



semaest
aménagement et anime votre quartier

Groupe de Travail Local des secteurs Lancry et Entre Deux Gares

Paris / 23 mars 2016



ORDRE DU JOUR

- 1) Approbation du compte-rendu du dernier GTL
- 2) Actualisation des diagnostics commerciaux (relevés 2015) et bilan depuis le début de la mission
- 3) Présentation du marché de l'immobilier, des acquisitions réalisées, et des locataires installés
- 4) Point sur les actions d'animation commerciale
- 5) Extension du périmètre d'intervention Vital'Quartier et validation du Plan de Valorisation Commerciale et d'Activité (PVCA)

1/ Approbation du Groupe de Travail local du 12 juin 2013



Madame Hélène DUVERLY, Conseillère d'Arrondissement Chargée du Commerce et de l'Artisanat, ouvre la séance en rappelant qu'il s'agit du troisième GTL depuis le début de la mission Vital'Quartier dans le 10^{ème} arrondissement, la précédente réunion ayant eu lieu le 11 janvier 2012. Il propose l'adoption du compte-rendu de la réunion précédente.

En l'absence de remarques, ce compte-rendu est adopté à l'unanimité.

Madame Hélène DUVERLY donne ensuite la parole à Monsieur Franck SEROUGE, Responsable des Études à la SEMAEST.

Monsieur Franck SEROUGE présente l'actualisation du diagnostic commercial sur les secteurs Lancry et Entre Deux Gares d'après les relevés 2012. Elle permet de cerner les évolutions des activités depuis le début de la mission Vital'Quartier 2, c'est-à-dire 2007-2008, et d'avoir du recul sur les dix dernières années, le précédent ayant été effectué en 2010.

Sur le secteur Lancry, nous pouvons remarquer la poursuite du recul du nombre de grossistes textile depuis 2003, et l'accentuation du taux de régression depuis le début de la mission, principalement entre 2010 et 2012, qui est passé de -2,7 % par an entre 2007 et 2010 à -9 % à partir de 2010.

Dans l'ensemble, les locaux vacants ont diminué, surtout entre 2007 et 2010 (de 171 à 119 cellules commerciales) en grande partie grâce au basculement de certains locaux vacants en commerces de service à la personne. Néanmoins leur nombre a très récemment augmenté, ce qui s'explique par la fermeture de beaucoup de grossistes textiles et de certains commerces d'équipement.

Le nombre de commerces alimentaires est stable depuis une dizaine d'années (114 en 2012).

Les salons de coiffure (l'autre mono activité du secteur) progressent depuis 10 ans. Cependant, ils s'étaient stabilisés entre 2007 et 2010 (103 en 2007 contre 104 en 2010).

La SEMAEST a également étudié les codes d'activité concernant les classes des différents commerces : entre 2010 et 2012, les parfumeries/cosmétiques ont augmenté de 34,5 %, la téléphonie a baissé de 25,9 %.

Sur le secteur Entre Deux Gares, Monsieur Franck SEROUGE souligne la stabilisation de la progression des commerces de prêt-à-porter depuis 2007-2008 (de 112 à 109 entre 2007 et 2012), la légère progression de l'alimentaire (environ une centaine en 2012), la baisse des locaux vacants (de 139 à 79 entre 2003 et 2012), des agences d'intérim et des call-box.

En ce qui concerne les différents codes d'activité, Monsieur Franck SEROUGE indique qu'il n'y a pas d'évolution significative dans ce secteur, si ce n'est une progression de la téléphonie (+58 %). Il souligne que SEMAEST y a repris un commerce de prêt-à-porter, un grossiste et deux agences d'intérim.

En conclusion, les évolutions sont plutôt satisfaisantes concernant les activités à surveiller : les grossistes régressent très nettement, et les autres activités ont tendance à se stabiliser ou régresser.

Monsieur Didier DELY, Directeur Général de la SEMAEST, remercie Franck SEROUGE et donne la parole à Monsieur Stéphane LEROY, Responsable du service Acquisitions à la SEMAEST.

Monsieur Stéphane LEROY présente ensuite l'évolution du marché de l'immobilier et les acquisitions réalisées par la SEMAEST depuis le dernier GTL.

En ce qui concerne l'état du marché de l'immobilier, nous pouvons constater une forte baisse du nombre de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) entre 2011 et 2012, qui se confirme sur les 6 premiers mois de l'année 2013. Le secteur Lancry est plus fortement touché par cette baisse, contrairement au secteur Entre Deux Gares qui résiste bien aux mutations et aux transactions.

A ce jour en 2013, la SEMAEST a reçu environ une trentaine de DIA, ce qui est très faible par rapport à 2009 et 2010.

Depuis le dernier GTL, la SEMAEST a acquis 10 locaux, à parité sur les deux secteurs, qui représentent une surface totale de 550 m². Quatre nouvelles acquisitions sont actuellement en cours.

En maîtrise directe sur le secteur de Lancry, la SEMAEST possède 18 locaux commerciaux pour une superficie totale de 836 m². En y rajoutant la maîtrise indirecte (protocole d'accord), la superficie totale est de plus de 1 300 m². Sur le secteur Entre Deux Gares, elle possède actuellement 9 locaux pour une superficie totale de 576 m² avec un seul protocole d'accord, la spécificité de ce secteur étant la vacance.

Au total, la SEMAEST maîtrise directement et indirectement un peu moins de 2 000 m².

En ce qui concerne les dernières acquisitions réalisées sur le secteur Lancry depuis le dernier GTL, la SEMAEST a acheté :

- 2 locaux situés au 52, rue du Faubourg Saint-Martin, l'un est en cours de commercialisation, le second sera prochainement loué par un studio de son ;

- 2 locaux au 58, rue du Château d'Eau dont l'un est occupé par une retouche ;
- 1 local au 3, rue de la Fidélité, actuellement en travaux.

Ces dernières acquisitions représentent environ 180 m².

Monsieur Stéphane LEROY fait ensuite un point sur les locataires installés par la SEMAEST, ou dont l'activité a été conservée grâce au rachat des locaux sur ce secteur avant le dernier GTL :

- une librairie au 32, rue de Lancry ;
- une boucherie au 86, rue du Faubourg Saint-Denis ;
- un traiteur et une mercerie au 71, rue du Faubourg Saint-Martin ;
- une épicerie fine au 37, rue du Château d'Eau ;
- un magasin de vente de jouets au 40, rue du Château d'Eau ;
- un cabinet d'architectes au 40, rue du Château d'Eau sur cour ;
- un atelier de tapisserie au 43, rue du Château d'Eau ;
- un éditeur de journaux (association MACADAM) au 22/24, rue des Vinaigriers dans le local sur cour.

Sur le secteur Entre Deux Gares, la SEMAEST a récemment acquis les locaux suivants :

- Aux 34, 34 bis, 34 ter, 36 et 37, rue de Dunkerque dont trois locaux occupés lors de la vente (une librairie, un magasin de bricolage, et un magasin de reprographie) ;
- Au 37, rue de Dunkerque, une ancienne agence d'intérim, les travaux de réhabilitation sont en cours ;
- Au 50, rue du Château-Landon, un local estimé avant l'acquisition comme vacant (lieu de stockage de l'ancien propriétaire).

Ces dernières acquisitions représentent environ 369 m².

Monsieur Stéphane LEROY précise que la préemption du local sis 58, rue du Château d'Eau était due au fait qu'il s'agissait d'une onglerie en fin de bail et précise que le but de cette acquisition était également de maîtriser deux commerces de proximité côte à côte avec le retoucheur pour avoir un effet de levier.

Monsieur DELY ajoute que la Mairie nous avait fait part de son souhait de préemption de ce local par la SEMAEST car l'onglerie était génératrice de beaucoup de nuisances.

En l'absence d'autres questions, Monsieur Didier DELY donne la parole à Madame Caroline DECARRIS.

Madame Caroline DECARRIS, Directrice des Opérations Immobilières, présente ensuite les tout derniers commerçants installés depuis le dernier GTL :

- une crèmerie au 41, rue de Lancry ;
- une épicerie fine italienne au 83, rue de Maubeuge ;
- une mercerie au 71, rue du Faubourg Saint-Martin ;
- un espace de co-working dans l'un des deux locaux sur rue au 22/24, rue des Vinaigriers.

Elle souligne en outre qu'un local est en cours de recommercialisation au 10, rue du Château d'Eau, attribué auparavant à une épicerie fine orientale sur un bail de courte durée. La SEMAEST est en possession de deux dossiers de candidatures particulièrement intéressants : une épicerie fine et une clinique vétérinaire de proximité.

En ce qui concerne les secteurs de Vital'Quartier 1, Monsieur Didier DELY rajoute que la SEMAEST est censée avoir cédé l'ensemble du patrimoine d'ici 2015 afin de rembourser la Ville de Paris, la priorité étant la revente aux commerçants déjà en place avec des propositions de rachat de leur local à des conditions intéressantes.

La SEMAEST a déjà pu à ce jour revendre une partie de ce patrimoine à certains de ses locataires.

Pour la majorité des locaux qui n'ont pas pu être revendus, une société foncière a été créée avec des partenaires privés (la FPC) dont l'objectif est de prolonger l'activité de Vital'Quartier 1 en achetant ces locaux et en confiant un mandat de gestion à la SEMAEST pour 4 ans.

Par ailleurs, Monsieur Didier DELY annonce que la SEMAEST travaille actuellement avec Madame Sylvia PINEL, Ministre du Commerce, et différents partenaires afin de modifier certains textes de loi pour obtenir plus de sécurité en ce qui concerne la nature de l'activité des commerçants, par exemple dans le domaine des cessions des fonds ou des baux.

Monsieur Rémi FÉRAUD, Maire du 10^e arrondissement entre dans la salle de réunion et s'excuse pour son retard.

Madame Béatrice LÉGLISE, Responsable du pôle Animation Commerciale, présente ensuite les actions réalisées dans ce cadre. Elle rappelle que plusieurs boutiques ont été inaugurées en présence des élus d'arrondissement, en particulier la crèmerie au 32, rue de Lancry, l'épicerie fine « D'ASCOLI » au 83, rue de Maubeuge, la mercerie au 71, rue du Faubourg Saint-Martin, et « CRAFT », l'espace de co-working au 22/24, rue des Vinaigriers.

Par ailleurs, des conférences thématiques sont proposées tous les deux mois à nos locataires pour les aider à acquérir des compétences additionnelles dans des domaines utiles à l'exercice de leur travail en matière de gestion, de comptabilité, de stratégie d'entreprise, de ressources humaines et de communication.

Les locataires peuvent bénéficier d'un accompagnement personnalisé : la SEMAEST a notamment signé en 2013 une convention avec l'association EGEE (Entente des Générations pour l'Emploi et l'Entreprise) qui permet à des anciens chefs d'entreprise, par exemple, d'accompagner les locataires individuellement pendant 6 mois.

La SEMAEST fait également bénéficier ses locataires de contacts privilégiés avec des organismes financiers partenaires, comme la BRED qui permet, entre autres, d'obtenir plus facilement des crédits et/ou des financements.

Un partenariat avec un site de finance participative, « BULB IN TOWN », a été mis en place : ce site permet aux entreprises de trouver des financements en donnant des contreparties.

La SEMAEST travaille aussi à impliquer nos locataires dans des actions organisées par la Ville de Paris comme la Chasse aux Trésors de Paris en 2012, à laquelle plusieurs commerçants du 10^e arrondissement ont participé. Elle participe également à l'opération, « Les commerçants solidaires », créée suite à la canicule de 2003 à la demande de la Ville de Paris.

Elle rappelle enfin qu'en décembre 2012, comme l'année précédente, la SEMAEST a fait décorer à ses frais les vitrines des commerçants le souhaitant pour les fêtes de fin d'année. Cette action a d'ailleurs fait l'objet d'une inauguration festive dans le 10^e arrondissement le 6 décembre dernier.

Monsieur Rémi FÉRAUD rajoute que les commerçants installés par la SEMAEST s'insèrent généralement très bien dans la vie de quartier.

Une personne demande si la pérennité des commerces installés par la SEMAEST dans le 10^e arrondissement est aussi forte que dans les autres secteurs Vital'Quartier.

Madame Valérie PICAUD, Directrice des la Gestion du Patrimoine à la SEMAEST, répond que le turn-over est très faible, en particuliers sur les deux secteurs concernés et le taux de recouvrement est un des plus élevés parmi tous les secteurs de la SEMAEST.

Monsieur Didier DELY rajoute que, même si leur activité peut être intéressante, certains locataires se positionnent sur un créneau qui ne fonctionne pas, comme le restaurant situé sur le Faubourg Saint-Martin. Mais le 10^e demeure un arrondissement où les commerçants sont prospères, comme nous pouvons le constater avec la crèmerie et la librairie situées rue de Lancry.

Une personne demande si la Ville de Paris a pour intention de changer de découpage de secteur géographique ou d'agrandir les périmètres des actions de la SEMAEST, elle pense notamment au Faubourg Poissonnière qui se trouve entre le 9^{ème} et le 10^{ème} arrondissement.

