouvelles boutiques et d'animer des manifestations commerciales originales comme le marché « EquitEco » en octobre 2004 (encouragement à de nouveaux acteurs économiques ou associatifs à s'installer dans l'arrondissement)

Malgré ces différentes initiatives, le nombre de commerces de gros de fabrication et d'habillement a sensiblement augmenté entre 2000 et 2003. 66 nouveaux commerces de gros sont apparus, tandis que dans le même temps, le nombre total de commerces et de services de proximité stagnait, voire baissait. En 2003, on recense 414 commerces de « fabrication et commerce de gros de l'habillement » soit 17 % de la totalité des commerces du quartier, concentrés sur moins d'un quart du secteur. Pendant la même période, de 2000 à 2003, on notait une baisse des commerces alimentaires passant de 261 à 255 unités.



Le 71 rue du Chemin-Vert



Le 83 rue Sedaine

SEMAEST SECTEUR SEDAINE-POPINCOURT	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003			2003 - 2005		
				Nombre	%		Nombre	%	
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>2496</b>	<b>2439</b>	<b>2404</b>	<b>-22</b>	<b>-0,9</b>	<b>→</b>	<b>-19</b>	<b>-0,8</b>	<b>→</b>
dont alimentaire *	261	255	252	-2	-0,9	→	-2	-0,7	→
dont cafés et restaurants	562	549	558	-5	-0,9	→	5	0,9	→
Locaux vacants	468	599	561	50	10,8	↑	-21	-3,5	↓
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>975</b>	<b>1066</b>	<b>1116</b>	<b>35</b>	<b>3,6</b>	<b>↑</b>	<b>28</b>	<b>2,6</b>	<b>↑</b>
dont commerces de gros	436	492	509	22	4,9	↑	9	1,9	↑
dont fabrication habillement	349	414	448	25	7,2	↑	19	4,6	↑
dont bureaux en boutique	420	432	441	5	1,1	↑	5	1,2	↑
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>3939</b>	<b>4104</b>	<b>4081</b>	<b>64</b>	<b>1,6</b>	<b>↑</b>	<b>-13</b>	<b>-0,3</b>	<b>→</b>

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels

## Secteur Daumesnil-Montgallet : une prépondérance des commerces de détail informatique

Le périmètre de ce secteur, défini par la CPA, s'étend sur 24 hectares. Il est délimité par les voies suivantes :

- Boulevard Diderot,
- Rue de Reuilly,
- Rue de Montgallet,
- Avenue Daumesnil,
- Rue du Congo,
- Rue du Charolais,
- Rue de Rambouillet,
- Rue de Chalon.

Comme la majorité des autres arrondissements périphériques, le 12<sup>e</sup> arrondissement est marqué par un tissu urbain hétérogène, qui mixte les anciens faubourgs et villages, les lotissements des XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, les opérations de rénovation de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

La densité commerciale du secteur est proche de la moyenne parisienne avec 6 commerces pour 100 mètres de voie.

Un évènement décisif intervient en 1994 : c'est l'arrivée du magasin « Surcouf », grande enseigne de la grande distribution de produits informatiques, qui s'implante sur 7 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'enseigne s'installe sous le viaduc des arts, ancienne voie ferroviaire reconvertie en un lieu de promenade et de loisirs très fréquenté. À la même époque, l'informatique connaît un essor important. Face à l'engouement de la clientèle, les boutiques sont encore peu nombreuses dans la capitale. L'installation de Surcouf favorise aussitôt le développement de petits commerces spécialisés dans le même secteur d'activités, les commerçants cherchant à bénéficier des retombées de la locomotive « Surcouf ». À la fin des années quatre-vingt-dix, le phénomène s'accélère, et le nombre de détaillants informatiques se multiplie autour de la rue Montgallet et de l'avenue Daumesnil. Aujourd'hui, le développement de l'informatique, fait ressembler cette partie du 12<sup>e</sup> arrondissement, à caractère plutôt résidentiel, à un centre commercial à ciel ouvert.



Tous les jours sauf le dimanche, les clients, en majorité jeunes, se pressent devant les vitrines pour comparer les prix indiqués sur des affichettes multicolores, rendant difficile le passage des piétons dans les rues étroites.

Pour faciliter la circulation des piétons, la Mairie a envisagé de rendre la rue Mongtallet piétonne en décembre 2002. Les associations de commerçants ont manifesté leur opposition et l'aménagement ne s'est pas réalisé. En 2003, les trottoirs et les aires de livraisons des rues Montgallet et de Charenton ont été cependant élargis.

De 2000 à 2003, le nombre de commerces informatiques a augmenté de plus de 15 % par an, tandis que les autres commerces restaient stables ou en légère augmentation. De ce fait, en 2003, l'écart entre le nombre de commerces informatiques et le nombre de commerces alimentaires s'est creusé. Aujourd'hui on dénombre ainsi 67 commerces de vente de matériel informatique sur 451 commerces sur le secteur Daumesnil-Montgallet.



le 192 rue de Charenton



Rue Mongtallet

SEMAEST SECTEUR DAUMESNIL-MONTGALLET	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003		2003 - 2005			
				Nombre	%	Nombre	%		
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>434</b>	<b>451</b>	<b>456</b>	<b>7,3</b>	<b>1,7</b>	<b>↗</b>	<b>2,8</b>	<b>0,6</b>	<b>→</b>
dont alimentaire *	46	47	44	0,4	0,8	→	-1,7	-3,5	↘
dont cafés et restaurants	76	84	82	3,1	4,0	↗	-1,1	-1,3	↘
dont vente de matériel informatique	48	67	81	7,3	15,2	↗	7,8	11,6	↗
Locaux vacants	48	49	39	0,4	0,8	→	-5,6	-11,3	↘
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>57</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>5,8</b>	<b>10,1</b>	<b>↗</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>↗</b>
dont bureaux en boutique	34	48	56	5,4	15,8	↗	4,4	9,3	↗
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>537</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>13,5</b>	<b>2,5</b>	<b>↗</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>→</b>

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels



Il est vrai qu'entre 2000 et 2003, le nombre de locaux vacants a légèrement diminué (- 9 locaux). Dans ces locaux se sont installés des commerces alimentaires, de prêt à porter, de loisirs et des cafés-restaurants.

Une double orientation a été retenue :

- lutter contre l'importance du nombre de locaux vacants ;
- éviter l'extension des commerces de gros textile, situés sur le secteur Sedaine-Popincourt.

En effet les commerces de gros sont désormais à l'étroit dans le secteur Sedaine-Popincourt. Un début d'extension semble s'opérer vers le secteur Fontaine au roi, pourtant non limitrophe mais qui compte déjà de nombreux ateliers de confection, leur implantation étant favorisée par la multitude de cours et de passages.



Rue Vaucouleurs



Rue Jean-Pierre-Timbaud

SEMAEST SECTEUR FONTAINE AU ROI	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003		2003 - 2005			
				Nombre	%	Nombre	%		
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>646</b>	<b>679</b>	<b>697</b>	<b>13</b>	<b>2,0</b>	<b>↗</b>	<b>10</b>	<b>1,5</b>	<b>↗</b>
dont alimentaire *	100	100	103	0	0,0	→	2	1,7	↗
dont cafés et restaurants	191	203	214	1	0,9	→	-5	-3,9	↘
Locaux vacants	171	162	131	-4	-2,0	↘	-17	-10,6	↘
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>92</b>	<b>137</b>	<b>132</b>	<b>17</b>	<b>18,8</b>	<b>↗</b>	<b>-3</b>	<b>-2,0</b>	<b>↘</b>
dont bureaux en boutique	48	86	83	15	30,4	↗	-2	-1,9	↘
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>909</b>	<b>978</b>	<b>960</b>	<b>27</b>	<b>2,9</b>	<b>↗</b>	<b>-10</b>	<b>-1,0</b>	<b>→</b>

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels

## Secteur Belleville : une prédominance des locaux vacants au cœur d'un quartier populaire

Comme le périmètre du secteur Fontaine au Roi, celui du secteur de Belleville, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, correspond à celui de la Politique de la Ville et souffre de la disparition progressive des activités commerciales.

Son périmètre s'étend sur 65 hectares et est délimité, dans la CPA, par les voies suivantes :

- Rue de Belleville,
- Avenue Gambetta,
- Rue des Pyrénées,
- Boulevard de Ménilmontant,
- Rue de Ménilmontant,
- Boulevard de Belleville.
- Rue Sorbier,

Le quartier des anciennes courtilles de Belleville, aux marges du centre de Paris, a été absorbé par l'extension de la ville dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Inséparable d'une certaine image du Paris populaire, ce secteur possède un parc immobilier qui reste en partie dégradé et inconfortable. Le risque de dégradation et de dépérissement des petites activités avait été soulevé dès l'élaboration du POS en 1977.

La densité commerciale du secteur est faible avec 4,5 commerces pour 100 mètres de voie. Entre 2000 à 2003, le secteur souffre d'une augmentation conséquente des locaux vacants (+64), tandis que le nombre des commerces de proximité et des services commerciaux diminue légèrement. La présence de commerces de gros est négligeable dans ce secteur (moins de 10 locaux).

Les locaux vacants se localisent principalement sur les petites voies perpendiculaires à la rue et au boulevard de Ménilmontant. Les rues Henri Chevreau, de la Mare et des Envierges sont également touchées ainsi qu'au nord et au sud de la rue des Couronnes.

25 % de locaux sont vacants sur le périmètre mais, comme la carte l'indique, les taux de vacance sont nettement supérieurs dans certaines rues situées au centre du secteur Belleville.





Rue de l'Ermitage



Rue des Envierges

SEMAEST SECTEUR BELLEVILLE	Nombre de locaux			Évolution annuelle					
	2000	2003	2005	2000 - 2003			2003 - 2005		
				Nombre	%		Nombre	%	
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>587</b>	<b>574</b>	<b>599</b>	<b>-5</b>	<b>-0,9</b>	<b>→</b>	<b>14</b>	<b>2,4</b>	<b>↗</b>
dont alimentaire *	96	94	92	-1	-0,8	→	-1	-1,2	↘
dont cafés et restaurants	146	147	155	0	0,3	→	4	3,0	↗
Locaux vacants	209	273	219	25	11,8	↑	-30	-11,0	↘
<b>Autres locaux en rez-de-chaussée **</b>	<b>142</b>	<b>126</b>	<b>144</b>	<b>-6</b>	<b>-4,3</b>	<b>↘</b>	<b>10</b>	<b>7,9</b>	<b>↑</b>
dont bureaux en boutique	102	87	102	-6	-5,7	↘	8	9,6	↑
<b>TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE</b>	<b>938</b>	<b>973</b>	<b>962</b>	<b>13</b>	<b>1,4</b>	<b>↗</b>	<b>-6</b>	<b>-0,6</b>	<b>→</b>

\* y compris les traiteurs asiatiques \*\* y compris les hôtels



## Définition et modalités de l'opération

---

Dans ce chapitre, sont présentées les modalités de l'opération telles qu'elles ont été arrêtées par la Convention Publique d'Aménagement (CPA).

Rappelons que l'objectif de l'opération « Vital'Quartier » est de favoriser la diversité et le développement des activités économiques et commerciales dans six quartiers parisiens, marqués soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono activité commerciale au détriment des commerces et services de proximité.

### Le cadre juridique et financier

---

#### Le cadre contractuel

En l'application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la Ville de Paris a confié à la SEMAEST l'étude et la réalisation d'une opération publique d'aménagement et de développement économique dans le cadre d'une Convention publique d'Aménagement (CPA).

Le choix d'une SEM comme opérateur est lié à la souplesse de ces sociétés. Leur statut permet à la collectivité de garder le contrôle de la gestion et de la direction de l'opération dans le respect de l'intérêt général. Il permet la mise en place des moyens juridiques à travers la délégation du droit de préemption urbain et l'octroi d'une avance financière dans le cadre de la CPA.

Outre la convention publique d'aménagement, il existe d'autres outils contractuels pour organiser les relations entre une collectivité locale et une société d'économie mixte : le marché public et la délégation de service public. En l'espèce, le recours à une CPA était rendu possible par l'article L 300/1 et L 300/4 du code de l'urbanisme : « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet, (...) l'extension et l'accueil des activités économiques » et « les collectivités peuvent confier des opérations d'aménagement dans le cadre d'une CPA à des SEM locales ».

#### La délégation du droit de préemption urbain

La Ville de Paris a délégué à la SEMAEST, par délibération du Conseil de Paris, son droit de préemption urbain, dans les périmètres des six secteurs concernés, défini aux articles L 211-1, L 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme. Ce droit de préemption concerne les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, à l'exception des immeubles où le droit de préemption a été délégué à l'OPAC ou à une autre Société d'Économie Mixte de la Ville de Paris.

Ce droit de préemption peut être exercé soit pour la mise en œuvre de projets ponctuels, soit pour la mise en œuvre de projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques ou de services de proximité. La SEMAEST la tient la Ville de Paris informée des acquisitions réalisées.

#### Une avance remboursable de 50 millions d'euros

La Ville de Paris apporte à l'opération une avance remboursable d'un montant de 50 millions d'euros. 35 millions sont prévus pour les acquisitions de locaux commerciaux et 15 millions pour les travaux de mise aux normes dans ces locaux et les frais de fonctionnement de la SEMAEST pour cette opération. Cette avance est versée sous forme de tranches annuelles les trois premières années, tandis que les remboursements seront effectués sur les trois dernières années de l'opération, soit en 2011, 2012, 2013.

La SEMAEST apporte quant à elle une avance remboursable de 7,5 millions d'euros. Pour permettre à la Ville de Paris d'exercer son droit de contrôle, notamment comptable et financier, en application des articles L 1523-2 du code général des collectivités territoriales et L 300-5 du code de l'urbanisme, la SEMAEST tient sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement, chaque année, les comptes propres à cette opération.

## La stratégie mise en œuvre

L'équipe dédiée à l'opération « Vital'Quartier » se compose d'une dizaine de personnes : un directeur, un responsable opérationnel, cinq « vigies », un responsable études et deux assistants.

Les « vigies » assurent les actions de veille d'information et de promotion des locaux commerciaux, d'activités et de services de proximité de la SEMAEST. Ce métier de « vigie » étant nouveau, il n'existe pas encore de formation spécifique. Il nécessite des compétences en négociation immobilière et en développement économique et commercial.

En pratique, les six secteurs définis dans la convention sont étudiés par cinq « vigies » réparties deux par deux, mis à part pour les secteurs Belleville et Fontaine au Roi. Chaque binôme a en charge deux secteurs, regroupés comme suit :

- Saint-Denis/Beaubourg-Temple ;
- Sedaine-Popincourt/Daumesnil-Montgallet.

Comme le stipule la convention, leur action revêt trois aspects :

- assurer la présence sur le terrain, l'écoute et la communication de l'ensemble des acteurs ;
- effectuer la collecte d'information sur les mutations commerciales ;
- mettre en œuvre de façon opérationnelle la mission par l'acquisition et les cessions de droit au bail.

### Repérer les locaux

L'action de terrain des « vigies » est primordiale pour assurer la veille commerciale dans la mesure où elle permet la collecte d'information sur les mutations commerciales. En pratique, plusieurs fois par semaine, les « vigies » sont sur le terrain et rencontrent des acteurs du monde commercial : les commerçants, les représentants des regroupements d'associations, les agences immobilières... de manière à s'informer sur les projets des commerçants et à anticiper les mutations éventuelles.

Les « vigies » doivent particulièrement bien connaître leur secteur et notamment l'implantation des commerces afin de déterminer les besoins commerciaux ultérieurs. Le repérage de la signalétique immobilière est également une part importante de la mission de veille des « vigies ».

Régulièrement, des habitants ou des membres des associations locales signalent des locaux commerciaux vacants en cours de cession, aux élus et aux associations d'habitants et de commerçants. Ces derniers transmettent alors ces signalements à la SEMAEST dont l'action vise alors à étudier le devenir de ces locaux qui sont souvent des dossiers sensibles, du fait de leur positionnement ou de l'utilité de l'activité mise en cause.

Une fois connues, les cessions sont regroupées dans un fichier recensant un descriptif de chaque local pour permettre une mise en relation rapide des propriétaires avec les candidats locataires qui ont pris contact avec la SEMAEST.

Pour rendre compte de l'avancée de la mission, un Comité de Pilotage présidé par Madame Lyne Cohen-Solal, Adjointe au Maire de Paris, chargée du commerce et de l'artisanat, a lieu deux fois par an.

### Définir des secteurs prioritaires

Pour ses acquisitions de locaux commerciaux, la SEMAEST délimite des zones d'actions prioritaires en concertation avec les groupes de travail locaux présidé par le Maire d'arrondissement. Ces zones sont des sous-secteurs des six secteurs d'origine désignés sous le nom de « micro secteurs ».

Selon la localisation du local par rapport aux zones prioritaires la stratégie commerciale diffère.

- Si le local est situé en dehors des zones prioritaires et que la future activité est conforme aux objectifs de rééquilibrage et de développement de l'activité économique, une **simple lettre d'engagement** est demandée à l'acquéreur afin que celui-ci confirme le maintien de l'activité en cours, ou du moins d'une activité de proximité.
- Si le local est situé à l'intérieur d'une zone prioritaire et que la future activité est conforme aux objectifs de la SEMAEST, un **protocole** est demandé. La notion protocole sera développée par la suite. (Cf. 3.3.2.3)

- Si le local est situé à l'intérieur d'une zone prioritaire et que le projet de l'acquéreur est contraire aux objectifs de la SEMAEST, la SEMAEST tente d'acquérir le local par voie de **préemption ou à l'amiable**. Une demande d'estimation du bien aux services fonciers est effectuée. Cette estimation permet de comparer le prix de vente stipulé par la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et le prix estimé des domaines, calculé en fonction des prix des locaux similaires tant au niveau du quartier, que de l'état du local :

1-Si le prix du bien estimé est égal au prix de la DIA, alors la préemption se conclut à ce prix. Dans ce cas, la vente est dite parfaite. Le propriétaire est dans l'obligation de vendre à la SEMAEST.

2-Si la SEMAEST propose un prix inférieur à celui de la DIA, dans ce cas le propriétaire peut refuser la vente de manière explicite ou implicite, s'il ne répond pas à la proposition qui lui a été faite. Dans ce cas, il doit conserver le bien et, s'il veut le vendre, il doit déposer une nouvelle DIA.

3-En cas d'acquisition en dessous du prix de la DIA, le propriétaire peut aussi décider qu'il maintient son prix. Dans ce cas, il y a saisine du juge de l'expropriation qui doit trancher entre le prix proposé par la SEMAEST et le prix de la DIA. À la suite de ce jugement, le propriétaire peut encore retirer le bien de la vente.

### Sensibiliser les bailleurs sociaux

Parmi les locaux vacants des secteurs « politique de la ville », certains appartiennent à des bailleurs sociaux. Or, pour ces derniers, la question de la commercialisation de ces locaux n'est pas toujours prioritaire. En effet une caution de l'ordre d'un an de loyer peut être demandée comme garantie. Cette exigence rend difficile la mobilisation des fonds nécessaires à l'implantation d'un futur commerçant. Pour y remédier, la SEMAEST a essayé de signer une convention avec l'OPAC, principal propriétaire des locaux dans les six secteurs, dans un but d'action concertée sur l'attribution des locaux commerciaux, mais aucun engagement n'a encore été pris.

### Choisir le type d'intervention

#### L'acquisition

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, le droit de préemption urbain a été délégué à la SEMAEST afin que celle-ci puisse acquérir des locaux commerciaux en pied d'immeubles. Ainsi, dans la pratique, la Direction de l'Urbanisme (DU) transmet les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) reçues pour chaque promesse de vente signée. La SEMAEST a alors deux mois, à réception de la DIA, pour préempter ou non.

Bien que bénéficiaire du droit de préemption, la SEMAEST privilégie l'achat à l'amiable, dit de gré à gré. En effet, la préemption est un mode d'acquisition particulièrement contraignant pour la SEMAEST, et pour l'acquéreur, car elle remet en cause son projet.

Les critères d'étude sont les suivants :

- **le projet de l'acquéreur**

Le projet de l'acquéreur doit permettre la création ou le maintien d'un commerce de proximité dans la mesure du possible ou éventuellement de locaux d'activités ou de bureaux. Dans des secteurs comme Belleville ou Fontaine au Roi, où la commercialité est faible, la SEMAEST veille principalement à ce que les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue ne soient pas transformés en logement. Mais dans la mesure du possible, les commerces de proximité sont favorisés.

- **le bail et notamment sa date d'échéance**

L'activité mentionnée sur le bail doit être conforme aux objectifs de la CPA. Cette activité ne doit cependant pas être trop précise, afin de faciliter la recherche d'un locataire et à terme la revente du local.

Le droit de préemption urbain permet à la SEMAEST d'acquérir les murs, mais pas le droit au bail. Ainsi, dans le cas d'un local occupé par une activité non conforme aux objectifs de la CPA, plus l'échéance du bail est proche, plus il est intéressant d'acquérir le local commercial afin d'installer rapidement une nouvelle activité. Notons toutefois que l'éviction d'un locataire au terme du bail peut s'avérer coûteuse.

- **la localisation du local** par rapport aux zones prioritaires préalablement définies et par rapport aux zones de protection du commerce définies par le Plan Local d'Urbanisme.

- **la position par rapport à la rue**

La SEMAEST s'intéresse principalement aux locaux sur rue de manière à favoriser l'animation commerciale. Ce critère s'applique à tous les secteurs à l'exception de Fontaine au Roi et Belleville, dont les problématiques diffèrent. Dans ces secteurs, la mission de développement économique étant plus large, tous les locaux sur rue ou sur cour, susceptibles d'accueillir une activité ou un commerce, sont étudiés.

- **la configuration du local**

- **l'avis des Maires d'arrondissement.**

### **La prise à bail**

La SEMAEST a également la possibilité de prendre à bail un local, puis de le sous-louer avec l'accord du propriétaire ou de le céder. Les critères de sélection des locaux à prendre à bail concernent l'activité présente afin de l'évincer ou de la soutenir, le positionnement du local par rapport aux « micro secteurs » et par rapport à la rue, ainsi que le montant du loyer.

Ce type d'intervention est peu utilisé dans la mesure où il s'avère coûteux.

### **Le « protocole »**

Le protocole est un outil pratique, créé afin de permettre de maîtriser les activités exercées dans les locaux objet de la transaction, sans utiliser le droit de préemption, permettant tout comme la lettre d'engagement d'assurer le maintien de l'activité, ou du moins une activité de proximité. Signé par l'acquéreur, ce document l'assure de ne pas voir son bien préempté. Ce protocole peut être dit négatif s'il interdit la présence d'activités non conforme aux objectifs de la CPA dans le local. Il est appelé « protocole d'activités » s'il exige une activité précise.

L'avantage du protocole est d'apporter la maîtrise de la destination du local à moindre frais. Néanmoins, le protocole peut présenter certains inconvénients :

- Dans le cas où l'acquéreur exerce une activité qui n'est pas conforme à l'activité stipulée par le protocole, l'acquéreur doit payer une clause indemnitaire pour non-respect des engagements pris. Or, celui-ci peut remettre en cause son engagement après coup. En cas de contentieux, il n'est pas exclu que les tribunaux tranchent en faveur de l'acquéreur au nom de la liberté du commerce.
- L'activité du local est garantie au moins jusqu'en janvier 2014. Après cette date, rien ne certifie le respect de l'engagement pris par l'acquéreur.
- On ne peut exclure que certains commerçants préfèrent payer l'indemnité à la SEMAEST afin de se libérer de leur engagement, pour ensuite installer un grossiste.

Une fois que l'étude des DIA, des droits au bail, des acquisitions de gré à gré ou que la sélection d'un candidat locataire pour un local est faite, la « vigie » présente de manière synthétique le dossier lors d'un Comité d'Investissement et d'Attribution (CIA), présidé par le Directeur Général de la SEMAEST et composé des membres du Comité de Direction à savoir les deux directeurs adjoints ainsi que les Directeurs des services. L'opération est étudiée au regard de l'intérêt qu'elle représente pour la mission de développement économique.

### **Faire le lien entre les acteurs institutionnels**

Dans chaque arrondissement concerné par l'intervention de la SEMAEST, un groupe de travail local présidé par le Maire d'arrondissement, réunit les élus, les représentants des associations d'habitants et de commerçants. Ces groupes de travail participent à la mise en œuvre des actions de la SEMAEST à travers la veille commerciale et la définition de la stratégie commerciale et l'élaboration des plans d'action qui en découlent. Ils se réunissent environ deux fois par an.

### **Informé par voie de presse habitants et commerçants**

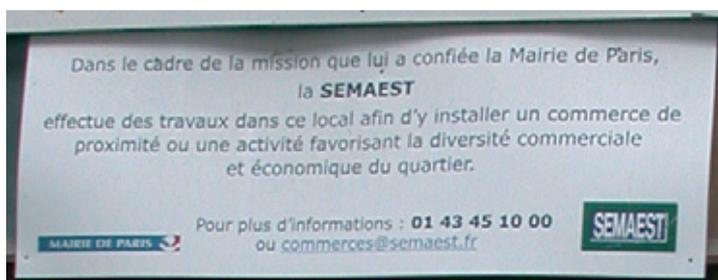
Afin d'informer les habitants et les commerçants pour chaque secteur, une lettre d'information locale appelée « Vital'Quartier » est diffusée deux fois par an. Celle-ci rappelle la mission confiée à la SEMAEST et les coordonnées de la personne chargée d'assurer la veille commerciale du secteur. Elle précise le périmètre d'intervention et donne l'avis des différents acteurs : le Maire, les associations de commerçants ou d'habitants, les commerçants... pour rendre compte de l'avancée de la mission.

## La commercialisation

La commercialisation des locaux commerciaux acquis impose une information publique, une sélection des candidats locataires et la rédaction du bail.

- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et Chambre des Métiers) et les services de la Ville, sont informés, tous les mois, de la liste des locaux disponibles à la location sur l'ensemble des six secteurs, par le Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.
- Les riverains et des locataires sont informés par le biais d'une pancarte fixée sur la vitrine des locaux maîtrisés en cours de commercialisation, indiquant : "dans le cadre de la mission que lui a confié la Ville de Paris, la SEMAEST installera, prochainement, dans ce local, un commerce de proximité ou une activité économique, favorisant la diversité commerciale du quartier".
- La sélection de candidats locataires peut se faire soit à partir du fichier de locataires potentiels, (fichier constitué de personnes ayant manifesté à la SEMAEST leur intention de s'installer dans un local sur les secteurs d'intervention), soit par les agences immobilières suite à la signature d'un mandat. À l'issue d'une première sélection, les candidatures à l'installation dans les locaux achetés par la SEMAEST sont examinées par le "Comité d'Investissement et d'Attribution" de la SEM. Le comité choisit en priorité les candidats présentant des perspectives financières satisfaisantes et dont l'activité correspond au contexte socio-économique du secteur, notamment la réintroduction d'une diversité commerciale.
- Le montant du loyer est défini à partir du croisement de plusieurs facteurs : le prix des murs, le montant des travaux réalisés, la commercialité de la rue et l'activité envisagée. Ainsi, une agence bancaire aura un loyer plus élevé qu'un commerce de proximité. La détermination du loyer est primordiale dans la mesure où ce montant conditionne le montant du prix de revente à terme du local. Néanmoins, pour faciliter l'implantation d'activités naissantes ou innovantes, la SEMAEST peut proposer des loyers progressifs.

Une fois l'acte de propriété signé, des travaux de mise aux normes sont effectués : sécurité incendie, installation d'un point d'eau... en fonction de l'estimation préalable du service Construction Réhabilitation de la SEMAEST. Ces travaux sont réalisés par des TPE/PME franciliennes.



Rue Chapon



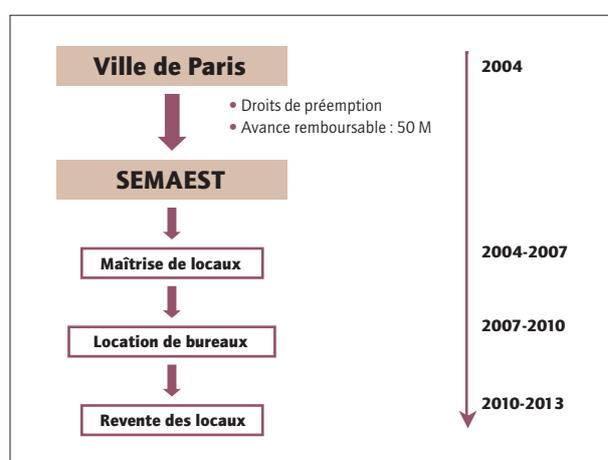


## Les premiers résultats

Dans ce chapitre, sont présentés les premiers résultats de l'opération « Vital'Quartier », après deux années d'activité, sachant que la totalité de l'opération se déroule en principe sur 10 ans, avec un budget de 50 millions d'euros, dont 35 millions sont réservés à l'acquisition des locaux.

L'intervention de la SEMAEST vise dans une première phase à maîtriser les locaux selon trois modalités: l'acquisition des murs, la prise à bail ou la signature d'un protocole avec le propriétaire du local. La deuxième phase consiste à louer ces locaux afin d'y implanter des activités de proximité. Dans une troisième phase, au terme de la mission, les murs des locaux et les droits au bail seront revendus. L'échéancier de l'opération est indicatif. Une fois un local maîtrisé la SEMAEST lance le processus de réhabilitation et de commercialisation. Le délai entre l'acquisition d'un local par la SEMAEST et son attribution à un candidat locataire est en moyenne de six mois.

### Acteurs et étapes de l'opération « Vital'Quartier »



Mi 2006, la SEMAEST amorce la seconde phase de l'opération. Au 31 mars, 134 commerces, soit 16,934 m<sup>2</sup>, sur l'ensemble des 6 secteurs sont déjà maîtrisés.

Ces 6 secteurs représentent 328 hectares et 112 km de voies. On y recense 9 738 locaux en rez-de-chaussée. Les résultats sur chaque secteur d'étude diffèrent et dépendent du nombre de commerces total et de la superficie du périmètre.

### Éléments de comparaison des secteurs avec Paris au 31 mars 2006

	Nombre de locaux maîtrisés au 28 février 2006	Nombre de locaux en 2005	Nombre de DIA étudiées	Superficie du secteur en hectares
Saint-Denis	7	1 408	147	28.4
Beaubourg-Temple	35	1 755	242	51.4
Sedaine-Popincourt	66	4 081	445	200
Daumesnil-Montgallet	9	572	37	38
Fontaine au Roi	5	960	112	50.3
Belleville	10	962	102	86.5
<b>Total des six secteurs</b>	<b>134</b>	<b>9 738</b>	<b>1 085</b>	<b>454.6</b>
<b>Paris (hors les bois)</b>	<b>134</b>	<b>83 419</b>	-	<b>8 692.8</b>

## Les résultats de la première phase : le nombre de locaux maîtrisés

Les résultats de l'opération « Vital'Quartier » s'évaluent en fonction du nombre d'acquisition et de prise à bail des locaux commerciaux, mais également en fonction du nombre de protocoles.

Le nombre de prises à bail est relativement faible (5 sur l'ensemble des 6 secteurs), tandis que le nombre d'acquisitions (60) et le nombre de protocoles (64) totalisent à eux seuls la quasi-totalité des 134 locaux maîtrisés. Ces protocoles ont jusqu'à maintenant toujours été respectés.

### Locaux maîtrisés au 31 mars 2006

	Nombre d'acquisitions	Nombre de prises à bail	Nombre de protocoles	Nombre de maîtrises autres	Total	Pourcentage du Nb de LM du secteurs/nb de LM total
Saint-Denis	5	0	2	0	7	5%
Beaubourg-Temple	16	2	17	0	35	26%
Sedaine-Popincourt	29	3	36	0	66	49%
Daumesnil-Montgallet	3	0	6	0	9	7%
Fontaine au Roi	4	0	1	0	5	4%
Belleville	3	0	2	5*	10	8%
<b>Total des six secteurs</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>5</b>	<b>134</b>	<b>moyenne : 16,5 %</b>

Acquisition : action immobilière visant à l'accès à la propriété des murs

Prise à bail : action immobilière visant à l'accès à la propriété du droit au bail

Protocole : outil visant à engager l'acquéreur à exercer une activité de proximité

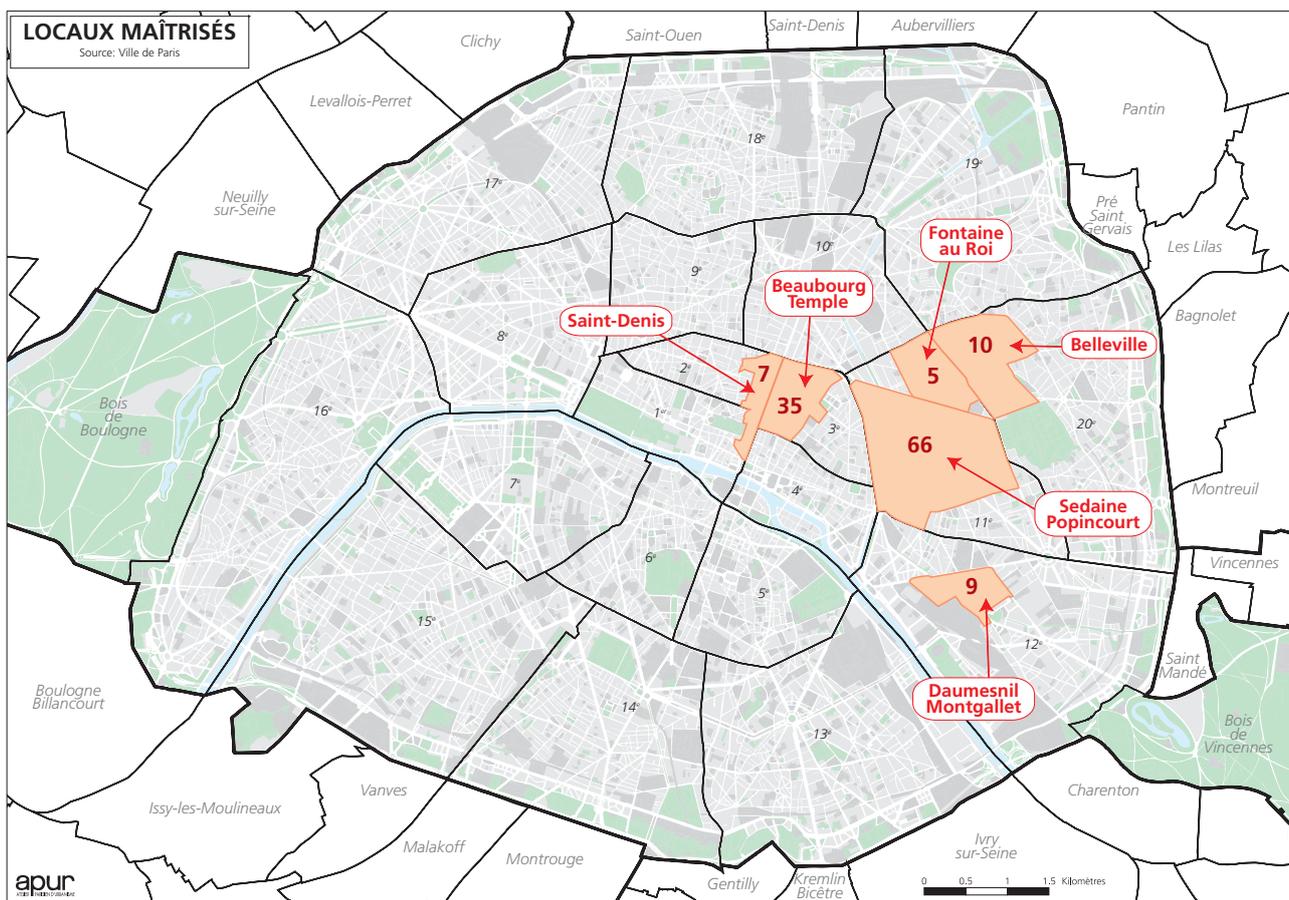
LM = Locaux Maîtrisés

\* maîtrise SIEMP 1 / maîtrise Ville 4

Les effets induits de l'opération ne sont pas chiffrables, mais sont également à prendre en compte. En effet, une fois les premiers locaux maîtrisés et/ou commercialisés sur une rue, celle-ci voit sa commercialité retrouver une certaine force, favorisant ainsi l'installation de nouveaux commerces. À titre d'exemple, dans le secteur Saint-Denis, un fleuriste, s'est installé à proximité du primeur bio, installé par la SEMAEST, au 179 de la même rue, suite à son ouverture.

### Les résultats par secteurs sont les suivants :

- Secteur Saint-Denis : le nombre de locaux maîtrisés s'établit à 7 unités. Malgré une densité commerciale dans ce secteur importante, l'intervention de la SEMAEST est limitée par des prix de vente et de location élevés.
- Secteurs Beaubourg-Temple et Sedaine-Popincourt : ces deux secteurs cumulent le plus grand nombre de locaux maîtrisés (101 au total), soit 75 % environ des résultats de la CPA. Cependant, une distinction est à opérer entre les deux secteurs. Si le secteur Beaubourg-Temple est particulièrement dense en nombre de locaux commerciaux, le secteur Sedaine-Popincourt, en revanche, n'est que légèrement au-dessus de la moyenne parisienne. L'importance des locaux maîtrisés dans ces secteurs s'explique pour le premier secteur par la densité commerciale et pour le deuxième par l'importance de sa superficie qui représente presque 50 % de la totalité des 6 secteurs.
- Secteur Daumesnil-Montgallet : il se distingue par des densités de commerces très proches de celles de la capitale. Le nombre de locaux maîtrisés (9) est faible rapporté aux 134 locaux totaux. Ce taux montre néanmoins une action importante de la part de la SEMAEST, rapporté au nombre de commerces du secteur ainsi qu'au faible nombre de mutations commerciales. Cependant, ces chiffres sont à nuancer compte tenu de la petite taille du périmètre. Avec 24 hectares, sa superficie représente le sixième de celle du secteur Sedaine-Popincourt.
- Secteurs Fontaine au Roi et Belleville : le petit nombre de locaux maîtrisés dans ces secteurs, dits « politique de la ville » (5 pour Fontaine au Roi, 10 pour Belleville), s'explique par des raisons locales.



## Les résultats de la deuxième phase : le nombre de locaux mis en location.

Parmi les 134 locaux maîtrisés par acquisition ou protocole, au 31 mars 2006, 15 activités ont été installées par la SEMAEST.

### Locaux installés au 31 mars 2006

	Adresse	Superficie	Activités
<b>Saint-Denis</b>			
1	179, rue Saint-Denis	64	Fruits et légumes bios
<b>Beaubourg-Temple</b>			
2	236, rue Saint-Martin	139	Agence de tourisme
3	6-8, passage des Gravilliers	38	Galerie d'art
<b>Sedaine-Popincourt</b>			
4	7-9, rue Saint-Ambroise	52	Location de vélos
5	15, passage Sainte Anne Popincourt	79	Fabricant de luminaire
6	15, passage Sainte Anne Popincourt	226	Orfèvre
7	18, cour Debille	160	Brodeur-Ornementiste
8	51, rue Basfroi	98	Restaurant
9	44, rue de la Folie Méricourt	150	Epicerie bio
10	48, rue de la Folie Méricourt	65	Coiffeur
11	5bis, rue de l'Asile Popincourt	545	Lunetier
12	42, rue de la Folie Méricourt	67	Vente de meubles
13	16, rue Petion	68	Designer-Ebeniste
<b>Bas-Belleville</b>			
<b>Fontaine au Roi</b>			
14	80, rue JP Timbaud	30	Artisan bijoutier
15	85, rue de la Fontaine au Roi	120	Projet fontaine 0 livres
	<b>TOTAL</b>	<b>1 751</b>	

Une fois les locaux acquis ou pris à bail par la SEMAEST, celle-ci les loue de manière à permettre l'implantation d'activités porteuses de diversité et d'animation commerciales. Dans ce but, des commerces alimentaires ou des services à la personne, tels que Markethic (épicerie bio), Vélocito (location de vélos...), ont été installés, dont des grandes surfaces comme le lunetier Beausoleil (545 m<sup>2</sup> rue de l'Asile Popincourt).

Selon les secteurs, l'orientation des activités diffère. Dans le secteur Fontaine au Roi, par exemple, qui souffre d'une dévitalisation en terme de commerces et d'activités, la Mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement, ainsi que l'association Fontaine Au Roi Initiative (FARI) souhaitent développer un pôle du livre et de l'édition. C'est pourquoi un local de 120 m<sup>2</sup> a été attribué à cette activité.

Au total, au 31 mars 2006, près de 1 800 m<sup>2</sup> ont été loués pour développer le commerce de proximité. De nombreux commerces, comme le Shopi de la rue Sedaine, ont également été préservés.



Le 236 rue Saint-Martin



Le 16 rue Petion



Le 85 rue de la Fontaine au Roi (FARI)



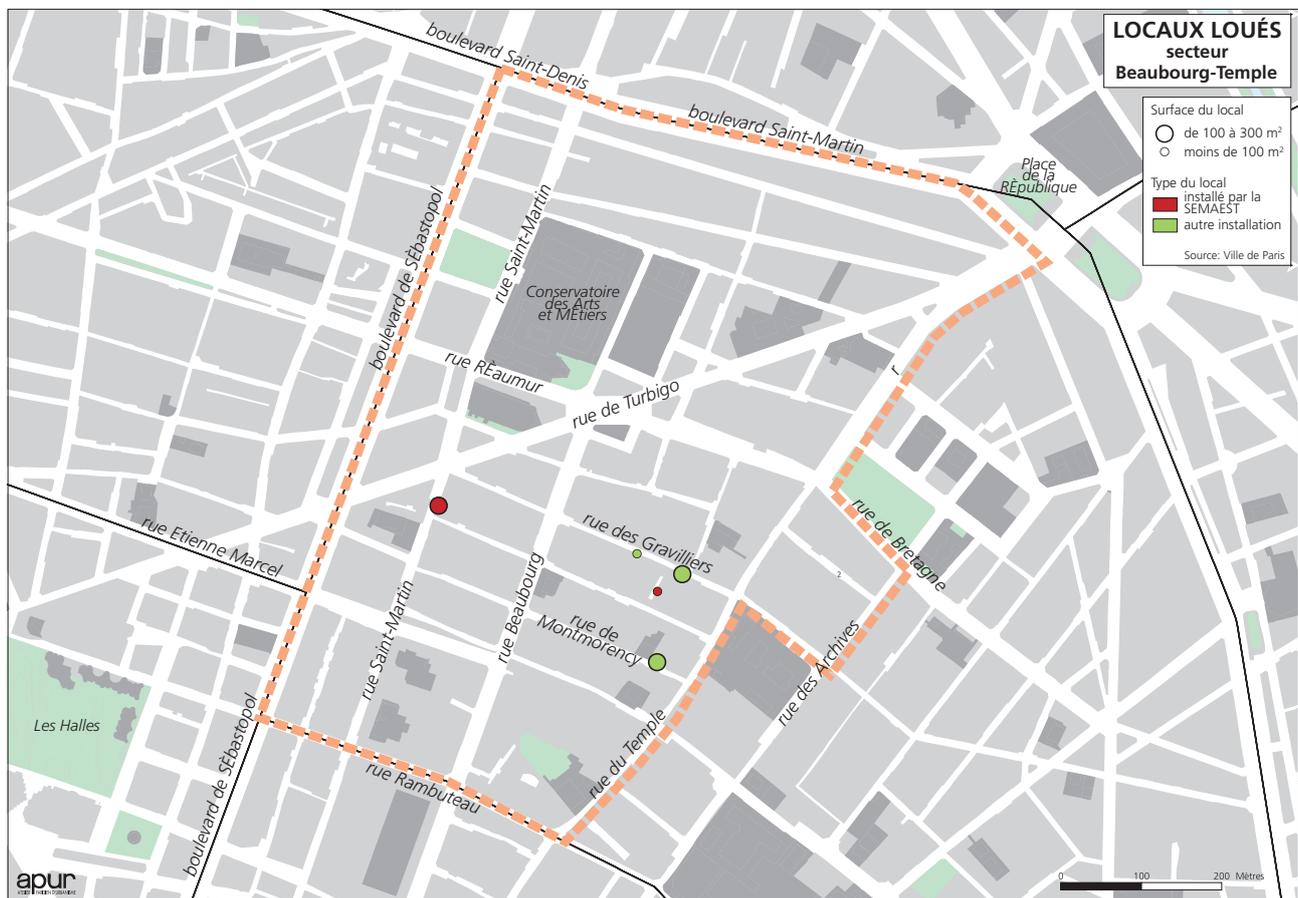
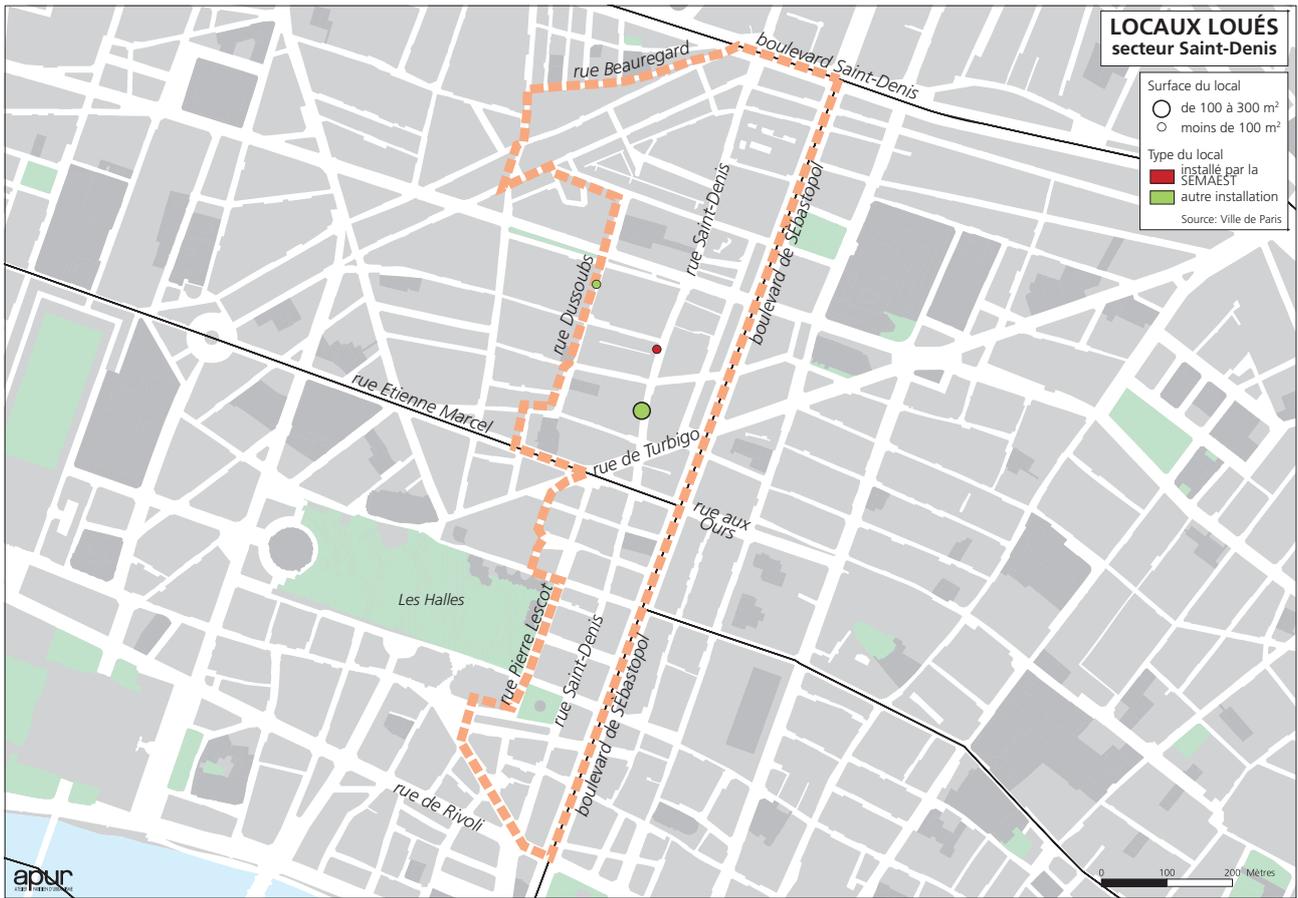
Le 30 rue Parmentier (café-restaurant)

