

Direction de l'Attractivité et de l'Emploi

2024 DAE 130 - BPP - Subventions (4 500 000 €) et conventions avec la RIVP pour des projets immobiliers accueillant des activités de l'économie circulaire et de l'alimentation durable (14e et 20e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Ces dernières décennies, la globalisation des chaînes de valeur a conduit à une mise à distance sans précédent entre lieux de consommation et lieux de production. De nombreux territoires connaissent un fort recul de la production et des emplois liés à la fabrication ; de plus, ce phénomène a induit de nombreuses externalités négatives, au premier lieu desquelles des impacts environnementaux délétères. Dans le même temps, Paris bénéficie d'un dynamisme exceptionnel en matière de création d'entreprises. Depuis plus de 10 ans, la Ville de Paris s'est efforcée de mettre en place un écosystème favorable à la création d'activité, notamment productive et de transformation, à l'émergence d'innovations, au changement d'échelle des projets économiques porteurs. Elle a notamment souhaité concentrer ses efforts et sa politique d'accompagnement vers les entrepreneurs et entrepreneuses du changement, créateurs d'effets utiles aux plans social et environnemental, pour faire de Paris la capitale de l'économie sociale, solidaire et durable. Ces porteurs et porteuses de projets agissent pour raccourcir les chaînes de valeur et les ancrer dans leurs territoires, permettant une transition écologique et solidaire de l'économie, indispensable à l'émergence d'un modèle sociétal soutenable, respectueux des générations futures.

C'est en particulier le cas des acteurs de l'économie circulaire, qui développent des modèles souvent novateurs, moins gourmands en ressources et créateurs d'emplois non délocalisables. C'est également le cas des acteurs de l'alimentation durable, qui assurent la logistique, la transformation et la vente de produits alimentaires durables, issus de l'agriculture biologique, locale et en circuit court. Ces acteurs, qui démarrent leurs activités ou qui dégagent structurellement des marges faibles du fait de leur engagement socio-environnemental, sont plus fortement soumis à la pression foncière et peinent à trouver, à Paris, des locaux en adéquation avec leurs besoins, tant en termes de typologie que de niveau de loyer.

Pour répondre à cet enjeu, la Ville de Paris entend veiller à conserver ou développer des espaces répondant aux besoins et spécificités de ces projets. Dans ce contexte, elle a lancé en février 2024 un appel à projets qui s'adresse aux professionnels de l'immobilier et vise à sélectionner des projets d'acquisition, construction, rénovation ou réhabilitation de bâtiments pour y développer des lieux de collecte, transformation, production, vente et logistique pour une économie durable, circulaire, solidaire et engagée à Paris.

À l'issue de la première vague de cet appel à projets, vous avez voté pour le soutien à trois projets immobiliers proposés par deux opérateurs immobiliers dans le 9^e et le 19^e arrondissement, dans le cadre de la délibération 2024 DAE 12, lors de la séance du conseil de Paris de juin 2024. La seconde vague de cet appel à projets, close le 28 juin dernier, a reçu trois candidatures. Au regard des critères de sélection de l'appel à projets et de l'enveloppe financière fixée par la Ville, il vous est proposé dans le cadre de la présente délibération de retenir et subventionner deux de ces trois projets, tous deux présentés par la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP).

La RIVP, société d'économie mixte (SEM) au capital de plus de 33 millions d'euros détenu en majorité par la Ville de Paris, est un acteur majeur de l'habitat social (62 000 logements sociaux) et de l'immobilier d'activité (3200 locaux professionnels représentant près de 180 000 m²).

Le premier projet que je vous propose de financer concerne la réhabilitation, notamment énergétique, d'un hôtel d'entreprises sis 56-62 boulevard Davout dans le 20^e arrondissement. Ce bâtiment, d'une surface utile de 5675 m², va connaître dans les trois prochaines années d'importants travaux visant à améliorer la performance énergétique (-59% de consommation visée), l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la qualité des espaces communs et privatifs, et à créer des locaux vélos et des places de parking pour les véhicules deux roues motorisés. Ces travaux, dont les études sont en cours, doivent être mis en œuvre en site occupé par la RIVP dès le dernier trimestre 2025 et se terminer fin 2027.

Au sein de cet hôtel d'entreprises, la RIVP souhaiterait pouvoir proposer un espace en RDC de plus de 500 m² à la Fédération Envie, réseau national d'entreprises d'insertion spécialisées dans la collecte et le reconditionnement et le recyclage de gros électroménager. Envie souhaiterait y ouvrir un atelier urbain de reconditionnement de gros électroménager, qui pourrait alimenter en appareils reconditionnés son nouvel espace de vente du Village du Réemploi à Montreuil, notamment. Aujourd'hui, Envie reconditionne les machines vendues à Paris dans son atelier de Trappes, en Yvelines, même lorsque les appareils reconditionnés proviennent des collectes à domicile réalisées auprès des ménages parisiens. L'ambition de l'ouverture de ce nouvel atelier urbain est d'augmenter la capacité de traitement d'Envie en Île-de-France mais aussi de rationaliser et raccourcir son circuit logistique entre les lieux de collecte des gisements reconditionnés et ses points de vente. Le local permettrait également à la Fédération de créer son école de la réparation d'électroménager, au plus proche des plateaux techniques équipés de l'atelier de reconditionnement.

