

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le JEUDI 7 AVRIL, à 16 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en DEUXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 42).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé au rapport n° 22/2-001 à 16 h 14), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE (arrivé au rapport n° 22/2-004 à 16 h 22), Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noëla MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE (arrivé au rapport n° 22/2-005 à 17 h 04), Corinne BABEF, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD (arrivée au rapport n° 22/2-001 à 16 h 20), Vincent BÈGUE (arrivé au rapport n° 22/2-001 à 16 h 20), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ	à son départ au rapport n° 22/2-014 à 17 h 48	par Jean-Pierre MARCHAU
Yassine MANGROLIA	à son départ au rapport n° 22/2-016 à 17 h 53	par Marie-Anick ANDAMAYE
Philippe NAILLET	à son départ au rapport n° 22/2-004 à 16 h 54	par Gérard FRANÇOISE
Guillaume KICHENAMA	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Benjamin THOMAS		par Dominique TURPIN
Jean-Régis RAMSAMY	à l'arrivée de sa mandataire au rapport n° 22/2-001 à 16 h 20	par Wanda YENG-SENG BROSSARD
Vincent BÈGUE	jusqu'à son arrivée au rapport n° 22/2-001 à 16 h 20	par Jean-Pierre HAGGAI

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (49 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataire) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	raison/ qualité	au titre de/ du	rapport n°
- Geneviève BOMMALAIS	lien de parenté	ASD	22/2-010
- Arnaud HUGUET	président vice-président	CRGSH OMS de Saint-Denis	
- Érick FONTAINE	délégué / ville	SHLMR	22/2-012
- Érick FONTAINE	délégué / ville	SHLMR	22/2-013
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/2-017
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
(*) <b>Benjamin THOMAS</b> (mandataire : Dominique TURPIN)			

ASD  
OMS  
CINOR

Archers de Saint-Denis  
Office municipal des Sports de Saint-Denis  
Communauté intercommunale du NOrd de la Réunion

CRGSH  
SHLMR  
ÉPFR

Club Roland Georget Sports Handicap  
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion  
Établissement public foncier de la Réunion

(\*)

élu absent à la séance

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Gilbert ANNETTE	arrivé à 16 h 14	au rapport n° 22/2-001
Wanda YENG-SENG BROSSARD	arrivés à 16 h 20	au rapport n° 22/2-001 porteuse de la procuration de Jean-Régis RAMSAMY
Vincent BÈGUE		au rapport n° 22/2-001 représenté par Jean-Pierre HAGGAI jusqu'à son arrivée
Érick FONTAINE	arrivé à 16 h 22	au rapport n° 22/2-001
Philippe NAILLET	parti à 16 h 54	au rapport n° 22/2-004 en laissant procuration à Gérard FRANÇOISE
Michel LAGOURGUE	arrivé à 17 h 04	au rapport n° 22/2-005
Arnaud HUGUET	sorti à 17 h 26	au rapport n° 22/2-010 avant la mise en examen du dossier
(voir la rubrique « élus intéressés »)	revenu à 17 h 38	au rapport n° 22/2-011
Geneviève BOMMALAIS	sortie à 17 h 26	au rapport n° 22/2-010 avant la mise en examen du dossier
(voir la rubrique « élus intéressés »)	revenue à 17 h 41	au rapport n° 22/2-012
Érick FONTAINE	sorti à 17 h 41	au rapport n° 22/2-012
(voir la rubrique « élus intéressés »)	revenu à 17 h 48	au rapport n° 22/2-014
Brigitte ADAME	sortie à 17 h 42	au rapport n° 22/2-012
	revenue à 17 h 58	au rapport n° 22/2-017

(voir à la page suivante)

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE**

(suite)

Monique ORPHÉ	partie à 17 h 48	au rapport n° 22/2-014 en laissant procuration à Jean-Pierre MARCHAU
Yassine MANGROLIA	parti à 17 h 53	au rapport n° 22/2-016 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE
HOAREAU Jean-François Julie PONTALBA	sortis à 17 h 56	au rapport n° 22/2-017 avant la mise en examen du dossier
Gilbert ANNETTE (voir la rubrique « élus intéressés »)	revenus à 17 h 59	au rapport n° 22/2-018
Haroun GANY	parti à 17 h 58	au rapport n° 22/2-017
Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Brigitte ADAME du rapport n° 22/2-018 au rapport n° 22/2-25)	sortie à 18 h 00	au rapport n° 22/2-018
	revenue à 18 h 07	au rapport n° 22/2-025

La maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de ville de Saint-Denis, le JEUDI 14 AVRIL 2022, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 49 sur 55.

**OBJET**        **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)**  
Opération urbaine du Centre-Ville de Saint-Denis - bas de la rue Maréchal Leclerc  
Rapport d'évaluation du programme

---

## **1 Le programme FISAC**

Revitaliser le centre-ville, renforcer son attractivité et le moderniser sont un enjeu majeur pour la ville. Le dispositif FISAC (fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) est un outil permettant de mutualiser les fonds afin de mener des actions de dynamisation du commerce local.

Dans un souci de rééquilibrage des territoires, un second FISAC a été sollicité et approuvé par le Conseil municipal en 2018 en faveur d'un quartier prioritaire : le bas de la rue Maréchal Leclerc. Ce quartier est stratégique de par sa situation, proche de l'hypercentre historique et il fait partie du Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL).

Le bas de la rue Maréchal Leclerc et les rues adjacentes souffrent d'un habitat dégradé, de commerces vétustes et peu mis en valeur. Le taux de chômage y est élevé et l'activité commerciale et artisanale est en difficulté.

Le FISAC a ainsi été sollicité afin de contribuer à soutenir le développement commercial, l'attractivité du quartier et accompagner les acteurs économiques. La ville a reçu une réponse favorable.

Par convention datée du 1<sup>er</sup> mars 2019, outre un volet fonctionnement, un programme de requalification des commerces du quartier est mis en place avec les membres du comité de pilotage du FISAC (Diedct, région Réunion, Chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat). Ce programme consiste à apporter une subvention aux entreprises, situées dans le périmètre concerné, désireuses de rénover et moderniser leur devanture et surface de vente.

La ville de Saint-Denis a bénéficié d'une subvention d'Etat de 157 700 € et d'une subvention de la région Réunion de 158 000 €.

25 commerces qui se situent dans le périmètre concerné ont bénéficié d'une aide directe et le montant total des subventions votées par le conseil municipal pour les vingt-cinq dossiers s'élève à 575 210,98 €.

## **2 L'évaluation de l'action mise en œuvre dans le cadre du programme FISAC**

Conformément à l'article 9 de la convention FISAC, une évaluation de l'opération doit être proposée par la ville de Saint-Denis afin de permettre d'apprécier l'efficacité de l'action mise en œuvre.

Cette évaluation doit être constituée :

- d'un rapport d'évaluation qualitatif
- d'un bilan technique et financier permettant de mesurer les effets directs et indirects de cette opération sur la situation du commerce local.

Une mission a été confiée à un cabinet d'étude et consiste à assister la commune en réalisant l'évaluation et le contrôle de la mise en œuvre des conventions sur place et sur pièces et d'en faire une synthèse en vue des décisions de la collectivité en clôture des opérations prévues aux conventions, à la mobilisation et au reversement des soldes de subventions allouées.

### **Sur le plan quantitatif**

Dix-neuf opérations d'animations commerciales ont été réalisées et vingt-cinq commerces ont été rénovés.

La convention n'a pas fixé d'objectifs quantitatifs, il peut néanmoins être conclu que ces données quantitatives reflètent une mise en œuvre conforme aux objectifs généraux de la convention FISAC

### **Sur le plan qualitatif**

Au niveau de l'animation commerciale, les dix-neuf opérations d'animation ont été programmées et menées sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles. Elles ont été complétées de nocturnes régulières.

