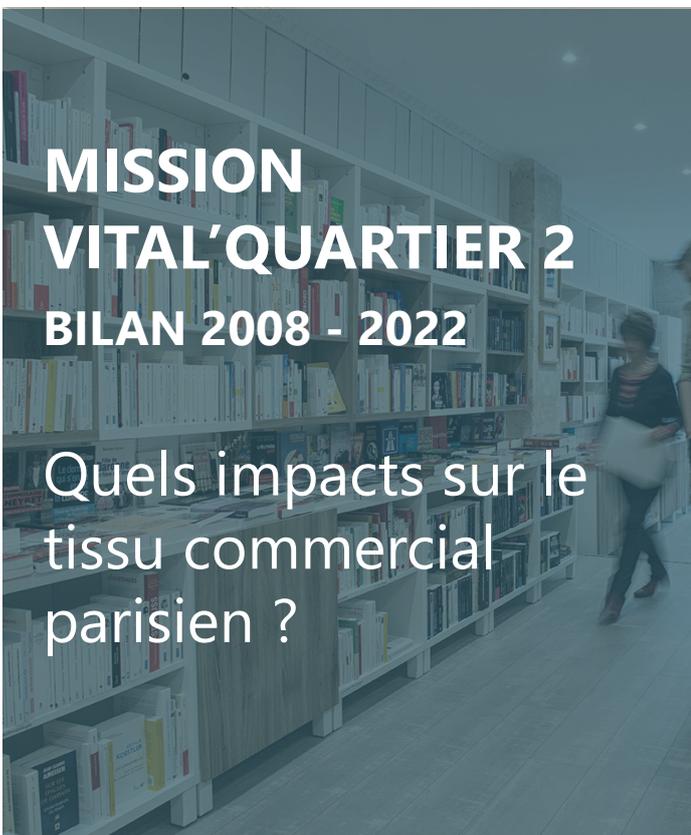


DOSSIER DE PRESSE





©Sophie Robichon / Ville de Paris

Olivia Polski

Adjointe à la Mairie de Paris en charge du commerce, de l'artisanat, des professions libérales et des métiers d'art et de mode.

« Le commerce et l'artisanat de proximité font partie intégrante de l'identité de notre Capitale et l'exécutif municipal déploie depuis 2001, de nombreux outils pour le maintenir, le protéger et le dynamiser. Parmi ces outils, Vital'Quartier est incontestablement une réussite. Les résultats obtenus ont permis de requalifier des quartiers en perte de vitesse, en installant des commerces et services de proximité ainsi de l'artisanat de qualité, mais aussi en créant des emplois locaux.

Aujourd'hui, pour aller encore plus loin, le Conseil de Paris a voté un nouveau plan pour l'animation et la diversité commerciale qui sera déployé en 2023 et au-delà. Ce plan prévoit notamment la création d'un guichet unique pour les commerçants, la possibilité pour la Ville de préempter des locaux dans tout Paris et un soutien renforcé aux commerces culturels, issus de l'économie sociale et solidaire, et aux labélisés « fabriqué à Paris ». »

Colombe Brossel

Adjointe à la Maire de Paris en charge de la propreté de l'espace public, du tri et de la réduction des déchets, du recyclage et du réemploi
Présidente de la Semaest.

« Le dispositif Vital quartier, mené par la Semaest depuis 2004 pour le compte de la Ville de Paris, est unique en France. Il a non seulement permis à de nombreux commerçants de maintenir, de développer voire même de démarrer leur activité, mais il a transformé en profondeur certains quartiers, auparavant dégradés, et contribué ainsi à les faire vivre et à améliorer le cadre de vie des habitants.

Au total, la Semaest dispose aujourd'hui de 540 locaux commerciaux à Paris, dont elle assure la propriété, la gestion locative et la commercialisation. Au-delà, la Semaest a développé depuis des années une politique innovante en matière d'animation commerciale, qui a notamment permis de maintenir des commerces de bouche, des artisans, des librairies, en les accompagnant vers d'autres modes de fonctionnement, notamment par la mise à disposition de son programme « CoSto » pour aider les commerces dans la digitalisation de leur activité ou par son initiative de « Testeur de commerce » qui permet aux porteurs de projet de vérifier la viabilité de leur projet avant de s'implanter durablement. »



©Sophie Robichon / Ville de Paris

LA MUTATION DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

A Paris comme partout ailleurs, le constat est le même : si les petits commerces indépendants font « l'âme » et l'attrait des centres-villes, ils tendent à disparaître sous la pression de la spéculation immobilière et de la concurrence des grands réseaux d enseignes ainsi que du commerce en ligne.

Standardisation de l'offre commerciale, mono-activité, déshérence commerciale... autant de phénomènes qui fragilisent l'économie de proximité et le cadre de vie des habitants. Confrontés à ces évolutions et à l'absence de dispositif adapté à l'échelle du quartier, les pouvoirs publics parisiens ont fait le choix d'une intervention publique ciblée avec la création de Vital'Quartier.

