

Opérateur public de commerce à votre service

# Le commerce, un service (au) public

Accompagner la redynamisation commerciale des territoires



*des  
centres-villes  
vivants*  
by Semaest



## La Semaest, opérateur de revitalisation commerciale de proximité

Le commerce de proximité est reconnu comme un service (au) public, qui légitime la mobilisation de moyens et de crédits pour préserver, diversifier et requalifier l'offre.

Pourtant, les villes connaissent depuis dix ans des phénomènes de vacance, de déqualification et de spécialisation, liés à la consommation en ligne, à la concurrence des centres commerciaux, à la spéculation immobilière et aux effets d'opportunité. Cette fragilisation a été accrue par la crise sanitaire et économique de la COVID 19.

La Semaest, Sem d'action économique, est le plus ancien opérateur public local dédié à la redynamisation commerciale.

Depuis 2004, au travers de missions " Vital'quartier " que lui a confiée la Ville de Paris, elle a maîtrisé, préservé et fait muter près de 780 locaux de commerce, artisanat et ESS. Elle gère également certains sites ou locaux en bail emphytéotique pour des collectivités, des bailleurs sociaux et des investisseurs privés.

Elle a inventé le contrat de revitalisation, et créé en 2013 la première Foncière de Commerce.

La Semaest accompagne depuis 2015 les collectivités et leurs EPL, engagées dans des " plans commerce " volontaristes, dans le montage d'outils locaux et le transfert de savoir - faire.



## La Foncière Paris commerce, première foncière de commerce

La Ville de Paris, la Semaest et la Banque des territoires ont créé la première foncière publique de commerces de proximité. Elle acquiert et exploite aujourd'hui environ une centaine de locaux.

Créée sous forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS), la Foncière Paris Commerces, capitalisée à hauteur de 11,2M€ a pour objet l'acquisition et la cession de locaux d'activité de

proximité. Elle a racheté à la Semaest les locaux issus des opérations Vital'Quartier 1 et 2, sélectionnés en fonction de leur niveau de sensibilité à la fragilité commerciale.

Cette première foncière de commerce en France a permis de répondre à des objectifs de cohésion sociale et de diversité économique dans l'optique d'un développement durable de la ville.





Nos valeurs, nos convictions

## Au service de l'intérêt général

Acteur public local, la Semaest est membre du réseau des EPL. Après 30 ans d'actions en faveur du commerce de proximité, elle fait preuve :

- D'une totale indépendance vis-à-vis des enseignes et des investisseurs
- D'un sens de l'innovation : première opération de revitalisation commerciale, première Foncière de commerce, premier testeur de commerce
- De souplesse et de pragmatisme : elle propose des conditions et des tarifs adaptés aux moyens des communes



Nos métiers, notre équipe d'appui

## Une expérience opérationnelle unique

Notre équipe réunit des experts dans différents domaines :

- Urbaniste, économiste des montages fonciers
- Enquêteurs
- Commercialisateur
- Urbaniste, analyste commercial, programmiste
- Animatrices commerciales et digitales
- Ingénieur d'études
- Directrice financière
- Architecte

Cette pluralité de métiers permet de fournir aux communes et aux EPL des analyses complètes et des solutions opérationnelles



# Boîte à outils de nos savoir-faire

## STRATÉGIE COMMERCIALE

- Diagnostics commerciaux et immobiliers
- Enquêtes commerçants
- Plans de merchandising
- Requalification de sites
- Analyse des usages : ateliers participatifs
- Urbanisme commercial, PLU, SCOT

## PROGRAMMES NEUFS

- Programmation
- Cahier des charges de promoteurs
- Référentiels techniques
- Actes de cession
- Appui aux négociations
- Montages fonciers

## MONTAGE DE FONCIÈRES DE COMMERCE

- Portefeuille de locaux commerciaux
- Business Plan
- Recherche de partenariats
- Conseil juridique
- Dossier de subventionnement

## TRANSFERT DE SAVOIR-FAIRE OPÉRATIONNELS AUX COLLECTIVITÉS ET EPL

- Prémption, acquisition
- Expertise de locaux
- Instruction de candidatures
- Baux commerciaux
- Formation à la gestion locative