Les dépenses supérieures au budget participent d'une volonté de mettre en place des animations de qualité, favorable à une évaluation qualitative positive au niveau de l'animation commerciale

Au niveau du programme d'investissement, sur les vingt-cinq commerces :

- 96 % des commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du traitement de leurs dossiers de demande d'investissement ;
- 92 % des vingt-cinq commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du délai de réponse à leur dossier de candidature ;
- sept commerces ont pu être rénovés sans aucun jour de fermeture à la clientèle et sans aucune perte de chiffre d'affaires liées à la réalisation des travaux ;
- dix-huit commerces ont été fermés à la clientèle pendant la réalisation des travaux dont un seul a pu transférer son activité ; dix-sept commerçants ont donc pu constater une perte de chiffre d'affaires liée aux journées de fermeture, sans qu'aucun n'ait remis pour autant en cause l'intérêt d'avoir bénéficié de l'opération FISAC ;
- 100 % des vingt-cinq commerçants jugent leur commerce amélioré après les travaux ;
- vingt-quatre des vingt-cinq commerçants déclarent avoir reçu des observations positives, voire des félicitations de leur clientèle.

Il peut être conclu que ces données qualitatives reflètent une mise en œuvre conforme aux objectifs de la convention FISAC

### **Sur le plan financier**

Au niveau de l'animation commerciale, Les dépenses d'animation du centre-ville se sont élevées à 110 928,98 € HT en 2019 et à 87 322,71 € HT en 2020, soit pour un montant de 198 251,69 €, supérieur au montant prévu à la convention (143 000 €).

Au niveau du programme d'investissement sur les 25 commerces. Les financements publics à l'initial de 350 000 €, ont été portés par avenant à 575 210,98 €. Ils ont été consommés à 98 %, soit à hauteur de 561 935,67 €.

Ajoutés aux participations des commerçants, les dépenses validées se sont élevées à 821 729,73 € et celles exécutées à 851 729,43 €.

Il peut être conclu que l'exécution financière de l'opération a été mise en œuvre conformément aux dispositions de la convention FISAC

### **Sur le plan de l'impact et de l'efficience des actions menées**

Au niveau de l'animation commerciale, les dix-neuf opérations d'animation ont été programmées et menées sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles. Elles ont été complétées de nocturnes régulières.

Ces choix de programmation confirment l'efficience du budget public d'animation commerciale conventionnellement mobilisé

Au niveau du programme d'investissement, sur les vingt-cinq commerces :

- les subventions d'investissement allouées à hauteur de 575 210,98 €, devaient conventionnellement générer, en y ajoutant les 30 % de participation des commerçants requises, 821 729,69 € de dépenses totales ; elles ont généré 851 729,43 € de dépenses totales ;
- ces investissements ont généré l'identification par les commerçants gérant quatorze des vingt-cinq commerces rénovés, des besoins d'investissement complémentaires d'un montant global de 234 000 € qu'ils souhaitent réaliser au plus tard à sept ans ;
- douze commerçants déclarent que le chiffre d'affaires de leur commerce a augmenté après la réalisation des travaux, soit 48 % des commerces bénéficiaires de l'opération FISAC.

Ces montants confirment l'efficience des subventions publiques conventionnellement mobilisées.

### **Sur le plan des objectifs généraux de la convention FISAC**

Il peut être conclu que les trois objectifs généraux de la convention FISAC ont été remplis :

- assurer la promotion et l'image du quartier PRUNEL (bas de la rue Maréchal Leclerc), avec la rénovation (de qualité) des vingt-cinq commerces concernés ;

- participer à la mise en œuvre des animations commerciales, avec dix-neuf animations commerciales sur les grands rendez-vous commerciaux annuels ;
- redynamiser le quartier PRUNEL (bas de la rue Maréchal Leclerc) tant avec les animations commerciales réalisées qu'avec les vingt-cinq commerces rénovés.

**OBJET**      **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)**  
Opération urbaine du Centre-Ville de Saint-Denis - bas de la rue Maréchal Leclerc  
Rapport d'évaluation du programme

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N° 22/2-008 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Yassine MANGROLIA - 9ème adjoint au nom des commissions « Ville Ambitieuse » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**(pas de vote)**

Prend acte du rapport d'évaluation qualitatif du bilan technique et financier du programme FISAC conformément à la convention du 1<sup>er</sup> mars 2019.



**BILAN ET EVALUATION DE LA CONVENTION FISAC  
BAS RUE MARECHAL LECLERC  
CONCLUE LE 1<sup>er</sup> MARS 2019**

**\*\*\***

**RAPPORT D'ÉVALUATION – BILAN TECHNIQUE ET FINANCIER**

SARL Antou Consultants Conseil Ingénierie

## Table des matières

TITRE 1 : PRECISIONS METHODOLOGIQUES ET RAPPEL DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL FISAC.....	4
PARTIE 1 : PRECISIONS METHODOLOGIQUES LIMINAIRES .....	4
PARTIE 2 : RAPPEL DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL FISAC MIS EN PLACE .....	5
TITRE 2 : BILAN ET EVALUATION DE LA PARTIE FONCTIONNEMENT DE LA CONVENTION .....	7
PARTIE 1 : EVALUATION QUANTITATIVE ET FINANCIERE.....	7
PARTIE 2 : EVALUATION QUALITATIVE .....	8
PARTIE 3 : EVALUATION D'IMPACT – EFFICIENCE DES OPERATIONS D'ANIMATION COMMERCIALE.....	8
TITRE 3 : BILAN ET EVALUATION DE LA PARTIE INVESTISSEMENT DE LA CONVENTION .....	9
PARTIE 1 : EVALUATION QUANTITATIVE .....	9
PARTIE 2 : EVALUATION QUALITATIVE .....	11
I. Appréciation relative au traitement du dossier de candidature.....	11
II. Appréciation relative au délai de réponse au dossier de candidature.....	13
III. Mesure de l'impact des travaux sur l'activité des bénéficiaires durant leurs réalisations .....	14
IV. Appréciation des commerçants bénéficiaires et de leurs clientèles après la réalisation des travaux.....	16
PARTIE 3 : EVALUATION D'IMPACT – EFFICIENCE .....	18
I. Appréciation de l'impact des travaux de rénovation effectués sur le chiffre d'affaires des bénéficiaires.....	18
II. Identification des travaux complémentaires éventuellement réalisés par les commerçants bénéficiaires en prolongement des travaux du programme FISAC... ..	20
III. Recensement des projets d'investissement à 3, 5 ou 7 ans des commerçants bénéficiaires .....	21
TITRE 4 : APPRECIATION DE L'EFFICACITE DE L'ACTION MISE EN ŒUVRE DU POINT DE VUE DE LA COMMUNE.....	23
PARTIE 1 : RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE SUR CETTE OPERATION FISAC.....	23
PARTIE 2 : ENSEIGNEMENTS TIRES DE LA PRESENTE OPERATION FISAC PAR L'ELU DELEGUE A L'ECONOMIE ET LE SERVICE ECONOMIE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS .....	24
I. Concernant l'information et la mobilisation des candidatures des commerçants : .....	24
II. Concernant les 25 commerces retenus à l'opération : .....	24

III.	Concernant la souplesse et l'adaptation attendues des services administratifs communaux ayant eu à accompagner la démarche.....	25
IV.	Concernant la réalisation des travaux.....	25
V.	Concernant le bilan de l'opération et les mesures correctives à proposer pour une future opération de rénovation de commerces .....	25
<b>TITRE 5 : APPRECIATION GENERALE - BILAN DE L'OPERATION</b> .....		
	Sur le plan quantitatif .....	26
	Sur le plan qualitatif .....	26
	Sur le plan financier.....	26
	Sur le plan de l'impact et de l'efficience des actions menées .....	27
	Sur le plan des objectifs généraux de la convention FISAC.....	27

### PARTIE 1 : PRECISIONS METHODOLOGIQUES LIMINAIRES

Notre cabinet, à son offre, avait pris soin, par précaution, de proposer à la Commune de Saint-Denis le contrôle de l'exécution des conventions auprès de chacun des 25 commerçants ayant bénéficié du dispositif FISAC ici évalué.