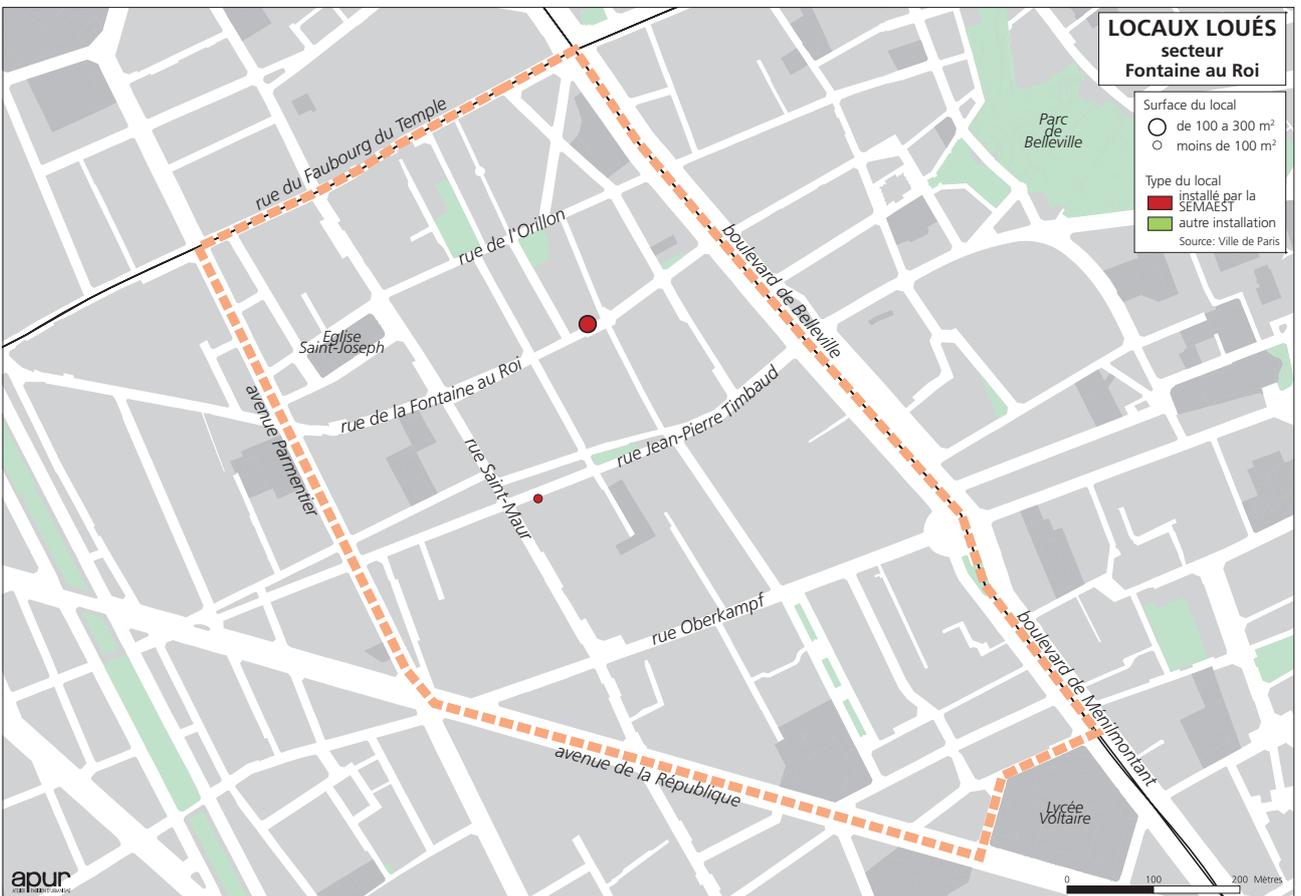


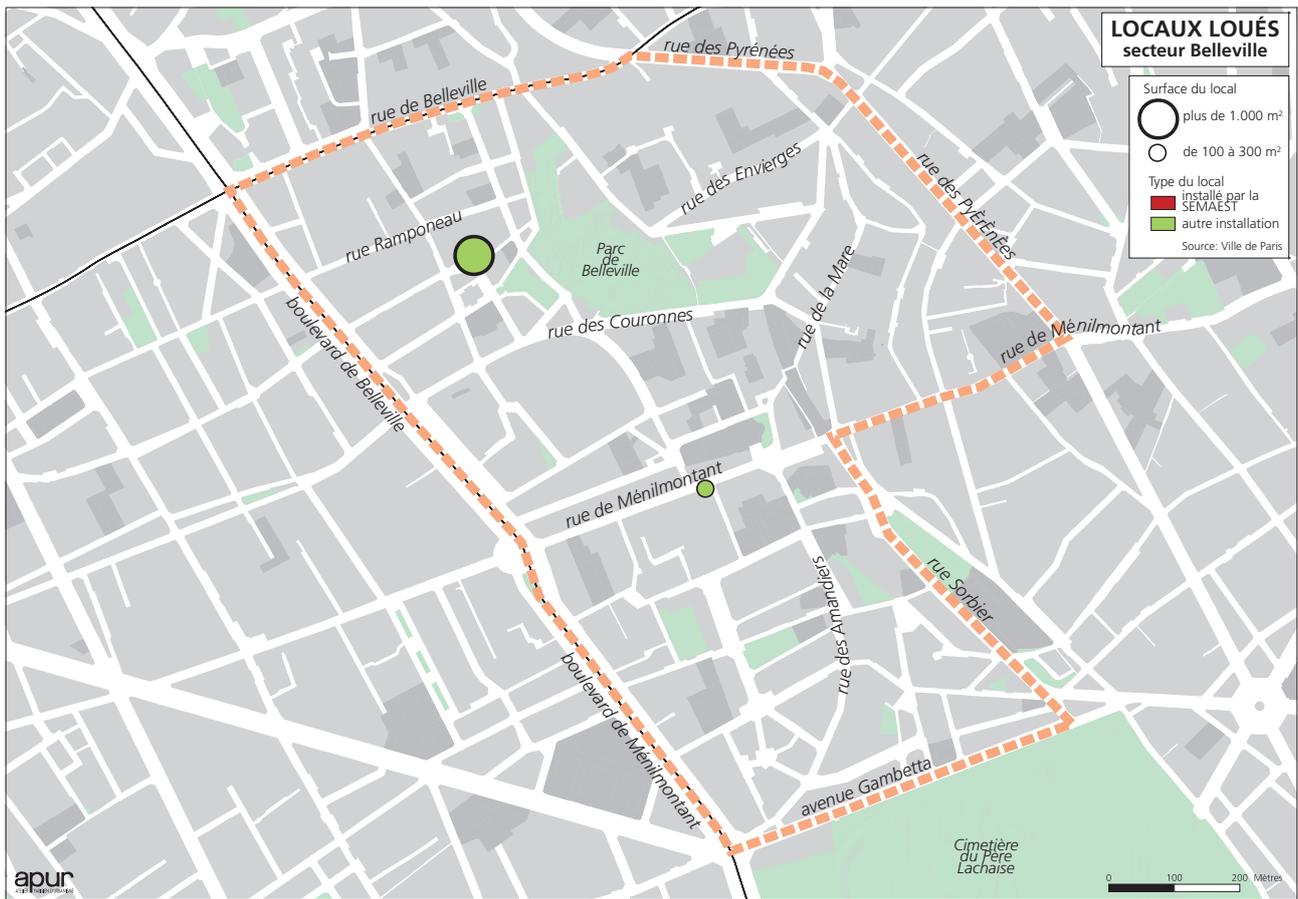
Le 44 rue de la Folie-Méricourt



Le 80 rue Jean-Pierre-Timbaud









## Une première évaluation de l'impact local

---

Le recueil d'opinions réalisé auprès des mairies d'arrondissement et des associations locales, aux mois de juin et juillet 2006 a permis de connaître le ressenti de ces acteurs sur l'évolution des commerces, l'opinion des habitants et de recueillir leurs avis sur les résultats de l'opération ainsi que sur des propositions d'actions complémentaires. Les appréciations sont généralement très positives parmi les élus rencontrés, et devant les premiers résultats opérationnels, les associations ont fait part de leurs souhaits que l'opération se prolonge et s'étende sur des périmètres élargis et bénéficie de moyens d'action amplifiés.

### L'évolution perçue

---

Les élus rencontrés se félicitent que l'opération ait permis l'implantation de nouveaux commerces. Ils constatent que leur présence renforce la commercialité du secteur avec parfois des effets induits qui se traduisent par d'autres créations de commerces à proximité.

Les associations d'habitants ne ressentent pas toujours ces évolutions. Les changements globaux leur paraissent moins visibles du fait de la localisation ponctuelle des locaux maîtrisés.

### Retours des habitants

---

Selon les personnes rencontrées dans les mairies d'arrondissements, les habitants sont relativement bien informés de l'opération. En effet, les mairies publient régulièrement des journaux municipaux, s'y ajoute, la diffusion, deux fois par an, du journal « Vital'Quartier », par la SEMAEST. Les problèmes soulevés lors des conseils de quartier concernent les nuisances engendrées par la mono activité et par la forme que celle-ci peut prendre, notamment avec les commerces de gros, qui refusent catégoriquement la vente au détail. Les habitants sont aujourd'hui satisfaits car ils ont l'impression que la Municipalité traite désormais le problème sur le plan opérationnel en mettant en œuvre de réels moyens tels qu'une structure spécifique et des financements importants.

Selon les personnes rencontrées dans les associations de sauvegarde, les habitants souhaiteraient que la SEMAEST préempte davantage de locaux afin de pouvoir renverser nettement la tendance commerciale. Enfin, dans les quartiers touchés par la mono activité, des commerçants disent ressentir une forte pression de la part des grossistes qui les démarchent quotidiennement pour le rachat de leur local.

### Les avis sur les moyens et les résultats de l'opération

---

Les Mairies d'arrondissement sont très satisfaites de l'opération « Vital'Quartier » qui constitue un levier extrêmement positif permettant aux élus de connaître finement l'activité économique du secteur et de mener une réflexion sur les territoires d'intervention prioritaires.

Les associations sont très entreprenantes sur certains secteurs (Beaubourg-Temple, Sedaine-Popincouet et Belleville) et particulièrement réactives. Elles font souvent remonter l'information avant même la réception des déclarations d'intention d'aliéner.

Bien qu'accueillie de manière enthousiaste par ces associations, l'opération « Vital'Quartier » est toutefois jugée moins satisfaisante que prévue. Les moyens alloués et les résultats qui en découlent ne répondent pas totalement aux attentes. Les associations s'interrogent sur le fondement juridique de cette opération et craignent le risque de contentieux qui peut en découler. Par ailleurs, les délais d'attribution des locaux commerciaux semblent trop longs et pas assez soumis à la concertation. Les personnes interrogées dans ces associations trouvent, en effet, que le temps est souvent trop important entre le moment de l'acquisition et le moment où les locaux sont mis sur le marché.

## Des pistes complémentaires ?

---

Les souhaits exprimés par les personnes rencontrées dans les Mairies d'arrondissement sont de plusieurs ordres :

### Commerciales

- Rechercher une zone d'accueil pour les activités de grossistes et engager un travail de négociation avec les commerçants. Cette zone pourrait être située en périphérie. Aménagée sur le plan de la voirie et des transports, elle apporterait à la région de nombreux avantages économiques et aux grossistes un lieu identifié et adapté ;
- Harmoniser les cautions des candidats locataires entre la Ville et les bailleurs sociaux ;

### Associatives

- Encourager la création et le maintien d'associations de commerçants, crédibles et dynamiques, jouant le rôle d'interlocuteur privilégié auprès des mairies et de la SEMAEST ;
- Sensibiliser les associations à l'animation des rues et au soin à apporter aux vitrines (avec éventuellement une charte des vitrines et des devantures) ;

### De communication

- Réfléchir sur une nouvelle image à donner au secteur et la faire exister (culture, patrimoine...) ;
- Informer les habitants sur les nouveaux commerces installés par la SEMAEST ;
- Rendre plus visible les panneaux d'information situés sur les locaux commerciaux et y préciser le projet de la SEMAEST ;

### Fiscales

- Renforcer les contrôles sur la transformation de la destination des baux, ainsi que les contrôles fiscaux ;

### Juridiques

- Voter les décrets d'application pour permettre la mise en œuvre de la loi du 2 août 2005 sur la préemption des baux (art. 58). Dans ce nouveau cadre, les moyens financiers devront être réajustés.

Les souhaits exprimés par les personnes rencontrées dans les associations de sauvegarde sont les suivantes :

- Réaliser des études concernant les besoins économiques du secteur pour construire un projet commercial « fort » ;
- Renforcer la concertation sur les choix de commerces à implanter de manière à répondre aux demandes et aux besoins réels des habitants ;
- Mettre en relation l'opération « Vital'Quartier » avec les nouvelles dispositions du PLU en matière de protection et de sauvegarde des commerces ;
- Soutenir financièrement les actions locales associatives et mettre en place un animateur commercial visant à favoriser la convivialité et l'animation commerciale du quartier ;

**Entretien avec Monsieur Benoît Bouanchaud,  
Directeur de cabinet du Maire du 1<sup>er</sup> arrondissement  
(20 juin 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre du secteur Saint-Denis ?*

Le périmètre a été défini en collaboration entre la Ville de Paris et les mairies des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissement, avant la signature de la CPA. Il reprend l'ensemble du plateau piétonnier du 1<sup>er</sup> arrondissement. Le périmètre s'étend au nord, sur une partie est du 2<sup>e</sup> arrondissement, afin d'intégrer les rues Cléry et d'Aboukir, dans lesquelles les commerces de gros en habillement sont omniprésents.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

L'évolution croissante des prix du marché immobilier du quartier a conduit à transformer la composition sociologique de la population résidente, les familles avec enfants remplaçant les étudiants, autrefois nombreux.

Le nombre de sex-shops dans la rue Saint-Denis diminue, au profit de la restauration rapide et des friperies. Le commerce du sexe devenant accessible à tous par le développement d'Internet, il ne nécessite plus la fréquentation des sex-shops.

*Avez-vous eu des retours de l'opération Vital'Quartier de la part des habitants, associations, commerçants ?*

L'opération Vital'Quartier est certes connue par les commerçants, mais la Mairie n'a aucun contact avec ces derniers, ce qui est fort regrettable et qui s'explique par l'absence d'une association de commerçants dynamique qui serait alors un interlocuteur précieux. Quant aux habitants, ils sont peu au courant de ce dispositif et les retours sont d'autres ordres.

Depuis quelques années, les problèmes de sécurité, liés à la vente de drogue dure, rue Saint-Denis ont fortement régressé. À présent, les plaintes des habitants concernent surtout les nuisances nocturnes, sonores et environnementales (papiers gras, déchets...). Pour y remédier, la mairie lutte pour le respect des horaires de fermeture des fast-food et la non-appropriation de l'espace public par les terrasses de ces restaurants et les portants des commerces d'habillement. En effet, les locaux commerciaux de la rue sont très souvent inférieurs à 40 m<sup>2</sup> et ne permettent pas l'accueil des clients. Ce sont des « commerces accessoires » dont l'activité repose entièrement sur une vitrine et sur l'exploitation des terrasses. Les sex-shops n'engendrent, quant à eux aucune nuisance signalée, dans la mesure où leur façade opaque ne permet de distinguer la nature du commerce que par les inscriptions.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST jusqu'au 31 mars 2006 ?*

L'opération Vital'Quartier est une idée très intéressante et la mairie s'est associée avec la SEMAEST depuis le début du dispositif.

Dans la mesure où le dispositif permettra la maîtrise d'un local au moins, la mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement le considérera comme une réussite pour le quartier.

À l'heure actuelle, aucun local commercial n'est maîtrisé par la SEMAEST dans cette partie du 1<sup>er</sup> arrondissement.

Il y a plusieurs explications à ce résultat :

- Les prix immobiliers du secteur sont élevés ;
- Les cessions de baux commerciaux sont souvent confidentielles ;
- Les superficies des locaux commerciaux sont majoritairement inférieures à 40 m<sup>2</sup>, ce qui ne permet pas à tous les types de commerces de s'installer.

En conséquence, malgré un travail actif de la SEMAEST et une bonne collaboration des mairies du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissement, la maîtrise des locaux commerciaux sur le secteur Saint-Denis est rendue particulièrement difficile.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

Une association de commerçants, crédible et dynamique serait un atout indéniable pour le secteur. Il manque, en effet, un lien entre la mairie et les commerçants.

**Remarques :**

Aux problèmes engendrés par la présence de certains locaux commerciaux (utilisation illicite nocturne engendrant des nuisances sonores, odeurs, utilisation et envahissement de l'espace public pour faire de la vente à l'étalage), s'ajoutent celui de la circulation trop fréquente de véhicules sur le plateau piétonnier Saint-Denis. Cela s'explique par le manque d'effectifs de police pour effectuer la garde d'un système CPER pourtant déjà mis en place sur le plan technique.

Deux raisons expliquent la difficulté des interventions contre l'installation des commerces nuisants. La première est le manque d'information sur les opérations immobilières ou l'obtention trop tardive de celle-ci pour réagir. La seconde est l'inefficacité des sanctions prises à l'encontre des friperies ou des autres boutiques qui intègrent le coût des verbalisations dans leur chiffre d'affaires.

**Entretien avec Madame Annie Lahmer,  
Directrice de cabinet du Maire du 2<sup>e</sup> arrondissement  
(26 juin 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre de ce secteur Saint-Denis à l'origine ?*

Le périmètre a été choisi en concertation avec la Mairie du 2<sup>e</sup> arrondissement. Sachant que la SEMAEST mettait en place l'opération Vital'Quartier, le Maire a souhaité que la rue Saint Denis soit intégrée au dispositif.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

L'opération commence à porter ses fruits. L'installation d'un commerce de fruits et légumes bio au 179 rue Saint-Denis a provoqué l'installation par la suite d'un fleuriste quelques numéros plus loin, alors même que le local n'était pas un local SEMAEST. On peut donc observer une synergie qui se crée, mais pas encore une réelle révolution.

Le nombre de sex-shops baisse.

Des activités libérales commencent à s'installer dans des locaux laissés vacants.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Oui, les habitants suivent de près l'évolution des commerces et notamment l'opération Vital'Quartier.

À la lecture de l'étude Sentier effectuée par la SEMAEST à la demande de la mairie du 2<sup>e</sup>, la Mairie d'arrondissement a appris que les habitants n'étaient pas en demande de commerces alimentaires car ils fréquentent ceux situés à proximité, rue Montgorgueil et rue du Faubourg Saint-Denis, au nord du quartier, ainsi que le Monoprix du boulevard Sébastopol. Les habitants souhaitent surtout que les rez-de-chaussée ne soient pas transformés en logement et que les mesures de sécurité soient respectées, ils redoutent les incendies à cause du stockage de tissus.