## ANIMATION, MANAGEMENT COMMERCIAL

- Office de commerce
- Testeurs de commerces, boutiques éphémères
- Organisation des RH, manager de commerce
- Marketing territorial
- Marchés forains et halles
- Sourcing de projets
- Observatoire du commerce
- Formation aux outils digitaux, accompagnements des commerçants à la transition numérique

## ANIMATION DE DISPOSITIFS

- Montage de politiques d'aides aux communes
- Expertise de dossiers
- Accompagnement de projets





# Nos références

- Foncières de commerce
- Stratégie commerciale
- Management commercial
- Transfert de savoir-faire
- Programmes neufs
- Animation de dispositifs



des  
centres-villes  
vivants  
by Semaest

Sommaire de nos références

## Typologie des missions

- 1) Foncières de commerce
- 2) Stratégie commerciale
- 3) Programmes neufs
- 4) Transfert de savoir-faire
- 5) Management commercial
- 6) Animation de dispositifs

# 1) Foncières de commerce

## SEMPI Brest

Accompagnement de la SEMPI pour la création d'une filiale Foncière de commerce : Portefeuille d'actifs, Business model, dossier de subvention



## Ville de Saint-Brieuc

Diagnostic commercial, appui à la mise en place de concession d'aménagement pour requalifier les commerces en centre-ville, puis la création d'une Foncière de commerce



## Ville d'Avignon

Préfiguration d'une Foncière commerciale locale pour la requalification du commerce extra et intra-muros



## Coeur d'Essone Agglomération

Accompagnement à la création d'une Foncière de commerce intercommunale, filiale de la SORGEM Portefeuille d'actifs, Business model, dossier de subvention



## Région Bretagne Banque des Territoires

Étude de Faisabilité économique et commerciale de BreizhCité, première Foncière de commerce régionale, pour une intervention en centres-villes et centres-bourgs



## Ville de Colombes

Accompagnement à la création d'une Foncière locale, filiale de la COVEDAM, à fin de rééquilibrage commercial





## 2) Stratégie commerciale

### Bois-Colombes

Diagnostic. Déploiement d'une boîte à outils fonciers, économiques, réglementaires et managériaux pour la diversification commerciale



### Le Kremlin-Bicêtre

Diagnostic et plan de marchandisage, maîtrise foncière publique, reconfiguration d'une galerie commerciale



### Le Pré Saint-Gervais

Stratégie de requalification de l'offre commerciale : maîtrise et modernisation du parc ancien, encadrement des programmes neufs



### Communauté de communes de Val de Guiers

Diagnostic de l'offre et des usages, stratégie de revitalisation commerciale de communes rurales dans le cadre d'une ORT et du programme *Petites Villes de Demain*

## 3) Programmes neufs

### Est Ensemble

Élaboration d'un Référentiel d'outils techniques et juridiques et d'un guide de procédures pour encadrer la production, la commercialisation et la gestion de RDC économiques



### EPA Saclay

Programmation d'activités et de services innovants pour le Campus Saclay



### CODEVAM

Programmation des RDC actifs d'un quartier Bas-Carbone



## 4) Transfert de savoir-faire

### Sem Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

Diversification en opérateur de commerce : bilan prévisionnel et préconisations opérationnelles



### Bondy Habitat

Procédures de commercialisation, expertise de candidatures de preneurs



### Grenoble Innovation

Formation à la commercialisation et à la gestion de locaux commerciaux



### SEBL Sarreguemines

Reprise d'une galerie marchande : appui à la rédaction d'une concession de services, appui à sa mise en œuvre

## 5) Management commercial

### Troyes

Appui à l'élaboration d'un observatoire du commerce, restructuration et animation des Halles, solutions digitales de services aux commerçants et usagers



### Argenteuil

Stratégie de management commercial, Office de commerce, organisation des services, gestion des locaux



### Villeneuve-le-Roi

Appui à la reconstruction et à la réorganisation du Marché, urbanisme transitoire, animation commerciale



### Noyon

Diagnostic des usages, pistes d'aménagement et de programmation, marketing territorial, optimisation du management commercial





# semaest

aménagement et animation de votre quartier

7, avenue de la République

75011 Paris

T. 01 43 45 98 98

[territoires@semaest.fr](mailto:territoires@semaest.fr)

[www.semaest.fr](http://www.semaest.fr)

[@semaest](https://www.instagram.com/semaest)