A la première réunion de présentation, la Commune a confirmé à notre cabinet que :

- L'exécution matérielle des 25 conventions n'étaient pas à contrôler dans la mesure où chacun des 25 commerçants bénéficiaires avait déjà justifié des dépenses et avait perçu le solde de subvention sur la base de ces justificatifs, le Cabinet ELAN ayant par ailleurs réalisé un rapport sur le niveau d'exécution technique et financière
- Notre intervention devait donc se concentrer sur les dispositions de l'article 9 de la convention FISAC prévoyant « l'appréciation de l'efficacité de l'action mise en œuvre, constitué d'un rapport d'évaluation qualitatif et d'un bilan technique et financier permettant de mesurer les effets directs et indirects de cette opération sur la situation du commerce local »
- Que cette évaluation devait principalement porter sur la partie investissement relative aux travaux financés

La méthodologie ci-après a, en conséquence, été convenue :

- Une réunion de présentation et de remise des 25 conventions par la Direction de l'Economie ainsi que du rapport du Cabinet ELAN ayant réalisé le contrôle de l'exécution des travaux financés au titre de l'opération, comportant notamment :
  - o Des photos des 25 commerces avant les travaux à réaliser et après ceux-ci
  - o L'indication des subventions allouées à chacun des 25 commerçants, le montant des travaux exécutés
- Cette réunion s'est tenue le 14 mars 2022
- Une phase d'analyse des 25 conventions et du rapport ELAN par notre cabinet.  
Cette phase s'est déroulée les 15 et 16 mars 2022
- Une phase de prise de rendez-vous et de réalisation de l'évaluation des conventions avec chacun des 25 commerçants concernés précédée d'une lettre d'information de la conduite imminente de l'évaluation, accompagnée d'un questionnaire à pré-remplir ou préparer en vue du rendez-vous avec notre cabinet.

Cette phase a débuté le 17 mars 2022 et s'est achevée le 24 mars 2022.

Nous avons pu assurer 21 rendez-vous sur place et avons dû accepter un retour par mail du questionnaire de 4 commerçants dans la mesure où les gérants n'étaient pas disponibles pour un rendez-vous physique sur cette période.

## **PARTIE 2 : RAPPEL DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL FISAC MIS EN PLACE**

**La convention FISAC, objet de la présente évaluation, a été conclue le 1<sup>er</sup> mars 2019** entre la Commune de Saint-Denis, l'Etat, la Région Réunion, la Chambre de Commerce de La Réunion et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion.

Elle avait été validée préalablement par décision du Ministère de l'Economie et des Finances du 29 décembre 2017, assortie d'un délai de réalisation de 3 ans, devant s'achever le 29 décembre 2020, mais prorogé d'un an du fait de la crise dites « des gilets jaunes » intervenue fin 2018-début 2019 et de la crise sanitaire COVID-19 survenue depuis mars 2020 et ayant, notamment, provoqué une période de confinement en 2020.

**La convention prévoyait 2 volets : un budget de fonctionnement et un budget d'investissement qui, aux termes de la dernière modification intervenue au Conseil Municipal de septembre 2021, ont été arrêtés à un montant total de 710 000 € HT.**

**Le budget de fonctionnement affecté à de l'animation commerciale et aux prestataires venant en assistance à la conduite du projet s'élevait à 143 000 €.**

Les clés d'intervention étaient les suivantes :

Ville de Saint-Denis	99 000 €	69%
ETAT	44 000 €	31%
Région		
<b>Sous-total</b>	<b>143 000 €</b>	<b>100%</b>
Commerçants		
<b>TOTAL</b>	<b>143 000 €</b>	<b>100%</b>

**Le budget d'investissement affecté à la rénovation des commerces et à leurs accessibilités s'élevait à 567 000 € HT.**

Le budget d'investissement était initialement de 350 000 €. Face aux besoins de travaux plus importants exprimés, la Commune de Saint-Denis a proposé de réaffecter d'autres lignes d'investissements de l'opération FISAC, à savoir des équipements de sonorisation, du mobilier urbain et de l'illumination, et de reprendre ces dépenses sur son budget propre. Cette décision a donc porté le budget final d'investissement à 567 000 € HT.

Les clés d'intervention étaient les suivantes :

Ville de Saint-Denis	125 000 €	22%
ETAT	114 000 €	20%
Région	158 000 €	28%
<b>Sous-Total</b>	<b>397 000 €</b>	<b>70%</b>
Commerçants	170 000 €	30%
<b>TOTAL</b>	<b>567 000 €</b>	<b>100%</b>

*Le périmètre d'opération FISAC recouvrait le secteur Est du centre-ville de Saint-Denis délimité par les rues Labourdonnais, Charles Gounod, Jules Olivier en partie, Félix Guyon, Bas de la rue Maréchal Leclerc et le Boulevard Lancastel, ce secteur comprenant le secteur grand projet de rénovation urbaine « PRUNEL »*

Sur ce périmètre, **225 commerces potentiellement éligibles** à l'opération FISAC étaient dénombrés.

Les représentants de 89 commerces se sont rendus aux réunions d'information du lancement de l'opération et la commune a réceptionné un retour formalisé de la part de 69 commerces.

Sur ces 69 commerces :

- **44, soit 64%, se sont déclarés disposés à intégrer l'opération**
- 7, soit 10%, se sont déclarés indécis
- 14, soit 20%, n'étaient pas éligibles soit parce que leur chiffre d'affaires était supérieur à un million d'euros, soit parce que leur surface était supérieure au plafond de 400 m<sup>2</sup>, soit encore parce qu'ils n'étaient pas à jour de leurs obligations fiscales et sociales
- 4, soit 6%, se sont finalement désistés

**25 commerces ont été finalement éligibles et ont intégré le programme d'opération FISAC ici considéré.**

## TITRE 2 : BILAN ET EVALUATION DE LA PARTIE FONCTIONNEMENT DE LA CONVENTION

### PARTIE 1 : EVALUATION QUANTITATIVE ET FINANCIERE

Les dépenses d'animation du centre-ville se sont élevées à 110 928,98 € HT en 2019 et à 87 322,71 € HT en 2020, soit pour un montant de 198 251,69 €, supérieur au montant prévu à la convention (143 000 €).

Le tableau ci-après détaille les opérations d'animation réalisées et leurs coûts :

<b>DEPENSES ANIMATIONS COMMERCIALES CENTRE-VILLE</b>			
Nombre	OPERATIONS	2019(TTC)	2020 (TTC)
			CUMUL
1	Nocturne 4 MAI 2019	5 718,24 €	
2	Nocturne 8 juin 2019	12 561,22 €	
3	Festival commerçants 6-13 juillet	22 613,48 €	
4	Nocturne août 2019	15 419,04 €	
5	Nuit de soldes Sept 2019	12 922,02 €	
6	Nocturne 5 octobre 2019	11 616,35 €	
7	Black Friday Novembre 2019	8 746,85 €	
8	Noel 2019	30 760,74 €	
9	Nuit des soldes 1er février 2020		5 165,30 €
10	Nocturne 8 février 2020		5 041,37 €
11	Nocturne 7 mars 2020		6 212,33 €
12	Déconfinement mai 2020		7 433,58 €
13	Nocturne 6 juin 2020		2 606,26 €
14	Fête des Pères 20 juin 2020		3 212,98 €
15	Rentrée août 2020		8 940,40 €
16	Oct Rose		500,00 €
17	Noël 5 et 13 décembre		13 081,62 €
18	19-23 décembre Place Paul Verges		20 982,50 €
19	19-23 décembre centre-ville		21 568,80 €
	<b>TOTAL TTC</b>	<b>120 357,94 €</b>	<b>94 745,14 €</b>
	<b>TOTAL HT</b>	<b>110 928,98 €</b>	<b>87 322,71 €</b>
			<b>215 103,08 €</b>
			<b>198 251,69 €</b>

Les rémunérations de 2 prestataires d'assistance à l'opération ont été exécutées dans l'enveloppe budgétaire allouée de 43 000 € HT.

## **PARTIE 2 : EVALUATION QUALITATIVE**

Les 19 opérations d'animation ont été programmées et menées sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles, à savoir : les périodes de soldes fixées par la préfecture, les périodes de rentrées scolaires, les fêtes des pères ou des mères, de fin d'année.

Ces choix de programmation confirment l'efficacité des animations.

Elles ont été complétées de nocturnes régulières notamment, malgré les contraintes sanitaires en 2020 qui ont pu en limiter le nombre.

Les dépenses supérieures au budget participent d'une volonté de mettre en place des animations de qualité, favorable à une évaluation qualitative positive.

## **PARTIE 3 : EVALUATION D'IMPACT – EFFICACITE DES OPERATIONS D'ANIMATION COMMERCIALE**

Les données portées à la connaissance de notre cabinet a posteriori ne permettent pas de développer des outils d'analyse de l'impact de chacune des opérations d'animation menées. Toutefois, il peut être considéré que la programmation des animations sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles ne peut qu'avoir un effet positif sur les activités commerciales des commerçants.



## PARTIE 1 : EVALUATION QUANTITATIVE

*Les dépenses de travaux réalisées ont été supérieures au budget prévisionnel.*

Les dépenses validées se sont élevées à 821 729.73 €. Elles ont été réalisées pour un montant légèrement supérieur de 851 729.43 € HT.

Il convient de préciser que :

- le montant de dépenses éligibles était de 50 000 € au maximum par commerce
- les subventions publiques ne pouvaient représenter plus de 70% des dépenses éligibles
- le commerçant conservait à sa charge au minimum 30% des dépenses éligibles

De sorte que la répartition finale des financements réglés est la suivante :

Ville de Saint-Denis	123 625,85 €	22%
ETAT	112 387,13 €	20%
Région	157 341,99 €	28%
<b>Sous-total</b>	<b>561 935,67 €</b>	<b>70%</b>
Commerçants (Minimum)	240 829,57 €	30%
<b>TOTAL</b>	<b>802 765,24 €</b>	<b>100%</b>

Le tableau ci-après détaille les montants :

COMMERCES	INVESTISSEMENTS		SUBVENTIONS FISAC			
	VALIDES	REALISES	VOTEES		JUSTIFIEES- REGLEES	
	Montant (€)	Montant (€)	Montant (€)	% prévus	Montant (€)	% réalisés
1 BOURBON BOUTIQUE	27 363,00	29 784,44	19 154,00	70%	19 154,00	100%
2 FROID SERVICE	32 906,00	33 816,51	23 034,00	70%	23 034,00	100%
3 MISHA BOUTIK	50 000,00	62 179,98	35 000,00	70%	35 000,00	100%
4 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)	16 000,00	15 424,00	11 200,00	70%	10 796,80	96%
5 LOTO ESPOIR	10 000,00	5 880,00	7 000,00	70%	4 116,00	59%
6 KWONG CHEONG	50 000,00	54 104,89	35 000,00	70%	35 000,00	100%
7 LMR CADJEE	25 000,00	25 644,00	17 500,00	70%	17 500,00	100%
8 BOULANGERIE DES MASCAREIGNES	50 000,00	63 579,00	35 000,00	70%	35 000,00	100%
9 SACAGE	49 847,00	48 078,00	34 893,00	70%	33 654,60	96%
10 SUPER JACKPOT	50 000,00	51 433,77	35 000,00	70%	35 000,00	100%
11 LA SIRENE	50 000,00	63 597,42	35 000,00	70%	35 000,00	100%
12 CYBELE ESTHETIQUE	50 000,00	50 000,00	35 000,00	70%	35 000,00	100%
13 STELLA BEAUTE	40 000,00	46 050,00	28 000,00	70%	28 000,00	100%
14 BOUTIQUE DIGUY KORAY	20 000,00	13 364,57	14 000,00	70%	9 355,20	67%
15 LE KASHMIR	5 895,00	6 593,00	4 127,00	70%	4 127,00	100%
16 ILU ILU	17 000,00	20 525,93	11 900,00	70%	11 900,00	100%
17 CARE SERVICES	46 000,00	45 605,00	32 200,00	70%	31 923,50	99%
18 BOUCHERIE COTE DE BOEUF	8 000,00	8 525,85	5 600,00	70%	5 600,00	100%
19 GLAMOUR BOUTIQUE	46 000,00	45 935,00	32 200,00	70%	32 154,50	100%
20 CADJEE LUXE AUTO	50 000,00	46 701,40	35 000,00	70%	32 690,98	93%
21 ARMUREIE CADJEE	6 516,13	6 516,13	4 561,29	70%	4 561,29	100%
21 BAUMOD	46 649,00	45 648,44	32 654,30	70%	31 953,91	98%
23 AH TEC	10 965,60	10 965,60	7 675,89	70%	7 675,89	100%
24 FESTIRUN	13 805,00	12 700,00	9 663,50	70%	8 890,00	92%
25 BOUTIQUE B12	49 783,00	49 782,86	34 848,00	70%	34 848,00	100%
<b>TOTAL</b>	<b>821 729,73</b>	<b>862 435,79</b>	<b>575 210,98</b>	<b>70%</b>	<b>561 935,67</b>	<b>98%</b>

## PARTIE 2 : EVALUATION QUALITATIVE

### I. Appréciation relative au traitement du dossier de candidature

96% des commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du traitement de leurs dossiers de demande.

1 seul commerçant s'est déclaré plutôt satisfait.

D'une manière très générale :

- Les réunions d'information, le suivi et le rappel des commerçants par les élus et les services communaux sont mentionnés comme important et très satisfaisant par les bénéficiaires
- L'accueil en mairie est jugé comme ayant précieusement facilité et aidé à la constitution de leur dossier.

Le tableau ci-après relève les réponses de chacun des 25 commerçants bénéficiaires :

COMMERCES	Appréciation du traitement de votre dossier de candidature				
	NON	PAS VRAIMENT	PLUTÔT	SATISFAIT	TRES SATISFAIT
1 AH TEC				1	
2 ARMURERIE CADJEE					1
3 BAUMOD				1	
4 BOUCHERIE COTE DE BOEUF				1	
5 BOULANGERIE DES MASCAREIGNES				1	
6 BOURBON BOUTIQUE					1
7 BOUTIQUE B12				1	
8 BOUTIQUE DIGUY KORAY				1	
9 CADJEE LUXE AUTO				1	
10 CARE SERVICES					1
11 CYBELE ESTHETIQUE					1
12 FESTIRUN					1
13 FROID SERVICE				1	
14 GLAMOUR BOUTIQUE					1
15 ILU ILU					1
16 KWONG CHEONG			1		
17 LA SIRENE					1
18 LE KASHMIR					1
19 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)				1	
20 LMR CADJEE					1
21 LOTO ESPOIR				1	
21 MISHA BOUTIK					1
23 SACAGE					1
24 STELLA BEAUTE					1
25 SUPER JACKPOT					1
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
			4%	40%	56%

## II. Appréciation relative au délai de réponse au dossier de candidature

92% des 25 commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du délai de réponse à leur dossier de candidature. Seuls 2 commerçants, soit 8% des 25 bénéficiaires, se disent plutôt satisfaits.

COMMERCES	Appréciation du délai de réponse à votre dossier de candidature				
	NON	PAS VRAIMENT	PLUTÔT	SATISFAIT	TRES SATISFAIT
1 AH TEC				1	
2 ARMURERIE CADJEE					1
3 BAUMOD				1	
4 BOUCHERIE COTE DE BOEUF			1		
5 BOULANGERIE DES MASCAREIGNES				1	
6 BOURBON BOUTIQUE					1
7 BOUTIQUE B12				1	
8 BOUTIQUE DIGUY KORAY				1	
9 CADJEE LUXE AUTO				1	
10 CARE SERVICES					1
11 CYBELE ESTHETIQUE					1
12 FESTIRUN				1	
13 FROID SERVICE				1	
14 GLAMOUR BOUTIQUE				1	
15 ILU ILU				1	
16 KWONG CHEONG			1		
17 LA SIRENE					1
18 LE KASHMIR					1
19 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)				1	
20 LMR CADJEE					1
21 LOTO ESPOIR				1	
21 MISHA BOUTIK					1
23 SACAGE					1
24 STELLA BEAUTE					1
25 SUPER JACKPOT					1
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
			8%	48%	44%

### III. Mesure de l'impact des travaux sur l'activité des bénéficiaires durant leurs réalisations

COMMERCES		Quel impact les travaux ont-ils eu sur votre activité durant leurs réalisations ?								
		Fermeture		NON	Gêne de votre activité			Transfert de l'activité en un autre local		
		NON	OUI (Durée)		Légère	Assez longue	Longue	NON	OUI	
1	AH TEC		1 journée		1				1	
2	ARMURERIE CADJEE		0,5 journée	1					1	
3	BAUMOD		45 journées			1			1	
4	BOUCHERIE COTE DE BOEUF		4 journées		1				1	
5	BOULANGERIE DES MASCAREIGNES		45 journées			1			1	
6	BOURBON BOUTIQUE		21 journées			1			1	
7	BOUTIQUE B12		75 journées				1		1	
8	BOUTIQUE DIGUY KORAY		7 journées				1		1	
9	CADJEE LUXE AUTO		14 journées				1		1	
10	CARE SERVICES	1		1					1	
11	CYBELE ESTHETIQUE	1			1				1	
12	FESTIRUN		2 journées			1			1	
13	FROID SERVICE	1		1					1	
14	GLAMOUR BOUTIQUE		30 journées					1	1	
15	ILU ILU		60 journées					1	1	
16	KWONG CHEONG		4 journées		1				1	
17	LA SIRENE		60 journées					1	1	
18	LE KASHMIR		30 journées					1	1	
19	LE PAVILLON D'OR (CYLCO)	1		1					1	
20	LMR CADJEE	1		1					1	

COMMERCES	Quel impact les travaux ont-ils eu sur votre activité durant leurs réalisations ?							
	Fermeture		NON	Gêne de votre activité			Transfert de l'activité en un autre local	
	NON	OUI (Durée)		Légère	Assez longue	Longue	NON	OUI
21 LOTO ESPOIR	1		1				1	
21 MISHA BOUTIK		28 journées			1			1
23 SAGAGE		45 journées			1		1	
24 STELLA BEAUTE	1			1			1	
25 SUPER JACKPOT		16 journées				1	1	
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>487,5 journées</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>1</b>
	28%		24%	24%	36%	16%	96%	4%
		72%					76%	

7 Commerces ont pu être rénovés sans aucun jour de fermeture à la clientèle et sans aucune perte de chiffre d'affaires liées à la réalisation des travaux.

18 commerces ont été fermés à la clientèle pendant la réalisation des travaux.

Parmi ces 18 commerces :

- 9 ont dû être fermés sur une période longue de 28 à 75 jours
  - 4 ont dû être fermés sur une période assez longue de de 7 à 21 jours
  - 6 ont subi une fermeture à la clientèle sur une période assez légère, inférieure à 6 jours (inférieure à 1 semaine d'activité)
- 1 seul commerçant a loué un autre local pour y transférer son activité pendant les travaux (qui chez lui ont duré 28 jours).  
Les 17 autres commerçants ont constaté une perte de chiffre d'affaires liée aux journées de fermeture.

Il convient de noter qu'aucun de ces 17 commerçants n'a remis pour autant en cause l'intérêt d'avoir bénéficié de l'opération FISAC.

#### IV. Appréciation des commerçants bénéficiaires et de leurs clientèles après la réalisation des travaux

COMMERCES	Appréciation sur votre commerce après la réalisation des travaux			
	Jugez-vous votre commerce effectivement amélioré ?		Votre clientèle a-t-elle remarqué les travaux ?	
	NON	OUI	NON	OUI
1 AH TEC		1	1	Observations recueillies Travaux non visibles pour les clients
2 ARMURERIE CADJEE		1	1	
3 BAUMOD		1	1	A changé en bien
4 BOUCHERIE COTE DE BOEUF		1	1	Félicitations des clients
5 BOULANGERIE DES MASCAREIGNES		1	1	C'est mieux, plus d'espace et moderne
6 BOURBON BOUTIQUE		1	1	Beaucoup plus clair, bel accès aux personnes à mobilité réduite
7 BOUTIQUE B12		1	1	Les clients sont contents
8 BOUTIQUE DIGUY KORAY		1	1	Beaucoup de remarques positives
9 CADJEE LUXE AUTO		1	1	Un coup de neuf; plus professionnel vis-à-vis de la clientèle
10 CARE SERVICES		1	1	Joli coup de neuf
11 CYBELE ESTHETIQUE		1	1	Satisfactions exprimées
12 FESTIRUN		1	1	Plusieurs commentaires positifs
13 FROID SERVICE		1	1	Ont surtout remarqué l'amélioration des façades
14 GLAMOUR BOUTIQUE		1	1	Plusieurs commentaires positifs
15 ILU ILU		1	1	Félicitations des clients
16 KWONG CHEONG		1	1	Beaucoup de commentaires positifs
17 LA SIRENE		1	1	Les clients sont très satisfaits
18 LE KASHMIR		1	1	Félicitations des clients
19 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)		1	1	Clients plutôt satisfaits
20 LMR CADJEE		1	1	Ont remarqué la plus grande luminosité



COMMERCES	Appréciation sur votre commerce après la réalisation des travaux					
	Jugez-vous votre commerce effectivement amélioré ?			Votre clientèle a-t-elle remarqué les travaux ?		
	NON	OUI		NON	OUI	Observations recueillies
21 LOTO ESPOIR		1			1	Clients plutôt satisfaits
21 MISHA BOUTIK		1			1	Très satisfaits de la nouvelle conception
23 SACAGE		1			1	Clients épanouis dans la boutique
24 STELLA BEAUTE		1			1	Satisfactions exprimées
25 SUPER JACKPOT		1			1	C'est beau
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>25</b>		<b>1</b>	<b>24</b>	
	0%	100%		4%	96%	

100% des 25 commerçants jugent leur commerce amélioré après les travaux.

24 des 25 commerçants déclarent avoir reçu des observations positives voire des félicitations de leur clientèle.

1 seul commerçant déclare que sa clientèle n'a pas fait d'observation et n'a pas remarqué les travaux. Il précise qu'il n'y a pas eu chez lui de rénovation de façade et qu'il s'agissait de travaux moins perceptibles par la clientèle (climatisation, peinture, éclairage, vidéo-surveillance).