Par ailleurs, les riverains se plaignent de nuisances sonores dues aux sex-shops et surtout aux prostituées qui travaillent la nuit. Ces dernières se disputent bruyamment et exercent souvent dans les halls d'immeuble ce qui engendre des problèmes de voisinage. D'autre part les ateliers clandestins de couture créent également une réelle nuisance dans la mesure où le bruit des machines peut être incessant en pleine nuit et le week-end. Lors des conseils de quartier, ces problématiques sont envisagées par les habitants sur le plan humain. Ils ne se plaignent pas directement des nuisances mais mettent en avant la protection de la femme et la lutte contre l'esclavagisme.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST jusqu'au 31 mars 2006 ?*

La Mairie du 2<sup>e</sup> arrondissement a de très bonnes relations avec la SEMAEST qui lui donne beaucoup de retours de l'opération.

Les effets directs ou indirects de l'opération ont permis l'installation de :

- une maison des associations dans un local de la SIEMP,
- un restaurant au 147 de la rue Saint Denis pour remplacer un sex-shop en cours d'éviction,
- un commerce de fruits et légumes bio au 179 rue Saint Denis,
- un fleuriste au 177 rue Saint Denis.

Cependant, le laps de temps entre le moment de l'acquisition et le moment où les locaux sont mis sur le marché est souvent trop long. Ainsi le marchand de légumes du 179 rue Saint Denis n'a été installé qu'un an après l'acquisition du local.

Une des difficultés supplémentaires de l'intervention de la SEMAEST, dans cette partie du secteur Saint-Denis, est la présence d'un important opérateur immobilier à l'origine de plus de la moitié des transactions, à des prix excessifs. Celui-ci ne souhaitant pas opter pour la diversité commerciale.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

Il faudrait, pour compléter l'opération Vital'Quartier, donner une nouvelle image à la rue Saint-Denis afin que celle-ci semble plus attractive aux habitants, qui la pratiquent et qu'ils se l'approprient. La journée du Patrimoine pourrait être une excellente occasion pour cela, car elle permettrait de faire connaître la rue en faisant visiter les arrières cours des immeubles.

### Remarques

Le stationnement illicite et les livraisons sont également une nuisance de la rue Saint Denis. La mise en place du « réseau vert » et l'intégration de la rue Saint Denis dans l'opération devrait permettre de limiter le transit dans la zone. En effet, certains itinéraires, voyant leur sens de circulation des rues changer, ne passeront plus par la rue Saint Denis.

Rue de la Lune et rue Beauregard, un bar librairie a ouvert et anime le quartier. D'autre part, il est prévu qu'une boulangerie/salon de thé s'installe rue de Montmartre dans un local de la SIEMP.

Un problème se pose : un procès contre la SEMAEST a été gagné par un architecte, au premier trimestre 2006. La préemption d'un local ayant été cassée, ce procès remet en cause l'action de la SEMAEST en attaquant le principe même d'intervention en matière commerciale. Le risque de jurisprudence inquiète la mairie au même titre que la SEMAEST.

Par ailleurs, il n'y a pas de problème de restauration rapide dans cette partie du secteur. Seul la partie du secteur située dans le 1<sup>er</sup> arrondissement rencontre ce type de nuisances.

**Entretien avec Monsieur Cyril Egner,  
Directeur de cabinet du Maire du 3<sup>e</sup> arrondissement  
(20 juin 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre de ce secteur Beaubourg-Temple à l'origine ?*

Tout d'abord, il est important de rappeler que le périmètre s'appelle désormais Beaubourg-Temple et non plus Gravilliers. L'ancien nom était trop restrictif et ne faisait écho qu'à la rue des Gravilliers or la problématique porte sur un secteur plus large, incluant les rues Meslay, Notre-Dame de Nazareth, etc...

Le périmètre a été choisi à la demande du Maire du 3<sup>e</sup> arrondissement. La mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement a toujours été en demande sur les problématiques commerciales dans les réunions de travail avec la Ville de Paris, avant la mise en place de l'opération « Vital'Quartier ».

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Oui. Les résultats de l'opération sont parmi les plus importants avec 35 locaux maîtrisés, dont 17 par voie de protocole. Seuls 5 sont actuellement commercialisés, dont trois avec des grossistes en cours d'éviction. En revanche, ces résultats sont porteurs d'une dimension symbolique importante. À titre d'exemple, l'installation future d'un bijoutier/parfumeur crée un changement là encore symbolique. L'ouverture d'une galerie d'art est également très positive quant à la vie du quartier.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Oui. L'opération est très connue par les commerçants. Certains grossistes cherchent d'ores et déjà un autre secteur pour exercer leur activité.

Les commerçants et les habitants sont satisfaits, ils ont l'impression que la Ville traite désormais le problème sur le plan opérationnel en mettant en œuvre de réels moyens tels qu'une structure et des financements importants.

Néanmoins, ils souhaiteraient que la SEMAEST préempte beaucoup plus des locaux, or celle-ci ne peut se le permettre. Les habitants n'arrivent pas toujours à l'accepter.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST jusqu'au 31 mars 2006 ?*

La mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement est très satisfaite des résultats de l'opération et de la répartition équitable des efforts de la SEMAEST sur les 6 secteurs.

Les associations de quartier sont très présentes sur le secteur et particulièrement réactives, elles font remonter l'information avant même la réception des déclarations d'intention d'aliéner. De plus, la présence sur le terrain des vigies compte pour beaucoup dans le succès de l'opération.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

Les nouvelles dispositions du PLU en matière de protection et de sauvegarde des commerces, ainsi que la loi sur les baux pourrait peut être permettre de renforcer l'efficacité de l'opération. Parallèlement, la recherche d'une zone d'accueil pour les activités de grossistes et un travail de négociation avec les associations de commerçants concernés sont nécessaires mais difficiles.



## **Entretien avec Monsieur Jean-Yves Camus, Chargé de mission auprès du Maire du 11<sup>e</sup> arrondissement (4 juillet 2006)**

---

### *Comment ont été choisis les périmètres Sedaine-Popincourt et Fontaine au Roi ?*

L'idée est née à la Mairie du 11<sup>e</sup> du constat empirique, datant des années 1990, que l'installation de la mono activité dans le secteur ne cesse d'augmenter, et d'occasionner des nuisances pour les riverains.

Outre la mono activité la problématique de la désertification des locaux commerciaux est également présente sur le 11<sup>e</sup>. Celle-ci pouvant se résorber par un même dispositif, le secteur Fontaine au Roi fait également parti des six secteurs d'intervention. L'objectif sur ce secteur est double :

- lutter contre l'importance du nombre de locaux vacants ;
- éviter l'extension des commerces de gros textile, situé sur le secteur Sedaine-Popincourt, permettant de concentrer sur un même site la confection et la vente. En effet, le secteur compte actuellement de nombreux ateliers de confection, souvent clandestins, favorisés par la multitude de cours et de passages dans l'arrondissement.

### *Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Dans le secteur Sedaine-Popincourt, le nombre d'ateliers de confection a diminué, suite au déménagement de bon nombre d'entre eux en Seine Saint-Denis.

Dans le secteur Fontaine au Roi l'évolution est beaucoup plus faible du fait de la faible commercialité des rues.

Par ailleurs les aménagements de la place Léon Blum pourraient également motiver de nouvelles implantations de commerces de proximité.

Dans le secteur Sedaine-Popincourt, des commerces alimentaires s'installent spontanément :

- Une supérette 8 à 8 à l'angle Voltaire/Belfort
- Une épicerie rue Mercoeur
- Une boulangerie boulevard Voltaire

Dans le secteur Fontaine au Roi, un designer Italien de luxe s'est installé dans une ancienne entreprise industrielle, rue de la Fontaine au Roi.

### *Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Oui. Les habitants, les associations et les commerçants sont particulièrement bien informés de l'opération. En effet, la Mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement veille à les informer régulièrement à travers les journaux municipaux. S'ajoute à cela, la diffusion, deux fois par an, du journal de l'opération, par la SEMAEST.

Les retours sont les suivants :

- les habitants sont particulièrement réticents à l'implantation et au développement du commerce de gros, dans la mesure où la vente est exclusivement réservée aux professionnels.
- les actions réalisées par la SEMAEST sont jugées encore insuffisantes. Les associations et les habitants souhaiteraient davantage de locaux en vente soit achetés. Or, le budget alloué à l'opération n'est pas infini. Par ailleurs, il est difficile pour la SEMAEST d'être au courant de l'ensemble des transactions immobilières du secteur, en particulier lorsqu'il s'agit de locations.
- une pression des commerçants est ressentie. Ils se font démarcher quotidiennement par des grossistes pour le rachat de leur local.

### *Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST jusqu'au 31 mars 2006 ?*

Oui. Résultant d'un choix politique innovant, le dispositif et les actions sont pleinement satisfaisants. La loi sur les baux de 2005 renforcera les moyens d'action de la SEMAEST, une fois les décrets d'application publiés. Dans ce nouveau cadre, les moyens financiers devront être réajustés, car ils sont déjà calculés au plus juste.

En outre, on constate une augmentation du nombre des contentieux mis en œuvre par les propriétaires contre les préemptions effectuées dans le cadre de la CPA.

### *Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

Oui certaines actions complémentaires seraient nécessaires.

1) Prendre les décrets d'application pour permettre la mise en œuvre de la loi du 2 août 2005 sur la préemption des baux.

2) Informer les mairies des actions et des résultats des groupes d'intervention régionaux, actuellement gérés par le Préfet de police de manière confidentielle depuis 2003. De ce fait les réunions avec les habitants et les associations ne sont plus rendues possible sur les problèmes de sécurité incendie, de livraison... La Mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement n'est plus au courant des infractions éventuelles et du degré de mobilisation des différents services ayant à faire appliquer la réglementation dans le quartier Sedaine-Popincourt.

### **Remarques sur l'origine de la mono activité dans le quartier Sedaine-Popincourt**

Les métiers du textile sont apparus dans le quartier Sedaine-Popincourt au début du xx<sup>e</sup> siècle avec l'arrivée de juifs de Turquie et de Grèce qui vendaient du linge de maison et de la literie. Une fois arrivés à la retraite, les enfants de ces grossistes n'ayant pas pris la succession de leurs parents, les grossistes chinois leur ont achetés les locaux, ainsi que nombre d'autres magasins.

L'explication géographique de l'implantation des grossistes est triple :

- Effet de génération (cf. supra)
- Facilité d'accès (les camions étrangers arrivent par l'autoroute du nord via la Porte de la Chapelle, le boulevard Magenta, puis le boulevard Voltaire)
- La mode est synonyme de Paris (cf. mémoire sur la mono activité réalisé par l'IFU) ce qui explique l'installation de ces commerces dans la capitale française : il revient moins cher de faire venir le produit presque fini à Paris pour fixer une étiquette « Paris » sur le vêtement plutôt que de l'importer complètement fini de Chine.

**Entretien avec Monsieur Gérard Tempion,  
Conseiller d'arrondissement, Adjoint au Maire du 12<sup>e</sup> arrondissement  
chargé du commerce, de l'artisanat et de l'économie solidaire,  
(5 juillet 2006)**

---

Étant à la fois commerçant et élu, M. Tempion est confronté à la nécessité de concilier la défense de la libre entreprise et la liberté du commerce avec la nécessaire intervention de la Mairie d'arrondissement pour la diversification commerciale.

*Comment a été choisi le périmètre de Daumesnil-Montgallet à l'origine ?*

Suites aux plaintes des habitants sur le développement massif des commerces informatiques, la Mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement a souhaité s'impliquer en faveur d'un rééquilibrage commercial au profit des commerces de proximité.

Bien que réalisant de fortes marges, une partie des commerces informatiques échappent au pré-lèvement de la Taxe Professionnelle car leur siège social est situé à l'extérieur de Paris. Certains essaient de se soustraire au paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée car ils n'occupent leur local sous la même enseigne que pendant une période inférieure à un an. Ceci entraîne des pertes fiscales conséquentes pour la collectivité.

Les commerces informatiques du secteur affichent souvent les produits en vente dans le magasin, sur la vitrine extérieure, au moyen de petites affichettes qui finissent par couvrir l'intégralité de la vitrine, créant des attroupements de badauds sur la voie publique et rendant la circulation des piétons difficile. La Mairie d'arrondissement a donc décidé d'engager des aménagements de voirie consistant en l'élargissement des trottoirs des rues Charenton et Montgallet. Ces aménagements, réalisés pour limiter les nuisances de l'implantation des commerces informatiques ont engendrés des frais pour la collectivité.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 jusqu'au 31 mars 2006 ?*

Non. Le commerce de proximité stagne alors que dans le même temps, les commerces informatiques ne cessent d'augmenter.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Les habitants sont bien informés par le biais de réunions et de mailing. Ils sont généralement insatisfaits car l'opération n'a pas le poids nécessaire pour renverser la tendance commerciale. Les fortes marges liées à l'informatique engendrent des prix de vente des locaux élevés.

Pour les habitants, les travaux d'aménagement de voirie semblent plus efficaces et plus visibles que l'opération SEMAEST.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST ?*

Oui. La SEMAEST est un très bon outil et il existe une concertation importante et étroite avec les élus et les conseils de quartier. Mais il reste difficile de récupérer un bail et les moyens sont limités, un vide juridique subsiste. Les outils mis à la disposition de la SEMAEST ne sont pas assez forts pour endiguer le phénomène de mono activité.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

- Contrôler la transformation de la destination des baux
- Étendre le périmètre vers le boulevard Diderot et la rue de Reuilly
- Signer une charte des vitrines, visant à satisfaire les habitants et les acheteurs mais également les commerçants eux-mêmes

**Remarques :**

Les relations entre la Mairie d'arrondissement et les bailleurs sociaux, OPAC et RIVP sont bonnes et permettent une décision collégiale sur le choix de l'activité à développer selon le local, ainsi qu'une transmission de l'information efficace.



**Entretien avec Madame Sylvie Hélynck,  
Conseillère technique, politique de la ville  
et initiative économique à la Mairie du 20<sup>e</sup> arrondissement  
(28 juin 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre de Belleville à l'origine ?*

Le périmètre a été choisi par le conseil de Paris lors de la délibération de décembre 2003 et les priorités arrêtées par le groupe de travail local. Il a sélectionné des rues spécifiques où les actions devront être renforcées, en concertation avec les habitants, associations, les conseils de quartiers et les commerçants.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Oui. Une amélioration est visible sur le secteur, bien que le travail soit ardu sur un territoire Politique de la Ville.

Les principales difficultés du secteur « Belleville » concernent les locaux vacants. Une étude sur la raison de la vacance dans le secteur a permis de montrer que 50 % des locaux vacants sont actuellement en cours de travaux. Ces problèmes de vétusté empêchent de louer les locaux.

De nombreux locaux commerciaux du secteur appartiennent à des bailleurs sociaux comme l'OPAC. La SEMAEST s'est rapprochée de ces organismes dans le but de se voir confier la gestion locative de ces locaux. L'OPAC n'a pas souhaité, pour l'instant, céder cette gestion et n'a pas signé de convention visant à rendre homogènes les garanties demandées aux candidats locataires. Il n'y a donc pas, actuellement, de guichet unique pour la location des locaux commerciaux.

Le faible pouvoir d'achat de la population est une difficulté supplémentaire pour l'implantation de commerce de proximité.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Les commerçants et les habitants sont satisfaits que la question des commerces soit débattue. Les associations commencent à coopérer et peuvent être force de propositions. Les objectifs et les contraintes de chacun sont bien compris.

Habitants, associations et conseils de quartier souhaitent voir ouvrir de nouveaux commerces de proximité, mais aussi des commerces porteurs de diversité.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST ?*

La mairie d'arrondissement est satisfaite de l'opération celle-ci constitue un levier positif permettant aux élus de connaître finement l'activité économique du secteur et de mener une réflexion sur les territoires d'intervention prioritaires. Ce travail à l'échelle du secteur permet une nouvelle visibilité qui alimente la réflexion.

L'opération Vital'Quartier participe à la politique de rééquilibrage de l'activité économique à l'est de Paris.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

Oui, certaines actions complémentaires sont souhaitables :

- Harmonisation des cautions entre les bailleurs sociaux et les propriétaires privés à l'égard des candidats locataires (propriétaires privés : 3 mois et OPAC : 1 an) ;
- Sensibilisation des associations à l'animation des rues et au soin à apporter aux vitrines (avec éventuellement une charte des vitrines) ;
- Mise en place d'une gestion urbaine de proximité (GUP) pour lutter contre les problèmes de sécurité et de propreté ;
- Renforcement de la communication menée par la Semaest en direction des associations et des habitants



**Entretien avec Madame Martine Burgos,  
Présidente de l'Association de Sauvegarde du Quartier Gravilliers (ASQG),  
3<sup>e</sup> arrondissement  
(6 juillet 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre Beaubourg-Temple à l'origine ?*

Le choix du secteur d'intervention remonte à une rencontre avec Monsieur Bertrand Delanoé avant qu'il ne soit élu Maire de Paris. Lors de cette rencontre, deux souhaits furent formulés :

- créer un couloir de bus le long de la rue Beaubourg (les travaux ont été effectués)
- obtenir la délégation du droit de préemption pour les locaux d'activités afin d'empêcher le développement du commerce de gros.

En 2001, au moment de la campagne électorale pour la Mairie de Paris, l'association a organisé une manifestation : « Halte aux gros » qui a eu un certain succès. Le mouvement militant associatif a ainsi été un élément moteur dans le choix d'intervention de la Ville de Paris sur les problèmes de commerce.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Non, pour l'instant, il n'y a pas d'évolution sensible. Il y avait une demande d'implantation de commerces de proximité, or, pour ne prendre qu'un exemple, l'installation d'une galerie de peinture passage des Gravilliers ne correspond pas à ce qui était espéré. Actuellement, la stratégie commerciale de la SEMAEST semble plus orientée vers l'essor des activités culturelles ou de loisirs (galerie, agence de tourisme) plutôt que vers l'implantation de commerces de proximité. Ce choix est peut-être pertinent mais a été décidé sans concertation avec les habitants.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST ?*

Bien entendu, l'existence même de cette opération est positive. Néanmoins, l'insuffisance de la concertation est pour nous une cause d'insatisfaction de l'action de la SEMAEST.

Nos attentes que nous avons fait parvenir à la SEMAEST par écrit sont les suivantes :

- le renforcement de la concertation  
L'association souhaiterait être davantage consultée dans les choix des commerces à implanter de manière à répondre aux demandes et aux besoins réels des habitants. Les deux ou trois réunions de groupe de travail organisées par la SEMAEST sont davantage des réunions d'informations des différents acteurs (près d'une vingtaine de personnes) et non des réunions de travail constructives où les propositions seraient discutées et suivies d'effet. À plusieurs reprises l'association a adressé au représentant de la SEMAEST des personnes qui souhaitaient créer une activité dans le secteur (salon de coiffure, salon de thé, magasin de fruits et légumes...). Aucune n'a été retenue sans qu'aucune raison n'ait été fournie à ce refus.
- le renforcement du rôle de l'association en terme de transmission de l'information sur les opérations immobilières ;
- l'affirmation d'une vocation sociale  
L'association est très déçue que l'opération n'ait pas vocation à être davantage « sociale ». Elle s'attendait à ce que la SEMAEST prenne possession des baux et procure les premières années de réelles aides financières à l'installation de nouveaux commerçants.
- L'attente principale concerne la construction d'un projet commercial « fort ». Il ne semble pas y avoir d'action globale. Le risque est que l'opération Vital'Quartier ne fasse que repousser de quelques années l'implantation des commerces de gros dans la mesure où les activités implantées ne semblent pas toujours pérennes et sont localisées en périphérie du secteur, là où les grossistes n'ont manifestement pas l'intention de s'installer (rue des Archives, rue Saint Martin...)

*Quelles actions avez-vous menées en faveur du commerce dans le cadre de votre association ?*

L'Association existe depuis 25 ans et compte près de 300 membres. Elle se différencie d'autres associations en cela qu'elle connaît le quartier depuis longtemps et qu'elle a en suivi de très près et analysé l'évolution et la dégradation (pas au plan de l'entretien du bâti qui s'est considérablement amélioré, hormis les devantures des magasins).

L'Association s'est spécialisée dans l'analyse précise de la sociologie urbaine de ce secteur. Elle a émis des propositions assez radicales mais les seules « raisonnables » qui s'inscrivaient dans une

réflexion générale sur l'impact du développement en centre-ville d'une mono activité produisant des nuisances et perturbations spécifiques. Ces propositions n'ont pas été retenues. Aujourd'hui l'Association est en phase d'attente de décisions politiques.

L'Association a mené récemment une action avec les Architectes des Bâtiments de France sur les devantures des boutiques. Cette opération a permis une certaine amélioration qui contribue à une meilleure intégration des commerçants dans le quartier mais ne résout en rien la question de la mono activité.

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

En centre-ville, la présence des grossistes pose de réels problèmes de pollution et de circulation aux riverains et, compte tenu de la configuration en réseau des magasins du quartier, il est très vraisemblable que la taxe professionnelle ne corresponde pas à la réalité des activités, le contrôle de celles-ci y étant difficile voire impossible. La création d'un pôle, situé en périphérie de Paris et adapté au commerce de gros, outre le désengorgement du centre de la capitale, apporterait à la région de nombreux avantages économiques, et aux grossistes un lieu identifié et adapté à la réception de la marchandise qui arrive par porte-conteneurs et à l'accueil des détaillants qui viennent pour s'approvisionner de toute l'Europe et au-delà.

**Entretien avec Madame Martine Cohen,  
Présidente de l'association de Sauvegarde  
du Quartier Sedaine-Popincourt (ASQP), 11<sup>e</sup> arrondissement  
(6 juillet 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre du Sedaine-Popincourt à l'origine ?*

L'opération « Vital'Quartier » a été initiée à la suite d'une forte mobilisation de l'association depuis 2000. Des visites du secteur avec M. Bertrand Delanoé, à l'époque candidat à la Mairie de Paris, ont permis la prise de conscience, par les élus, des difficultés commerciales du quartier et de la nécessité d'intervenir.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Depuis 2003, les commerces de gros continuent de s'étendre, mais à un rythme moins rapide semble-t-il, notamment sur l'avenue Parmentier. Parallèlement, les commerces se sont densifiés en cœur d'îlot, dans les impasses en particulier.