VITAL'QUARTIER : UNE POLITIQUE D'INTERVENTION PUBLIQUE INÉDITE

Vital'Quartier est un dispositif inédit de revitalisation urbaine orchestré par la Semaest depuis 18 ans, à l'initiative de la Ville de Paris.

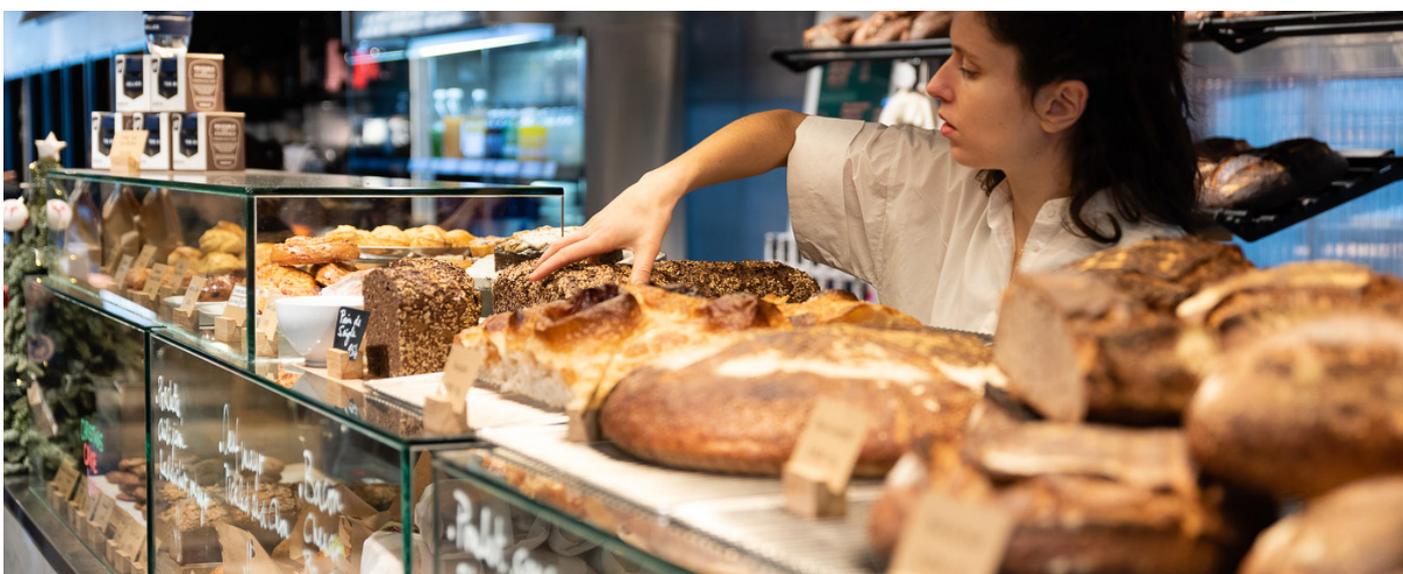
Son objectif est de favoriser le maintien et le développement des artisans et des commerces de proximité dans certains quartiers parisiens au tissu commercial dégradé ou menacé.

Un dispositif innovant qui répond aux préoccupations actuelles des villes

Le commerce de proximité joue un rôle crucial en faveur de l'attractivité et de l'animation des centres-villes notamment de par les externalités positives qu'il induit. En effet, 90% des Français estiment que les commerces de proximité dynamisent et animent les territoires et 87% considèrent qu'ils créent « du lien social » et symbolisent le «vivre ensemble»¹. Cet attachement s'explique parce que les commerces font partie du quotidien de chacun, ils fournissent de la sûreté, de la propreté, du lien social.

Le programme Vital'Quartier, créé en 2004, a permis l'intervention directe de la Ville de Paris afin de développer ou maintenir des activités commerciales répondant à ces enjeux, en initiant une politique d'intervention publique unique en son genre. Les objectifs portés par Vital'Quartier sont clairs : diversifier l'offre et impulser une nouvelle dynamique dans certains quartiers au bénéfice de leurs habitants.

¹ Etude CSA pour la CGAD : <https://www.lemondedesartisans.fr/actualites/9-francais-sur-10-tiennent-leurs-commerces-de-proximite>



LA SEMAEST AU CŒUR DE LA DÉMARCHE

Afin de venir en aide aux zones les plus fragilisées, la Ville de Paris a ainsi délégué à la Semaest - société d'économie mixte de la Ville de Paris - le droit de préemption urbain.

Pendant une période donnée, il permet à la Semaest d'acheter les murs des locaux situés en pied d'immeuble sur des périmètres déterminés en amont, afin d'y d'implanter des activités innovantes adaptées aux besoins des habitants.

Les objectifs sont multiples. Il s'agit bien entendu de sauvegarder et développer l'artisanat et le commerce mais aussi de développer une nouvelle économie de proximité.

Dans le cadre de l'opération Vital'Quartier 1&2, la Semaest a également assuré la rénovation des locaux, leur portage et le développement d'activités commerciales de proximité (commercialisation, gestion locative, accompagnement des commerçants, animation...). Voir annexe page 15 sur le mode opératoire.