Monsieur Rémi FÉRAUD répond que cette action dépend essentiellement de la Mairie du 9^e arrondissement. C'est une question politique pour la mandature prochaine de créer de nouveaux secteurs Vital'Quartier et c'est au candidat de la Mairie du 9^e de vouloir ou non s'inscrire dans cette dynamique. Il faut faire un travail sur une forme cohérente de l'action sur le Faubourg Poissonnière, des Grands Boulevards à Barbès. En ce qui concerne le 10^e, la Rue du Faubourg du Temple a vraiment besoin de cette action car elle perd son caractère commercial divers et de proximité dans les 10^e et 11^e arrondissements au profit de grossistes chinois et de bazars.

Monsieur Didier DELY rajoute que la SEMAEST ne peut pas s'autoproclamer détentrice du droit de préemption sur un secteur qui ne correspond pas à la délibération du Conseil de Paris.

Une personne demande si les périmètres d'intervention de la SEMAEST sont uniquement découpés par arrondissement.

Monsieur Didier DELY répond que, même si les zones sont délimitées par arrondissement il est possible d'avoir deux zones contigües (sur deux côtés de rue par exemple), notamment dans certains quartiers de Vital'Quartier 1, et en limite de zone sur Vital'Quartier 2.

Madame Hélène DUVERLY rajoute que, pour l'exemple de la Rue du Faubourg du Temple, il faudrait que la délimitation soit votée par les deux Mairies d'arrondissement.

Monsieur Rémi FÉRAUD remarque ensuite que certaines acquisitions récentes ne se caractérisent pas encore par d'ouvertures de magasins vraiment importantes comme le local sis 52, rue du Faubourg Saint-Martin, un des premiers achats sur la partie du Faubourg situé vers la porte, ou le 58, rue du Château d'Eau qui permet de conserver le retoucheur.

Quant à la rue de la Fidélité, elle n'évolue pas bien commercialement depuis quelques années du fait de l'arrivée de coiffeurs afros, mais aussi de commerces vendant de l'alcool. Le rachat par la SEMAEST du local sis 3, rue de la Fidélité est perçu comme une bonne nouvelle. Comme le commerce est encore fermé, cette nouvelle acquisition est beaucoup moins visible. Il demande que l'ouverture soit prévue avant mi-mars 2014 en travaillant si possible en temps masqué, sachant que les travaux de réhabilitation doivent se terminer en janvier 2014.

Monsieur Didier DELY répond que la Direction des Travaux de la SEMAEST en sera informée.

Madame Hélène DUVERLY constate que l'on remarque bien plus désormais les acquisitions de la SEMAEST grâce aux panneaux installés automatiquement.

Une personne demande si, en plus des décorations de fins d'année des commerces, la SEMAEST pourrait créer un partenariat avec diverses institutions et Mairies pour organiser l'installation de guirlandes décoratives dans l'espace public.

Madame Béatrice LEGLISE répond que les illuminations de fins d'année dans les rues à Paris sont en général organisées par les commerçants. Les conseils de quartier peuvent également y participer. Elle souligne que cela coûte relativement cher, et qu'il faut passer par le système « Paris Illumine Paris » qui en permet l'organisation.

Monsieur Rémi FÉRAUD conclut cette réunion en remerciant chacun de sa présence, en remerciant la SEMAEST pour le travail effectué, et en précisant que ce GTL est le dernier bilan annuel de la mandature.

LISTE DES PARTICIPANTS

Monsieur Rémi FERAUD, Maire du 10^{ème} arrondissement

Madame Hélène DUVERLY, Conseillère d'Arrondissement Chargée du Commerce et de l'Artisanat

Monsieur Didier DELY, Directeur Général de la SEMAEST

Monsieur Franck SEROUGE, Chargé d'Études à la SEMAEST

Madame Caroline DECARRIS, Directrice des Opération Immobilières à la SEMAEST

Madame Valérie PICAUD, Directrice de la Gestion du Patrimoine à la SEMAEST

Madame Béatrice LÉGLISE, Responsable du Pôle Animation Commerciale à la SEMAEST

Monsieur Stéphane LEROY, Responsable du service Négociations-Acquisitions à la SEMAEST

Monsieur Jacques CHEVROT

Monsieur Patrick BOUSQUET, gérant de la librairie NORDEST

Monsieur Guy PATACHEK, Responsable de la Direction Territoriale Nord-Est chez PARIS HABITAT

Monsieur Gilles GARNIER

Monsieur Jean-Pierre LEROUX, Conseil de Quartier Louis Blanc-Aqueduc

Madame Colette FONVIEILLE, Vice-présidente du « Pari's des Faubourgs »

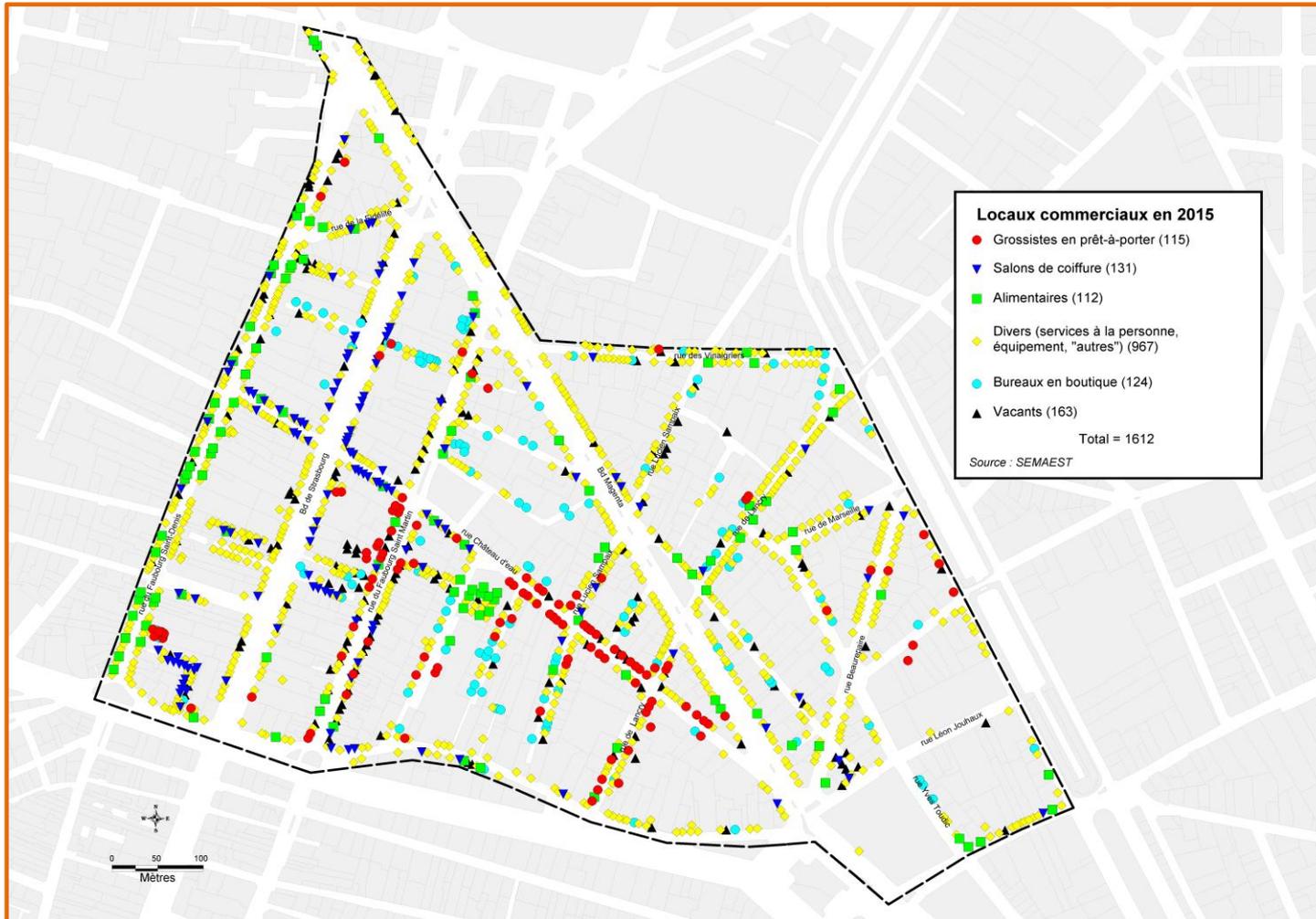
Madame Elisabeth CARTERON, Action Barbès, Conseil de Quartier Lariboisière

2/ Actualisation des diagnostics commerciaux (relevés 2015) et bilan depuis le début de la mission



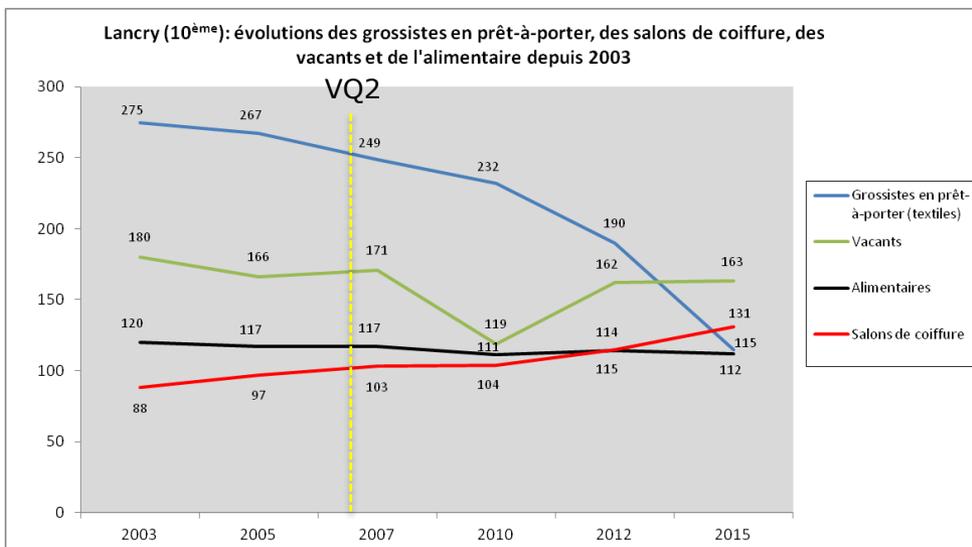
LANCRY : 1612 cellules en RDC recensées en 2015, très peu d'évolution concernant le nombre de locaux depuis 2007.

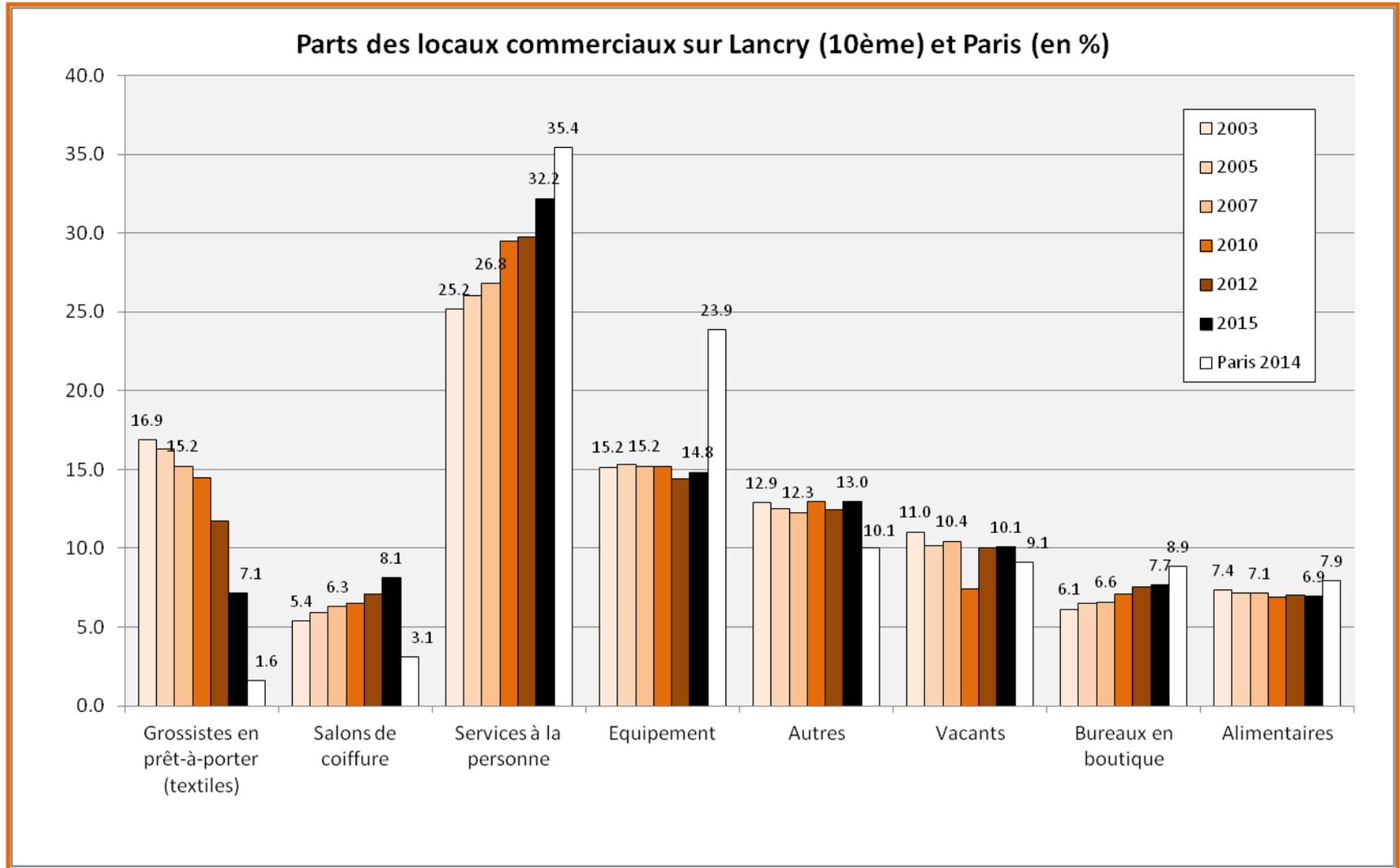
Un tissu commercial sectorisé : des grossistes au centre, des salons de coiffure plutôt vers l'ouest et de l'alimentaire réparti par pôles (rue du Faubourg Saint-Denis, le marché Saint-Martin, rue de Lancry etc.)