Un pôle de commerces de proximité émerge rue de la Folie Méricourt, suite à l'installation par la SEMAEST des enseignes Markethic (alimentaire bio), Mixing Club (meuble, décoration) et Renato Baldi (Coiffeur). Ces commerces ont reçu un bon accueil de la population locale.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST jusqu'au 31 mars 2006 ?*

L'action entreprise par la SEMAEST est positive, car elle permet au moins de « limiter la casse ». Les relations entre les conseils de quartier, l'association ASQP et la SEM sont bonnes, facilitant la transmission de l'information. Néanmoins les résultats restent, pour l'instant, insuffisants, par manque de moyens juridiques et financiers. Les grossistes s'étendent malgré tout et la croissance n'est pas stoppée mais seulement ralentie. Selon une étude en cours de Mademoiselle Estelle Augain-Bobineau, étudiante en doctorat de sociologie urbaine à Paris V, d'importants réseaux informels de prêts existent parmi les Chinois Wenzhou, leur permettant de lever des fonds importants pour acheter des locaux.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Certains commerçants se plaignent de l'insuffisance de soutien de la Mairie d'arrondissement. Ils souhaiteraient payer moins chers les encarts publicitaires dans la presse municipale ou que des articles leur soient consacrés (pas seulement aux commerces installés par la SEMAEST).

*Quelles actions avez vous menées en faveur du commerce dans le cadre de votre association ?*

Créée depuis 1995, l'association compte aujourd'hui près de 200 membres. Grâce à nos manifestations diverses (y compris festives), nous avons pu alerter la Ville de Paris et susciter une réflexion et une action de la part de certains de ses départements ;

- à la Direction de l'Urbanisme, la réflexion a conduit à l'intégration de la catégorie « entrepôts » dans le nouveau PLU ;
- notre implication depuis 2001 sur l'avenir du site de la Poste Bréguet a permis certes qu'une des 3 parcelles soit achetée par la Ville, mais nous n'avons pas été entendus sur notre demande de préemption par la Ville du Garage de la Poste (la plus grosse parcelle), ni sur notre attente d'une véritable concertation pour définir un vrai projet de quartier, cohérent et ambitieux, sur l'ensemble des trois parcelles ;
- nous avons impulsé ou participé à l'animation de nombreuses manifestations commerciales : marché « EquitEco » (conférences débats sur l'économie solidaire, Gardette en fête, apéritif/dîner musical, jeux de piste, ballades de quartier commentées).

*Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

En effet, des actions complémentaires sont nécessaires à mettre en œuvre, notamment en terme :

- d'animation commerciale. La mairie pourrait soutenir financièrement les actions locales associatives, ainsi que la mise en place d'un animateur commercial. Celui-ci permettrait la relance des associations de commerçants ainsi que la coordination des différents acteurs commerciaux (élus, SEM, associations, commerçants, habitants,) autour de projets communs, visant à favori-

ser la convivialité et l'animation commerciale du quartier.

- de soutien des nouveaux commerces installés ou non par la SEMAEST
- d'information des habitants sur ces commerces (avec peut-être un système de feuille de publicité)
- de création d'un marché forain à dominante alimentaire avenue Parmentier
- de dialogue avec l'association de commerçants chinois. En effet, l'association qui existe aujourd'hui s'est créée en juin 1999, après que la « Charte de convivialité » ait échoué. Cette Charte avait été signée en 1997 par la Mairie, l'ASQP et une association de commerçants qui venait de se créer, mais qui n'était pas représentative de la majorité des commerçants. L'association des commerçants chinois, avec laquelle nous avons eu plusieurs rencontres (dont les compte rendu ont été envoyés à la Mairie), serait susceptible de coopérer ; mais il faudrait que les autorités municipales la contactent et remettent éventuellement en marche le processus de la Charte.

**Entretien avec Monsieur Jean-Pierre Samama,  
Président de l'association « La Bellevilleuse », 20<sup>e</sup> arrondissement  
(4 juillet 2006)**

---

*Comment a été choisi le périmètre de ce secteur Belleville à l'origine ?*

L'association n'a pas été consultée dans le choix des périmètres. Néanmoins, l'association pense que celui-ci résulte d'une volonté politique d'intégrer différents arrondissements, ainsi que deux types de problématiques commerciales, en lien, pour Belleville Amandiers avec le périmètre politique de la Ville.

*Avez-vous eu l'impression d'une évolution des commerces depuis 2003 ?*

Globalement non, pourtant les chiffres mettent en évidence une réduction de la vacance des locaux commerciaux. Le nombre de commerce récemment installé n'est pas significatif mais pas négligeables non plus si on y inclut toutes les mutations, et semble avoir continué à se faire plutôt au profit de logements et d'ateliers, notamment dans les rues en cœur du quartier.

Prochainement, la librairie « le Genre Urbain », qui anime le quartier en débats et conférences urbanistiques, quitte son emplacement en cœur d'îlot pour s'installer rue de Belleville afin de se rapprocher de la clientèle de passage. Les mutations ou créations de commerces ou activités observées ne semblent pas liées à l'action de la SEMAEST selon les informations que l'Association a recueilli auprès des intéressés.

*Êtes-vous satisfait des moyens et de l'action mis en œuvre par la SEMAEST ?*

Bien qu'accueillie de manière enthousiaste par les membres de l'association, l'opération est jugée peu satisfaisante. Les moyens alloués et les résultats qui en découlent ne répondent pas aux attentes. Les membres de l'association espéraient que la SEMAEST réaliserait des études concernant les besoins économiques du secteur, les expériences similaires ainsi que des propositions nouvelles pour lutter contre la désertification commerciale et initierait des dynamiques commerciales. Pour l'instant les seules actions semblent limitées à une vigilance sur les mutations et quelques rachats de locaux ou de baux sans vraie recherche active de repreneurs pour ceux-ci. Les hypothèses formulées par l'Association relatives à l'insuffisance de résultats concernent, d'une part le manque de compétences spécifiques en matière d'urbanisme commercial du personnel de la SEMAEST pour agir dans ce contexte difficile, et, d'autre part l'absence d'un projet politique fort concernant les orientations commerciales futures pour assurer la cohérence des actions de la SEMAEST. À titre d'exemple, dans le secteur Belleville, la SEMAEST a favorisé l'implantation d'une supérette et d'une cité d'artistes et l'opportuniste a primé sur la stratégie.

*Avez-vous eu des retours des habitants, associations, commerçants ?*

Les habitants ne connaissent majoritairement pas l'opération ni même la Semaest ; les commerçants ou professionnels du quartier en ont peu ou pas entendu parler. Souvent, de futurs acquéreurs viennent à la permanence de « la Bellevilleuse » afin de se renseigner sur les locaux disponibles alors même qu'ils ont déjà entamé des recherches depuis plusieurs mois. Les derniers commerçants installés n'ont d'ailleurs pas pris contact avec la SEMAEST et ignorent généralement son existence (y compris ceux qui ont été en contact ou en négociation avec des bailleurs sociaux).

*Quelles actions avez vous menées en faveur du commerce dans le cadre de votre association ?*

L'association s'est beaucoup investie avec les conseils de quartier du 20<sup>e</sup> (et en particulier celui de Belleville) et le conseil de quartier Bas Belleville 19<sup>e</sup> dans les réflexions préalables au PLU pour le choix des rues bénéficiant des dispositifs de protection commerciale renforcée. Ainsi, le classement de nombreuses rues secondaires a été obtenu dans le PLU (malgré l'avis initial défavorable de la Mairie de Paris et de celle du 20<sup>e</sup> arrondissement), secteur où les difficultés commerciales sont les plus fortes et les transformations en logements les plus fréquentes. L'association a tenu, à travers le choix des rues classées, à recréer des pôles commerciaux tout autant que de simples linéaires.

### *Pensez-vous que des actions complémentaires seraient à mettre en place ?*

En effet, des actions complémentaires sont nécessaires à mettre en œuvre, notamment en terme :

#### **De communication**

Les panneaux d'information situés sur les locaux commerciaux sont souvent inexistantes ou peu visibles et devraient couvrir l'ensemble de la vitrine. Le projet de la SEMAEST devrait y être plus précis sur les aides possibles (financières, administratives, techniques) et être bien plus précis et « offensifs » dans leur communication à l'intérieur et à l'extérieur du quartier pour attirer des candidats potentiels.

#### **D'aide à l'implantation des entreprises**

L'attribution d'aides financières aux premiers commerçants qui s'installent dans une rue où la commercialité est très faible, voire nulle, pourrait être un facteur d'attraction présent et futur une fois la dynamique lancée : subventions ou prêts/travaux, réduction de loyer sur premiers mois ou en fonction de la commercialité, financements sur devantures/charte « esthétique » ou sécurisation, assistance d'un professionnel (architecte ou maître d'œuvre) pour étudier transformations possibles et estimation de coûts, etc...

#### **De transversalité avec un projet politique fort et cohérent**

Plutôt qu'une scission entre l'opération Vital'Quartier et les dispositifs du PLU mis en place par la Ville, une vision globale regroupant chaque action en faveur du commerce devrait primer. Ni la Semaest ni la Ville ne semblent avoir cette vision ; peut-être une structure complémentaire devrait fédérer les deux éléments (mais au risque d'alourdir encore les processus et freiner le dynamisme).

#### **De prospection**

Une prospection auprès de l'ensemble des personnes exerçant une profession libérale ou indépendante, des artistes ou artisans, des activités de service, dans le quartier pourrait permettre leur éventuelle installation dans des locaux d'activités en rez-de-chaussée, outre ceux qui exercent une activité purement commerciale

**Convention Publique d'Aménagement (CPA)**

---

**Nomenclature de la banque de données  
sur le commerce à Paris (BDCOM)**

---



Convention Publique d'Aménagement et de Développement Economique,  
Favoriser l'essor de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité.

---

### **CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Favoriser l'essor  
de la diversité commerciale  
et des activités économiques de proximité,**

**afin d'organiser et de renforcer  
la cohésion sociale et les solidarités territoriales  
dans les quartiers de la Ville de Paris.**

# Convention Publique d'Aménagement et de Développement Economique

## Favoriser l'essor de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité

<b>Préambule</b>		<b>page 6</b>
<b>Titre I :</b>	<b><u>Principes généraux.</u></b>	<b>page 7</b>
<b>Chapitre 1 :</b>	<b><u>Objet de la présente convention.</u></b>	<b>page 7</b>
Article 1.1.1 :	Les secteurs d'intervention de la présente convention.	
Article 1.1.2 :	L'objectif des missions confiées par la Ville de Paris.	
Article 1.1.3 :	Les missions de la SEMAEST.	<b>page 8</b>
<b>Chapitre 2 :</b>	<b><u>Les évolutions de la présente convention publique d'aménagement et de développement économique.</u></b>	<b>page 9</b>
Article 1.2.1 :	La recherche de synergies avec les autres actions menées par la Ville de Paris.	
Article 1.2.2 :	L'extension de la présente convention à d'autres secteurs.	
Article 1.2.3 :	L'évolution des dispositions de la présente convention.	
<b>Chapitre 3 :</b>	<b><u>Le Comité de pilotage de la présente convention publique d'aménagement.</u></b>	<b>page 9</b>
Article 1.3.1 :	La place et les missions du comité de pilotage.	
Article 1.3.2 :	La composition du comité de pilotage.	
Article 1.3.3 :	Le fonctionnement du comité de pilotage.	
<b>Titre II :</b>	<b><u>Les interventions sur les locaux commerciaux, d'activité et de service.</u></b>	<b>page 10</b>
<b>Chapitre 1 :</b>	<b><u>Les acquisitions.</u></b>	<b>page 10</b>
Article 2.1.1 :	Les acquisitions foncières et immobilières.	
Article 2.1.2 :	La délégation du droit de préemption à la SEMAEST.	
Article 2.1.3 :	Les acquisitions de fonds commerciaux et artisanaux.	
<b>Chapitre 2 :</b>	<b><u>Les prises à bail.</u></b>	<b>page 10</b>
Article 2.2.1 :	Les prises à bail de biens immobiliers et fonciers.	
Article 2.2.2 :	Les prises à bail de biens immobiliers appartenant à des bailleurs sociaux.	
Article 2.2.3 :	La remise de locaux ou d'immeubles communaux appartenant à la Ville de Paris.	<b>page 11</b>
Article 2.2.4 :	Les prises à bail de fonds commerciaux et artisanaux.	
<b>Chapitre 3 :</b>	<b><u>La gestion des déclarations d'intention d'alléner (DIA).</u></b>	<b>page 11</b>
Article 2.3.1 :	L'instruction des DIA transmises par la Ville de Paris.	
<b>Chapitre 4 :</b>	<b><u>Les travaux de réhabilitation, de restructuration et de mise aux normes.</u></b>	<b>page 11</b>
Article 2.4.1 :	La maîtrise d'ouvrage des travaux.	
<b>Chapitre 5 :</b>	<b><u>Les décisions d'engagement et l'information de la Ville de Paris.</u></b>	<b>page 12</b>
Article 2.5.1 :	Les décisions d'engagement.	
Article 2.5.2 :	L'information de la Ville de Paris.	

<b>Titre III :</b>	<b><u>Les outils d'aménagement à mettre en œuvre en faveur de la diversification commerciale, l'extension des d'activités économiques et des service de proximité.</u></b>	
<b>Chapitre 1 :</b>	<b><u>Les programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration commerciale, d'activités et de service de proximité.</u></b>	<b>page 13</b>
Article 3.1.1 :	L'élaboration des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité.	
Article 3.1.2 :	La consultation du groupe de travail de chaque programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité.	
<b>Chapitre 2 :</b>	<b><u>Les vigies commerciales locales.</u></b>	
Article 3.2.1 :	Les missions des vigies commerciales.	<b>page 13</b>
Article 3.2.2 :	La constitution des vigies commerciales.	<b>page 14</b>
<b>Chapitre 3 :</b>	<b><u>La coordination des initiatives locales, commerciales, d'activités économiques et de service de proximité.</u></b>	<b>page 14</b>
Article 3.3.1 :	La mission d'intérêt général de coordination assurée par la SEMAEST.	
Article 3.3.2 :	Les relations avec les autres actions locales initiées par la Ville de Paris.	<b>page 14</b>
<b>Titre IV :</b>	<b><u>Les cessions de biens et l'implantation d'entreprises commerciales, d'activité et de service de proximité.</u></b>	<b>page 15</b>
<b>Chapitre 1 :</b>	<b><u>Les cessions.</u></b>	<b>page 15</b>
Article 4.1.1 :	Les cessions de biens fonciers et immobiliers.	
Article 4.1.2 :	La cession des locaux expropriés appartenant à la Ville et transférés à la SEMAEST.	
Article 4.1.3 :	Les cessions de fonds commerciaux et artisanaux.	
Article 4.1.4 :	Les cessions à l'expiration de la présente convention.	
<b>Chapitre 2 :</b>	<b><u>Les mises en location.</u></b>	<b>page 15</b>
Article 4.2.1 :	Les mises en location de biens fonciers et immobiliers.	
Article 4.2.2 :	Les mises en location de fonds commerciaux et artisanaux.	<b>page 16</b>
<b>Chapitre 3 :</b>	<b><u>Le choix des cessionnaires et des locataires pour les locaux cédés ou loués.</u></b>	<b>page 16</b>
Article 4.3.1 :	La bourse des locaux d'activité vacants à Paris.	
Article 4.3.2 :	La publication préalable de tout offre de cession ou de location	
Article 4.3.3 :	L'organisation des appels publics à candidature.	<b>page 17</b>
<b>Chapitre 4 :</b>	<b><u>Les aides à l'implantation d'entreprises nouvelles, commerciales, d'activités et de services de proximité.</u></b>	<b>page 17</b>
Article 4.4.1 :	Le bénéfice des aides directes et indirectes à la création d'entreprise.	
<b>Titre V :</b>	<b><u>Les modalités générales de fonctionnement.</u></b>	<b>page 18</b>
<b>Chapitre 1 :</b>	<b><u>Les moyens d'actions de la SEMAEST.</u></b>	<b>page 18</b>
Article 5.1.1 :	La réalisation des missions confiées à la SEMAEST.	
Article 5.1.2 :	Le recours aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés.	
Article 5.1.3 :	Les moyens spécifiques.	
Article 5.1.4 :	Les opérations pour compte de tiers.	
<b>Chapitre 2 :</b>	<b><u>Règles générales.</u></b>	<b>page 19</b>
Article 5.2.1 :	Durée de la présente convention.	
Article 5.2.2 :	Suivi des contentieux.	
Article 5.2.3 :	Pénalités.	
Article 5.2.4 :	Propriété des documents.	
Article 5.2.5 :	Litiges.	
Article 5.2.6 :	Cession de la convention.	
Article 5.2.7 :	Tableaux de bord de l'activité de la SEMAEST.	<b>page 20</b>
<b>Chapitre 3 :</b>	<b><u>Financement des opérations.</u></b>	<b>page 20</b>
Article 5.3.1 :	Modalités de financement des opérations.	
Article 5.3.2 :	Avance de la Ville de Paris à la convention publique d'aménagement.	

Article 5.3.3 :	Avance de la SEMAEST à la convention publique d'aménagement.	
Article 5.3.4 :	Comptabilité et compte-rendu annuel.	page 21
Article 5.3.5 :	Etablissement d'un état prévisionnel des produits et des charges.	
Article 5.3.6 :	Quote part des frais généraux de la SEMAEST.	page 22

<b>Chapitre 4 :</b>	<b>Expiration de la convention.</b>	page 22
Article 5.4.1 :	Règlement final de l'opération.	
Article 5.4.2 :	Cas de résiliation, déchéance, résolution.	
Article 5.4.3 :	Conséquences juridiques de l'expiration de la CPA.	page 23
Article 5.4.4 :	Conséquences financières de l'expiration de la CPA.	
Article 5.4.5 :	Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.	
Article 5.4.6 :	Opérations de liquidation et rémunération de leur coût.	page 24
Article 5.4.7 :	Indemnité pour cessation anticipée de la convention.	
Article 5.4.8 :	Modalités de règlement.	
Article 5.4.9 :	Contrats avec les tiers.	page 25

**Liste des annexes.**

**Annexe 1 :** Définition des périmètres de la Convention Publique d'Aménagement et de Développement Economique.

**Annexe 2 :** Etat Prévisionnel des Produits et des Charges.  
Plan de Trésorerie de l'opération.

# Convention Publique d'Aménagement et de Développement Economique

Entre :

## **LA VILLE DE PARIS,**

Représentée par Monsieur le Maire de Paris, domicilié en l'Hôtel de Ville, agissant au nom et comme représentant de la Ville de Paris en exécution de la délibération du Conseil de Paris en date du ....

d'une part,

et

## **LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'EST DE PARIS,**

Société anonyme au capital de 240.000 € dont le siège est à Paris (12ème), 181, avenue Daumesnil, représentée par Monsieur Georges SARRE, Président, agissant au nom et comme représentant de ladite société en exécution de la délibération de son Conseil d'Administration en date du ....

partie désignée ci-après comme « La SEMAEST »

d'autre part,

### **IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :**

La Ville de Paris, souhaite mettre en œuvre un projet urbain destiné à favoriser l'essor de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité afin d'organiser et de renforcer la cohésion sociale et les solidarités territoriales dans les quartiers de Paris.

Dans cette perspective, la Ville de Paris confie à la SEMAEST, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, un ensemble d'actions et d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, concourant ainsi au renforcement de la politique locale de l'habitat.

En application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la Ville de Paris confie à la SEMAEST l'étude et la réalisation d'une opération publique d'aménagement et de développement économique dans le cadre de la présente convention publique d'aménagement. Cette convention constitue l'un des volets d'un programme de dynamisation économique, de création d'emploi et de diversité commerciale des quartiers que la Ville de Paris entend mener à bien, dans le cadre d'une coopération entre les administrations parisiennes, les services de l'Etat, et leurs partenaires dans les secteurs du logement, de l'action sociale, du développement économique et de l'emploi.

En ce domaine, la SEMAEST a vocation à jouer un rôle central, en tant qu'opérateur principal et spécialisé de la Ville de Paris, dans les secteurs opérationnels désignés au titre I de la présente convention.

A cet effet, la SEMAEST reçoit de la Ville de Paris, par délibération du Conseil de Paris, délégation du droit de préemption urbain, défini aux articles L 211-1, L. 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme, pour les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureaux; de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, soit pour la mise en œuvre de projets ponctuels soit pour la mise en œuvre de projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, artisanales, économiques et de services de proximité, définis au titre III de la présente convention.

## **Préambule.**

Les activités économiques de proximité, qu'elles soient commerciales, artisanales ou de service, jouent un rôle structurant dans la vie d'un quartier; tant par les services qu'elles offrent aux habitants que par l'image qu'elles lui donnent. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée à l'urbanisme commercial, des devantures et des terrasses.

Le respect de la liberté du commerce ne doit pas se faire au détriment des Parisiens ni d'ailleurs du commerce lui-même. La sauvegarde ou la restauration de la diversité commerciale doit être mise en œuvre pour des territoires ou des thématiques spécifiques en vue de :

- Faire bénéficier chaque quartier d'un équipement commercial de base, et notamment les quartiers les plus défavorisés et ceux situés en « politique de la ville »
- Mobiliser les surfaces commerciales du parc social pour permettre l'installation de commerçants et d'artisans bénéficiant d'une politique tarifaire adaptée,
- Préserver les quartiers ayant une histoire commerciale,
- Limiter les transformations de locaux commerciaux en rez-de-chaussée en logements,
- Soutenir l'installation d'ateliers de production artisanale afin d'assurer la mixité des fonctions des quartiers et de susciter des créations d'emplois,
- Recommander pour les rez-de-chaussée des immeubles neufs des hauteurs suffisantes pour permettre une bonne installation des commerces ou activités, tout en assurant une bonne intégration dans le paysage parisien,
- Limiter la transformation des activités en entrepôts, lorsque les conditions de sécurité ne sont pas réunies ou qu'elles posent trop de problèmes aux habitants (Gravilliers, Sedaine Popincourt,...) ;
- Donner une juste place aux aires et aux circuits de livraison que ce soit sur le domaine public ou sur le domaine privé afin de faciliter les mouvements de marchandises,
- Défendre les activités non concurrentielles, comme les cinémas de quartier.

La sauvegarde ou la restauration de la diversité commerciale permet de fonder l'intervention d'opérateurs municipaux (de type SEM) sur ce thème qui peut être déclinés selon des objectifs particuliers dont certains viennent d'être évoqués.

Des programmes de sauvegarde de la diversité commerciale pourront être établis pour des territoires ou des thématiques spécifiques dans le cadre des actions et opérations d'aménagement définies dans le code de l'urbanisme.

Ces actions pourront être cofinancées notamment par la Ville, le FISAC, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers.

Par délibération du Conseil de Paris en date du... (*décembre 2003*) ....., la Ville de Paris a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SEMAEST l'aménagement et le développement économique des six secteurs de BELLEVILLE, FONTAINE au ROI, SEDAINE POPINCOURT, GRAVILLIERS, SAINT-DENIS et DAUMESNIL MONTGALLET dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, et dans les conditions prévues ci-après.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'opérateur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité publique, dans le cadre du plan local d'urbanisme.

L'aménagement et le développement économique de ces secteurs seront réalisés sous la direction et le contrôle de la Ville de Paris et à ses risques financiers.

En conséquence, à l'expiration de la convention publique d'aménagement et de développement économique pour quelque motif que ce soit, l'opération étant ou non achevée, la Commune bénéficiera du solde positif ou versera une participation destinée à couvrir les charges de l'opération non couvertes par les autres produits de l'opération, dans les conditions précisées dans le présent contrat.

Par délibération du Conseil de Paris en date du ....(*décembre 2003*) ....., la Ville de Paris a délégué à la SEMAEST, dans les périmètres des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention à l'exception des immeubles dont le droit de préemption a été délégué à l'OPAC ou à une autre société d'économie mixte (SIEMP, SEMAVIP, etc ), le droit de préemption urbain défini aux articles L 211-1, L. 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme, pour les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, soit pour la mise en œuvre de projets ponctuels soit pour la mise en œuvre de projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité, définis au titre III de la présente convention.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Titre I :**                    **Principes généraux.**

**Chapitre 1 :**                **Objet de la présente convention.**

**Article 1.1.1 :**            **Les secteurs d'intervention de la présente convention.**

Sur six secteurs prioritaires de Paris, caractérisés par une forte fragilisation urbaine et une dévitalisation de la diversité commerciale et des activités économiques et de services de proximité, se posent actuellement des problèmes commerciaux de nature particulière :

- Deux secteurs sont confrontés à une disparition progressive de toute activité commerciale et laissent vacants un nombre croissant de locaux en pied d'immeubles,
  - o Le quartier FONTAINE-au-ROI (11<sup>ème</sup> arrondissement),
  - o Le quartier BELLEVILLE (20<sup>ème</sup> arrondissement),
- Quatre autres secteurs sont confrontés à un développement particulièrement invasif de la mono activité :
  - o Le quartier SEDAINE-POPINCOURT (11<sup>ème</sup> arrondissement),
  - o Le quartier GRAVILLIERS (3<sup>ème</sup> arrondissement),
  - o Le quartier SAINT-DENIS (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements),
  - o Le quartier DAUMESNIL MONTGALLET (12<sup>ème</sup> arrondissement).

**Pour ce qui concerne les secteurs de BELLEVILLE et de FONTAINE au ROI.**

- Ces deux secteurs, de taille très différente, sont confrontés au même problème : la disparition progressive de toute activité, laissant vacants un nombre croissant de locaux en pieds d'immeubles.
- Plus aucune « pression immobilière » ne se fait sentir, et la Ville est confrontée à une carence de l'initiative privée pour la valorisation des locaux vacants en pieds d'immeubles, conduisant ainsi à la dépréciation de ces quartiers, laquelle vient renforcer à son tour le désintérêt de l'initiative privée à toute activité commerciale dans le quartier.

**Pour ce qui concerne les secteurs de SEDAINE POPINCOURT, de GRAVILLIERS, de SAINT-DENIS et de DAUMESNIL MONTGALLET.**

- Ces quatre secteurs, également de taille très différente, sont confrontés au même problème : la disparition très rapide de toute diversité commerciale, notamment du commerce et des services de proximité, par l'accaparement de tout local commercial, de quelque taille que ce soit, par une mono-activité ou s'y apparentant et ayant par nature besoin d'importantes surfaces de travail.
- Ne pouvant trouver sur le site de telles surfaces importantes d'un seul tenant, ces activités ont accaparé toutes les petites surfaces disponibles en pied d'immeubles, et désormais les premiers étages, souvent en violation des règles protégeant l'affectation à l'habitation, évinçant ainsi de ces quartiers toute autre activité commerciale et de service de proximité.

Le périmètre de chaque secteur est défini à l'annexe 1 de la présente convention.

**Article 1.1.2 :**            **L'objectif des missions confiées par la Ville de Paris.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la Ville de Paris confie à la SEMAEST la mission de mettre en œuvre les actions concrètes et les opérations d'aménagement nécessaires à la sauvegarde ou à la restauration de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité, afin d'organiser et de renforcer la cohésion sociale et les solidarités territoriales dans les quartiers de la Ville de Paris, dans la poursuite des objectifs des actions et opérations d'aménagement énoncés à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, ainsi que des projets ponctuels ou d'ensemble au regard des opportunités de cessions immobilières.

A ce titre, la Ville de Paris charge la SEMAEST de la mise en œuvre des objectifs poursuivis par la présente convention, notamment par des interventions foncières et immobilières d'acquisition, de portage et de cession, par la prise à bail de fonds de commerce, de locaux commerciaux ou locaux d'activités vacants, par l'acquisition de fonds de commerce, par la conduite d'opérations de réhabilitation et de mise aux normes de ces locaux, par leur remise en location ou par l'organisation de leur cession, et par des opérations menées en partenariat avec d'autres acteurs économiques et poursuivant le même objectif.

Pour l'exercice de sa mission au titre de la mise en œuvre de la présente convention publique d'aménagement, et dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la Ville de Paris a délégué à la SEMAEST, par délibération du Conseil de Paris en date du ..... le droit de préemption urbain défini aux articles L 211-1, L. 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme, pour les parties d'immeubles bâtis ou non bâtis, à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, à l'exception des immeubles pour lesquels le droit de préemption a été délégué à l'OPAC ou à une autre société d'économie mixte (SIEMP, SEMAVIP, etc ).

### **Article 1.1.3 : Les missions de la SEMAEST.**

Dans le cadre de la présente convention publique d'aménagement, et pour réaliser l'aménagement et le développement économique des secteurs désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST s'engage, pour sa part, à :

- réaliser ou faire réaliser toute étude relative aux activités économiques, commerciales et de services de proximité, et aux équipements qui leur sont nécessaires,
- élaborer des programmes de sauvegarde ou de restauration de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité pour les secteurs énumérés ci-dessus, ou de restructuration économique et commerciale dans un objectif d'amélioration du cadre de vie, et mettre en œuvre des projets ponctuels et des projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, artisanales, économiques et de services de proximité, définis au titre III de la présente convention,
- procéder à toute acquisition foncière ou immobilière permettant le développement des activités économiques, commerciales et de services de proximité, notamment par la mise en œuvre du droit de préemption urbain défini à l'article 1.1.2 ci-dessus,
- acquérir à l'amiable la propriété de murs de boutiques et de locaux commerciaux en pied d'immeubles, de fonds de commerce et de droit au bail compris dans les périmètres des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention,
- prendre à bail des locaux et des fonds de commerce, en vue de leur sous-location, de leur location gérance ou de leur gérance libre en faveur d'activités économiques ou de services de proximité,
- établir un diagnostic technique des locaux ainsi acquis ou pris à bail, et réaliser pour chacun de ces locaux une étude architecturale, technique et financière de remise en état de ces locaux, notamment au regard des normes générales de sécurité,
- assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de réhabilitation, de reconstruction, de mise aux normes et d'aménagement des locaux acquis,
- procéder à la gestion, à l'entretien et à la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerce acquis ou pris à bail, ainsi que des locaux, bâtiments ou équipements utiles pour l'accueil d'activités économiques et de services de proximité,
- procéder, dans le respect des intérêts de la Ville de Paris, à la revente à terme des acquisitions et des réalisations effectuées,
- étudier le montage et rechercher les financements pour la réalisation de réseaux cohérents et coordonnés d'entreprises commerciales, artisanales ou de service dans les locaux situés en pied d'immeubles à construire ou à réhabiliter,
- assurer un rôle d'impulsion dans des actions pouvant être menées avec des partenaires privées et ayant pour objectif l'essor de la diversité commerciale et d'activité économique et de service de proximité dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention,
- assurer des missions d'animation et de promotion en faveur du développement des activités économiques, des entreprises, de la création d'emplois, notamment par des « vigies commerciales », ainsi que des loisirs et du tourisme,
- développer un ensemble cohérent d'actions, pouvant consister notamment à :
  - rechercher des regroupements de commerces sur des axes ou sur des lieux déterminés en favorisant les implantations nouvelles de commerces de proximité, notamment de commerces manquants, voire en suscitant le regroupement des commerces sur ces axes ou ces lieux déterminés,
  - rechercher une thématique d'activités dans les secteurs désignés ci-dessus, voire d'une ou de plusieurs enseignes commerciales en lien avec cette thématique qui pourra jouer un rôle de locomotive et attirer d'autres commerces,
  - définir une stratégie de location des locaux commerciaux cohérente avec les commerces existants, les besoins du quartier et la thématique commerciale retenue.
  - prospecter en fonction des critères définis et de l'étude des besoins recensés pour attirer les activités souhaitées.
  - engager une réflexion sur le niveau adéquat des loyers à pratiquer,
  - mettre en œuvre ou, participer à la mise en œuvre d'une structure d'accompagnement économique pouvant soutenir et conseiller les commerçants et les entreprises sur leurs activités,
  - développer des opérations d'animation économique et commerciale collectives et établir à terme un plan de communication,
  - améliorer l'aspect des devantures.

**Chapitre 2 : Les évolutions de la présente convention publique d'aménagement et de développement économique.**

**Article 1.2.1 : La recherche de synergies avec les autres actions menées par la Ville de Paris.**

La présente convention définit le cadre général d'un processus devant conduire à l'essor de la diversité commerciale et le développement des activités économiques et de service de proximité pour organiser et renforcer la cohésion sociale et les solidarités territoriales dans les quartiers de la Ville de Paris.

Les objectifs de la présente convention, les objectifs des secteurs de la « Politique de la ville et de l'intégration », les objectifs des projets d'aménagement au titre des GPRU, les objectifs des antennes locales des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, et les objectifs des missions locales de développement économique doivent conduire à rechercher des synergies dans les actions à entreprendre. Des actions spécifiques complémentaires pourront ainsi être recherchées et mises en œuvre.

**Article 1.2.2 : L'extension de la présente convention à d'autres secteurs.**

A l'issue d'une période de trois ans, et par délibération du Conseil de Paris, d'autres secteurs d'intervention que ceux désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, ou d'autres catégories d'immeubles où peuvent être implantés des locaux commerciaux, d'activités économiques et de services de proximité, pourront être ajoutés, au titre de la sauvegarde, de la restauration ou de la restructuration de la diversité commerciale et des activités économiques et de services de proximité, de l'implantation d'activités ou d'entreprises nouvelles et de la création d'emplois, à la liste de l'article 1.1.1 ci-dessus et définis par ajout à l'annexe 1 ci-dessous, sous forme d'avenants à la présente convention.

Pour ces nouveaux secteurs d'intervention, autres que ceux désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, et par délibération du Conseil de Paris, le droit de préemption pourra être délégué à la SEMAEST.

**Article 1.2.3 : L'évolution des dispositions de la présente convention.**

Le cadre général d'ensemble de la présente convention est susceptible d'évoluer avec le temps, avec les expériences acquises, avec l'amélioration des programmes et des méthodes, avec les secteurs nouveaux qui pourraient être ajoutés à l'article 1.1.1 et à l'annexe 1 de la présente convention, avec les opérations menées par ailleurs poursuivant le même objectif de développement économique et d'organisation et de renforcement de la cohésion sociale et des solidarités territoriales dans les quartiers de la Ville de Paris.

Ces évolutions peuvent conduire aussi à faire évoluer les états prévisionnels des produits et des charges, objets de l'annexe 2 de la présente convention. Dans cette perspective, la présente convention fait l'objet d'avenants aussi souvent que nécessaire, afin de s'adapter à la diversité locale des situations commerciales et artisanales, des activités économiques et de service de proximité dans les quartiers de la Ville de Paris.

**Chapitre 3 : Le Comité de pilotage de la présente convention publique d'aménagement.**

**Article 1.3.1 : La place et les missions du comité de pilotage.**

Il est créé un comité de pilotage de la présente convention publique d'aménagement et de développement économique. Le comité de pilotage fait le point sur la situation d'avancement et de mise en œuvre de la présente convention sur la base d'un rapport d'activité présenté par la SEMAEST, examine toute question générale sur le fonctionnement et le financement de la convention, étudie et propose à la Ville de Paris tout avenant utile au développement et à la mise en œuvre de la convention.

**Article 1.3.2 : La composition du comité de pilotage.**

Le comité de pilotage comprend les Adjoints au Maire de Paris et les Directions de la Ville de Paris concernés. Son président est désigné par le Maire de Paris.

**Article 1.3.3 : Le fonctionnement du comité de pilotage.**

Le comité de pilotage de la présente convention publique d'aménagement est réuni au moins une fois par trimestre, et à l'initiative de son président.

La SEMAEST en assure le secrétariat.

**Titre II : Les interventions sur les locaux commerciaux, d'activité et de service.**

**Chapitre 1 : Les acquisitions.**

**Article 2.1.1 : Les acquisitions foncières et immobilières.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST peut procéder à toute acquisition amiable de terrains ou de parties d'immeubles, tels que des murs de boutique, ou d'immeubles affectés à une activité commerciale, artisanale, économique ou de service de proximité.

**Article 2.1.2 : La délégation du droit de préemption à la SEMAEST.**

Par délibération du Conseil de Paris en date du ... , et dans les périmètres des secteurs désignés à l'article 1.1.1 ci-dessus et définis à l'annexe 1 de la présente convention, à l'exception des immeubles où le droit de préemption a été délégué à l'OPAC ou à une autre société d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP, SEMAVIP, etc ), le droit de préemption urbain défini aux articles L 211-1, L. 213-1 et L 213-3 du code de l'urbanisme, pour les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, et de leurs annexes (caves, resserres, logements attenants, locaux ou terrains divers attenants).

Le droit de préemption urbain est exercé soit pour la mise en œuvre de projets ponctuels soit pour la mise en œuvre de projets d'ensemble au regard des objectifs de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité, définis au titre III de la présente convention.

La SEMAEST informe la Ville de Paris des acquisitions réalisées.

**Article 2.1.3 : Les acquisitions de fonds commerciaux et artisanaux.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST peut procéder à l'acquisition de tout fonds commercial ou artisanal en vue de réaliser des travaux puis de le sous-louer ou de les mettre en gérance, lorsque les conditions techniques et économiques imposées aux personnes initialement titulaires du bail, du fait de leur situation financière ou de leur ancienneté professionnelle, les conduisent à préférer la cession du fonds dans une perspective manifestement contraire aux objectifs de sauvegarde ou de restauration de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité définis dans le préambule de la présente convention.

**Chapitre 2 : Les prises à bail.**

**Article 2.2.1 : Les prises à bail de biens immobiliers et fonciers.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST peut procéder à toute prise à bail de terrain ou de partie d'immeubles, tels que des murs de boutiques, ou d'immeubles affectés à une activité commerciale, économique ou de service de proximité.

**Article 2.2.2 : Les prises à bail de biens immobiliers appartenant à des bailleurs sociaux.**

Des conventions particulières de prestations de service conclues avec des bailleurs sociaux disposant de locaux commerciaux, d'activité ou de service de proximité, peuvent permettre à la SEMAEST de prendre en charge tout ou partie de la gestion administrative, commerciale, financière et technique la gestion de ces locaux.

Ces conventions définissent leurs champs géographiques d'application ainsi que les conditions dans lesquelles la SEMAEST pourra prendre à bail ces locaux, en assurer la gestion et les remettre à la location, dans le cadre

- de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité, définis au titre III de la présente convention,
- des procédures de remise en location, voire de cession, définies au titre IV de la présente convention.

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST s'assure de la mise en œuvre de telles conventions particulières avec chacun des bailleurs sociaux disposant de locaux commerciaux, d'activité ou de service de proximité.

**Article 2.2.3 : La remise de locaux ou d'immeubles communaux appartenant à la Ville de Paris.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, les immeubles ou parties d'immeuble bâti ou non bâti affectés à des activités de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, ou à toute autre activité économiques ou de service de proximité et appartenant à la Ville de Paris pourront être transférés à la SEMAEST par bail ou pourront lui être cédés de gré à gré.

A compter de leur remise par procès-verbal ou de leur vente au prix défini par les services fonciers, la SEMAEST assure la gestion intercalaire des biens immobiliers municipaux, dans l'attente de leur cession ou de leur prise à bail.

La SEMAEST prend les lieux en l'état où ils se trouvent lors de leur remise et renonce à demander toute indemnité ou dommage intérêt en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol, ni aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, y compris la présence d'amiante, de plomb ou d'insectes xylophages.

A compter de la même date, elle perçoit les loyers, redevances et indemnités d'occupation produits par les dits biens immobiliers. Elle supporte les charges de gestion y afférents. Pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, elle s'acquitte des charges de copropriété et représente la Ville aux assemblées générales de copropriétaires et, le cas échéant, au conseil syndical. Elle peut consentir, gérer, résilier tout bail concernant les locaux remis.

Aucun changement de destination des lieux, réalisation d'ouvrages ou d'aménagements nouveaux ne peut intervenir sans l'accord préalable et écrit du Maire de Paris.

La SEMAEST supporte la charge de toutes les taxes et impositions sans aucune exception, y compris les impôts fonciers, auxquels sont ou seront assujettis les biens immobiliers qui lui seront remis.

Dès la remise des locaux, la SEMAEST assure le gardiennage, la clôture, l'entretien et les réparations de toute nature, dans que la Ville de Paris puisse l'obliger à quoi que ce soit en la matière. Elle prend toutes dispositions pour garantir les locaux contre toute intrusion ou occupation illicite. Elle fait son affaire de tout litige trouvant sa source dans les biens immobiliers qui lui sont remis, de façon à ce que la responsabilité de la Ville de Paris ne puisse en aucun cas être recherchée. Elle souscrit toutes assurances nécessaires à cette fin. Elle est subrogée aux droits de la Ville pour le règlement des litiges en cours.

**Article 2.2.4 : Les prises à bail de fonds commerciaux et artisanaux.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST peut prendre à bail un fonds commercial ou artisanal en vue de réaliser des travaux puis de le sous-louer ou de le mettre en gérance.

**Chapitre 3 : La gestion des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).**

**Article 2.3.1 : L'instruction des DIA transmises par la Ville de Paris.**

Lorsqu'elles concernent l'un des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, et à l'exception des immeubles pour lesquels le droit de préemption a été délégué à l'OPAC ou à une autre société d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP, SEMAVIP, etc), les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sont transmises par la Ville de Paris à la SEMAEST.

**Chapitre 4 : Les travaux de réhabilitation, de restructuration et de mise aux normes.**

**Article 2.4.1 : La maîtrise d'ouvrage des travaux.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation, de restructuration et de mise aux normes des locaux qu'elle acquiert, qu'elle prend à bail, ou qui lui sont remis, en vue de leur cession, de leur mise en location ou en sous-location, ou en vue de leur mise en gérance.

**Chapitre 5 :**            **Les décisions d'engagement et l'information de la Ville de Paris.**

**Article 2.5.1 :**            **Les décisions d'engagement.**

La décision d'acquisition ou de prise à bail d'immeubles, de locaux et de fonds commerciaux ou artisanaux ainsi que d'engagement des dépenses de travaux de réhabilitation, de restructuration et de mise aux normes est prise par la SEMAEST.

**Article 2.5.2 :**            **L'information de la Ville de Paris.**

La SEMAEST informe la Ville de Paris de ses acquisitions de locaux et de fonds commerciaux et artisanaux, des prises à bail de locaux et de fonds commerciaux et artisanaux, ainsi que des conditions dans lesquelles ces opérations ont été effectuées. Elle tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces opérations.

Conformément aux dispositions de l'article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SEMAEST présente chaque année à la Ville de Paris un rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique qui lui ont été confiées, rapport qui est présenté au Conseil de Paris et adressé au représentant de l'Etat dans le département.

**Titre III :** **Les outils d'aménagement à mettre en œuvre en faveur de la diversification commerciale, l'extension des d'activités économiques et des service de proximité.**

**Chapitre 1 :** **Les programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration commerciale, d'activités et de service de proximité.**

**Article 3.1.1 :** **L'élaboration des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité.**

La SEMAEST élabore, pour chaque secteur désigné à l'article 1.1.1 et défini à l'annexe 1 de la présente convention, un programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité servant à définir la stratégie d'action à court, moyen et long terme.

Ce programme a vocation à coordonner les initiatives publiques et privées dans la poursuite des objectifs d'essor de la diversité commerciale, à l'extension et au maintien des activités économiques et de service de proximité.

Chaque programme, élaboré en tenant compte du contexte social et urbain local et établi au terme d'une concertation entre les partenaires locaux, fixe la cohérence d'ensemble des projets d'intervention, oriente les actions privées et contribue à mobiliser des financements spécifiques, et à susciter des montages en partenariat.

**Article 3.1.2 :** **La consultation du groupe de travail de chaque programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité.**

Dans chaque secteur désigné à l'article 1.1.1 et défini à l'annexe 1 de la présente convention, un groupe de travail local participe à l'élaboration et au suivi de la mise en œuvre du programme local de sauvegarde, de restauration et de restructuration des activités commerciales, économiques et de service de proximité.

Ce groupe de travail a pour mission d'assister et de conseiller la SEMAEST.

La composition de ce groupe de travail est définie, secteur par secteur, par accord entre la Ville de Paris et le ou les Maires d'arrondissements concernés. Il donne son avis notamment sur le type d'activité à implanter dans le quartier.

Ce groupe de travail rassemble des personnes concernées par les questions de diversité commerciale, et de développement des activités économiques et de service de proximité.

Il est présidé par le ou les maires d'arrondissements ou leurs représentants.

Le secrétariat du groupe de travail est assuré par la SEMAEST.

**Chapitre 2 :** **Les vigies commerciales locales.**

**Article 3.2.1 :** **Les missions des vigies commerciales.**

Les vigies commerciales assurent une mission temporaire de veille d'information et de promotion sur les locaux commerciaux, d'activité et de services de proximité, et en particulier les missions suivantes :

- une mission de présence, d'écoute et de communication sur le terrain avec la population :
  - assurer une fonction d'accueil et d'information de la population, des commerçants et des professionnels sur l'activité commerciale du quartier,
  - assurer une fonction d'écoute et d'analyse des informations recueillies auprès de la population, des gérants d'immeubles et de magasins, sur les mutations commerciales, récentes ou à venir, et sur les besoins à satisfaire en termes de commerces et de services de proximité,
  - mettre en place une politique locale de communication et d'information sur les aides à l'implantation et à la création d'activités commerciales et de service de proximité,
- une mission de collecte d'informations sur les mutations commerciales :
  - assurer une fonction de recherche d'informations et de prospection sur les disponibilités de locaux en pied d'immeubles, îlot après îlot, en amont de leur publication,
  - assurer une fonction de recherche et de développement de projet d'investissement ou de réinvestissement commercial, notamment dans la perspective de la promotion d'une diversité commerciale,
  - collecter les informations nécessaires sur les besoins à satisfaire auprès de la population, en vue de la mise au point de programmes cohérents de revitalisation commerciale de quartiers et de promotions de pôles de commerces et de services de proximité,
- une mission de mise en œuvre opérationnelle locale d'un dispositif d'aide à la redynamisation commerciale :
  - établir des fiches d'information sur les renseignements obtenus, en vue de leur saisie et de leur exploitation dans le cadre d'un système d'information géographique (SIG),

- o analyser les opportunités d'investissement, qu'elles soient issues de l'analyse du contexte, ou qu'elles soient rapportées à la Vigie par des tiers, constituer les dossiers administratifs et techniques à présenter à la décision d'un comité d'investissement,
- o collecter les informations sur les candidatures possibles pour l'occupation de nouveaux commerces de proximité, d'implantation d'activités de service de locaux associatifs, et assurer la promotion locale d'un système d'appel à candidatures pour l'occupation de locaux en pied d'immeubles, sur la base d'un site Internet mis en place par ailleurs.

**Article 3.2.2 : La constitution des vigies commerciales.**

Dans ceux des secteurs, désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1, où le besoin s'en fait sentir, la SEMAEST implantera sur place une équipe légère et temporaire, destinée à assurer les missions de vigie commerciale définies à l'article 3.2.1.

La constitution de chaque vigie commerciale, l'équipe à mettre en place, son implantation géographique, les modalités de son fonctionnement au regard des missions indiquées dans l'article 3.2.1, de la nature de ses travaux et de ses modes opérationnels d'intervention seront définis, au cas par cas, entre la Ville de Paris et la SEMAEST.

Les collaborateurs des vigies commerciales sont salariés de la SEMAEST.

Lorsqu'une vigie commerciale est instituée sur un ou plusieurs secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, le responsable de cette vigie assure le secrétariat du ou des groupes de travail indiqué à l'article 3.1.2 concernant le ou les secteurs sur lequel ou sur lesquels cette vigie commerciale a compétence.

**Chapitre 3 : La coordination des initiatives locales, commerciales, d'activités économiques et de service de proximité.**

**Article 3.3.1 : La mission d'intérêt général de coordination assurée par la SEMAEST.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST assure, dans toute la mesure du possible, un rôle de coordination des initiatives publiques ou privées concernant les locaux à vocation de commerces, d'activité et de services de proximité.

La SEMAEST assure une coordination dans le développement des projets, dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration de la diversité commerciale et des activités économiques et de service de proximité.

**Article 3.3.2 : Les relations avec les autres actions locales initiées par la Ville de Paris.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, la SEMAEST, et en particulier les vigies commerciales lorsqu'elles sont mises en place, prennent en compte les études, les projets, les actions, les projets engagés par :

- les équipes locales mises en place dans les quartiers définis au titre de la « Politique de la Ville et de l'Intégration »,
- les antennes locales chargées de la conduite des opérations programmées d'amélioration de l'habitat,
- les équipes locales chargées de la lutte contre l'habitat insalubre ou dégradé,
- les missions locales chargées du développement économiques et de l'emploi.

Les programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration commerciale, d'activités économiques et de services de proximité prennent en compte les actions initiées par ces autres équipes locales.

**Titre IV :** **Les cessions, les mises en location, et l'implantation d'entreprises commerciales, d'activité économique et de service de proximité.**

**Chapitre 1 :** **Les cessions.**

**Article 4.1.1 :** **Les cessions de biens fonciers et immobiliers.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, les biens fonciers et immobiliers, acquis à l'amiable, ou par la voie de la préemption dans le cadre de la présente convention publique d'aménagement, peuvent faire l'objet de cessions à des personnes publiques ou privées, ou à des particuliers, dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité, et dans le cadre du respect :

- de la poursuite des objectifs de la présente convention destinée à favoriser l'essor de la diversité commerciale, et des activités économiques et de service de proximité,
- de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de service de proximité, établis pour chacun des secteurs désigné à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1,
- des modalités de choix du cessionnaire définies au titre IV de la présente convention.

La SEMAEST informe préalablement la Ville de tout projet de cession.

Pour le respect des objectifs poursuivis par la présente convention, une clause portant condition particulière figure dans chaque acte de vente permettant de contrôler la destination des biens cédés pendant une certaine durée.

**Article 4.1.2 :** **La cession des locaux expropriés appartenant à la Ville et transférés à la SEMAEST.**

Les cessions d'immeubles ou de parties d'immeubles expropriés, transférés à la SEMAEST, visés à l'article 2:2.3, s'effectuent dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et suivants du code de l'expropriation, la présente convention valant cahier des charges au sens des articles L 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.

**Article 4.1.3 :** **Les cessions de fonds commerciaux et artisanaux.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis dans le cadre de la présente convention publique d'aménagement, peuvent faire l'objet de cessions à des personnes publiques ou privées, ou à des particuliers, dans la perspective de développer des activités commerciales ou artisanales, et dans le cadre du respect :

- de la poursuite des objectifs de la présente convention destinée à favoriser l'essor de la diversité commerciale, et des activités économiques et de service de proximité,
- de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de service de proximité, établis pour chacun des secteurs désignée à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1,
- des modalités de choix du cessionnaire définies au titre IV de la présente convention.

Pour le respect des objectifs poursuivis par la présente convention, une clause portant condition suspensive figure dans chaque acte de vente, permettant de contrôler la destination des fonds commerciaux ou artisanaux cédés pendant une durée de trente années.

**Article 4.1.4 :** **Les cessions à l'expiration de la présente convention.**

A l'expiration de la présente convention, les terrains, les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, les fonds commerciaux et artisanaux acquis dans le cadre de la présente convention et qui n'auraient pas pu être revendus reviennent à la Ville de Paris, ainsi qu'il est dit à l'article 5.4.3.

**Chapitre 2 :** **Les mises en location.**

**Article 4.2.1 :** **Les mises en location de biens fonciers et immobiliers.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, les biens fonciers et immobiliers, acquis ou pris à bail, peuvent faire l'objet de location ou de sous-location, à des personnes publiques ou privées, ou à des particuliers, dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité, et dans le cadre du respect :

- de la poursuite des objectifs de la présente convention destinée à favoriser l'essor de la diversité commerciale, et des activités économiques et de service de proximité,

- de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de service de proximité, établis pour chacun des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1,
- des modalités de choix du cessionnaire définies au titre IV de la présente convention.

Pour le respect des objectifs poursuivis par la présente convention, la SEMAEST fait figurer dans chaque bail une clause portant résiliation du bail de location ou de sous-location, permettant de contrôler la destination des biens pendant toute la durée de cette location ou de cette sous-location, notamment en cas de sous-location, de cession de bail ou de déspecialisation.

#### **Article 4.2.2 : Les mises en location de fonds commerciaux et artisanaux.**

Dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention, les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis ou pris à bail, peuvent faire l'objet de sous-location, de location gérance ou de gérance libre, à des personnes publiques ou privées, ou à des particuliers, dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité, et dans le cadre du respect :

- de la poursuite des objectifs de la présente convention destinée à favoriser l'essor de la diversité commerciale, et des activités économiques et de service de proximité,
- de la mise en œuvre des programmes de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de service de proximité, établis pour chacun des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1,
- des modalités de choix du cessionnaire définies au titre IV de la présente convention.

Pour le respect des objectifs poursuivis par la présente convention, une clause portant résiliation du bail de sous-location, du contrat de location-gérance ou du contrat de gérance libre, figure dans chaque acte, permettant de contrôler la destination des biens pendant toute la durée de cette location, location gérance ou gérance libre.

Pour l'application du présent article, la SEMAEST agit pour le compte de la Ville, et dans le cadre des objectifs et des missions qui lui sont fixés, en vue de confier la gestion des fonds commerciaux ou artisanaux à un ou plusieurs locataires gérants, dans le cadre de l'article L. 144-5 du code de commerce.

### **Chapitre 3 : Le choix des cessionnaires et des locataires pour les locaux cédés ou loués.**

#### **Article 4.3.1 : La bourse des locaux d'activité vacants à Paris.**

Une « Bourse des locaux de commerce et d'activité disponibles à Paris », créée et gérée par la SEMAEST, rassemble toutes les propositions de locaux vacants de commerces et d'activité à Paris, en particulier dans les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention.

Cette Bourse des locaux disponibles à Paris, constituée sous la forme d'un site Internet, reçoit toutes les informations que les propriétaires publics ou privés de locaux d'activité pourront lui communiquer.

Cette bourse des locaux vacants contient notamment :

- des annonces concernant tout type de locaux ou de fonds commerciaux, artisanaux, d'activité et de service, à louer ou à acquérir,
- des informations générales concernant les aides à la création d'entreprises, non nécessairement innovantes, mais susceptibles de satisfaire les besoins en services de proximité pour les habitants,
- des informations générales sur les aides à l'implantation d'entreprises dans Paris,
- des informations sur la vie économique et d'entreprise à Paris,
- des informations sur les locaux à destination d'associations ou de services non marchands de proximité.

Ce site Internet, doit constituer un relais important pour la promotion des activités économiques dans Paris. Il apporte un ensemble d'informations concrètes sur les questions posées par la requalification commerciale des quartiers de Paris.

La SEMAEST est chargée de l'information, de la communication et de la publicité, notamment dans les supports professionnels, sur l'existence et le fonctionnement de cette Bourse, par tous moyens utiles.

#### **Article 4.3.2 : La publication préalable de toute offre de cession ou de location.**

Toute offre, émanant de la SEMAEST, de cession ou de mise en location, en sous-location, en location gérance, en gérance libre, de locaux, d'immeubles, de fonds commerciaux ou artisanaux fait l'objet d'une publication préalable au Bulletin Officiel de la Ville de Paris, ainsi que sur le site Internet de la Bourse des locaux de commerce et d'activité disponibles à Paris.

**Article 4.3.3 : L'organisation des appels publics à candidatures et le choix des candidats.**

Toute cession, toute location, sous-location, location gérance et gérance libre, de local, d'immeuble, de fonds commerciaux ou artisanaux acquis ou pris à bail dans le cadre du titre II de la présente convention, ne peut s'effectuer qu'après appel public à candidatures.

Le contenu du cahier des charges du dossier d'appel à candidatures sera déterminé au cas par cas en tenant compte des orientations du programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité, élaboré pour chaque secteur désigné à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention.

Les documents de l'appel public de candidatures sont téléchargeables depuis le site Internet de la bourse des locaux d'activité vacants à Paris. Les offres en réponses à l'appel public à candidatures peuvent être reçues sur Internet, sous forme de documents informatiques, ou être transmises à la SEMAEST par la voie postale.

La sélection des offres reçues se fera essentiellement sur la base du critère du « mieux offrant », sur la base d'une grille d'analyse des services rendus à la population du quartier et aux objectifs poursuivis localement dans le cadre du plan de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités commerciales, économiques et de services de proximité.

La SEMAEST assure l'exploitation des données de l'appel à candidatures et décide de l'attribution des locaux, d'immeubles ou de fonds commerciaux et artisanaux.

**Chapitre 4 : Les aides à l'implantation d'entreprises nouvelles commerciales, d'activité et de services de proximité.**

**Article 4.4.1 : Le bénéfice des aides directes et indirectes à la création d'entreprise.**

Le bénéfice des aides directes et indirectes à la création d'entreprise, compatibles avec les législations françaises et européennes sera recherché pour la promotion de jeunes entreprises en réponse aux appels d'offres publics à candidatures.

Les appels publics à candidatures prévoient des possibilités spécifiques de réponses pour des candidatures en phase de création d'entreprises nouvelles.

**Titre V :** Les modalités générales de fonctionnement.

**Chapitre 1 :** Les moyens d'actions de la SEMAEST.

**Article 5.1.1 :** La réalisation des missions confiées à la SEMAEST.

Pour réaliser les missions qui lui sont confiées, la SEMAEST s'engage notamment :

- à procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer à la Ville de Paris, avant tout engagement, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie de documents financiers prévisionnels correspondants,
- à acquérir la propriété d'immeubles et de lots de copropriété ou les prendre à bail suivant les modalités précisées au titre II.
- gérer les biens acquis jusqu'à leur cession,
- céder, concéder ou louer les terrains ou les immeubles bâtis,
- prendre en charge les tâches d'information et d'assistance des propriétaires et des occupants,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter, avec l'accord de la Ville de Paris, les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'ensemble des missions, et assurer en tout temps une complète information de la Ville de Paris sur les conditions de déroulement de ses actions.

**Article 5.1.2 :** Le recours aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés.

Pour l'exécution de ses missions, la SEMAEST peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, en qualité de maître d'oeuvre s'avère utile.

La SEMAEST peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, notamment les juristes et les professionnels commerciaux spécialistes de l'immobilier d'entreprise.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques, publics ou privés, et des spécialistes, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour les concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organes en dépendant.

**Article 5.1.3 :** Les moyens spécifiques.

Afin de réaliser les missions qui lui sont confiées, dans le cadre spécifique de la présente convention publique d'aménagement, la SEMAEST mettra spécifiquement en place les moyens permettant :

- d'assurer des fonctions de veille et de vigie commerciale,
- de mettre en place et de gérer une bourse de locaux vacants,
- de réaliser des études commerciales, d'animation et de communication
- de prendre en charge les procédures administratives

En outre la SEMAEST, dans le cadre des missions normales de gestionnaire d'un parc immobilier, assurera les fonctions suivantes :

- de maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation et de mise aux normes des locaux acquis ainsi que de leur entretien courant,
- de la gestion locative immobilière et des rapports avec les locataires,
- de la prospection de locaux susceptibles d'être acquis, et de la négociation des conditions de leur acquisition,
- et d'une manière plus générale, de développement économique et d'information des services administratifs sur toute question relatifs aux objectifs et aux actions de la présente convention.

**Article 5.1.4 :** Les opérations pour compte de tiers.

En vue de réaliser les objectifs assignés par la présente convention, la SEMAEST pourra réaliser, à ses risques et périls, des opérations pour le compte de tiers.

Ces opérations feront l'objet d'une comptabilisation distincte.

## **Chapitre 2 : Règles générales.**

### **Article 5.2.1 : Durée de la présente convention.**

La présente convention prend effet à compter de sa notification à la SEMAEST. Elle expire le 31 décembre 2013.

Elle pourra être prorogée par avenant en vue :

- d'achever un programme d'acquisitions,
- de mener à bien les programmes d'aménagement et de développement commercial sur les secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention,
- de mener à bien les programmes de travaux engagés, en accord avec la Ville de Paris et les autres partenaires (réservataires, opérateurs, bailleurs),
- de mettre en œuvre les travaux approuvés par les assemblées générales des copropriétés où la SEMAEST détient des lots,
- de réaliser le programme de cessions,
- de poursuivre sa mission sur des secteurs nouveaux, qui viendraient compléter la liste des secteurs désignés à l'article 1.1.1 et définis à l'annexe 1 de la présente convention.

Un avenant à la présente convention précisera :

- la durée de la prorogation,
- le programme des opérations restant à réaliser,
- le montant du complément de quote part des frais généraux que la SEMAEST sera autorisée à imputer à l'opération, conformément à l'article 5.3.6.

### **Article 5.2.2 : Suivi des contentieux.**

La SEMAEST suit les contentieux liés à l'opération. Toute indemnité due à un tiers par le fait de la SEMAEST est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la convention publique d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 5.4.3.

Toutefois, en cas de faute lourde de la SEMAEST, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité, ainsi qu'il est dit à l'article 5.4.3.

### **Article 5.2.3 : Pénalités.**

En cas de faute commise par la SEMAEST ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Ville de Paris demandera, après mise en demeure, le versement de pénalités.

Le montant de ces pénalités, qui sera dû pour chaque manquement constaté, est fixé forfaitairement à un centième de la somme que la SEMAEST est autorisée à imputer à l'opération, pour la durée totale de la convention, en application de l'article 5.4.3.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, la SEMAEST supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

### **Article 5.2.4 : Propriété des documents.**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent la propriété de la Ville de Paris où, s'il y a lieu, de la collectivité ou du concessionnaire de services publics intéressé, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

La SEMAEST s'engage à ne pas communiquer, sans accord exprès préalable du Maire de Paris, à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

### **Article 5.2.5 : Litiges.**

Tout litige portant sur l'exécution de la présente convention publique d'aménagement sera de la compétence du Tribunal administratif de Paris.

### **Article 5.2.6 : Cession de la convention.**

Toute cession totale ou partielle de la convention, tout changement de cocontractant, doit préalablement faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Faute par la SEMAEST de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation pour faute.

### **Article 5.2.7 : Tableaux de bord de l'activité de la SEMAEST.**

La SEMAEST adressera à la Ville un compte-rendu trimestriel de son activité, notamment en termes d'acquisitions, cessions, locations, travaux, soutien aux copropriétés, et de toute action de nature à participer à l'essor de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité.

### **Chapitre 3 : Financement des opérations.**

#### **Article 5.3.1 : Modalités de financement des opérations.**

Les charges supportées par la SEMAEST pour la réalisation de l'opération sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers contractuellement imputés à l'opération, les subventions, ainsi que, le cas échéant, par les participations et apports divers décidés et approuvés par la Ville de Paris, conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, fixées dans l'état prévisionnel des produits et des charges de l'opération annexé à la présente convention et révisées à l'occasion de l'approbation des comptes-rendus annuels prévus à l'article 5.3.4. Toute révision de ces participations fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

La SEMAEST souscrit, après accord de la Ville de Paris, tous emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Ville de Paris.

Elle gère distinctement la trésorerie de l'opération. Elle impute à l'opération les frais et produits financiers issus de cette gestion. Elle peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

La SEMAEST est autorisée à solliciter elle-même, en vue de la réalisation de l'opération, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

#### **Article 5.3.2 : Avance de la Ville de Paris à la convention publique d'aménagement.**

La Ville de Paris apporte à l'opération une avance remboursable, d'un montant maximal de 48.000.000 Euros. Cette avance est versée à l'opération sous forme de tranches annuelles, au vu d'un état prévisionnel actualisé faisant ressortir le besoin en trésorerie de l'opération.

L'échéancier prévisionnel de versement est le suivant :

- 16.000.000 Euros au premier semestre 2004,
- 16.000.000 Euros au premier semestre 2005,
- 16.000.000 Euros au premier semestre 2006.

Cette avance est remboursée selon l'échéancier suivant, éventuellement révisé en fonction des montants d'avance effectivement versés et de l'état prévisionnel de la trésorerie de l'opération figurant dans le compte annuel visé à l'article 5.3.4 :

- 16.000.000 Euros au second semestre 2011,
- 16.000.000 Euros au second semestre 2012,
- 16.000.000 Euros au second semestre 2013.

#### **Article 5.3.3 : Avance de la SEMAEST à la convention publique d'aménagement.**

La SEMAEST apporte à l'opération une avance remboursable, d'un montant maximal de 7.500.000 Euros. Cette avance est versée à l'opération sous forme de tranches annuelles, au vu d'un état prévisionnel actualisé faisant apparaître le besoin en trésorerie de l'opération.

L'échéancier prévisionnel de versement est le suivant :

- 2.500.000 Euros au second semestre 2004,
- 2.500.000 Euros au second semestre 2005,
- 2.500.000 Euros au second semestre 2006.

Cette avance, portant intérêt au taux égal à celui du livret A des Caisses d'Épargne, est remboursée selon l'échéancier suivant :

- un premier remboursement, au second semestre 2011, correspondant à l'avance du 1<sup>er</sup> semestre 2004,
- un second remboursement, au second semestre 2012, correspondant à l'avance du 1<sup>er</sup> semestre 2005,
- un troisième remboursement, au second semestre 2013, correspondant à l'avance du 1<sup>er</sup> semestre 2006.

#### **Article 5.3.4 : Comptabilité et compte-rendu annuel.**

Pour permettre à la Ville de Paris d'exercer son droit de contrôle, notamment comptable et financier, en application des articles L 1523-2 du code général des collectivités territoriales et L 300-5 du code de l'urbanisme, la SEMAEST tient sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération, objet de la présente convention.

Elle établit chaque année un compte-rendu financier et un bilan complet de ses interventions.

L'examen de l'ensemble des documents composant ce compte-rendu financier, conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, est mis à l'ordre du jour de la plus proche réunion du Conseil de Paris, qui se prononce par un vote.

L'ensemble de ces documents, élaboré dès la fin de l'exercice, est remis contre un accusé de réception dans les quatre mois à la Ville de Paris, qui a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire représenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

A cette occasion, la Ville de Paris peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, entraînant éventuellement une modification de l'état prévisionnel des produits et des charges. Les frais supportés par la SEMAEST pour cette modification seront alors imputés au compte de l'opération.

En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de Paris et ses services compétents pourront contrôler les renseignements fournis et se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

#### **Article 5.3.5 : Etablissement d'un état prévisionnel des produits et des charges.**

La SEMAEST établit, dès que la présente convention est exécutoire, et, par la suite, le 31 mars de chaque année, un état prévisionnel des produits et des charges comportant, d'une part, le montant des produits et des charges constatés au 31 décembre de l'année précédente et, d'autre part, le montant prévisionnel des produits et des charges attendus depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours jusqu'au terme de la présente convention.

Cet état prévisionnel comporte notamment :

- en charges, les acquisitions de terrains et immeubles, le coût des travaux, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 5.1.2, les indemnités prévues à l'article 5.2.2, les frais financiers, la quote part des frais généraux de la SEMAEST prévue à l'article 5.3.6,
- en produits, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions éventuelles et les participations dues par la Ville de Paris au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Les produits et charges liés à la gestion et à l'entretien courant des immeubles acquis ou pris à bail ainsi que les produits et charges de la gestion intercalaire sont identifiés en tant que tels dans l'état prévisionnel des produits et des charges de l'opération d'aménagement.

La SEMAEST joint à cet état prévisionnel :

- une notice explicative justifiant les écarts observés par rapport au précédent état prévisionnel,
- un état des cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent,
- le programme des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou immeubles, ainsi que des travaux à réaliser, jusqu'au terme de la convention,
- le plan de trésorerie prévisionnel jusqu'au terme de la convention,
- le plan de financement détaillé de l'année en cours.