Enfin, avant la fin du dispositif, la Semaest entame le processus de revente des murs, en priorité aux commerçants en place, avec une clause d'affectation garantissant le maintien de la typologie d'activité ; s'ils ne peuvent pas se porter acquéreur, c'est la Foncière Paris Commerces qui prend le relais.

La Foncière Paris Commerces (filiale de la Semaest et de la Banque des Territoires) permet en effet de procéder au rachat des locaux qui n'auraient pas trouvé preneur, tout en garantissant aux commerçants de maintenir leur activité ou en installant de nouveaux commerçants à des conditions attractives (pas de droit d'entrée, dépôt de garantie minimum, franchise de loyer, accompagnement dans la durée). Voir page 14 pour en savoir plus.

Les quartiers concernés par le dispositif

VITAL'QUARTIER 1

2004-2015

57,5 MILLIONS D'AVANCES REMBOURSABLES

- > Saint-Denis (1^{er} et 2^e)
- > Beaubourg-Temple (3^e)
- > Sedaine-Popincourt et Fontaine-au-Roi (11^e)
- > Daumesnil-Montgallet (12^e)
- > Belleville (20^e)

VITAL'QUARTIER 2

2008-2022

35,9 MILLIONS D'AVANCES REMBOURSABLES

- > Jonquières-Epinettes (17^e)
- > Lancry et Entre-deux-gares (10^e)
- > Daumesnil Felix-Eboué (12^e)
- > Quartier Latin (5^e et 6^e)

Chiffres clés

OPÉRATIONS SEMAEST

- Vital'Quartier 1 (2004-2015)
- Vital'Quartier 2 (2008-2022)
- Contrat Paris'Commerces (2017-2029)
- 17 secteurs d'intervention
- 540 locaux maîtrisés

LE COMMERCE DE PROXIMITÉ À PARIS

- 61 541 commerces en 2020
- - 1,9% depuis 3 ans
- 10,5% de taux de vacance (contre 9,3% pour les 3 années précédentes)

Les activités de proximité installées par la Semaest dans le cadre de Vital'Quartier : boucheries, fleuristes, librairies, épiceries, traiteurs, restaurateurs, brasseries, caves à vin, supérettes, magasins de jouets, disquaires, opticiens, pressings, auto-école, salons de coiffure, papeteries, magasins de bricolage, concept-stores, retouche-ries, maisons d'édition, galeries d'art, artistes, designers, espaces culturels, artisans d'art, tapissiers, encadreurs, sculpteurs, espace de coworking...

VITAL'QUARTIER 2 : EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

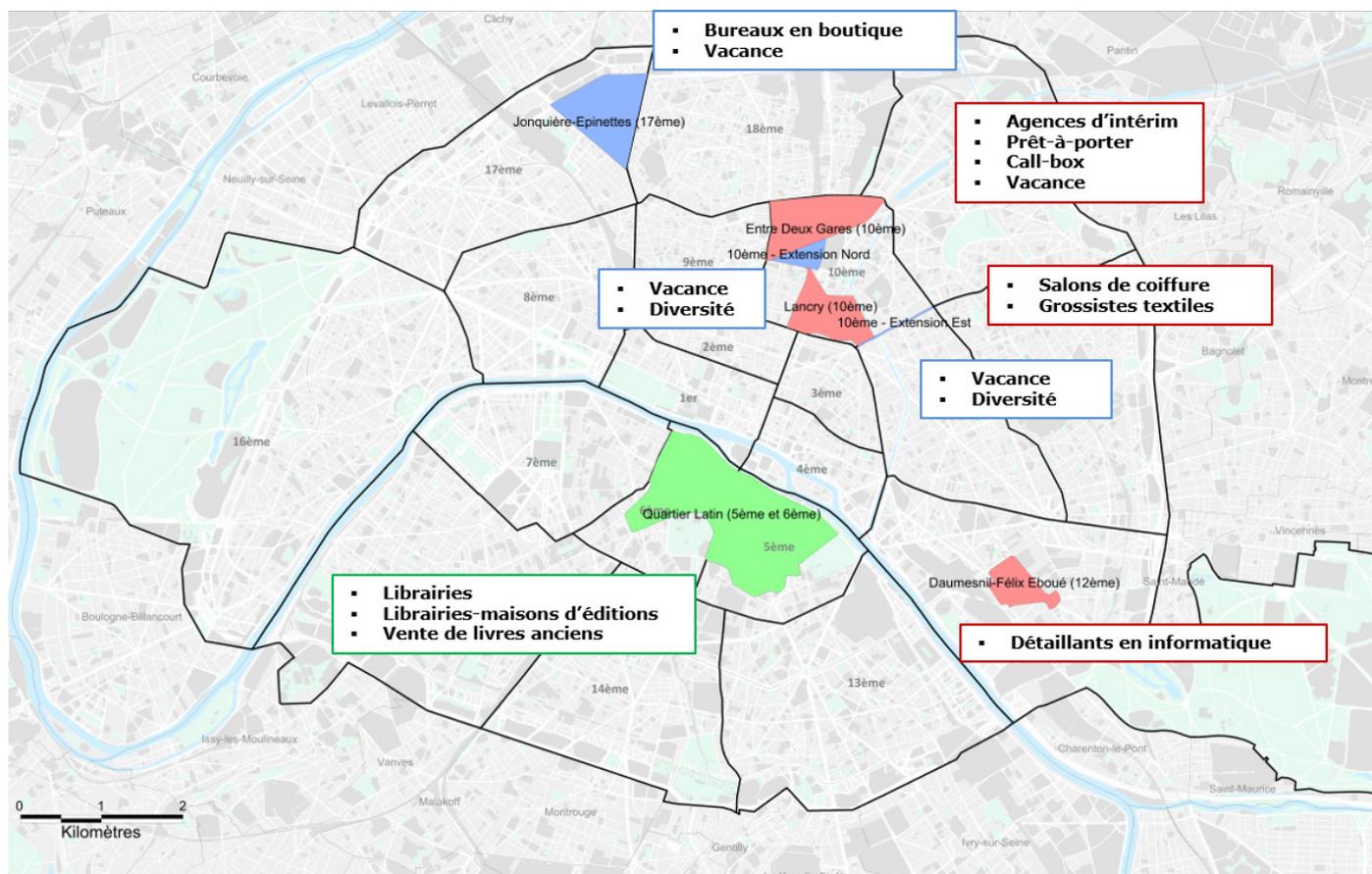
La première opération Vital'Quartier a été lancée en 2004 sur 6 secteurs souffrant de mono-activité ou de déshérence commerciale (Vital'Quartier 1).