## PARTIE 3 : EVALUATION D'IMPACT – EFFICIENCE

### I. Appréciation de l'impact des travaux de rénovation effectués sur le chiffre d'affaires des bénéficiaires

	COMMERCES	Une fois réalisés, les travaux de rénovation de votre commerce ont-ils eu un impact sur votre chiffre d'affaires ? A-t-il diminué, stagné ou augmenté ?				
		CA en diminution	CA en stagnation	CA en augmentation	Pourcentage	Observations du commerçant
1	AH TEC		1			A cause du COVID, moins de cérémonies
2	ARMURERIE CADJEE			1	5%	
3	BAUMOD		1			A cause du COVID, le gérant n'a pu voyager pour prospector des marchandises
4	BOUCHERIE COTE DE BOEUF		1			A cause du COVID
5	BOULANGERIE DES MASCAREIGNES		1			A cause du COVID
6	BOURBON BOUTIQUE		1			L'attractivité du bas de la ville diminue
7	BOUTIQUE B12		1			A cause du COVID ; Quelques commerces voisins ont fermé ; aimerait avoir Illumination de fêtes
8	BOUTIQUE DIGUY KORAY			1		Ne sait pas préciser le pourcentage
9	CADJEE LUXE AUTO		1			
10	CARE SERVICES		1			
11	CYBELE ESTHETIQUE			1	15%	
12	FESTIRUN			1	7%	Meilleur attractivité de la boutique
13	FROID SERVICE	1			-10%	Dû à d'autres facteurs : été plus tardif (vente climatiseurs), inflation gommant l'effet positif des travaux
14	GLAMOUR BOUTIQUE			1	7%	5% à 10% d'augmentation

COMMERCES	Une fois réalisés, les travaux de rénovation de votre commerce ont-ils eu un impact sur votre chiffre d'affaires ? A-t-il diminué, stagné ou augmenté ?				Observations du commerçant
	CA en diminution	CA en stagnation	CA en augmentation	Pourcentage	
15 ILU ILU			1	15%	
16 KWONG CHEONG			1	10%	Amélioration du commerce, mais aussi effet du COVID les clients faisant davantage des achats de proximité
17 LA SIRENE			1	50%	Augmentation de la clientèle
18 LE KASHMIR		1			A cause du COVID
19 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)			1	7%	5% à 10% d'augmentation malgré le COVID
20 LMR CADJEE		1			
21 LOTO ESPOIR			1	7%	5% à 10% d'augmentation malgré le COVID
21 MISHA BOUTIK		1			A cause du COVID, moins de cérémonies
23 SACAGE			1		Ne sait pas préciser le pourcentage
24 STELLA BEAUTE			1	10%	
25 SUPER JACKPOT		1			Cette stagnation est malgré tout positive par rapport à d'autres commerces ; les travaux y ont aidé
<b>TOTAL</b>	<b>1</b> 4%	<b>12</b> 48%	<b>12</b> 48%		

12 commerçants déclarent que le chiffre d'affaires de leur commerce a augmenté après la réalisation des travaux, soit 48% des commerces bénéficiaires de l'opération FISAC. Ces augmentations varient très majoritairement de 5% à 15%. Un commerçant déclare une augmentation de 50% du chiffre d'affaires de son commerce, mais indique qu'il a réalisé une rénovation totale de son commerce en engageant une enveloppe financière complémentaire importante (voir ci-après au point II.2).

12 commerçants déclarent que le chiffre d'affaires de leur commerce a stagné après la réalisation des travaux, mais corrigent cette appréciation en indiquant que sans l'amélioration de leur commerce apportée par les travaux de rénovation, leur chiffre d'affaires aurait certainement diminué du fait de la crise sanitaire COVID-19. Les travaux leur ont permis de tenir.

1 seul commerçant déclare une diminution de son chiffre d'affaires après la réalisation des travaux, mais il indique que cette évolution est due à d'autres facteurs (saisonnalité de son activité principale de vente et installation de climatiseurs et arrivée tardive de la période des grandes chaleurs au dernier trimestre 2021).

## II. Identification des travaux complémentaires éventuellement réalisés par les commerçants bénéficiaires en prolongement des travaux du programme FISAC

	COMMERCES	INVESTISSEMENTS		SUBVENTIONS FISAC		Travaux complémentaires réalisés par le Commerçant			
		VALIDES		JUSTIFIEES- REGLEES		NON	OUI	Montant (€)	Nature
		Montant (€)	REALISES Montant (€)	Montant (€)	% votés				
1	AH TEC	10 965,60	10 965,60	7 675,89	100%	1			
2	ARMURERIE CADJEE	6 516,13	6 516,13	4 561,29	100%	1			
3	BAUMOD	46 649,00	45 648,44	31 953,91	98%	1	150,00	Glissières	
4	BOUCHERIE COTE DE BOEUF	8 000,00	8 525,85	5 600,00	100%	1			
5	BOULANGERIE DES MASCAREIGNES	50 000,00	63 579,00	35 000,00	100%	1	30 000,00	Vitrines, vidéo-surveillance	
6	BOURBON BOUTIQUE	27 363,00	29 784,44	19 154,00	100%	1			
7	BOUTIQUE B12	49 783,00	49 782,86	34 848,00	100%		25 000,00	Continuité des travaux	
8	BOUTIQUE DIGUY KORAY	20 000,00	13 364,57	9 355,20	67%	1			
9	CADJEE LUXE AUTO	50 000,00	46 701,40	32 690,98	93%	1			
10	CARE SERVICES	46 000,00	45 605,00	31 923,50	99%		10 000,00	Continuité des travaux	
11	CYBELE ESTHETIQUE	50 000,00	50 000,00	35 000,00	100%		15 000,00	Continuité des travaux	
12	FESTIRUN	13 805,00	12 700,00	8 890,00	92%		3 000,00	Travaux d'électricité	
13	FROID SERVICE	32 906,00	33 816,51	23 034,00	100%		10 000,00	Surcoût des travaux	
14	GLAMOUR BOUTIQUE	46 000,00	45 935,00	32 154,50	100%	1			
15	ILU ILU	17 000,00	20 525,93	11 900,00	100%			Finition par le commerçant	
16	KWONG CHEONG	50 000,00	54 104,89	35 000,00	100%		15 000,00	Surcoût des travaux	

COMMERCES	INVESTISSEMENTS		SUBVENTIONS FISAC			Travaux complémentaires réalisés par le Commerçant			
	VALIDES	REALISES	JUSTIFIEES- REGLEES		NON	OUI	Montant (€)	Nature	
	Montant (€)	Montant (€)	Montant (€)	% réalisés					
17 LA SIRENE	50 000,00	63 597,42	35 000,00	100%		1	17 000,00	Coût total 90 000 €	
18 LE KASHMIR	5 895,00	6 593,00	4 127,00	100%		1	2 000,00	Divers mobiliers	
19 LE PAVILLON D'OR (CYLCO)	16 000,00	15 424,00	10 796,80	96%	70%	1	3 000,00	Travaux de peinture	
20 LMR CADJEE	25 000,00	25 644,00	17 500,00	100%		1			
21 LOTO ESPOIR	10 000,00	5 880,00	4 116,00	59%	70%	1			
21 MISHA BOUTIK	50 000,00	62 179,98	35 000,00	100%		1			
23 SACAGE	49 847,00	48 078,00	33 654,60	96%	70%	1			
24 STELLA BEAUTE	40 000,00	46 050,00	28 000,00	100%		1	14 000,00	Surcoût des travaux	
25 SUPER JACKPOT	50 000,00	51 433,77	35 000,00	100%		1	3 000,00	Mobiliers, électricité	
<b>TOTAL</b>	<b>821 729,73</b>	<b>862 435,79</b>	<b>561 935,67</b>	<b>98%</b>		<b>11</b>	<b>14</b>	<b>147 150,00</b>	
						44%	56%	17%	

11 des 25 commerces bénéficiaires de l'opération FISAC ont vu leur programme de rénovation s'en tenir aux travaux validés au dossier FISAC.