L'état des acquisitions et le programme d'acquisitions mentionnent, pour les immeubles en copropriété, la part de la copropriété détenue par la SEMAEST et la part représentée par les lots à acquérir.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des encaissements d'emprunts et des annuités à décaisser, des avances temporaires de trésorerie à recevoir de la Ville de Paris et des montants à lui rembourser au cours de l'exercice à venir.

De plus, dans ces documents est mis en évidence le montant de la participation (recette définitive) que la Ville de Paris aura à régler au cours de l'exercice à venir, ainsi que le montant des emprunts que la SEMAEST envisagerait de souscrire avec la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de sa mission d'aménagement.

La Ville de Paris devra approuver expressément le montant de cette participation et des avances de trésorerie, qu'elle s'oblige à inscrire à son budget et à régler au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

#### **Article 5.3.6 : Quote part des frais généraux de la SEMAEST.**

La SEMAEST est autorisée à imputer annuellement une quote part des frais généraux de la présente convention publique d'aménagement, représentant le coût de son fonctionnement pour l'exécution des missions et des tâches relatives à la présente convention. Cette quote part comporte une partie forfaitaire et une partie variable.

Pour la durée totale de l'opération, les coûts de fonctionnement imputés ne peuvent dépasser une limite forfaitaire de 9.700.000 euros.

La part non consommée de cette limite forfaitaire sera revalorisée chaque année en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2003.

Les modalités fixées ci-dessus pourront être révisées par accord entre les deux parties pour être mieux adaptées, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la SEMAEST pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la convention serait supérieure à celle indiquée au point 5.2.1 ou en cas de modification du programme telle que prévue à l'article 1.2.2.

La quote part annuelle des frais généraux de la SEMAEST est transférée au compte conventionnel de l'opération à partir de l'état prévisionnel des produits et des charges établi conformément aux dispositions de l'article 5.3.5. Elle sera imputée mensuellement par la SEMAEST au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

En outre, la SEMAEST est autorisée à imputer en charge de l'opération une part variable, égale à 8% des loyers et charges de toute nature quittancées annuellement, ainsi qu'à 8% du montant des travaux de réhabilitation, de mise aux normes et d'entretien prévus au titre de la présente convention publique d'aménagement.

#### **Chapitre 4 : Expiration de la convention.**

##### **Article 5.4.1 : Règlement final de l'opération.**

Ainsi qu'il est précisé aux articles 5.4.4 et 5.4.5, à l'expiration de la convention, le bilan de clôture est arrêté par la SEMAEST et approuvé par la Ville de Paris.

Ce bilan détermine le montant définitif de la participation financière de la Ville de Paris qu'il peut être proposé au Conseil de Paris d'approuver, sous forme d'avenant à la présente convention, pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la Ville de Paris.

##### **Article 5.4.2 : Cas de résiliation, déchéance, résolution.**

###### **1 – Résiliation.**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Ville de Paris pourra notifier à la SEMAEST, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, de résilier la convention.

La SEMAEST sera indemnisée conformément aux dispositions de l'article 5.4.7.

###### **2 – Rachat.**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Ville de Paris pourra notifier à la SEMAEST, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, de racheter la totalité de la convention.

La SEMAEST sera indemnisée conformément aux dispositions de l'article 5.4.7.

###### **3- Déchéance.**

La Ville de Paris ne peut prononcer de plein droit la déchéance de la SEMAEST.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la cessation de la convention aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

###### **4 – Résolution.**

Au cas où la SEMAEST ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat.

En revanche, le contrat sera résolu de plein droit en cas de liquidation judiciaire de la SEMAEST ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Il sera aussi résolu, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L 2131-6 du code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable

de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article L 1524-2 du code général des collectivités territoriales.

#### **Article 5.4.3 : Conséquences juridiques de l'expiration de la convention publique d'aménagement.**

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville de Paris est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEMAEST, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement apportés ou cédés gratuitement par la Ville de Paris et non encore revendus lui reviennent gratuitement,
- sur l'ensemble des autres biens de l'opération, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la collectivité contractante à leur achèvement, la Ville de Paris exerce ses droits de reprise ou/et de retour. Les parties signent dans les meilleurs délais, un acte authentique constatant le transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié,
- la Ville de Paris est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris, à l'exception des contrats de travail, liant la SEMAEST aux tiers, et est, le cas échéant, tenue de garantir la SEMAEST des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention sur des actions contractuelles,
- la Ville de Paris est, de la même façon, tenue de garantir la SEMAEST de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la convention, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de cocontractant, sauf faute lourde de sa part,
- par suite, la Ville de Paris sera seule débitrice des dettes exigibles à compter de cette même date,
- la Ville de Paris doit se substituer à la SEMAEST, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni suivre les litiges en cours.

Toutefois, sur demande expresse la Ville de Paris et pour une durée limitée, la SEMAEST pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la convention, pour le compte la Ville de Paris, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

#### **Article 5.4.4 : Conséquences financières de l'expiration de la convention publique d'aménagement.**

A l'expiration de la convention, pour quelque motif que ce soit, et l'opération étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements décrits aux articles 5.4.5 à 5.4.8.

En cas de mise en liquidation judiciaire de la SEMAEST, il est fait retour gratuit à la Ville de Paris des biens apportés par celle-ci et inclus dans le domaine de la convention publique d'aménagement. Les équipements publics réalisés ou en cours de réalisation sur ces parcelles comprises dans le périmètre de la convention publique d'aménagement, ainsi que les études préalables à la réalisation desdits équipements, sont repris par la Ville de Paris, qui indemnise la SEMAEST des frais engagés. L'indemnité versée par la Ville est comptabilisée en recettes du solde d'exploitation lors de l'arrêté des comptes de l'opération.

#### **Article 5.4.5 : Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.**

Dans tous les cas d'expiration de la convention, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 5.4.1 précisant que le risque de l'opération est à la charge la Ville de Paris, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration de la convention, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la Ville de Paris.

##### **a) Solde d'exploitation.**

*en plus :*

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la convention, inclus les subventions et participations, les produits financiers liés à l'opération perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la convention (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Ville de Paris dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

*en moins :*

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SEMAEST pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la convention, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Ville de Paris et la quote part des frais généraux de la SEMAEST exigible contractuellement.

La TVA dont est éventuellement redevable par la SEMAEST au titre de cette opération de transfert et d'arrêtés de comptes.

#### **b) Solde des financements repris par la**

*en ressources :*

Le capital d'origine, à la date d'expiration de la convention, sur tous les emprunts ;  
Les avances consenties par la Ville de Paris.

*en emplois :*

Les remboursements en capital effectués par la SEMAEST sur les emprunts et les avances consenties par la Ville de Paris.

#### **c) Règlement final.**

Si le solde d'exploitation est positif, la SEMAEST est débitrice de son montant ; s'il est négatif, le Maire de Paris proposera au Conseil de Paris d'approuver une participation permettant de couvrir ce déficit, ainsi qu'il est prévu à l'article 5.4.5.

Si le solde des financements repris par la Ville de Paris est positif, la SEMAEST doit à la Ville de Paris le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Ville de Paris.

Le règlement final s'opèrera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 5.4.8.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de cocontractant, dont la SEMAEST pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursés par la Ville de Paris, sauf cas visé à l'article 5.2.3 sur les pénalités.

#### **Article 5.4.6 : Opérations de liquidation et rémunération de leur coût.**

Après expiration de la convention, la SEMAEST a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de la SEMAEST, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, sous le contrôle de son liquidateur.

La rémunération due à la SEMAEST pour cette tâche particulière, accomplie au terme normal de la convention, est comprise dans la limite forfaitaire prévue à l'article 5.3.6.

Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la SEMAEST, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations.

Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue ci-dessus.

#### **Article 5.4.7 : Indemnité pour cessation anticipée de la convention.**

En cas de rachat ou de résiliation de la convention, la Ville de Paris devra en outre à la SEMAEST une indemnité égale à 15% de la limite forfaitaire mentionnée à l'article 5.3.6 pour la durée totale de l'opération, revalorisée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2003.

Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résolution énoncés à l'article 5.4.2.

#### **Article 5.4.8 : Modalités de règlement.**

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par la Ville de Paris à la SEMAEST ou par la SEMAEST à la Ville de Paris, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers sont pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration de la convention, la SEMAEST aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la convention, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

**Article 5.4.9 : Contrats avec les tiers.**

Pour chacun des contrats afférents à l'opération, la SEMAEST fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Ville de Paris, après l'expiration de la convention pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Le non respect de cette obligation entraîne la résiliation du contrat, sans que le contractant puisse prétendre à une quelconque indemnité.

FAIT A PARIS, LE

LA SOCIETE

LE MAIRE DE PARIS



# Nomenclature de la banque de données sur le commerce à Paris (BDCOM)

## COMMERCES ET SERVICES COMMERCIAUX

### GÉNÉRALISTES

CA102 Grand magasin

### ALIMENTAIRE

#### Alimentaire spécialisé

CB101 Traiteur - Epicerie fine  
CB102 Traiteur asiatique  
CB103 Boulangerie - Boulangerie Pâtisserie  
CB104 Pâtisserie  
CB105 Chocolaterie - Confiserie  
CB106 Torréfacteur - Commerce détail thé et café  
CB107 Vente de produits surgelés  
CB108 Vente de fruits et légumes  
CB109 Boucherie - Boucherie-Charcuterie  
CB110 Poissonnerie  
CB111 Commerce détail de boissons  
CB112 Crèmerie - Fromagerie  
CB113 Glacier: vente à emporter et consommation sur place  
CB114 Produits alimentaires spécialisés  
CB115 Produits alimentaires bio et nature

#### Alimentaire généraliste

CA101 Magasins populaires  
CB201 Supermarché classique  
CB202 Supermarché discount  
CB203 Supermarché spécialisé  
CB204 Alimentation générale de luxe > 300 m<sup>2</sup>  
CB205 Hypermarché  
CB301 Alimentation générale <120 m<sup>2</sup>  
CB302 Supérette classique  
CB303 Supérette discount  
CB304 Supérette spécialisée  
CB305 Vente d'alimentation générale par automate

### ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

#### Habillement

CC101 Haute couture fabrication et vente  
CC102 Tailleur sur mesure  
CC103 Vente et fabrication de tenues de mariées  
CC104 Prêt-à-porter Femme  
CC105 Prêt-à-porter Homme  
CC106 Prêt-à-porter Enfant  
CC107 Prêt-à-porter Mixte  
CC108 Prêt-à-porter Lingerie  
CC109 Dépôt-vente de vêtements  
CC110 Comptoirs de VPC sur catalogue

#### Chaussures et Maroquinerie

CC201 Chaussures Femme  
CC202 Chaussures Homme  
CC203 Chaussures Enfant

CC204 Chaussures Mixte  
CC205 Maroquinerie - Articles de voyages

#### Bijouterie et Montres

CC301 Bijouterie - Joaillerie - Orfèvrerie  
CC302 Horlogerie - Bijouterie  
CC303 Montres - Horlogerie  
CC304 Bijouterie fantaisie

### SANTÉ-BEAUTÉ

#### Pharmacie et Articles médicaux

CD101 Pharmacie  
CD102 Vente articles médicaux - Prothèses et semelles orthopédiques

#### Cosmétiques

CD201 Parapharmacie  
CD202 Parfumerie

#### Opticien

CD301 Opticien

### ÉQUIPEMENT DE LA MAISON

#### Mobilier et petit équipement du foyer

CE101 Vente de meubles et multispécialistes  
CE102 Vente de meubles de cuisines et salle de bain  
CE103 Vente de meubles salon et chambre  
CE104 Équipement du foyer spécialisé  
CE105 Équipement du foyer généraliste

#### Électroménager - Radio - TV

CE201 Électroménager  
CE202 Vente radio - TV - Hi-Fi  
CE203 Multispécialiste

#### Antiquités - Brocante

CE301 Antiquités  
CE302 Salle des ventes  
CE303 Brocante

#### Autre équipement de la maison

CE401 Textile et mercerie  
CE402 Bazar  
CE403 Autre commerce de détail de biens d'occasion  
CE404 Dépôt-vente conditionnel

### CULTURE ET LOISIRS

#### Librairie - Journaux

CF101 Librairie  
CF102 Papeterie - Fournitures de bureau  
CF103 Vente de journaux  
CF104 Kiosque à journaux  
CF105 Matériels d'arts graphiques et autres

### Articles de sport

- CF201 Généraliste Sport
- CF202 Sport - Habillement et chaussures
- CF203 Spécialiste d'un sport

### Galerie d'art et Collections

- CF301 Vente de monnaies et médailles
- CF302 Galerie d'art
- CF303 Philatélie
- CF304 Vente de livres anciens - Autographes

### Son - Image - Informatique - Téléphonie

- CF401 Fabrication et vente d'instruments de musique
- CF402 Vente d'instruments de musique
- CF403 Téléphonie
- CF404 Vente de jeux vidéo
- CF405 Vente de cassettes vidéo
- CF406 Vente de disques et cassettes audio
- CF407 Vente d'appareils photos
- CF408 Vente de matériel informatique

### Autre commerce de loisirs

- CF501 Tabac
- CF502 Vente d'articles érotiques et sex-shop
- CF503 Vente de jouets et jeux
- CF504 Bimbeloterie - Articles souvenirs
- CF505 Vente d'articles religieux
- CF506 Vente d'animaux de compagnie
- CF507 Jeux de hasard et d'argent

### Grand multispécialiste culturel

- CF601 Grand multispécialiste culturel

## BRICOLAGE-JARDINAGE

### Bricolage

- CG101 Quincaillerie et droguerie
- CG102 Bricolage
- CG103 Revêtements sols et murs

### Jardinage

- CG201 Fleuriste
- CG202 Jardinerie

## SERVICES AUX PARTICULIERS

### Services liés à l'équipement de la personne

- SA101 Cordonnerie
- SA102 Réparation montres  
Horloges et bijoux
- SA103 Retouches de vêtements
- SA104 Réparation « minute » : clés, talons
- SA105 Location équipement  
personne - Loisirs
- SA106 Blanchisserie - Pressing
- SA107 Laverie automatique

### Soins du corps

- SA201 Coiffure
- SA202 Soins de beauté
- SA203 Autres soins corporels
- SA204 Tatouage

### Services liés à l'équipement de la maison

- SA301 Encadrement - Vente de tableaux  
Posters

- SA302 Tapissier - Décorateur
- SA303 Ébénisterie - Restauration de meubles
- SA304 Travaux d'électricité
- SA305 Travaux d'isolation
- SA306 Travaux de plomberie - Chauffage
- SA307 Autres travaux d'installation
- SA308 Menuiserie
- SA309 Serrurerie
- SA310 Carreleur - Peintre - Moquettiste
- SA311 Vitrierie - Miroiterie
- SA312 Vente de peinture  
et travaux de peinture
- SA313 Réparation radio, TV, Hi-Fi
- SA314 Réparation articles électriques  
domestiques
- SA315 Location équipement maison  
Bricolage

### Services culturels et de loisirs

- SA401 Vidéo Club - Location de cassettes
- SA402 Autres enseignements en boutique
- SA403 Billetterie - Réservation spectacles
- SA404 Discothèque et club privé
- SA405 Salle multisports
- SA406 Salle de sport spécialisée
- SA407 Salle ou club de jeux
- AD101 Cinéma

### Autres services aux particuliers

- SA501 Photocopies
- SA502 Gravure
- SA503 Reliure et finition
- SA504 Déménagement
- SA505 Agence voyage-tourisme  
Compagnies aériennes
- SA506 Agence d'intérim
- SA507 Développement rapide  
Vente pellicule photo
- SA508 ANPE
- SA509 Ecole de conduite
- SA510 Formation continue pour adulte
- SA511 Pompes funèbres
- SA512 Toilettage et équipements  
pour animaux
- SA513 Astrologie
- SA514 Libre-service informatique - Cybercafé

## AGENCES

### Agence immobilière

- SC101 Agence immobilière

### Banques et assurances

- SC201 Banque
- SC202 Caisse d'épargne
- SC203 Assurances
- SC204 Bureau de change

### Poste et Télécommunications

- SC301 Bureau de poste
- SC302 Courses et courrier express
- SC303 Télécommunication en boutique

## AUTO MOTO

### Vente et exposition

- CH101 Concessionnaire automobiles

- CH102 Concessionnaire Auto + Essence
  - CH103 Concessionnaire Auto + Garage
  - CH104 Concessionnaire Auto + Essence + Garage
  - CH105 Concessionnaire motos
  - CH106 Concession + Réparation de motos
- Réparation et Entretien**
- CH201 Garage
  - CH202 Garage + Vente essence
  - CH203 Vente équipements automobiles
  - CH204 Réparation de motos
  - CH205 Station-service
  - CH206 Contrôle technique automobile

**Location**

- CH301 Location de véhicules automobiles

**CAFÉS ET RESTAURANTS**

**Restauration traditionnelle**

- CI101 Restaurant traditionnel français
- CI102 Restaurant antillais
- CI103 Restaurant asiatique
- CI104 Restaurant maghrébin
- CI105 Restaurant africain
- CI106 Restaurant européen
- CI107 Restaurant central et sud américain
- CI108 Restaurant indien, pakistanais et Moyen Orient
- CI109 Autre restaurant du monde

**Brasserie et Restauration continue**

- CI201 Brasserie - Restauration continue sans tabac
- CI202 Brasserie - Restauration continue avec tabac

**Restauration rapide**

- CI301 Cafétéria
- CI302 Restauration rapide debout
- CI303 Restauration rapide assise

**Bar - Café - Débit de boissons**

- CI401 Salon de thé
- CI402 Café - Tabac
- CI403 Bar ou Café sans tabac

**Autre restauration**

- CI501 Cabaret - Diner-Spectacle
- CI502 Livraison à domicile plats alimentaires

**HÔTELS ET AUBERGES DE JEUNESSE**

**Hôtels de Tourisme**

- AE101 Hôtel de tourisme sans étoile
- AE102 Hôtel de tourisme avec 1 étoile
- AE103 Hôtel de tourisme avec 2 étoiles
- AE104 Hôtel de tourisme avec 3 étoiles
- AE105 Hôtel de tourisme avec 4 étoiles
- AE106 Hôtel de tourisme avec 4 étoiles luxe

**Hôtels de Préfecture**

- AE201 Hôtel de préfecture

**Auberges de jeunesse**

- AE301 Auberge de jeunesse

**LOCAUX VACANTS**

- AB101

**AUTRES LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE**

**COMMERCES DE GROS**

- AA101 Commerce de gros alimentaire
- AA102 Commerce de gros fabrication textile
- AA103 Commerce de gros fabrication habillement
- AA104 Commerce de gros maroquinerie et chaussures
- AA105 Commerce de gros bijouterie
- AA106 Autre commerce de gros

**SERVICES AUX ENTREPRISES**

- SB101 Imprimerie
- SB102 Services annexes aux entreprises
- SB103 Studio de reportages photographiques

**MÉDICAL**

- AC101 Cabinet médical
- AC102 Centre de radiologie
- AC103 Cabinet dentaire

- AC104 Cabinet de kinésithérapeute
- AC105 Cabinet d'infirmière
- AC106 Autre activité d'auxiliaire médical Orthophoniste
- AC107 Ambulances
- AC108 Laboratoire d'analyses médicales
- AC109 Vétérinaire

**SPECTACLES**

- AD102 Théâtre
- AD103 Salle de concert
- AD104 Autre lieu de spectacle

**AUTRES LOCAUX EN BOUTIQUE**

- AF101 Atelier en boutique
- AF102 Bureau en boutique
- AF103 Équipement en boutique
- AF104 Stockage en boutique

Étude réalisée par :  
Claire Albrecht, Mathilde Blettner, Michel Cougouliègne, François Mohrt  
Cartographie : Anne Servais, Gustavo Vela

# LA REVITALISATION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ PAR LA VILLE DE PARIS

## Bilan d'étape

La Ville de Paris a mis en place début 2004 une opération nouvelle et expérimentale en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité dans certains quartiers parisiens dont le tissu commercial est dégradé et ne répond plus aux besoins des habitants.

Cette étude, conçue comme un recueil de « bonnes pratiques », présente cette opération, baptisée « Vital'Quartier », et conduite par une société d'économie mixte, la SEMAEST. Pour ce faire, une Convention Publique d'Aménagement a été adoptée en décembre 2003 par le Conseil de Paris, qui confie à la SEMAEST la mission de redynamiser le commerce dans six quartiers.

Ces six quartiers ont été délimités par la Ville de Paris. Ils sont tous situés dans le centre et l'est de Paris. Les uns souffrent d'une disparition progressive des activités commerciales (Fontaine au Roi dans le 11<sup>e</sup> arrondissement et Belleville dans le 20<sup>e</sup> arrondissement), les autres d'un développement de la mono activité au détriment du commerce de proximité (Saint-Denis dans le 1<sup>er</sup>, Beaubourg-Temple dans le 3<sup>e</sup>, Sedaine-Popincourt dans le 11<sup>e</sup> et Daumesnil-Montgallet dans le 12<sup>e</sup>).

La Convention Publique d'Aménagement prévoit une délégation du droit de préemption à la SEMAEST afin que celle-ci puisse se rendre acquéreur de locaux commerciaux dans les périmètres retenus. Elle apporte à la SEM des moyens financiers sous forme d'une avance de 50 millions d'euros, remboursable à la fin de l'opération.

Trois phases sont prévues, étalées sur 10 ans. La première doit permettre à la SEMAEST de se rendre maître d'un certain nombre de locaux (2004-2007). La seconde consiste à louer ces locaux pour y implanter des activités de proximité (2007-2010). La troisième prévoit la revente des murs de boutique ou des droits au bail aux commerçants et le remboursement à la Ville de Paris de l'avance financière consentie en début d'opération (2010-2013).

Par rapport à ce calendrier, l'opération n'en est qu'à ses débuts. Mi 2006, elle entre dans sa troisième année. Toutefois l'opération progresse plus vite que prévu puisque la première phase (maîtrise des locaux) est pratiquement achevée et que la seconde (mise en location des locaux maîtrisés) est bien engagée.

L'étude s'attache dans un premier temps à dresser l'état des lieux des commerces parisiens dans ces six quartiers et les critères qui ont prévalu à leur choix. Dans un second temps, on se concentre sur l'opération elle-même, sur ses modalités de mise en œuvre et sur son déroulement sur le plan stratégique. Dans une troisième partie, le bilan des premiers mois d'exercice de l'opération est dressé : 134 locaux étaient maîtrisés fin mars 2006, dont 60 par voie d'acquisitions. D'ores et déjà, 15 nouvelles activités ont été implantées dans quatre quartiers. Enfin, dans une quatrième partie, un recueil d'opinions des élus concernés ainsi que des associations locales les plus impliquées a été établi.