Au vu des résultats positifs de ce premier volet, la Mairie de Paris a étendu l'opération à 5 nouveaux secteurs (Vital'Quartier 2) dont le Quartier Latin (5^{ème} et 6^{ème} arrondissements). Concernant ce dernier secteur, l'objectif était avant tout d'enrayer la disparition du commerce culturel, notamment les librairies, particulièrement fragilisées.

L'opération Vital'Quartier 2 (2008 – 2022) regroupait plusieurs problématiques sur lesquelles les équipes de la Semaest se sont concentrées :

- des mono-activités et autres activités cibles à contrer,
- de la vacance à réguler,
- le tissu culturel du Quartier Latin à protéger,
- et de la diversité commerciale à réimplanter plus généralement.

Carte des problématiques par secteur géographique



> Les périmètres de Vital'Quartier 2 comptent près de 9 500 locaux en RDC soit 11% du tissu parisien

Vital'Quartier 2 : l'heure du bilan !

La part générale des commerces de proximité dans le cadre de Vital'Quartier 2 (VQ2) a crû à un rythme plus important que sur la totalité de la ville de Paris : +9,1% dans les quartiers concernés par le dispositif pour une évolution plus contenue sur Paris (+2,1%).

> Des résultats positifs probants avec des objectifs atteints :

- **Un maintien des commerces et services qui étaient menacés** en 2007 par le développement de la mono-activité (grossistes, ongleries, coiffeurs, détaillants informatiques, etc) et de la vacance commerciale. La part des commerces et services a atteint la moyenne parisienne en 2020 : 74% sur VQ2 pour 73,8% sur Paris.

- **Des mono-activités qui enregistrent des baisses notables :**

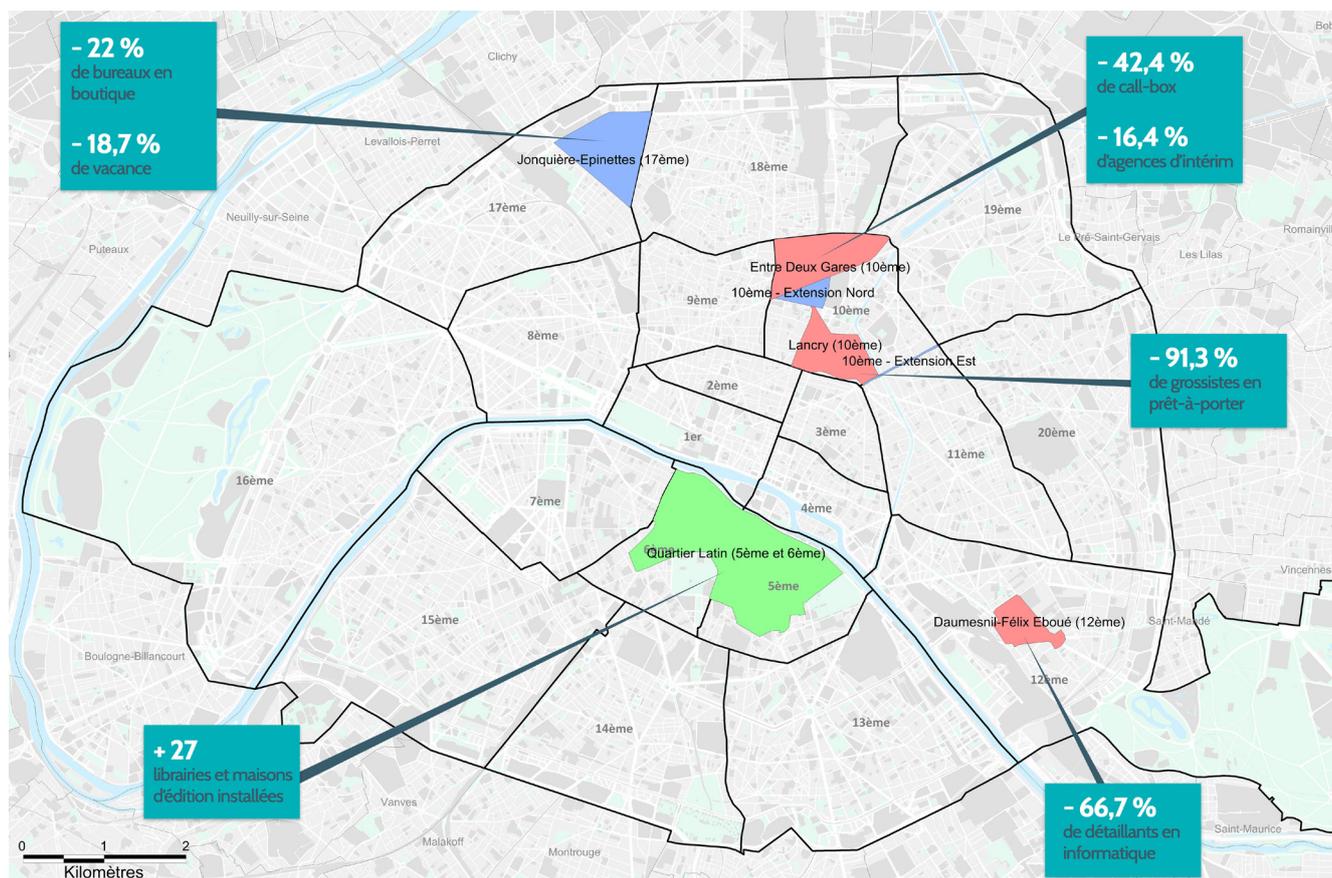
- 91,3% de grossistes en prêt-à-porter sur Lancry.
- 16,4% d'agences d'intérim sur « Entre Deux Gares ».
- 42,4% de call-box sur « Entre Deux Gares ».
- 11,1% de prêt-à-porter sur « Entre Deux Gares ».
- 66,7% de détaillants en informatique sur Daumesnil-Félix Eboué.

- **Des commerces alimentaires en augmentation de +9,1%** dont les commerces alimentaires de +3,3%. Ces derniers sont légèrement surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne en 2020. Leur poids s'élève à 10% sur VQ2 pour 9,2% sur Paris.

- **L'installation de nouveaux salons de coiffure a été contenue.** Une baisse a été récemment amorcée, depuis 2017 : -0,9% (secteur Lancry).

- **Une baisse des bureaux en boutique** (agences d'intérim, bancaires) : -22% sur Jonquières-Epinettes et sur Daumesnil Félix-Eboué.

Bilan de l'action VQ2 par secteur géographique





> Une action directe de la Semaest

Fin 2022, sur la totalité des activités installées par la Semaest, 81% étaient de nouveaux commerçants, ce qui a permis de mieux réguler la diversité des activités et d'offrir un meilleur cadre de vie aux habitants. 17% des activités déjà en place ont pu être maintenues grâce à l'intervention de la Semaest. Ainsi, l'ensemble des locaux implantés constitue un maillage dense avec des activités mieux représentées telles que : alimentaire, services à la personnes, équipement, métiers d'art, etc.

■ Ainsi, ce sont **124 locaux maîtrisés** (acquisitions, reventes, protocoles), répartis sur l'ensemble des secteurs de la mission Vital'Quartier 2, pour un meilleur quotidien des parisiens.

124 locaux dont 92 achetés de gré à gré ou par préemption par la Semaest :

- **78 locaux** ont été revendus à la Foncière Paris Commerces (filiale de la Semaest et de la Banque des territoires).
- **14 locaux** ont été revendus aux commerçants installés ou à des investisseurs avec des clauses d'affectation stipulées dans les baux, qui interdisent des activités contraires à la mission Vital'Quartier 2 (protection du tissu de proximité et renforcement de la diversité commerciale).
- Enfin, **32 protocoles d'accord** ont été signés avec l'acquéreur du local et joints à l'acte de vente, permettant ainsi d'éviter toute préemption de la part de la Semaest. E, échnage, l'acquéreur s'engage à conserver l'activité existante ou bien à installer une activité déterminée. En cas de non-respect, l'acquéreur devra verser des indemnités à la Semaest. A ce jour, ces protocoles ont été respectés.

L'installation de ces nouveaux commerçants et artisans a permis de transformer en profondeur les quartiers concernés, créant un effet levier, avec l'arrivée de nouveaux commerces issus de l'initiative privée.

■ **Côté emploi** : les activités installées dans les locaux de la Semaest ont eu un impact positif sur l'emploi local. On note la création de 478 emplois, spécialisés principalement dans les domaines de l'équipement (maison et personne), le culturel (les librairies) ainsi que l'alimentaire spécialisé (bio, vrac).