- **Des grossistes en prêt-à-porter en forte diminution** : -53.8% entre 2007 et 2015.
- En revanche, **des salons de coiffure qui progressent** : +27.2% depuis 2007.
- **Un tissu de proximité qui se maintient** globalement.

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	2015	Evo 03-05/an (en %)	Evo 05-07/an (en %)	Evo 07-10/an (en %)	Evo 10-12/an (en %)	Evo 12-15/an (en %)	Evo 07-15 (en %)	Evo 07-15/an (en %)	
Grossistes en prêt-à-porter (textiles)	275	267	249	232	190	115	-1.6	-2.7	-2.7	-8.7	-13.2	-53.8	-7.1	↓
Salons de coiffure	88	97	103	104	115	131	5.6	2.5	0.4	5.1	4.6	27.2	3.6	↑
Services à la personne	410	426	439	474	482	519	2.1	1.2	3.2	0.8	2.6	18.2	2.4	↑
Equipement	247	251	249	244	233	239	0.9	-0.3	-0.8	-2.2	0.9	-4.0	-0.5	→
Autres	210	205	201	208	202	209	-1.3	-0.8	1.4	-1.4	1.2	4.0	0.5	→
Vacants	180	166	171	119	162	163	-4.2	1.2	-12.2	17.3	0.2	-4.7	-0.6	→
Bureaux en boutique	100	106	108	114	122	124	3.3	0.8	2.2	3.4	0.5	14.8	2.0	↑
Alimentaires	120	117	117	111	114	112	-1.4	0.0	-2.1	1.3	-0.6	-4.3	-0.6	→
Total locaux en RDC	1630	1635	1637	1606	1620	1612	0.2	0.0	-0.8	0.4	-0.2	-1.5	-0.2	→





2007 - 2015



Cabinets de kinésithérapeute : + **300 %** (1 → 4)

Dépôt-vente de vêtements : + **250 %** (2 → 7)

Bureaux de change : + **166,7 %** (3 → 8)

Traiteur - épicerie fine : + **140 %** (5 → 12)

Opticiens : + **133,3 %** (9 → 21)

Supérettes classiques < 400 m² : + **125 %** (4 → 9)

Spécialistes d'un sport : + **100 %** (3 → 6)

Parfumerie : + **79,3 %** (24 → 43)

Hôtels de tourisme 3 étoiles : + **75 %** (8 → 14)

Restauration rapide assise : + **68,2 %** (44 → 74)

Prêt-à-porter mixte : + **46,7 %** (15 → 22)

Soins de beauté : + **35,3 %** (17 → 23)

Prêt-à-porter femme : + **32,3 %** (31 → 41)

Chaussures mixte : - **33,3 %** (9 → 6)

Téléphonie : - **35,3 %** (34 → 22)

Hôtels de tourisme 2 étoiles : - **37,5 %** (16 → 10)

Restaurants proche-moyen orientaux : - **38,5 %** (26 → 16)

Épiceries de quartier (alimentation générale < 120 m²) : - **47,4 %** (19 → 10)

Salons de thé : - **60 %** (5 → 2)

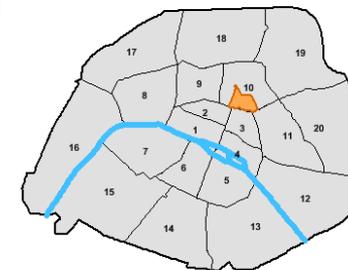
Revêtement sols et murs : - **60 %** (5 → 2)

Vente de journaux : - **60 %** (5 → 2)

Bimbeloterie, articles souvenirs : - **66,7 %** (3 → 1)

Vente de disques et DVD : - **71,4 %** (7 → 2)

Serrurerie : - **75 %** (4 → 1)



En progression :

- **Activités paramédicales**
- **Commerces liés à l'habillement**
- **Alimentaire qualitatif (épiceries fines) et supérettes classiques** (tendance parisienne, maillage dense).
- **Soins de beauté**
- **Produits cosmétiques**
- **Restauration rapide assise**
- **Hôtellerie** (3 étoiles, montée en gamme)

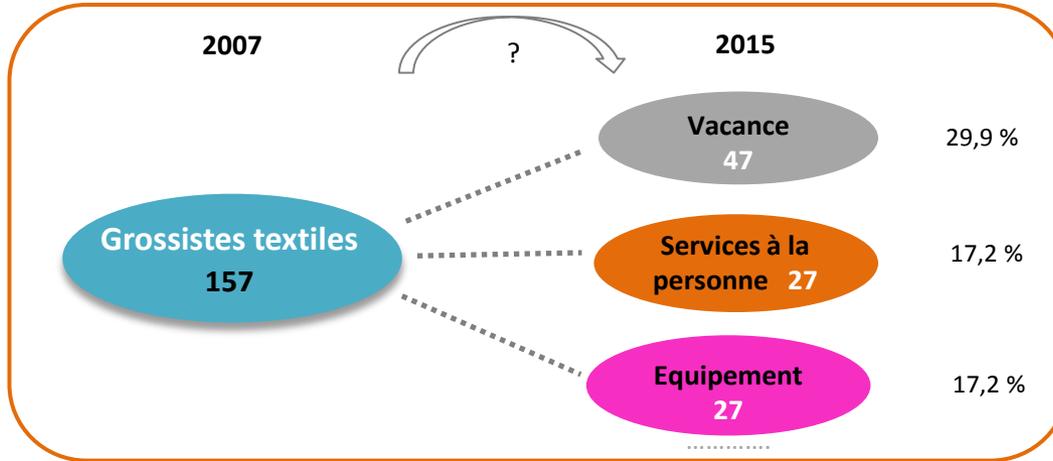
En régression :

- **Articles de loisirs**
- **Épiceries de quartier** (alimentation < 120 m²) tendance généralisée à Paris depuis plusieurs années.
- **Équipement de la maison et artisanat du bâtiment**
- **Hôtellerie** (2 étoiles)

Que sont devenus les grossistes textiles disparus entre 2007 et 2015 ?

■ **157** grossistes textiles disparus entre 2007 et 2015 principalement rue du Faubourg Saint-Martin

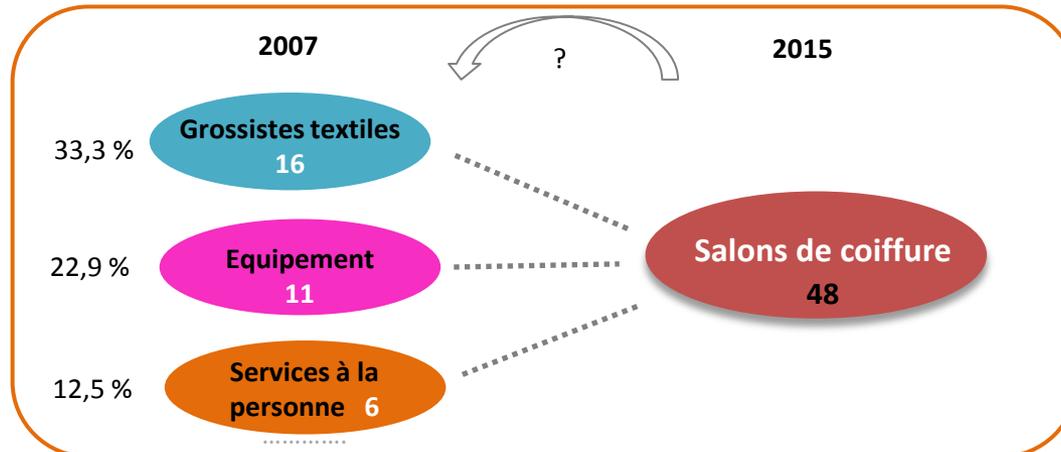
Sur les disparitions :



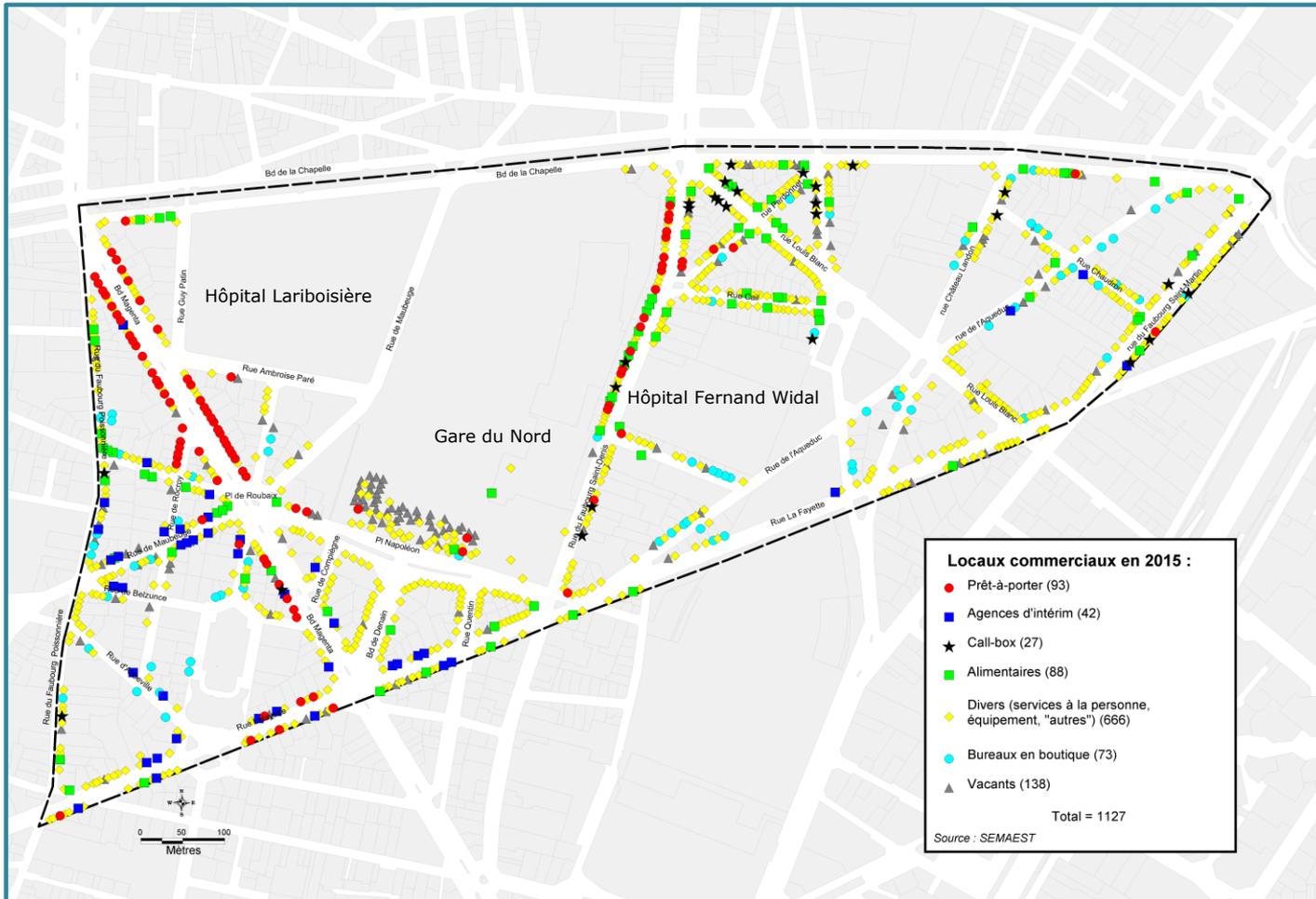
Quelles activités ont été reprises par les nouveaux salons de coiffure apparus entre 2007 et 2015 ?