Afin de permettre l'implantation d'une telle activité au cœur de Paris, sans porter préjudice à son impact socio-environnemental, la RIVP prévoit de faire bénéficier son futur locataire, pendant 15 ans, d'un loyer adapté à son modèle économique, soit 80€/m²/an TTC-CC (valeur 2024), et donc 49 800 euros par an pour une surface utile de 527 m² (622 m² de surface locative intégrant une quote-part des parties communes). Afin d'assurer néanmoins l'équilibre financier de son projet immobilier, dont le coût d'investissement est évalué à 6 500 000 euros toutes dépenses confondues, la RIVP sollicite une subvention de la Ville de Paris.

Ce projet permettra la création d'entre 10 et 16 équivalents temps-plein (ETP) en insertion et d'au moins huit ETP de salariés permanents (au moins quatre sur la formation et quatre pour l'encadrement technique et l'accompagnement socio-professionnel des salariés en parcours d'insertion). L'école pourra accueillir en formation entre 90 et 140 apprenants par an. Enfin, l'atelier pourra reconditionner 2500 appareils (soit 125 tonnes) qui seront remis en vente localement.

Les Parisiennes et les Parisiens se sont déjà exprimés massivement en faveur d'une convergence de la problématique de l'accès à l'emploi pour tous et de la réparation et du réemploi des objets, en désignant lauréat le projet « Re-fabriquons à Paris, quand le réemploi recrée de l'emploi », dans le cadre de l'édition 2017 du budget participatif parisien (BPP). Considérant l'intérêt public local en matière d'économie circulaire et d'insertion par l'emploi et la formation professionnelle du projet présenté par la RIVP en partenariat avec Envie, je vous propose de lui attribuer une subvention de 1 500 000 euros, au titre notamment du projet lauréat du BPP susmentionné, et de m'autoriser à signer la convention afférente dont le texte est joint à la présente délibération.

Le deuxième projet que je vous propose de financer concerne les socles actifs du futur écoquartier Saint-Vincent-de-Paul (14e), dans la continuité de l'expérience d'urbanisme transitoire des Grands Voisins et conformément à l'intention première du projet d'écoquartier plaçant dès son origine l'économie sociale et solidaire au centre de la réalisation des locaux d'activités, concrétisant ainsi l'objectif de création de valeur responsable au cœur du 14e arrondissement. Ce futur quartier comptera 600 logements, dont la moitié de logements sociaux, et un « super équipement » regroupant une crèche, une école et un gymnase. La RIVP y assure la maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un des lots de logements et pour la réhabilitation de la Maison des Médecins et de la Lingerie et achète en VEFA (vente en état futur d'achèvement) les socles des quatre autres lots de l'écoquartier. L'ensemble des socles (hors super équipement public) représentera une surface de près de 6 800 m² de locaux commerciaux ou d'activités en rez-de-chaussée et/ou rez-de-jardin sur cour anglaise. C'est ainsi plus d'une cinquantaine de locaux, entre 15 et 630 m², qui seront commercialisés par la RIVP dans cet écoquartier entre 2028 et 2031, au gré des livraisons des différents lots.

Dans l'esprit des Grands Voisins, la RIVP souhaite faire la part belle à l'économie sociale et solidaire (ESS) dans ces socles actifs, plus précisément aux acteurs de l'économie circulaire et de l'alimentation durable qui pourront répondre aux besoins essentiels des habitants du quartier et des alentours : boulangerie d'insertion, crèmerie-fromagerie agréée ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale), supermarché coopératif, ressourcerie, friperie d'insertion, atelier vélo solidaire ou encore atelier de réparation de mobilier agréé ESUS, etc. Ce sont là les commerces de proximité que la RIVP souhaiterait pouvoir implanter dans une partie de ces socles. Consciente des contraintes fortes pesant sur les modèles économiques de ces acteurs, qui choisissent à dessein d'augmenter leurs charges tout en réduisant leurs recettes au profit de leur impact socio-environnemental, la RIVP souhaite proposer des loyers réduits au bénéfice de ces acteurs : elle souhaite offrir au moins 300 000 euros par an de rabais de loyer pendant au moins 10 ans à ces acteurs économiques. La RIVP propose que ce montant global de rabais soit alloué au cas par cas au fil des commercialisations, en fonction des capacités de paiement et de l'impact socio-environnemental des acteurs de l'ESS installés dans les socles dans le cadre d'appels à candidatures ouverts. Afin

d'assurer néanmoins l'équilibre financier de son projet immobilier, dont le coût d'investissement est évalué à plus de 30 millions d'euros toutes dépenses confondues, la RIVP sollicite une subvention de 3 000 000 euros, pour implanter des acteurs de l'ESS dont un tiers proposeraient une offre commerciale d'alimentation durable et solidaire et deux tiers une offre relevant de l'économie circulaire des biens de grande consommation.

Considérant l'intérêt public local de ce projet, je vous propose d'attribuer à la RIVP une subvention de trois millions d'euros et de m'autoriser à signer la convention afférente dont le texte est joint à la présente délibération.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris