2024 DAE 26 - Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les 5ème, 6ème et partie du 7ème arrondissements afin d'y mener une expérimentation du droit de préemption commerciale visant la préservation des commerces culturels.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2022 DAE 93, le Conseil de Paris a approuvé, en décembre dernier, le Plan parisien pour le commerce et un programme d'actions visant à sauvegarder la diversité de l'offre commerciale et artisanale parisienne.

Celui-ci s'inscrit dans le prolongement d'initiatives et d'opérations menées depuis plusieurs années, parmi lesquelles Vital Quartier 1, Vital Quartier 2, le CRAC Paris Commerces, la création du GIE Paris Commerces et plus récemment, dans le cadre de l'élaboration du PLUb, le renforcement des protections commerciales et la création d'une protection spécifique pour les commerces culturels parisiens. Tous ont concouru à renforcer le dynamisme du commerce parisien et à maintenir sa diversité.

Ce plan parisien ajoute à cet arsenal déjà important une architecture de moyens plus conséquente et dote la Ville des outils appropriés pour soutenir l'exceptionnelle densité commerciale parisienne et l'accompagner dans un contexte de mutations. Il repose notamment sur une gouvernance renforcée, unifiée et partagée de notre politique de diversité commerciale et de soutien aux commerces de proximité et un développement de son principal acteur, la SEM Paris commerce, et de sa filiale Foncière Paris Commerces spécialisée dans le portage foncier et pour laquelle le Conseil de Paris du 4 juillet 2023 a approuvé, en partenariat avec la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, une recapitalisation. Cette dernière va permettre à la Ville de Paris et à la Foncière Paris commerce de mener une politique forte d'acquisitions de locaux commerciaux stratégiques pour la diversité commerciale. Ce plan prévoit également une amplification des politiques d'animation commerciale.

Depuis plusieurs années, les quartiers Latin et Saint-Germain des Prés, dont la valeur emblématique tient pour beaucoup à la vie littéraire, culturelle et artistique dont ils furent les acteurs, subissent une profonde mutation commerciale et un grand nombre de leurs acteurs culturels majeurs ont disparu au profit de marques d'enseignes de luxe, de prêt-à-porter ou de restauration. Le nombre de librairies y est notamment particulièrement en recul. Se conjuguent dans ces quartiers une évolution générale de recul des commerces culturels, concurrencés notamment par les achats numériques, une fragilité commerciale liée à un taux d'effort commercial beaucoup plus important sur ce type de commerce que sur des commerces de restauration par exemple, une difficulté à répondre à l'augmentation des loyers dans ce quartier central de la grande métropole mondiale qu'est Paris.

Face à cette évolution contraire aux intérêts des parisiens et à l'attractivité culturelle de Paris, nous avions mise en place une délégation du droit de préemption urbain à la Semaest sur un territoire défini, à savoir les quartiers Latin et Saint-Germain des Prés, dans le cadre du programme vital Quartier 2, programme qui s'est terminé fin 2022. Cette délégation a eu des résultats très positifs et a permis la sauvegarde ou l'établissement de nombre de librairies. Mais elle n'a pu que ralentir la

disparition des commerces culturels. En effet, sur la base de la banque de données sur le commerce (BDCom) 2020, nous observions que le nombre de commerces culturels parisiens avait chuté d'environ 30% entre les années 2000 et 2020. La BdCom 2023 nous permet de constater que la baisse se poursuit, avec toutefois de premières évolutions positives qui apparaissent. De 2014 à 2023, la baisse est de 42 % pour les magasins de vente de supports audio, de 37 % pour les antiquaires, de 24 % pour la vente de livres anciens, de 20 % pour la fabrication et vente d'instruments de musique, de 19 % pour les librairies, de 6 % pour les galeries d'arts.

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre de l'élaboration du PLUb, dont l'enquête publique a démarré en janvier 2024, a été retenue la création d'une protection spécifique aux commerces culturels. Cette nouvelle disposition sera favorable au maintien des librairies, librairies spécialisées et autres commerces culturels dont les antiquaires, les magasins de livres anciens et autographes et les galeristes sur vingt-cinq linéaires de protection commerces culturels dans le Plub. Parmi ces vingt-cinq linéaires, cinq sont localisés dans le 5ème arrondissement : rues Dante, du Cardinal Lemoine, des Ecoles, de l'Ecole Polytechnique, rue Soufflot. Egalement, onze rues ou portions de rue sont localisées dans le 6ème arrondissement : rues de l'Odéon, Saint-Sulpice, Guénégaud, Jacques Callot, Mazarine, de Seine, des Beaux–Arts, Visconti, Bonaparte, de Verneuil et Monsieur le Prince.

C'est également la raison pour laquelle, dans le cadre du plan parisien pour le commerce, les quartiers Latin et Saint-Germain des Pré font l'objet d'une attention prioritaire. La politique d'acquisitions des murs afin d'y maintenir ou implanter des commerces culturels menacés de disparition menée dans le programme VQ2 va notamment se poursuivre et s'amplifier.

C'est enfin la raison pour laquelle je vous propose de mener dans ces quartiers une expérimentation de l'outil de la préemption commerciale sur des fonds de commerce culturel.

En effet, afin de renforcer les politiques volontaristes de collectivités locales pour mieux observer, animer et réguler les implantations commerciales sur leur territoire, la loi du 5 août 2005, en faveur des PME, dite loi Dutreil, complétée du décret d'application du 26 décembre 2007, permet aux collectivités locales d'exercer un droit de préemption commerciale, c'est-à-dire d'acquérir des fonds artisanaux, des fonds de commerces mais également des droits au bail. Cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général. Par ailleurs, ce droit de préemption commerciale doit être circonscrit à une ou plusieurs zones où la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

Ainsi, il vous est proposé que sur les 5ème, 6ème et une partie du 7ème arrondissements, le Conseil de Paris délimite un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption commerciale. Une expérimentation concernant les préemptions de fonds de commerce afin d'y maintenir un commerce culturel ou y implanter un commerce culturel pourra ainsi être menée, et un bilan au bout de trois ans sera tiré de cette expérimentation.

Conformément aux dispositions visant l'instauration d'un tel périmètre, les chambres consulaires ont été consultées et vous trouverez en annexe un rapport analysant la situation du commerce culturel à l'intérieur de ce périmètre.

Je vous propose d'approuver la mise en place de ce périmètre de sauvegarde qui permettra à la collectivité parisienne de mener une expérimentation de préemptions commerciales visant à la sauvegarde des commerces culturels, permettant ainsi de soutenir la diversité commerciale et

artisanale du quartier Latin et d'y maintenir cette densité et mixité de l'offre culturelle de ce quartier emblématique de notre patrimoine parisien et participant fortement à l'attractivité parisienne.

La Maire de Paris