✚ **48** nouveaux salons de coiffure en 2015, pour partie rue du Faubourg Saint-Martin

Sur les créations :



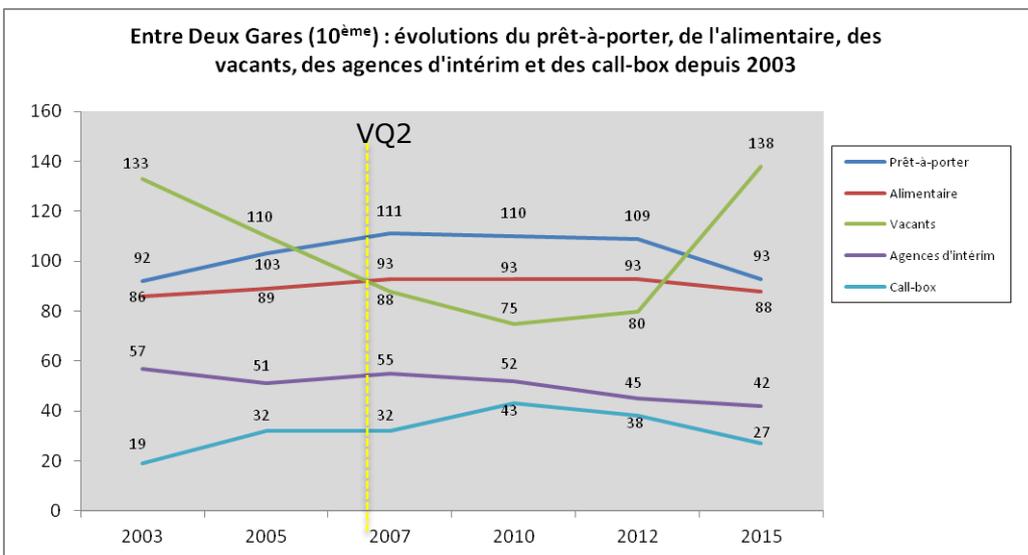
Entre Deux Gares: 1127 cellules en RDC recensées en 2015, peu d'évolution concernant le nombre de locaux depuis 2007.



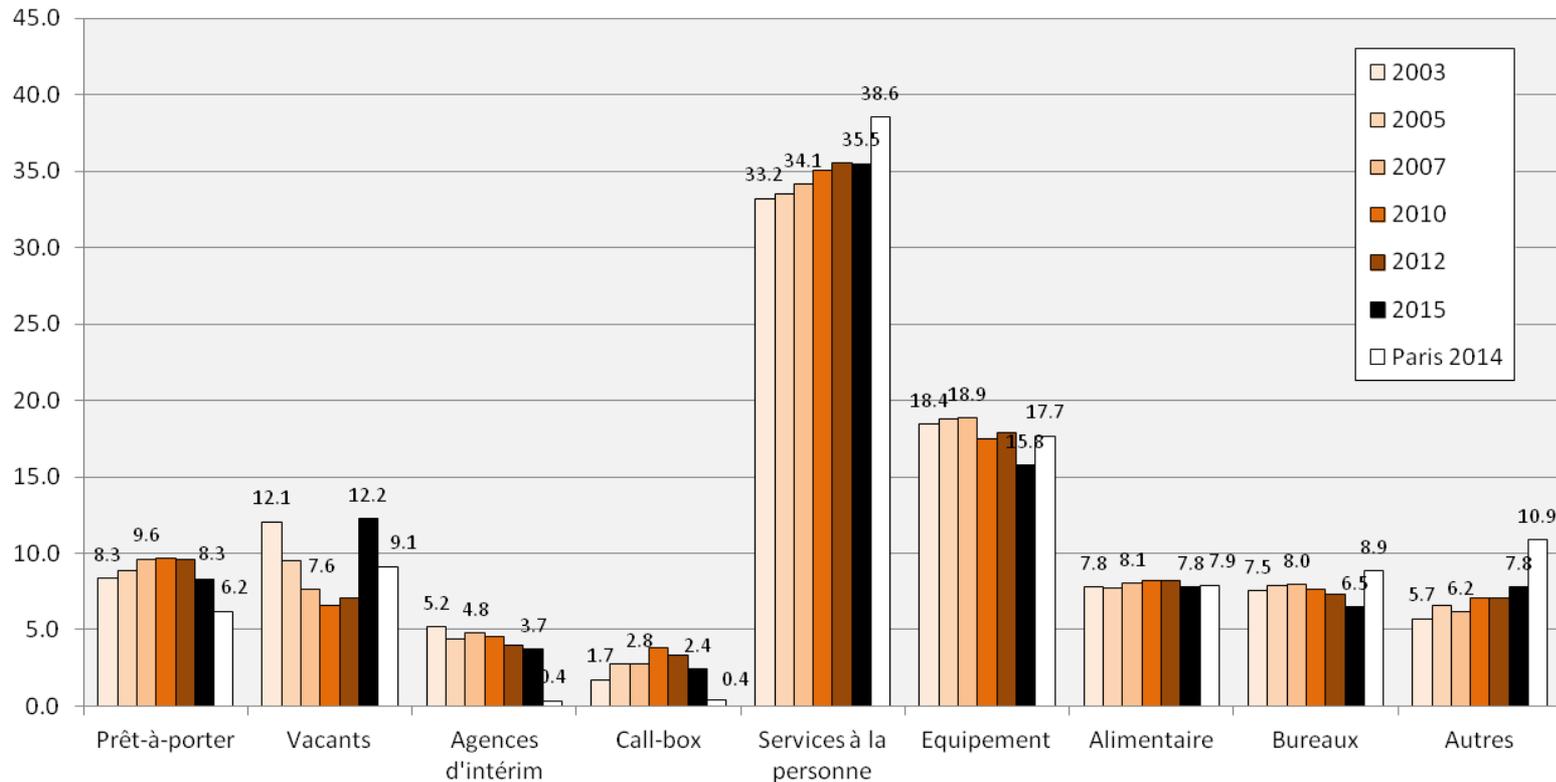
➤ **Des activités cibles en baisse significative depuis 2007**: prêt-à-porter, call-box, agences d'intérim, et **une vacance en forte progression** (+56.8%) mais qui s'explique en grande partie par les locaux commerciaux de la gare du Nord en travaux au moment de l'enquête.

➤ **Un tissu de proximité qui se maintient, dans l'ensemble, depuis 2007.**

Classes d'activités	2003	2005	2007	2010	2012	2015	Evo 03-05/an (en %)	Evo 05-07/an (en %)	Evo 07-10/an (en %)	Evo 10-12/an (en %)	Evo 12-15/an (en %)	Evo 07-15 (en %)	Evo 07-15/an (en %)
Prêt-à-porter	92	103	111	110	109	93	6.5	3.1	-0.4	-0.4	-5.0	-16.2	-2.2
Vacants	133	110	88	75	80	138	-9.4	-8.0	-5.9	3.2	24.9	56.8	7.6
Agences d'intérim	57	51	55	52	45	42	-5.7	3.1	-2.2	-6.5	-2.3	-23.6	-3.2
Call-box	19	32	32	43	38	27	37.3	0.0	13.8	-5.6	-9.9	-15.6	-2.1
Services à la personne	366	388	394	399	403	400	3.3	0.6	0.5	0.5	-0.3	1.5	0.2
Equipement	203	218	218	199	203	178	4.0	0.0	-3.5	1.0	-4.2	-18.3	-2.4
Alimentaire	86	89	93	93	93	88	1.9	1.8	0.0	0.0	-1.8	-5.4	-0.7
Bureaux	83	91	92	87	83	73	5.3	0.4	-2.2	-2.2	-4.1	-20.7	-2.8
Autres	63	76	71	80	80	88	11.3	-2.6	5.1	0.0	3.4	23.9	3.2
Total locaux en RDC	1102	1158	1154	1138	1134	1127	2.8	-0.1	-0.6	-0.2	-0.2	-2.3	-0.3



Parts des locaux commerciaux sur Entre Deux Gares (10^{ème}) et Paris (en %)

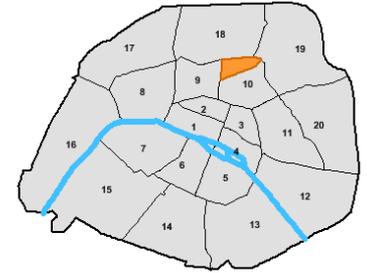


2007 - 2015



- Soins de beauté : + **166,7 %** (6 → 16)
- Pâtisserie : + **150 %** (2 → 5)
- Hôtels de tourisme 3 étoiles : + **114,3 %** (7 → 15)
- Commerces de détails de boissons : + **100 %** (2 → 4)
- Téléphonie : + **100 %** (11 → 22)
- Opticiens : + **75 %** (4 → 7)
- Horlogerie-bijouterie : + **60 %** (5 → 8)
- Bureaux de change : + **55,6 %** (9 → 14)
- Textile et mercerie : + **42,9 %** (7 → 10)
- Restauration rapide assise : + **36,8 %** (38 → 52)

- Hôtel de tourisme 2 étoiles : - **41,2 %** (17 → 10)
- Alimentation générale < 120 m² : - **44,4 %** (18 → 10)
- Vente de journaux : - **46,2 %** (13 → 7)
- Restauration rapide debout : - **52,6 %** (19 → 9)
- Hôtel de tourisme 1 étoile : - **60 %** (5 → 2)
- Chaussures femme : - **60 %** (5 → 2)
- Travaux d'électricité : - **66,7 %** (3 → 1)
- Carrelage-peinture-moquette : - **66,7 %** (3 → 1)
- Vente de jouets et jeux : - **66,7 %** (3 → 1)
- Electroménager : - **66,7 %** (3 → 1)
- Bijouterie fantaisie : - **71,4 %** (7 → 2)
- Vidéos-clubs, location de DVD : - **80 %** (5 → 1)

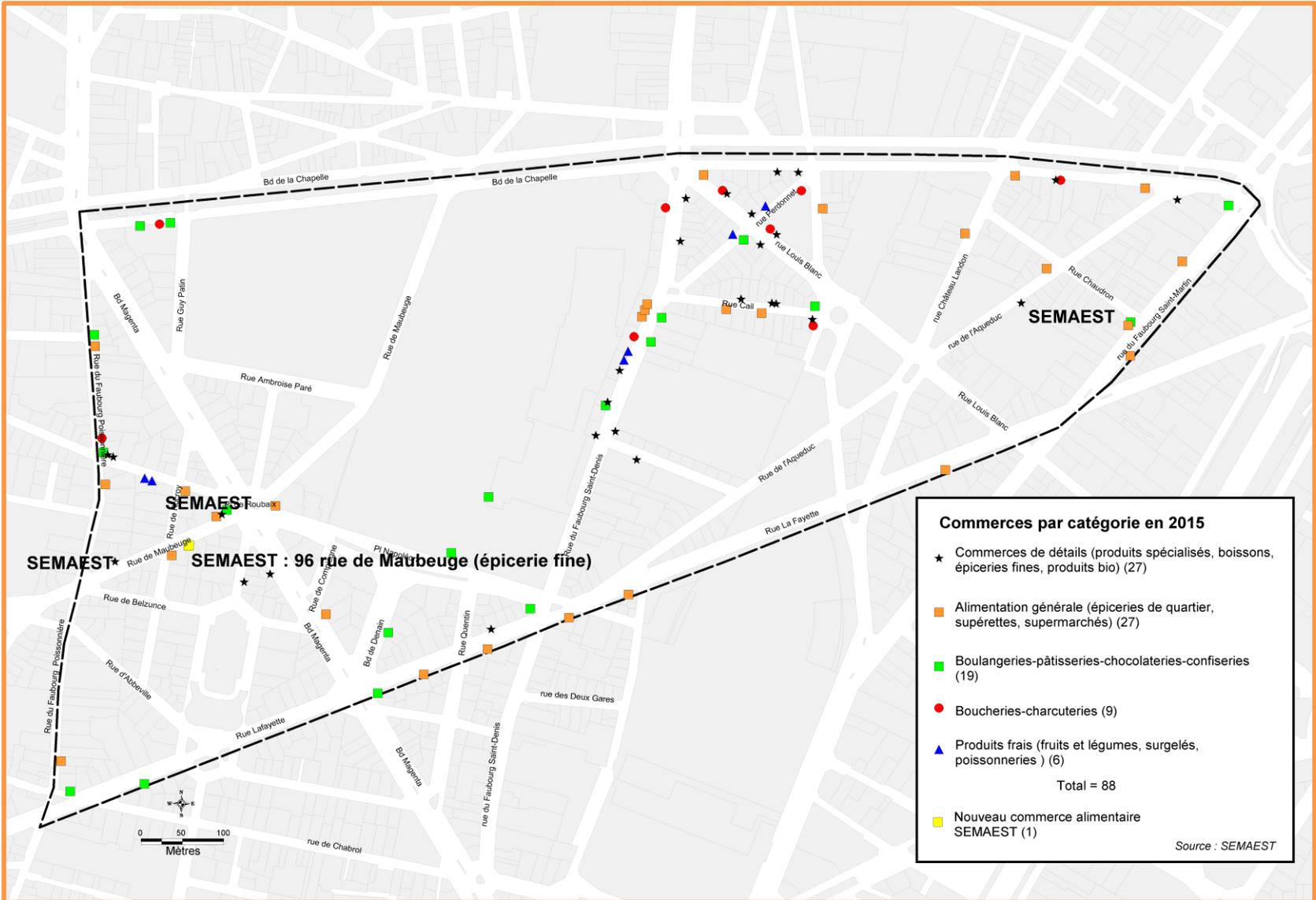


En progression : 