Les locaux Semaest impactent positivement le tissu commercial global :

- Un effet direct avec l'installation de nouvelles activités de proximité ou la protection d'activités à préserver : principaux commerces et services du quotidien qui répondent aux besoins les plus courants/fréquents des habitants des quartiers concernés.
- Un effet indirect sur le quartier : ce patrimoine Semaest représente un réseau de proximité sur les différents secteurs d'intervention et contribue ainsi à une meilleure qualité de vie de quartier. Celui-ci devient plus attractif et de nouveaux commerces diversifiés viennent y prospérer naturellement. A cela s'ajoute un effet d'entraînement et de réappropriation de l'espace public par les piétons et chaland grâce à un parcours marchand plus fluide, alors qu'il était contrariés, jadis, par les mono-activités et leurs nuisances diverses (livraisons, embouteillages).

VITAL'QUARTIER 2.... À RETENIR

- Grâce en grande partie à l'action de la Semaest, les mono-activités (grossistes en prêt-à-porter, call-box, bureaux en boutique, agences d'intérim, détaillants en informatique) ont régressé significativement sur VQ2 (les grossistes en prêt-à-porter ont d'ailleurs quasiment disparu du secteur Lancry). En parallèle, le tissu de proximité et ses commerces qualitatifs a progressé notablement depuis 2007 : +9,1%, soit une progression bien plus élevée que sur Paris (+2,1%).
- La vacance a été contenue dans le cadre de Vital'Quartier 2. Le programme a permis de stopper sa progression, avec notamment des baisses significatives sur les quartiers Jonquière-Epinettes (-18 %) et Daumesnil Felix-Eboué (-9,7%).
- **Pendant la crise Covid de 2020, l'action de la Semaest a permis de maintenir un faible taux de vacance sur son patrimoine (moins de 4%) en soutenant les locataires en place. Depuis, ce taux n'a pas augmenté au cours des deux dernières années de la mission.**
- Quant au tissu culturel du Quartier Latin, dont la protection était également inhérente à cette mission, il a été soutenu, malgré une baisse continue des librairies dans ce quartier. L'intervention de la Semaest a permis d'installer une trentaine de librairies et maisons d'édition fin 2022. Sans cette action directe, la baisse des librairies, qui s'élève à -27% entre 2007 et 2020, aurait été plus conséquente, du fait de nombreuses mutations traversant la filière du livre (livre numérique, vente en ligne)..



FOCUS SUR...

LE QUARTIER LANCRY : CONTRER LA MONOACTIVITÉ

Les locaux Semaest ont fortement impacté l'évolution commerciale de tout un quartier sur le secteur Lancry (10e). La rue du Faubourg Saint-Martin a vu bon nombre de ses grossistes quitter le secteur et la vacance a diminué au profit de nouveaux commerces plus diversifiés, qui se sont implantés dans le quartier sous l'impulsion de la Semaest notamment.

> Les principaux chiffres :

- Une disparition quasi totale des grossistes en prêt-à-porter (-91,3% : mutations principales en cafés-restaurants-bars, services aux particuliers, alimentaires etc.).
- Plus d'un quart des fermetures a muté en tissu de proximité (27%).
- Un tissu de proximité qui se développe (+19% depuis 2007).
- Des commerces alimentaires qui ont progressé et qui sont dans la moyenne parisienne en 2020 : part importante des commerces de détail plus qualitatifs (30%) (épicerie fines, produits bio, cavistes-boissons)

Photos avant / après



38 rue de Lancry (Paris 10e)



Viande & Chef



41 rue de Lancry (Paris 10e)



La Crèmerie



14 rue du Château d'Eau (Paris 10e)



Le Testeur de Commerce



22 rue des Vinaigriers (Paris 10^e)



Annabel Winship & Less is More

Des commerçantes témoignent...



« Le quartier Lancry a beaucoup changé depuis l'installation de ma boutique il y a 10 ans. Il est passé d'un quartier de grossistes textile à un quartier commerçant avec toutes sortes d'activités diverses et variées. Grâce au programme Vital'Quartier, j'ai pu accéder à un local complètement remis à neuf, que je n'avais plus qu'à agencer. J'ai aussi bénéficié d'aides, de conseil et même de formation. Et surtout, j'ai pu racheter les murs de ma boutique au bout d'un certain temps. »

Marie Boudier - L'arbre enchanté (magasin de jouets) – Paris 10^e

« La boutique Jamini existe dans le quartier Lancry depuis fin 2013. Depuis mon installation et grâce à l'intervention de la Semaest, beaucoup d'autres boutiques se sont installées dans la rue et ont changé le visage du quartier. Aujourd'hui, Lancry est devenu un quartier de destination, ce qui n'était évidemment pas le cas il y a 10 ans lorsque les locaux étaient occupés par des grossistes. Il y a désormais une offre de produits très variée et très innovante. C'est un vrai changement ! »

Usha Bora – Jamini (décoration et accessoires) – Paris 10^e



« Lancry est comme un quartier de village. Il constitue un écosystème hyper dynamique, hyper riche et très soudé. L'action de la Semaest a été le moteur de l'évolution positive de cette rue, de ce quartier. Elle s'est beaucoup investie pour développer et soutenir des projets de commerce. Cela a permis de diversifier le tissu commercial avec des activités alimentaires, des services, du culturel, des concept-store, etc. »

Miranda Salt – Galerie Miranda (librairie et galerie d'art) – Paris 10^e

FOCUS SUR... LE TESTEUR DE COMMERCE

Véritable incubateur de nouvelles formes de commerces à Paris, le Testeur de commerce donne aux porteurs de projets une opportunité unique de « tester » leur concept grandeur nature avant de se lancer dans la location d'une boutique à long terme.