14 des 25 commerces bénéficiaires de l'opération FISAC ont bénéficié de dépenses de travaux ou ameublements complémentaires portées par leurs propriétaires pour un montant total de 147 150 €.

Ces dépenses, lorsqu'il s'agit de travaux, viennent en continuité des programmes de travaux validés au dossier FISAC.

Consolidées avec les dépenses réalisées au titre du FISAC, ce sont un peu plus de 1 million de travaux qui ont donc été réalisés sur les 25 commerces bénéficiaires de l'opération FISAC.

### III. Recensement des projets d'investissement à 3, 5 ou 7 ans des commerçants bénéficiaires

Il apparaissait intéressant de vérifier auprès des commerçants s'il existait encore des besoins de travaux ou d'équipement après la réalisation du programme FISAC.

14 des 25 commerçants bénéficiaires de l'opération FISAC expriment des besoins à 3 ans, 5 ans ou 7 ans d'un montant total de 234 000 €, soit de l'ordre de 20% des travaux déjà réalisés, au titre de la présente opération FISAC et des travaux complémentaires ci-dessus exposés.

Ce pourcentage de 20% de besoins complémentaires tend à faire conclure que l'opération FISAC a permis d'épuiser 80% des besoins d'investissements des 25 commerces.

11 des 25 commerces bénéficiaires ne déclarent pas de besoins de travaux à 7 ans.

COMMERCES		Projet d'investissement du commerçant à 3, 5 ou 7 ans									
		NON	OUI	A 3 ans	A 5 ans	A 7 ans	Montant (€)	Nature			
1	AH TEC	1									
2	ARMURERIE CADJEE		1	1			7 000,00	Complément rénovation de façade			
3	BAUMOD		1	1				Rideau de protection solaire			
4	BOUCHERIE COTE DE BOEUF	1									
5	BOULANGERIE DES MASCAREIGNES		1		1		100 000,00	Stores, matériels de boulangerie			
6	BOURBON BOUTIQUE	1									
7	BOUTIQUE B12		1	1			4 000,00	Porte d'entrée en plus du rideau			
8	BOUTIQUE DIGUY KORAY		1	1				Ne peut préciser encore			
9	CADJEE LUXE AUTO	1									
10	CARE SERVICES		1		1		50 000,00	Vitrage, enseignes			
11	CYBELE ESTHETIQUE		1	1			10 000,00	Travaux d'amélioration hammam			
12	FESTIRUN	1									
13	FROID SERVICE		1	1			10 000,00	Rideaux roulants, peinture intérieure			
14	GLAMOUR BOUTIQUE	1									
15	ILU ILU		1	1				Peinture, caisse, escalier			
16	KWONG CHEONG	1									
17	LA SIRENE		1	1			20 000,00	Climatisation, accès PMR			
18	LE KASHMIR	1									
19	LE PAVILLON D'OR (CYLCO)	1									
20	LMR CADJEE		1	1				Ne peut préciser encore			
21	LOTO ESPOIR		1	1			15 000,00	Réfection de l'électricité			
21	MISHA BOUTIK	1									
23	SACAGE		1	1				Accès PMR pour le 2ème accès			
24	STELLA BEAUTE	1									
25	SUPER JACKPOT		1	1			18 000,00	Création d'une salle d'attente			
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>234 000,00</b>				
		44%	56%	86%	14%		27%				

### PARTIE 1 : RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE SUR CETTE OPERATION FISAC

Le préambule de la présente convention FISAC, conclue le 1<sup>er</sup> mars 2019, indiquait que « le centre-ville dionysien, avec plus de 85 000 m2 de surface commerciale, représente un centre commercial à fort potentiel. Or, il souffre depuis plusieurs années de nombreuses difficultés liées notamment au développement des grandes surfaces en périphérie, provoquant une forte évasion commerciale.

Dès 2010, la Ville de Saint-Denis s'est engagée dans une stratégie de revitalisation de son centre-ville... et dans le cadre du FISAC, une aide à la rénovation des commerces a été mise en œuvre.

Pour accompagner les grands projets urbains de la ville (Espace Océan et Prunel – programmes de rénovation urbaine nord Est littoral) et face aux attentes des consommateurs ainsi que des acteurs économiques, le FISAC constitue un outil essentiel de redynamisation du centre-ville.

Le nouveau dispositif FISAC qui se présente sous la forme d'un appel à projets, en favorisant les projets collectifs innovants et les aides directes aux entreprises, permettra à la Ville de Saint-Denis d'engager de nouvelles actions tant le maintien et la dynamique commerciale sont essentiels au développement économique à venir.

Le projet présenté a pour objectifs :

- D'assurer la promotion et l'image du quartier Prunel (Bas de la rue Maréchal Lederc),
- De participer à la mise en œuvre des animations commerciales,
- De redynamiser le quartier Prunel (Bas de la rue Maréchal Lederc) »

Parallèlement à la procédure de mise en place de la convention FISAC ici évaluée, les élus de la Commune de Saint-Denis et M. L'Elu délégué à l'Economie, Yassine MANGROLIA, avaient tiré les constats et leçons des opérations FISAC menées auparavant, mais pas uniquement de celles menées à Saint-Denis, mais aussi sur d'autres communes de l'île.

Ainsi, il avait pu être mesuré notamment que :

- L'ensemble des budgets programmés n'étaient pas forcément mobilisés, faute de dossiers de candidature en nombre suffisant pour diverses raisons tenant à la bonne information des commerçants
- Certaines procédures administratives pouvaient s'avérer lourdes



Aussi l'accent a été mis, au lancement de l'opération, sur les objectifs d'accompagnement ci-après :

- Une information très forte de l'appel à projets auprès des 225 commerçants du périmètre d'opération
- Une collaboration et une souplesse exigées entre les services de la Commune étant amenés à suivre la mise en œuvre de l'opération, à savoir les directions de l'Economie, de l'Urbanisme, des Finances, de Contrôle des Etablissements recevant du public
- La tenue à des fréquences répétées du comité de pilotage de l'opération de manière à mobiliser les partenaires publics et les chambres consulaires associés à la démarche

## **PARTIE 2 : ENSEIGNEMENTS TIRES DE LA PRESENTE OPERATION FISAC PAR L'ELU DELEGUE A L'ECONOMIE ET LE SERVICE ECONOMIE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Nous avons, avant de clôturer notre présente évaluation, tenu bien sûr à recueillir l'appréciation de M. L'Elu délégué à l'Economie et du service de l'Economie, service pilote administrativement de l'opération.

M. L'Elu délégué à l'Economie, en compagnie du directeur de service, nous a livré son appréciation de la mise en œuvre de l'opération, notamment au regard des objectifs d'accompagnement ci-dessus exposés.