- Soins de beauté
- Hôtellerie (3 étoiles, montée en gamme)
- Téléphonie
- Restauration rapide assise

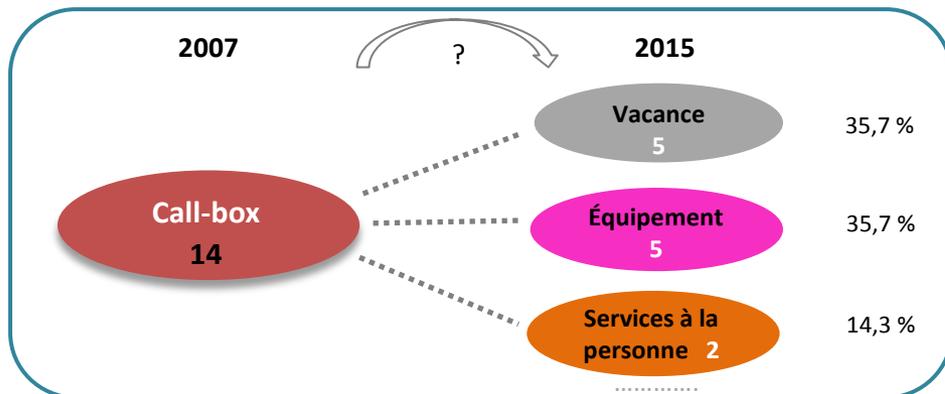
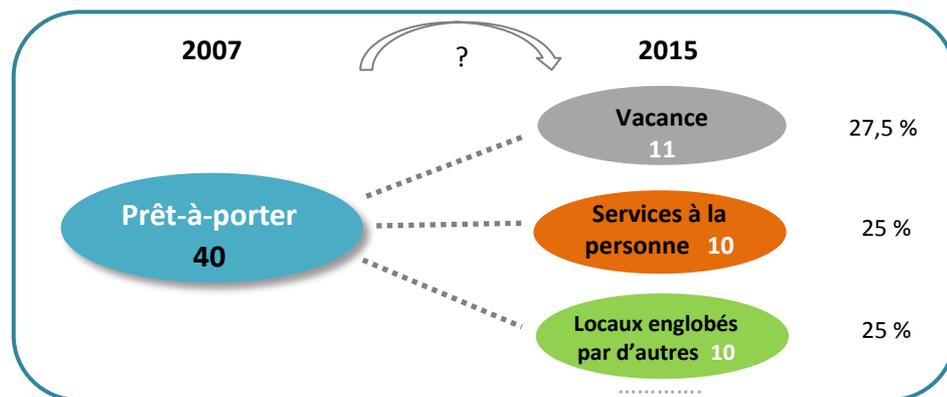
En régression : 

- Epiceries de quartier < 120M² (tendance généralisée à Paris).
- Restauration rapide debout
- Vente de journaux
- Equipement pour les loisirs
- Equipement de la maison
- Hôtellerie (1 et 2 étoiles)



Que sont devenues les boutiques de prêt-à-porter disparues entre 2007 et 2015 ?

■ **40** commerces de prêt-à-porter disparus entre 2007 et 2015

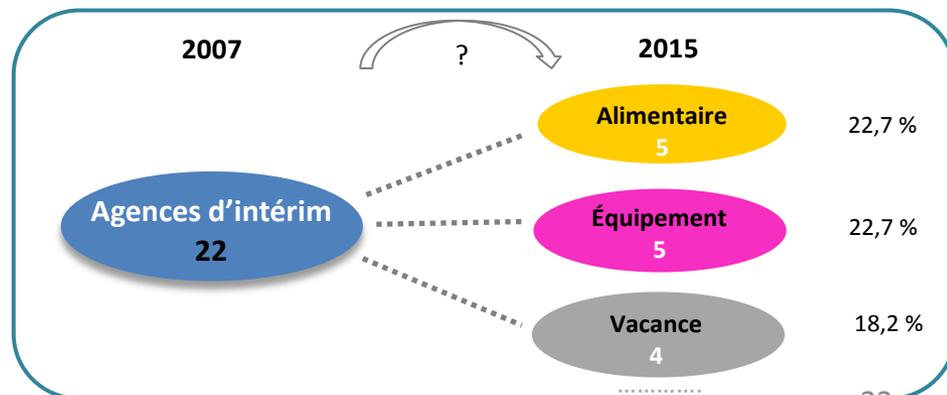


Que sont devenus les call box disparus entre 2007 et 2015 ?

■ **14** call-box disparus entre 2007 et 2015

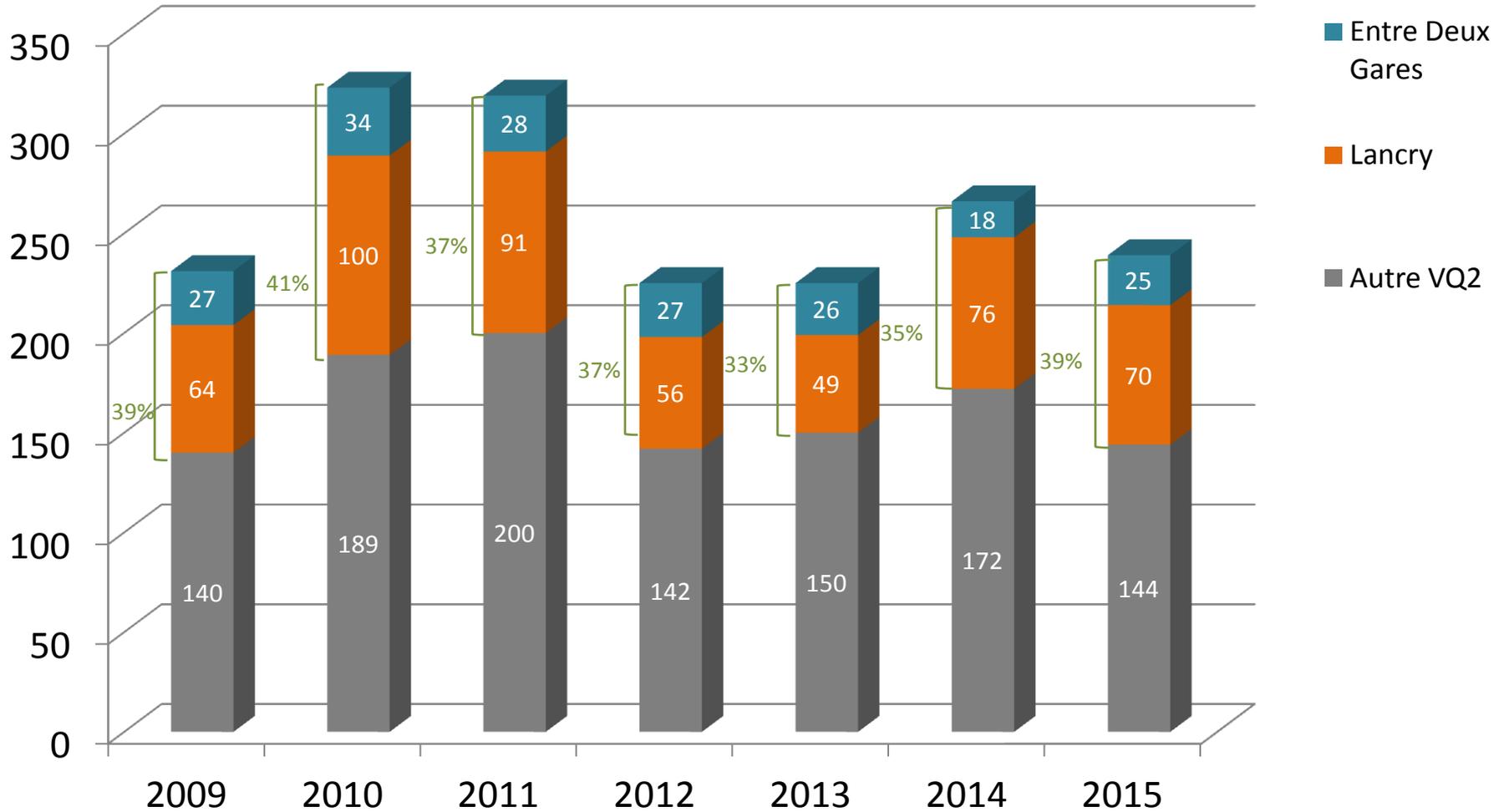
Que sont devenues les agences d'intérim disparues entre 2007 et 2015 ?

■ **22** agences d'intérim disparues entre 2007 et 2015



3/ Présentation du marché de l'immobilier, des acquisitions réalisées, et des locataires installés



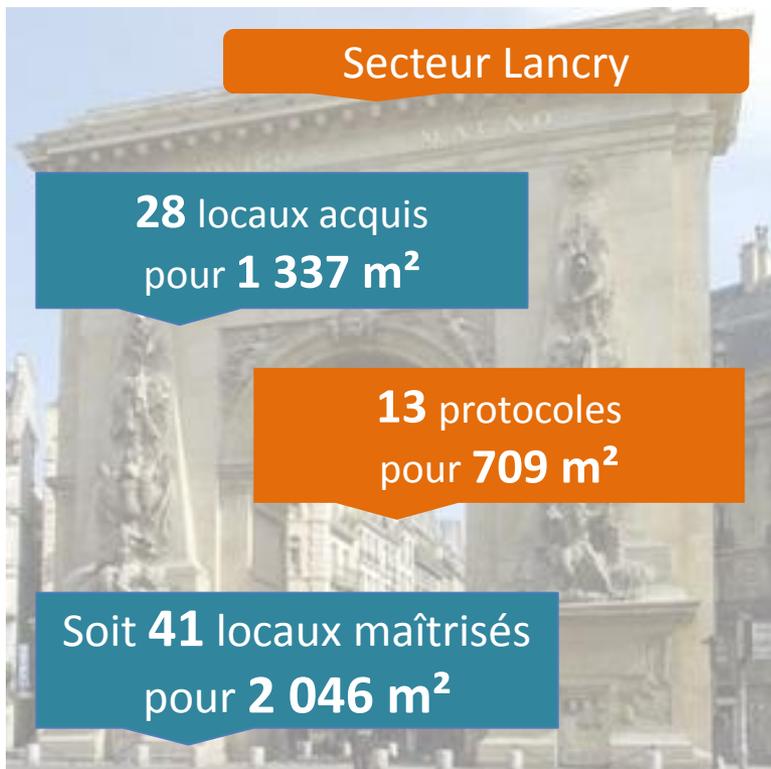


Depuis le GTL du 12 juin 2013 :

12

Acquisitions effectuées
dont 10 sur Lancry
et 2 sur Entre Deux Gares

Au total :



Acquisitions réalisées depuis le 12 juin 2013 Secteur Lancry

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire	Date d'acquisition
12 rue du Faubourg Saint-Martin	73	Céramiste	10/06/2013
12 rue du Faubourg Saint-Martin	22	Épicerie fine avec dégustation	13/02/2014
32 rue des Vinaigriers	28	Librairie	07/06/2013
38 rue de Lancry	63	Boucherie	31/10/2013
7 passage du Prado	24	Retoucherie	11/02/2014
14 rue du Château d'Eau	68	Pop-up	31/10/2014
50 boulevard de Strasbourg	78	En travaux	29/10/2014
103 rue du Faubourg Saint-Denis	30	Vente de chocolats	15/07/2014
104 rue du Faubourg Saint-Denis	27	Épicerie fine néerlandaise	27/07/2014
5 rue de la Fidélité	64	En travaux	03/08/2015
TOTAL LANCRY	477		

Acquisitions réalisées avant le 12 juin 2013 Secteur Lancry

Adresse	Surface	Activité
32 rue de Lancry	77	Librairie
86, rue du Faubourg Saint-Denis	47	Boucherie, charcuterie, traiteur
10 rue du Château d'Eau	58	Conception, création et vente au détail d'accessoires de mode, de décoration et papeterie
71 rue du Faubourg Saint-Martin	56	Accessoires décoration, mode, vêtements
71, rue du Faubourg Saint-Martin	66	Vente prêt-à-porter, accessoires de mode, articles de décoration
37 rue du Château d'eau	52	Epicerie fine
40, rue du Château d'Eau	40	Vente au détail de jouets
40, rue du Château d'Eau	54	Vente au détail de jouets
43, rue du Château d'Eau	22	Atelier de tapisserie
22/24, rue des Vinaigriers	38	Créatrices de mode
22/24, rue des Vinaigriers	79	Espace de travail partagé
22/24, rue des Vinaigriers	36	Bureaux association
41, rue de Lancry	55	Crèmerie - fromagerie
52, rue du faubourg Saint-Martin	44	Coffee shop
52, rue du faubourg St-Martin (sur cour)	56	Studio de production
58, rue du Château d'Eau	17	Retoucherie
3, rue de la fidélité	13	Vente de matériel électrique et dépannage
58, rue du Château d'Eau	50	Onglerie
Total - 18 locaux	860	

Lancry : locaux maîtrisés au 23/03/2016



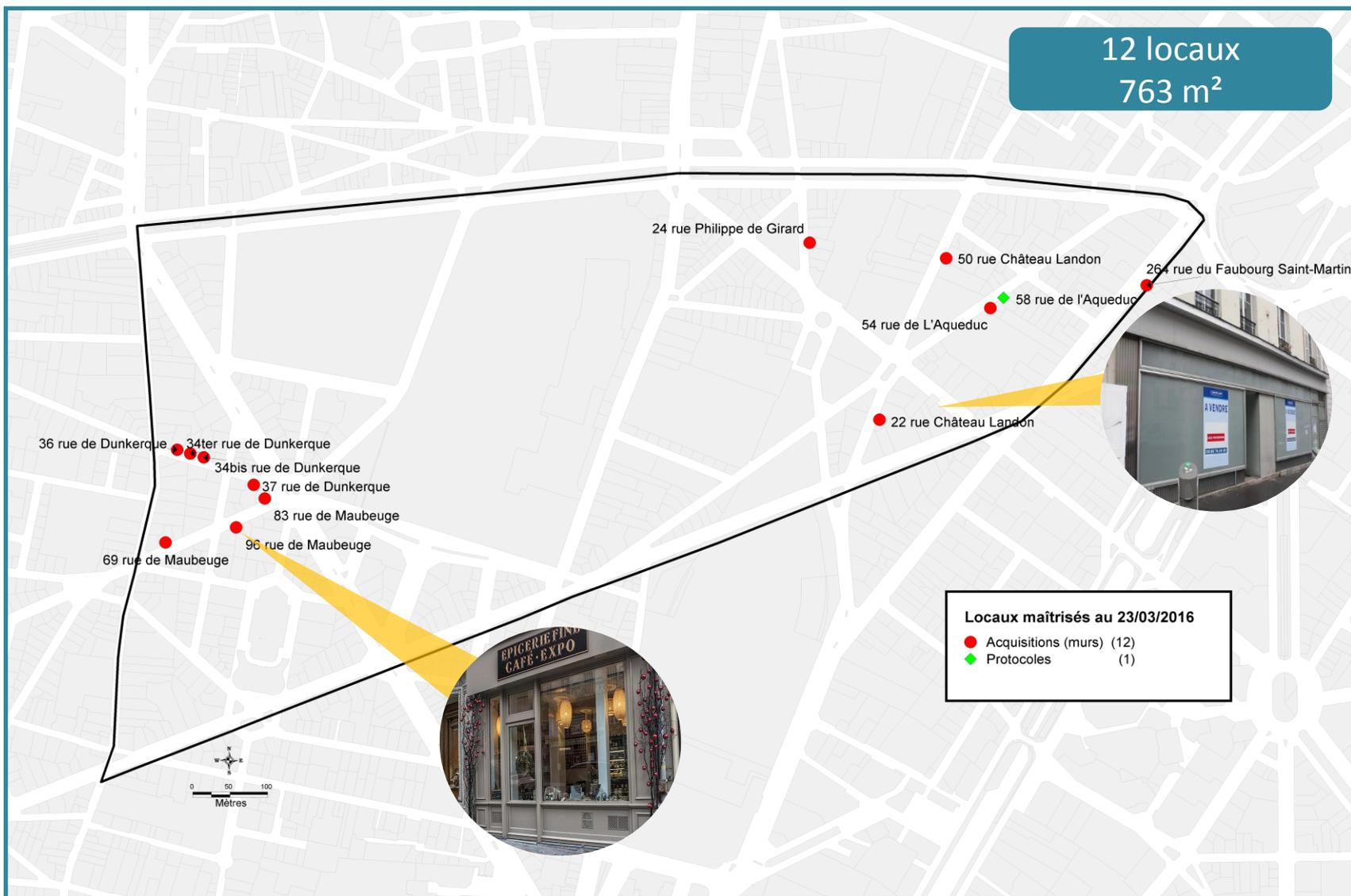
Acquisitions réalisées depuis le 12 juin 2013 Secteur Entre Deux Gares

Adresse	Surface m ² pondérée	Activité du locataire	Date d'acquisition
22 rue du Château-Landon	134	En travaux	20/03/2015
96 rue de Maubeuge	38	Épicerie fine	30/07/2014
TOTAL ENTRE 2 GARES	172		

Acquisitions réalisées au 12 juin 2013 Secteur Entre 2 Gares

Adresse	Surface	Activité
54, rue de l'Aqueduc	47	Vente de paniers fruits et légumes bio - Epicerie fine
69, rue de Maubeuge	50	Caviste
264 rue du Faubourg St-Martin	69	Restaurant
83, rue de Maubeuge	41	Epicerie italienne
34bis, rue de Dunkerque	95	Librairie
34ter, rue de Dunkerque	120	Bricolage
36, rue de Dunkerque	104	Reprographie
37, rue de Dunkerque	35	Vente de produits d'équipement de la maison et du bien être issus de produits naturels
24, rue Philippe de Girard	15	Céramiste
50, rue du Château Landon	15	Vente de solutions numériques et de supports de communication
Total – 10 locaux	591	

Entre Deux Gares : locaux maîtrisés au 23/03/2016



22/24, rue du Château-Landon

Acquisition de gré à gré le 20/03/2015
Surface : 134 m²



5, rue de la Fidélité

Acquisition de gré à gré le 30/08/2015
Surface : 64 m²



96, rue de Maubeuge

Acquisition de gré à gré le 30/07/2014
Surface : 38 m²



7, passage du Prado

Préemption le 03/12/2013 – Acte le 11/02/2014
Surface : 24 m²



32, rue des Vinaigriers

Préemption le 07/06/2013 – Acte le 11/09/2013
Surface : 28 m²



103, rue du Faubourg Saint-Denis

Préemption le 25/04/2014 – Acte le 15/07/2014
Surface : 30 m²



38, rue de Lancry

Acquisition de gré à gré le 31/10/2013
Surface : 63 m²



104, rue du Faubourg Saint-Denis

Acquisition de gré à gré le 27/07/2014
Surface : 27 m²



12, rue du Faubourg Saint-Martin

Acquisition de gré à gré le 10/06/2013
Surface : 73 m²



50, boulevard de Strasbourg

Préemption le 29/09/2014 – Acte le 29/10/2014
Surface : 78 m²



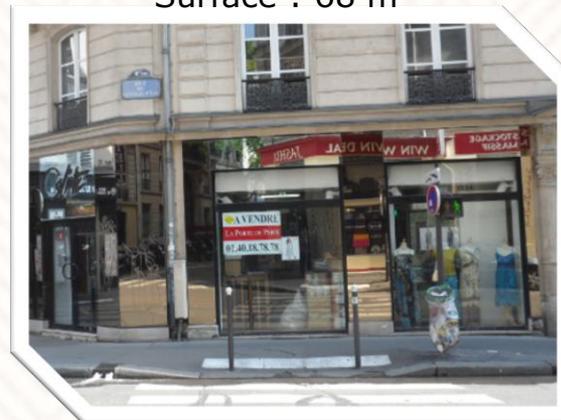
12, rue du Faubourg Saint-Martin

Préemption le 11/01/2013 – Acte le 13/02/2014
Surface : 22 m²



14, rue du Château d'Eau

Acquisition de gré à gré le 31/10/2014
Surface : 68 m²



Depuis le dernier GTL :

19

Locataires installés
dont 14 sur Lancry
et 5 sur Entre Deux Gares

3

Locaux en travaux
dont 2 sur Lancry
et 1 sur Entre Deux Gares

Au total, au 29/02/2016 :

Secteur Lancry

24 locaux occupés
1 193 m² dont 1 pop-up

3 activités maintenues
pour **69 m²**

22 activités installées
pour **1075 m²**

Secteur Entre Deux Gares

11 locaux occupés
629 m²

3 activités maintenues
pour **319 m²**

8 activités installées
pour **310 m²**

« AMBRYM » 22/24, rue des Vinaigriers

Historique du local : Anciennement occupé par un imprimeur, ce local a été acquis le 22 décembre 2010.

Locataire : Fondée en janvier 2009 et installée dans le local depuis octobre 2013, AMBRYM est une marque de prêt-à-porter 100 % bio et fabriqué en France. Les créatrices Gabrielle GÉRARD et Marion JAUBERT ne travaillent qu'avec des matières et des tissages naturels comme le coton ou le jersey 100 % bio.



« **BLACKBURN COFFEE** »
« **SXS PRODUCTIONS** »
52, rue du Faubourg Saint-Martin

Historique du local : Trois lots de copropriété, occupés auparavant par un grossiste textile, ont été préemptés libres le 22 décembre 2011. Le premier lot, situé à l'étage, a été revendu (logement).

Locataires : Le local sur cour a été attribué à la société SXS PRODUCTIONS le 26 juin 2013 qui y exerce l'activité de studio d'enregistrement.

La SEMAEST a installé le BLACKBURN COFFEE, un coffee shop, en décembre 2013 dans le troisième lot (local sur rue).



« JAMINI » 10, rue du Château d'Eau

Historique du local : Ce local, acquis libre de toute occupation en novembre 2008, était exploité par un grossiste textile, qui a été expulsé. La SEMAEST y a installé dans un premier temps une épicerie fine, ORIENTALE MAGHREBINE, jusqu'en juin 2012.

Locataire : Créée par Usha BORA en 2009 et installée à cette adresse le 17 octobre 2013, JAMINI est une marque d'accessoires de mode et de décoration qui puise son inspiration dans les tissages traditionnels indiens. Les produits en coton, en laine et en soie qu'elle propose sont tissés ou imprimés à la main par des artisans des différentes régions d'Inde.



« VIANDE ET CHEF » 38, rue de Lancry

Historique du local : Auparavant occupé par une alimentation générale à l'enseigne « PROXI », le local a été acquis de gré à gré par la SEMAEST le 31 octobre 2013.

Locataire : Le concept de « VIANDE ET CHEF », installée le 1^{er} décembre 2014, est très loin de celui d'une boucherie traditionnelle, car Benjamin DARNAUD installe des cuisiniers et non pas des bouchers derrière le billot, et propose à ses clients tous les morceaux du bœuf, de l'incontournable entrecôte aux morceaux les moins connus qu'il valorise et remet au goût du jour.

La viande ainsi que les accompagnements proviennent de producteurs français triés sur le volet qui fournissent Benjamin DARNAUD uniquement en produits de saison.



« ALTERMUNDI » 71, rue du Faubourg Saint-Martin

Historique du local : Le local a été préempté le 20 septembre 2010. Il était alors occupé par un grossiste. Après le départ du locataire, la SEMAEST y a installé une mercerie, puis un pop-up store.

Locataire : Depuis 2003, les boutiques ALTERMUNDI proposent une autre façon de consommer, en alliant produits durables et achat plaisir : mobilier équitable, décoration éco-design, accessoires et chaussures écologiques, prêt à porter éthique, mode enfant colorée et engagée. La boutique du 10^e a été installée par la SEMAEST le 19 mai 2015.



« **FCK/M. Frédéric GAUTIER** »
12, rue du Faubourg Saint-Martin

Historique du local : Ce local a été préempté libre de tout occupant le 10 janvier 2013. La SEMAEST y a ensuite installé un pop-up, « LA FRANGE A L'ENVERS » entre le 16 et 27 avril 2015.

Locataire : Lancé suite à son expérience de performeur céramiste sur la péniche « Le Louise Catherine » avec son projet FCK, le céramiste Frédéric GAUTIER a ouvert en octobre 2015 un espace proposant vente d'objet et découvertes créatives, en plus d'être un atelier de travail et de cuisson.



« LA CARAVELLE DES SAVEURS »
12, rue du Faubourg Saint-Martin

Historique du local : Ce local a été acquis de gré à gré le 10 juin 2013, suite à la préemption du local de droite, situé à la même adresse, en janvier 2013.

Locataire : Installée dans le local le 10 avril 2015, LA CARAVELLE DES SAVEURS est une épicerie fine qualitative qui a pour but de faire découvrir des saveurs lusophones, connaître des produits locaux et rares, parler de leur provenance et de leur histoire en mettant le producteur en avant.



« LES LUMIERES DE L'EST » 3, rue de la Fidélité

Historique du local : Ce local, anciennement occupé par un serrurier, a été préempté vacant par la SEMAEST le 4 janvier 2013, qui y a installé le locataire en octobre 2014.

Locataire : Monsieur RECHTMANN occupait auparavant un local de 25 m² situé 10, rue de la Fidélité qu'il devait quitter suite à un projet de vente de l'immeuble. Grâce à la SEMAEST, il a pu transférer son activité de magasin électrique dans cette boutique. Il y exerce la vente de services et de dépannage et propose des luminaires et divers matériels électriques.



« L'ARBRE ENCHANTÉ » 40, rue du Château d'Eau

Historique du local : Le local a été préempté le 1^{er} décembre 2009, occupé à l'époque par un grossiste en textile. La SEMAEST l'a loué dans un premier temps à l'ATELIER D'FACTO, puis y a installé L'ARBRE ENCHANTÉ le 1^{er} septembre 2015.