Le premier « Testeur de commerce », lancé en novembre 2015 dans le quartier Château d'Eau (Paris 10e), a permis à 55 porteurs de projets de tester leur concept :

- 50% d'entre eux ont ouvert une boutique pérenne à la suite de cette expérience.
- Plusieurs se sont installés à proximité immédiate du local, participant activement à la dynamisation du quartier Lancry, déjà initié par la Semaest avec le programme Vital'Quartier.

Fort de ce succès, un deuxième « Testeur de commerce » a ouvert ses portes en juin 2019 dans le 11e arrondissement, pour permettre à encore plus d'entrepreneurs de tester leur projet.



FOCUS SUR...

LE QUARTIER LATIN : MAINTENIR LES ACTIVITÉS CULTURELLES

L'action de la Semaest a permis de limiter le phénomène de disparition des librairies avec un travail renforcé dans le quartier latin. Spéculation immobilière, loyer très cher, métier difficile et peu rémunérateur, la pression est très forte pour les libraires de ce quartier en particulier qui ont de plus en plus de mal à maintenir leur activité, et à devenir propriétaires de leurs commerces.

A cela s'ajoute une concurrence accrue représentée par le livre numérique et la vente en ligne, avec des acteurs mondiaux comme Amazon entre autres.

> Les principaux chiffres :

- L'intervention de la Semaest a permis d'installer une trentaine de librairies et maisons d'édition fin 2022. Elles restent encore très nombreuses dans ce quartier en 2020 (183) malgré une baisse continue depuis 2007.
- Des galeries d'art qui ont progressé (+ 11%) et un nombre de cinémas stable
- 78 reventes dont 32 activités culturelles maintenus

Photos avant / après



65 rue Monge (Paris 5^e)



Librairie La Petite Boucherie



27 rue Gay Lussac (Paris 5^e)



Editions Cassini



19 rue des Fossés Saint-Jacques (Paris 5^e)



Librairie Portugaise & Brésilienne

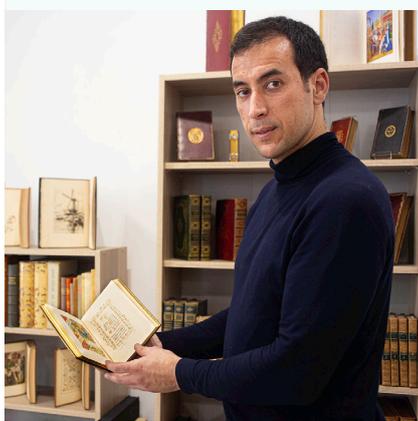


66 rue du Cardinal Lemoine (Paris 5^e)



Librairie Pages Anciennes

Des commerçants témoignent...



« Cela faisait deux ans que je cherchais une librairie. Plusieurs étaient à vendre ou à louer, mais c'était hors de prix. J'ai fini par trouver mon bonheur dans le 5^{ème} arrondissement grâce à la Semaest. Avec son aide, nous avons pu ouvrir une boutique de 66 m² sans droit d'entrée et avec un loyer raisonnable, assorti d'une réduction sur les deux premières années ! »

Vincent Ikni – Librairie Pages Anciennes (livres anciens) – Paris 5e

« Nous sommes éditeurs de livres d'art depuis 30 ans. Notre production est très faible puisque nous ne publions qu'un seul livre par an. Chaque nouvelle publication fait l'objet d'une recherche iconographique colossale. Cette quête de l'excellence est une gageure... et le soutien de la Semaest s'est révélé précieux. Avoir pu nous installer en face de l'école des Beaux-Arts, pouvoir exposer nos livres au cœur du quartier latin est pour nous une véritable consécration. »

Diane de Selliers – Editions Diane de Selliers (livres d'art) – Paris 6e



« Les habitants du quartier et les gens de passage sont ravis de notre existence. Ils nous ont réservé un excellent accueil, Tous sont heureux qu'un commerce culturel continue d'exister dans ce quartier historique. En continuant d'exister en physique à l'heure où toute l'activité ou presque se fait en ligne, nous faisons en quelque sorte de la résistance. Nous sommes parmi les derniers à avoir encore une galerie. »

Christian Collin – Galerie Collin (galerie d'art spécialisé dans la bande dessinée) – Paris 5e

ET L'APRÈS ?

| La Foncière Paris Commerces

Afin de pérenniser les résultats concluants de l'opération Vital'Quartier 1 (2004-2015), une société foncière « Foncière Paris Commerces » destinée à la protection du commerce de proximité a été créée en 2013, à l'initiative de la Ville de Paris, de la Semaest et de la Banque des Territoires.