### **I. Concernant l'information et la mobilisation des candidatures des commerçants :**

- Par prudence, la commune prévoyait l'adhésion à l'opération au minimum d'une quinzaine de commerçants
- Cette prévision a été largement dépassée avec 25 commerces éligibles à l'opération finalement
- Le nombre de 89 commerçants ayant assisté aux réunions d'information est un succès : quasiment 50% des 225 commerces du périmètre d'opération se sont rendus aux réunions d'information.
- De ces 89 commerçants, certains ne pouvaient pas être éligibles au regard de certains critères prédéfinis :
  - o Chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros
  - o Surface du commerce inférieure à 400 m2
  - o Obligation d'être à jour de ses charges fiscales et sociales ou de bénéficier d'un échéancier

### **II. Concernant les 25 commerces retenus à l'opération :**

- Cette opération a été saluée par les commerçants du périmètre concerné qui avaient vu jusqu'ici les opérations précédentes ne concerner que les commerçants du haut de la rue Maréchal Leclerc
- Trois des commerces retenus envisageaient de cesser leurs activités avant d'être retenus. Leur éligibilité fut donc une véritable bouée de sauvetage



- Se réjouit de la souplesse du Comité de pilotage qui a admis quelques commerces se trouvant en limite du périmètre géographique concerné
- Aucun refus de dossier de candidature n'a été fait, sauf pour 1 seul commerce qui est venu déposer son dossier vraiment hors date limite
- Il y a eu un travail important sur le terrain de la Commune et du Cabinet ELAN, chargé de l'assister, pour aider tous les commerçants ayant souhaité déposer un dossier à le constituer qui a permis de retenir 25 commerces, ce qui à son sens n'a jamais été atteint sur une opération FISAC sur une commune de La Réunion
- Regrette que 2 commerces prêts à candidater, non situés à proximité immédiate du périmètre d'opération, mais sans en être véritablement éloignés, n'aient pu intégrer l'opération
- A la réflexion, par ailleurs, le périmètre aurait pu être étendu à une partie de la rue Voltaire. Cela aurait permis de concerner 2 ou 3 commerces de plus qui ont des besoins de rénovation

### III. Concernant la souplesse et l'adaptation attendues des services administratifs communaux ayant eu à accompagner la démarche

Il convient de remarquer que la souplesse et l'adaptation attendues des services communaux concernés par l'opération ont été effectives et participent de la validation de ces 25 dossiers

### IV. Concernant la réalisation des travaux

- Avec la crise sanitaire COVID-19 et tous ces aléas, c'est un véritable exploit que les 25 commerces aient pu réaliser et justifier leurs travaux dans le délai imparti du 31 décembre 2021
- Avec ces 25 commerces, ce sont environ 2 700 m2 de surfaces commerciales qui ont été renouvelées, ce qui est très satisfaisant

### V. Concernant le bilan de l'opération et les mesures correctives à proposer pour une future opération de rénovation de commerces

- Le bilan financier de l'opération est en augmentation par rapport au budget initial. Ce fut un véritable bol d'oxygène pour les 25 commerçants dont une bonne partie n'ont pas hésité à faire des dépenses complémentaires. En ce sens, c'est un bilan très positif.
- Pour les mesures correctives pour de futures opérations :
  - o Il faut rechercher une possibilité d'indemnisation minimale des pertes de chiffre d'affaires liées aux fermetures inévitables des commerces, par exemple en couvrant les loyers payés pendant cette période
  - o L'Etat n'a pas encore annoncé la reconduite d'opération FISAC, mais indépendamment de l'intervention de l'Etat espérée, il apparaît important de continuer à mobiliser les aides locales, notamment de La Région Réunion sur ce type de rénovation, voire de mobiliser de nouveaux partenaires comme la communauté d'agglomération compétente, la CINOR qui, de plus, a la compétence économique
  - o Il est nécessaire de poursuivre le plan d'illumination communal des rues pour les fêtes, afin d'intégrer de plus en plus de commerces

## TITRE 5 : APPRECIATION GENERALE - BILAN DE L'OPERATION

### Sur le plan quantitatif

- 19 opérations d'animations commerciales ont été réalisées.
- 25 commerces ont été renouvelés

→ La convention n'a pas fixé d'objectifs quantitatifs, **il peut** néanmoins **être conclu que ces données quantitatives reflètent une mise en œuvre conforme aux objectifs généraux de la convention FISAC**

### Sur le plan qualitatif

#### Au niveau de l'animation commerciale

- Les 19 opérations d'animation ont été programmées et menées sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles. Elles ont été complétées de nocturnes régulières.

→ **Les dépenses supérieures au budget participent d'une volonté de mettre en place des animations de qualité, favorable à une évaluation qualitative positive au niveau de l'animation commerciale.**

#### Au niveau du programme d'investissement sur les 25 commerces

- 96% des commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du traitement de leurs dossiers de demande d'investissement
- 92% des 25 commerçants bénéficiaires sont satisfaits ou très satisfaits du délai de réponse à leur dossier de candidature
- 7 Commerces ont pu être renouvelés sans aucun jour de fermeture à la clientèle et sans aucune perte de chiffre d'affaires liées à la réalisation des travaux.
- 18 commerces ont été fermés à la clientèle pendant la réalisation des travaux dont 1 seul a pu transférer son activité. 17 commerçants ont donc pu constater une perte de chiffre d'affaires liée aux journées de fermeture, sans qu'aucun n'ait remis pour autant en cause l'intérêt d'avoir bénéficié de l'opération FISAC
- 100% des 25 commerçants jugent leur commerce amélioré après les travaux.
- 24 des 25 commerçants déclarent avoir reçu des observations positives, voire des félicitations de leur clientèle.

→ **il peut être conclu que ces données qualitatives reflètent une mise en œuvre conforme aux objectifs de la convention FISAC**

### Sur le plan financier

#### Au niveau de l'animation commerciale

Les dépenses d'animation du centre-ville se sont élevées à 110 928.98 € HT en 2019 et à 87 322.71 € HT en 2020, soit pour un montant de 198 251.69 €, supérieur au montant prévu à la convention (143 000 €).

#### Au niveau du programme d'investissement sur les 25 commerces

Les financements publics à l'initial de 350 000 €, ont été portés par avenant à 575 210.98 €. Ils ont été consommés à 98%, soit à hauteur de 561 935.67 €. Ajoutés aux participations des commerçants, les dépenses validées se sont élevées à 821 729.73 € et celles exécutées à 851 729.43 €.

→ *il peut être conclu que l'exécution financière de l'opération a été mise en œuvre conformément aux dispositions de la convention FISAC*

#### Sur le plan de l'impact et de l'efficience des actions menées

##### Au niveau de l'animation commerciale

- Les 19 opérations d'animation ont été programmées et menées sur les périodes ou sur les dates correspondant aux principaux rendez-vous des commerçants avec leurs clientèles. Elles ont été complétées de nocturnes régulières.

→ *Ces choix de programmation confirment l'efficience du budget public d'animation commerciale conventionnellement mobilisé*

##### Au niveau du programme d'investissement sur les 25 commerces

- Les subventions d'investissement allouées à hauteur de 575 210.98 €, devaient conventionnellement générer, en y ajoutant les 30% de participation des commerçants requises, 821 729.69 € de dépenses totales. Elles ont généré 851 729.43 € de dépenses totales.
- Ces investissements ont généré l'identification par les commerçants gérant 14 des 25 commerces rénovés, des besoins d'investissement complémentaires d'un montant global de 234 000 € qu'ils souhaitent réaliser au plus tard à 7 ans
- 12 commerçants déclarent que le chiffre d'affaires de leur commerce a augmenté après la réalisation des travaux, soit 48% des commerces bénéficiaires de l'opération FISAC

→ *Ces montants confirment l'efficience des subventions publiques conventionnellement mobilisées*

#### Sur le plan des objectifs généraux de la convention FISAC

→ *il peut être conclu que les 3 objectifs généraux de la convention FISAC ont été remplis :*

- Assurer la promotion et l'image du quartier Prunel (Bas de la rue Maréchal Leclerc), avec la rénovation (de qualité) des 25 commerces concernés
- Participer à la mise en œuvre des animations commerciales, avec 19 animations commerciales sur les grands rendez-vous commerciaux annuels
- Redynamiser le quartier Prunel (Bas de la rue Maréchal Leclerc) tant avec les animations commerciales réalisées qu'avec les 25 commerces rénovés