Locataire : L'ARBRE ENCHANTÉ propose des jouets et jeux classiques et intemporels. Présente depuis le 15 septembre 2011 à la même adresse, Madame Marie BOUDIER a souhaité tester l'agrandissement de sa boutique en 2015 en louant le local mitoyen sur cour proposé par la SEMAEST, afin d'y proposer notamment des ateliers de création pour enfants.



« PUERTO CACAO » 103, rue du Faubourg Saint-Denis

Historique du local : Ce local a été préempté le 25 avril 2014. Il s'agit de l'ancien atelier de la Maison LEMARIE, plumassier, transféré depuis sur le site de CHANEL à Pantin.

Locataire : Depuis 2006, PUERTO CACAO propose une offre de chocolaterie originale associée à une démarche éco-responsable globale. Cette nouvelle boutique, ouverte en mars 2016, propose un large choix de chocolats, pâtisseries fines et confiseries issus du commerce équitable.



« DUTCH »

104, rue du Faubourg Saint-Denis

Historique du local : La SEMAEST a acquis ce local, anciennement occupé par un architecte, le 27 juillet 2014.

Locataire : Messieurs Kevin SCHWENDEMANN et Niels de RUITER ont ouvert cette épicerie néerlandaise le 15 décembre 2015. Ils y proposent du café provenant d'une brûlerie à Amsterdam, des produits typiquement néerlandais, ainsi que diverses spécialités, des pâtisseries et des salades faites maison avec des produits frais et respectueux de l'environnement.



« LA FIBRE NATURELLE » 37, rue de Dunkerque

Historique du local : Le local, vide lors de sa préemption le 2 juillet 2012, était occupé auparavant par une agence d'intérim. Le locataire a été installé par la SEMAEST en janvier 2014 pour une période test de 2 ans. Un nouveau bail d'un an a été signé le 15 janvier 2015 afin de voir si la locataire peut se projeter sur une installation pérenne.

Locataire : Cette boutique propose une large gamme de produits de décoration, papeterie et art de la table à base de fibres naturelles (fibre de bambou, maïs, chanvre, coton bio, papier recyclé...) Des créateurs y sont régulièrement invités pour y exposer leurs photographies, peintures, impressions sur tissu...



Mme Caroline ALVES
24, rue Philippe de Girard

Historique du local : Le local a été préempté, libre de tout occupant, le 19 avril 2013.

Locataire : Designer volume diplômée, Caroline ALVES découvre en 2006 la pratique de la céramique et attirée par les possibilités de cette matière, elle suit diverses formations afin d'en apprendre les techniques de mise en œuvre.

Depuis 2011, installée comme céramiste, elle mène des recherches de formes, produit des objets pour la plupart utilitaires et donne des cours d'initiation à la céramique. Elle ouvre son nouvel atelier situé 24, rue Philippe de Girard en juin 2015 pour une première durée test d'un an.



« LES MISCELLANÉES DE M. JASH »
96, rue de Maubeuge

Historique du local : Anciennement occupé par un brocanteur, le local a été acquis libre le 30 juillet 2014.

Locataire : Inaugurée le 20 janvier 2016, la boutique « Les Miscellanées de M. Jash » décline des produits authentiques, originaux et locaux, sélectionnés chez des producteurs passionnés français.

Ce repère des saveurs, à déguster sur place ou à emporter, possède également un espace d'exposition photo.



50, rue du Château-Landon « USTS »

Historique du local : Le local a été acquis de gré à gré le 20 mars 2013. Il était précédemment occupé par un studio photo.

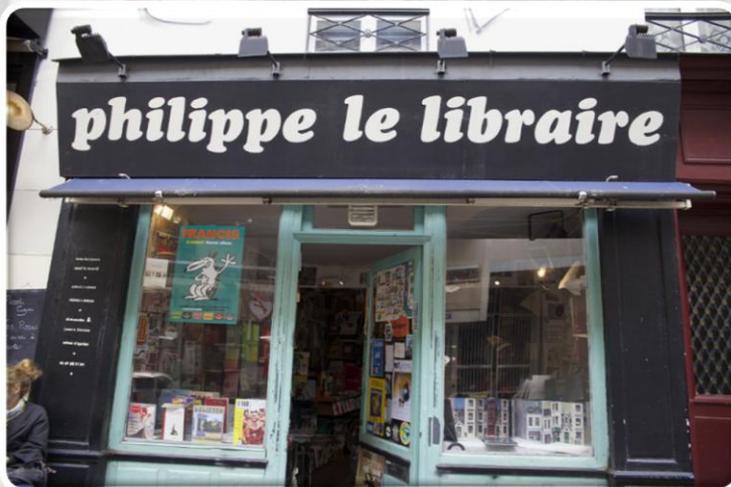
Locataire : USTS est une agence de conseil & de communication créée en 2013 par Monsieur Hugo BATTOUE et présente dans le local depuis le 1^{er} février 2016. Sa capacité d'adaptation et ses ressources techniques apportent à sa clientèle des outils de communication uniques et percutants.



« **PHILIPPE LE LIBRAIRE** »
32, rue des Vinaigriers

Historique du local : la SEMAEST a acquis ce local le 7 juin 2013 par le biais d'une préemption afin de maintenir l'activité de son locataire.

Locataire : Philippe FAUGERE occupe le local depuis le 1^{er} février 2007. Sa librairie est une adresse incontournable pour les amateurs de livres et de bandes dessinées, de beaux ouvrages, et d'éditions rares.



« SARL WELCOME » 7, passage du Prado

Historique du local : La SEMAEST a acquis ce local en décembre 2013 par le biais d'une préemption afin de maintenir l'activité de son locataire.

Locataire : La retouche de Monsieur Khan BUTTA est présente à cette adresse depuis le 1^{er} avril 2011. La boutique applique les techniques de la coutures et de la réparation des différents textiles.



5, rue de la Fidélité

Acquisition de gré à gré le 30/08/2015
Surface : 64 m²



50, boulevard de Strasbourg

Préemption le 29/09/2014
Surface : 78 m²



22/24, rue du Château-Landon

Acquisition de gré à gré le 20/03/2015
Surface : 134 m²



« LE POP UP COOL »

CoSto, le réseau des commerçants connectés, a lancé son premier pop-up store expérimental à Paris le 6 mars 2015 dans le local situé 14, rue du Château d'Eau, acquis par la SEMAEST le 31 octobre 2014.

Lieu de rencontre entre l'économie de proximité et l'écosystème numérique, cette boutique éphémère a accueilli pendant 10 jours une dizaine de créateurs parisiens et de startups.

Suite au succès de cette première expérience, deux autres pop up cools ont ouvert leurs portes en 2015 : au 12, rue du Fbg Saint Martin et au 71, rue du Fbg Saint-Martin.



14, rue du Château d'Eau – « LE TESTEUR »

Le bien situé 14, rue du Château d'Eau, rebaptisé « LE TESTEUR », est désormais entièrement dédié aux entrepreneurs qui veulent tester leur activité dans une boutique éphémère.

BIOCOOP, premier réseau de magasins bio en France, y a installé sa première boutique 100 % vrac et sans emballage entre le 4 novembre 2015 et le 31 décembre 2015. Face au succès de cette expérience, le bail de BIOCOOP a été prolongé jusqu'à fin février 2016.

D'autres boutiques éphémères y ouvriront leurs portes en 2016 comme FARGO (disquaire) ou YUMI (jus de fruits).



4/ Point sur les actions d'accompagnement et d'animation



De multiples formes d'accompagnement et d'animation

- ❖ Inaugurations de nouveaux locataires installés
- ❖ Décorations de vitrine
- ❖ Participation à des actions d'animation (Chasse aux trésors, ...)
- ❖ Diffusion du guide des commerces et du guide pratique d'accueil des commerçants
- ❖ Accompagnement à la cession
- ❖ Création d'un réseau de commerçants de proximité connectés (CoSto)
- ❖ Et d'autres formes d'accompagnement, afin de pérenniser les commerces de proximité installés ou maintenus



Connected Stores - CoSto

- ❖ **Bâtir la nouvelle économie de proximité (NEP)**
mêlant savoir-faire traditionnels, commerces de bouche, services de proximité, entreprises culturelles, métiers d'art, ESS, innovation & design, ...
- ❖ **CoSto : réseau de commerçants connectés et 1^{er} « living lab » de la nouvelle économie de proximité**
 - Création d'un réseau de commerçants de proximité indépendants à Paris
 - Lancement d'appels à projets Ville de Paris/PARIS & CO auprès de l'écosystème numérique pour expérimenter les services digitaux du commerce de demain
 - Préfiguration d'une plate-forme d'intégration fédérant des services destinés aux commerçants, aux parisiens et aux touristes, fruit de l'expérimentation du living lab



**Connected
Stores
Paris**

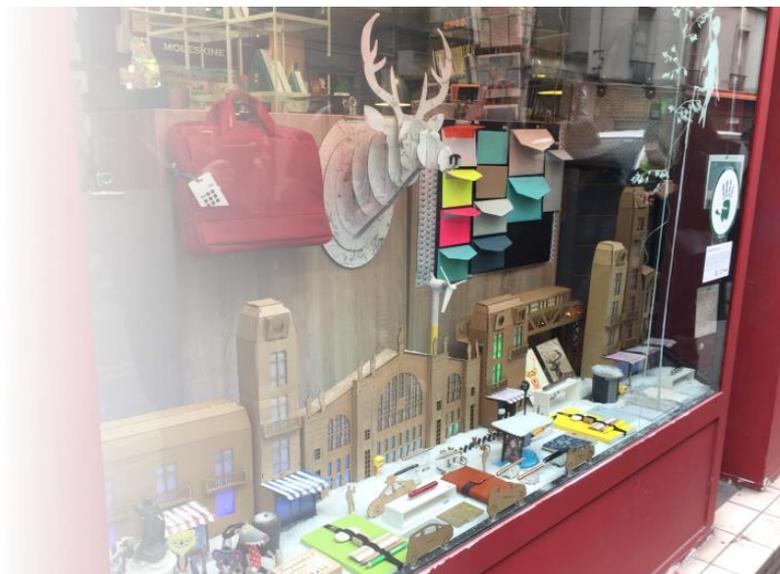
Vitrines connectées 2015

Chaque année, la SEMAEST organise une action d'animation commerciale avec l'ensemble de ses locataires.

Cette action consiste en la décoration des vitrines des magasins des commerçants, sur la base du volontariat des participants et est entièrement gratuite pour les commerçants.

En 2015, à l'occasion de la COP 21, la SEMAEST a proposé à ses commerçants des décorations de vitrines originales et innovantes : un village de Noël réinventé, fabriqué en carton recyclé, mettant en scène le visage de Paris de façon créative et interactive.

Ces vitrines, alliant design, innovation et développement durable, ont été installées dans 10 commerces pilotes du 10^e arrondissement.

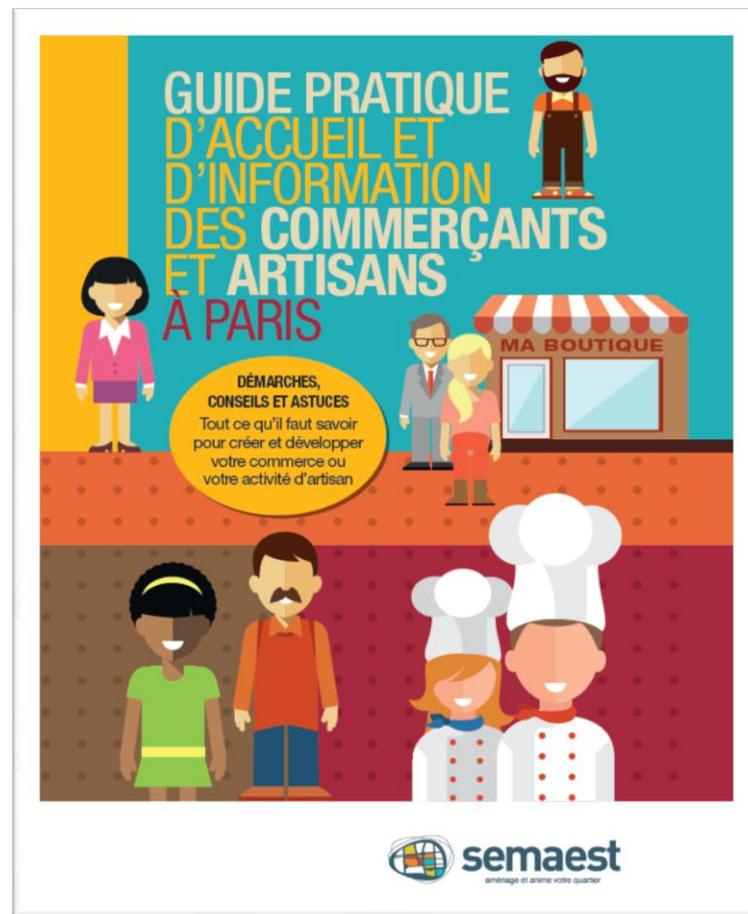


Le Guide pratique d'accueil et d'information des commerçants et artisans à Paris

Les équipes de la SEMAEST ont réuni dans ce guide disponible pour tous les commerçants et artisans parisiens, les réponses aux questions techniques, administratives et économiques posées par les professionnels rencontrés.