Créée sous forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS), la Foncière Paris Commerces, capitalisée à hauteur de 25,6 M€, a pour objet l'acquisition et la cession de locaux d'activité de proximité. Depuis, la Foncière a diversifié son portefeuille (acquisitions d'autres locaux : locaux à Pajol dans le 18e entre autres), si bien qu'elle compte fin septembre 2022 : 63 locaux.

Quant aux 78 locaux Vital'Quartier 2 comptabilisés à la clôture de cette opération, ils seront donc intégrés à la Foncière Paris Commerces fin 2022, ce qui représentera au total 141 locaux qui continueront à être gérés par la Semaest au sein de cette foncière.

| L'opération CRC (Contrat de Revitalisation commerciale et artisanale)

Depuis 2017, la Ville de Paris a lancé l'opération CRC (Contrat de Revitalisation commerciale et artisanale), qui s'inscrit dans la continuité des missions Vital'Quartier 1&2, protégeant et redynamisant certains quartiers parisiens touchés par de la mono-activité, de la forte vacance ou plus généralement par des carences en tissu de proximité.

La Semaest a ainsi été retenue pour intervenir sur 12 nouveaux secteurs (en partie délimités par les quartiers Politique de la Ville). Au terme des cinq premières années, l'opération CRC porte déjà ses fruits avec une amélioration des tissus commerciaux et une quarantaine de locaux acquis par la Semaest.

Un dispositif global de protection du commerce de proximité sur Paris géré par la Semaest (Vital'Quartier, Foncière Paris Commerces et le Contrat Paris Commerces), qui compte 540 locaux fin 2022. Un maillage dense, à préserver, voire à développer, notamment à l'ouest, avec d'autres nouveaux secteurs. Cette action directe, la baisse des librairies, qui s'élève à -27% entre 2007 et 2020, aurait été plus conséquente.

1. Analyse des besoins du quartier

Toute intervention de la Semaest repose sur une enquête de terrain préalable et des études des données socio-économiques des quartiers, réalisées en collaboration avec l'APUR (Atelier Parisien d'URbanisme). Cette analyse préalable permet de dresser un état des lieux du tissu commercial (vacance, mono-activité), de déterminer la commercialité d'un secteur ou d'un local et de caractériser les besoins des habitants.

2. Acquisition des locaux

Une fois le local à vendre repéré par la Semaest, deux solutions sont possibles :

- **L'acquisition des murs par voie de préemption ou à l'amiable.**
Au total, la Semaest a acquis environ 222 locaux depuis le début de sa mission.
- **Le protocole : outil pratique et innovant qui maintient la vocation commerciale du local sans recourir à son achat et engage l'acquéreur à la respecter.** Au total 183 protocoles ont été signés.

3. Rénovation des locaux

La Semaest n'intervient que sur 5% des linéaires des périmètres concernés pour créer un effet d'entraînement sur l'initiative privée.

La Semaest prend en charge la rénovation des locaux dans le respect des normes, notamment d'accessibilité et du Plan Climat : vitrines thermiques, façades en bois, mise aux normes sanitaires et électriques, revêtement, grilles de sécurité... Une rénovation qui participe pleinement à l'embellissement du quartier et à sa régénération.

4. Commercialisation

Grâce à sa connaissance du tissu commercial du secteur, la Semaest lance un appel à candidatures pour l'occupation du local. Le choix du locataire prend en compte le dynamisme du projet, son implication dans le quartier, les études de commercialités réalisées en amont et les orientations données par la Mairie de Paris et les mairies d'arrondissement. Le montant du loyer est défini à partir du prix des murs, du montant des travaux réalisés, de la commercialité de la rue et de l'activité envisagée.

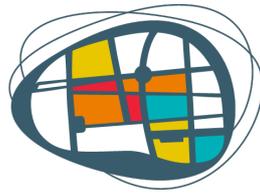
5. Gestion et accompagnement

La Semaest assure la gestion locative des commerçants installés, les accompagne dans leurs projets (financements, aide à la gestion et au développement des ventes, promotion, animation) et les aide à s'adapter à la transition numérique. Plus qu'un bailleur, la Semaest apporte des services à ses locataires, dès leur installation et tout au long de leur activité.

6. Revente

La Semaest assure le portage à moyen terme des activités économiques de proximité. Ses actions sont destinées à donner aux artisans, commerçants et entrepreneurs installés toutes les chances de réussir leur projet et d'aller vers l'autonomie et le retour au marché immobilier. Une fois l'activité bien assise, et avant la clôture du contrat qui la lie à la Ville de Paris, et afin de la rembourser, la Semaest entame le processus de revente des murs en priorité aux commerçants en place, ou à la Foncière Paris Commerces créée avec la Caisse des dépôts, ou dans une moindre mesure à un investisseur, avec clause d'affectation garantissant le maintien de la typologie d'activité.

À la fin de l'opération Vital'Quartier, 1/4 des locaux acquis par la Semaest auront été revendus à leur locataire.



semaest

aménagement et anime votre quartier

7 avenue de la République

75011 Paris

T. 01 43 45 98 98

www.semaest.fr



@semaest