Les commerçants peuvent par exemple être aiguillés pour installer une terrasse, collecter leurs déchets, faire la promotion de leur commerce ou organiser des animations.

Les données nécessaires au développement de leurs activités y sont présentes : informations pratiques, contacts utiles et liens pour en savoir plus.



Inaugurations de boutiques dans le 10^e arrondissement en 2015/2016

24/06/2015 : **ALTERMUNDI** (vente de prêt-à-porter, accessoires, et objets de décoration)
71, rue du Faubourg Saint-Martin

01/03/2015 : **VIANDE ET CHEFS** (boucherie)
38, rue de Lancry

24/06/2015 : **LA CARAVELLE DES SAVEURS** (épicerie fine)
12, rue du Faubourg Saint-Martin



03/11/2015 : **BIOCOOP** (pop-up - vente de produits écologiques vendus en vrac)
14, rue du Château d'Eau

02/02/2016 : **DUTCH** (épicerie fine néerlandaise)
104, rue du Faubourg Saint-Denis

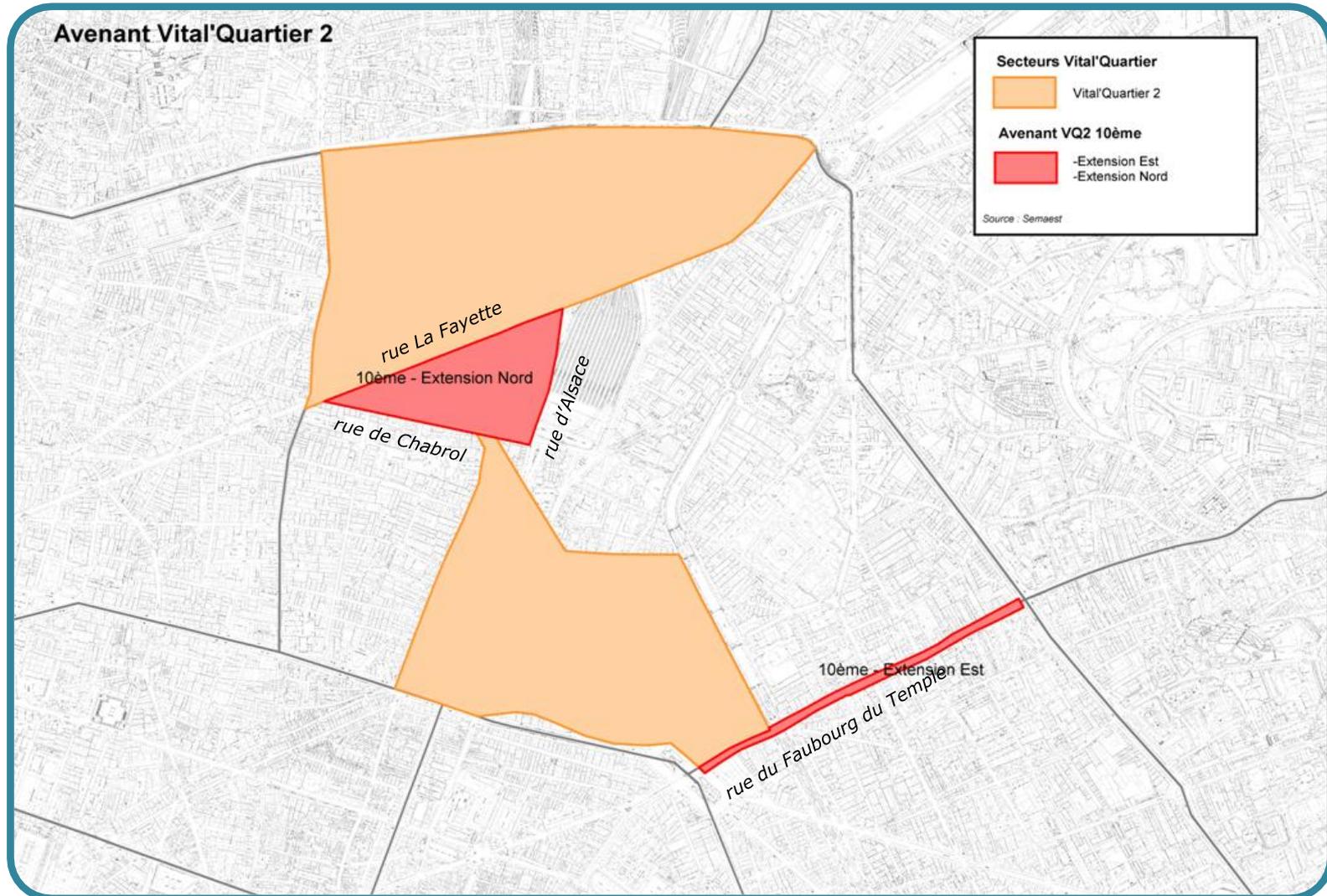
16/03/2016 : **PUERTO CACAO** (vente de chocolats, pâtisseries, confiseries)
104, rue du Faubourg Saint-Denis

20/01/2016 : **LES MISCELLANÉES DE M. JASH** (épicerie fine)
96, rue de Maubeuge

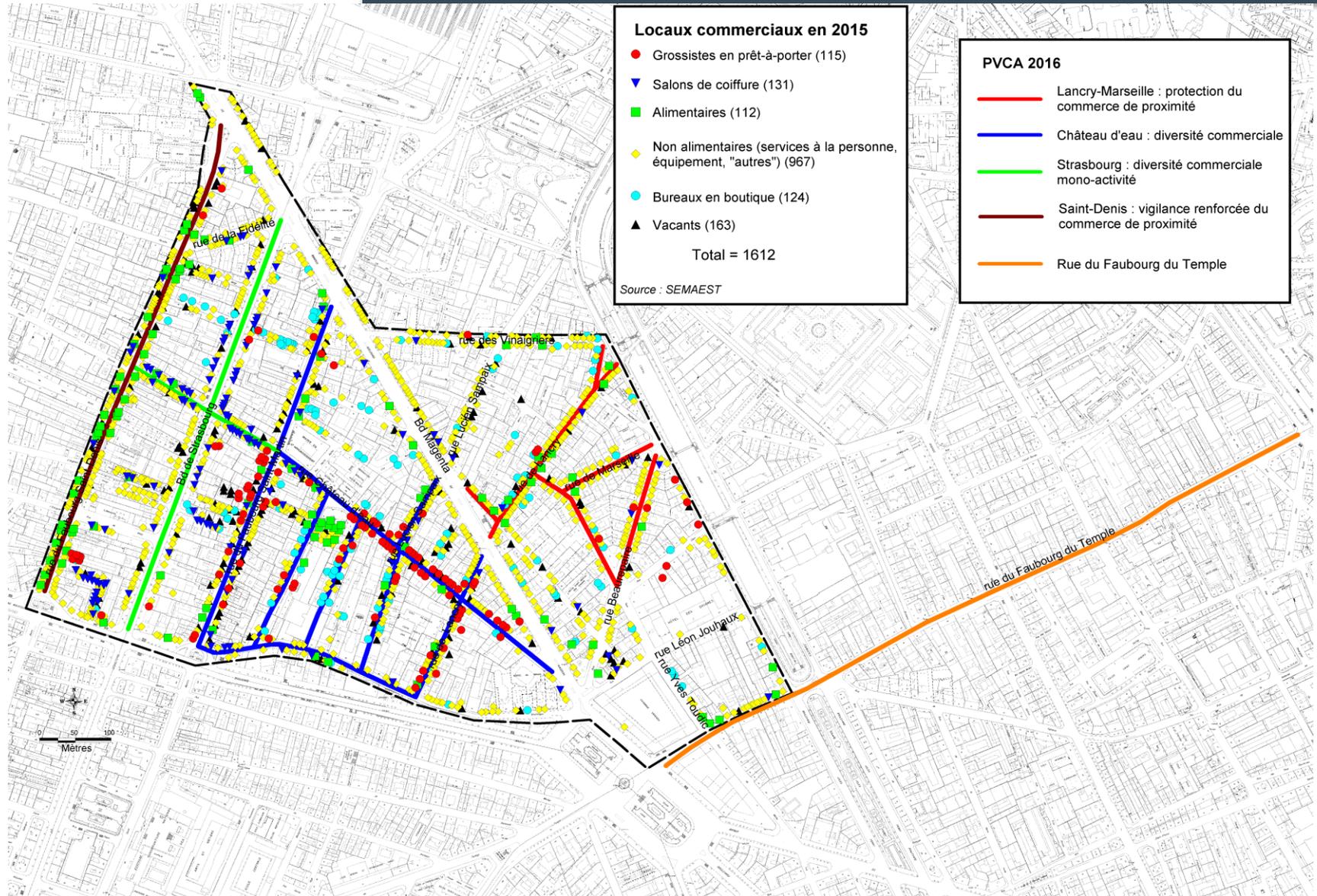


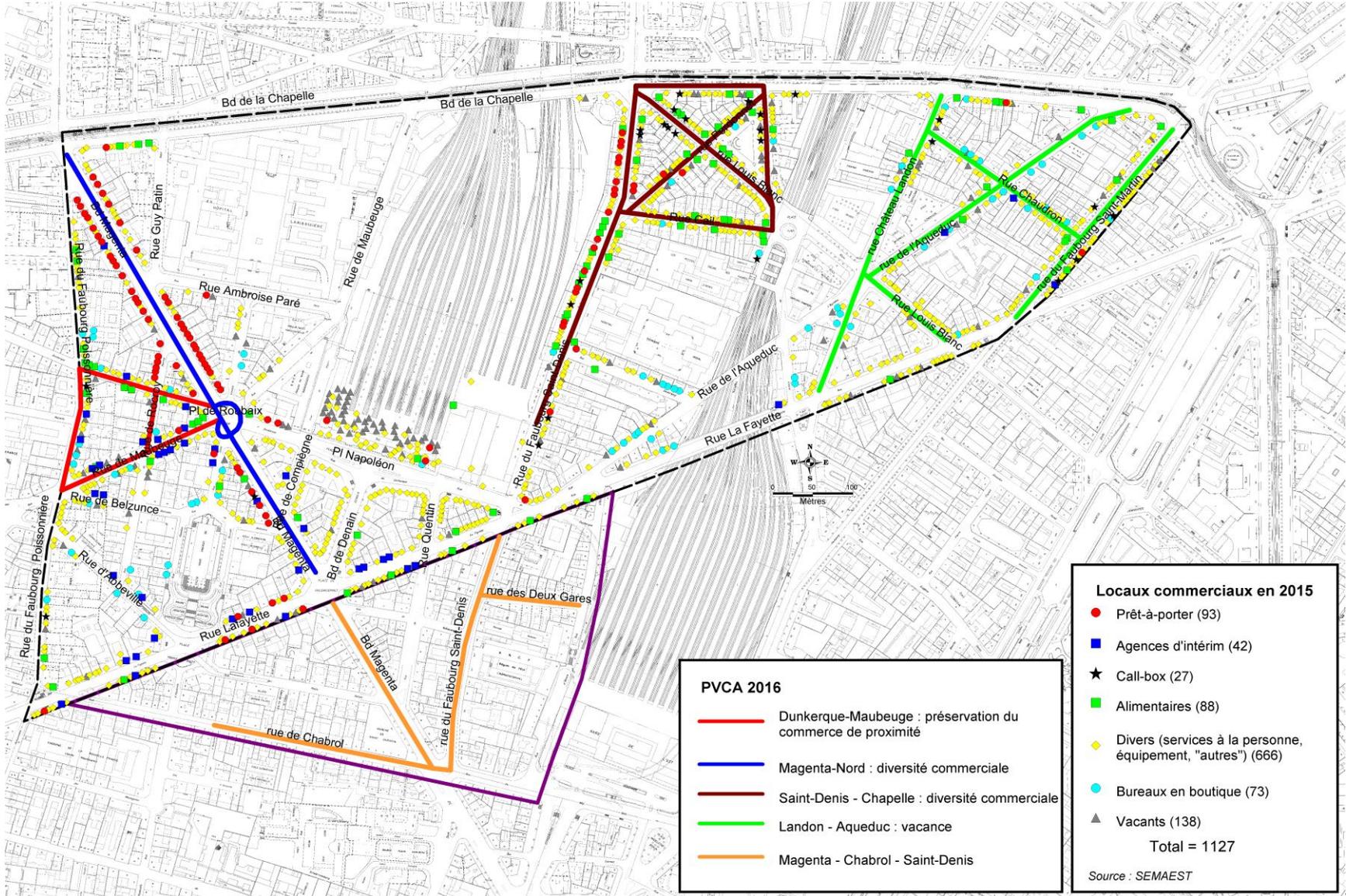
5/ Extension du périmètre d'intervention Vital'Quartier et validation du Plan de Valorisation Commerciale et d'Activité (PVCA)





5.1/ Lancry : Plan de Valorisation Commerciale et d'Activité (PVCA) en 2016 et extension





Retrouvez-nous sur www.semaest.fr



semaest

aménage et anime votre quartier