

2016 DAE 39 Mission Vital Quartier 2 -avenant N°4 avec la SEMAEST relatif à l'extension du périmètre « Lancry » 10^e– 11^e.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Avec 62 000 commerces dont 7 200 commerces alimentaires, 71 marchés découverts et 9 marchés couverts, Paris est une ville caractérisée par une forte densité et diversité commerciale.

Ce dynamisme d'ensemble n'empêche pas, toutefois, certaines fragilités commerciales qui ont nécessité, dès 2004, la mise en œuvre d'interventions immobilières localisées. Les opérations Vital Quartier 1 et 2, confiées à la SEMAEST, ont consisté à acquérir, rénover et relouer des locaux commerciaux dans certaines zones caractérisées par une vacance commerciale forte ou la présence de certaines mono-activités.

L'opération Vital Quartier 1 s'est déroulée entre 2004 et 2015 dans des secteurs des 1^{er}, 2^e, 3^e, 11^e, 12^e et 20^e arrondissements. L'opération Vital Quartier 2, qui a débuté en 2008 et se terminera en 2021, intervient dans 5 secteurs des 5^e, 6^e, 10^e, 12^e et 17^e arrondissements.

Au 31 décembre 2015, la SEMAEST gère 79 locaux acquis dans l'opération Vital' Quartier 2.

Afin de définir une stratégie commerciale à l'échelle parisienne et formaliser des propositions localisées pour renforcer la politique commerciale de la municipalité, l'APUR a réalisé, en 2015, un diagnostic commercial fin. Ce travail a été mené à partir des recensements de la base de données commerce (BDCOM), d'enquêtes complémentaires, d'une large consultation auprès, notamment, des vingt mairies d'arrondissement, des bailleurs sociaux, et des organismes consulaires.

Cette étude a permis d'identifier des territoires nouveaux qui pourraient bénéficier du contrat de revitalisation artisanale et commerciale, dispositif expérimental créé par la loi Artisanat, Commerce et Très Petites Entreprises (ACTPE) dite « Loi Pinel » du 10 juin 2014, mais également de proposer des interventions d'accompagnement plus légères et précisément des aménagements aux dispositifs de revitalisation commerciale existants, telle que l'opération Vital Quartier 2.

Ainsi, la consultation menée auprès des arrondissements a fait apparaître un besoin d'intervention dans une zone située à la jonction des périmètres de l'opération Vital Quartier 2, « Entre-deux-Gares » et « Lancry » ainsi qu'en bordure du périmètre « Lancry », rue du Faubourg du Temple dans le 10^e et 11^e arrondissement.

Comme le relève l'étude de l'APUR, « bien que l'offre commerciale du 10e arrondissement soit conséquente, notamment pour le commerce alimentaire, elle est aussi marquée par des spécialisations locales souvent exclusives d'autres activités ».

En effet, l'armature commerciale du 10e arrondissement présente les caractéristiques suivantes :

- Une répartition spatiale sectorisée des activités (des commerces alimentaires de détails plutôt en pôles, concentrés sur certains axes : rue du Faubourg Saint-Denis au sud, rue du Faubourg Saint-Martin au nord-est, marché Saint-Martin au sud; des grossistes implantés rue de Lancry au sud etc.)
- Un déficit qui s'accroît en commerces d'équipement de la maison et de l'artisanat du bâtiment.
- Un tissu alimentaire stable, qui se maintient dans la moyenne parisienne depuis 10 ans (7.6 %), notamment par l'action de la SEMAEST.
- Des mono-activités (grossistes textiles et salons de coiffure sur le secteur Lancry ; prêt-à-porter, call-box, agences d'intérim etc., sur Entre Deux Gares) qui régressent pour certaines ou restent stables pour d'autres.
- Un nombre de locaux vacants en forte baisse mais un poids encore supérieur à la moyenne parisienne.

A une échelle plus locale, il apparaît que l'offre commerciale de l'est du boulevard Magenta est peu attractive en raison notamment de la présence d'emprises d'équipements publics (hôpitaux, réseau ferré) et du canal Saint-Martin qui contraignent une implantation commerciale.

Par ailleurs, dans le secteur situé entre les gares du Nord et de l'Est, la densité et la diversité commerciale sont relativement faibles.

Or, ce secteur est en pleine mutation et une intervention sur le commerce pourrait accompagner positivement le projet de réaménagement des abords de la gare du nord ainsi que les évolutions urbaines de cette zone située dans le périmètre d'étude Paris Nord Est Elargi.

La rue du Faubourg du Temple, qui sépare les 10e et 11e arrondissements, présente quant à elle une très forte densité commerciale. Elle compte en moyenne une vingtaine de commerces pour 100 mètres de voie alors que la moyenne parisienne se situe autour de 4 commerces pour 100 mètres de voie.

Toutefois, cet axe structurant fait face à une diminution progressive des activités alimentaires au profit de commerce d'équipement de la personne qui représentent plus du tiers des boutiques de la rue (38%) et sont quatre fois plus nombreux que la moyenne parisienne.

Aussi, pour asseoir l'action de la SEMAEST dans le 10e arrondissement, il est apparu opportun d'étendre le périmètre « Lancry » au secteur situé entre les rues Lafayette, Chabrol et Alsace, ainsi qu'à la rue du Faubourg du Temple dans sa partie située entre la Place de la République et le Boulevard de Belleville.

En conséquence, je demande à notre assemblée :

de m'autoriser à signer l'avenant N°4 à la convention Vital Quartier 2 du 10 juin 2008 qui vous est soumis et qui a pour objet l'extension du périmètre « Lancry » 10e-11e

d'approuver la délégation du droit de préemption urbain à la SEMAEST sur le fondement de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme sur les adresses jointe en annexe 1 de la présente délibération et à compter de la signature du présent avenant.

Je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris.

Direction de l'Attractivité et de l'Emploi

2016 DAE 39 Mission Vital Quartier 2 -avenant N°4 avec la SEMAEST relatif à l'extension du périmètre « Lancry » 10^e– 11^e

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 1524-3 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300 – 4 et 5;

Vu la loi du 7 juillet 1983 sur les SEM et notamment son article 5 ;

Vu la délibération 2008 DDEE 107 des 26 et 27 mai 2008 approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement et de développement économique Vital Quartier 2 ;

Vu l'avenant N°1 signé le 19 décembre 2008 ;

Vu l'avenant N°2 signé le 7 juillet 2010 ;

Vu l'avenant N°3 signé le 8 juillet 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 10^e arrondissement en date du ,

Vu l'avis du Conseil du 11^e arrondissement en date du ,

Vu le projet de délibération 2016 DAE 39 en date des _____ par lequel Madame la Maire de Paris lui demande l'autorisation de signer un avenant n°4 à la concession d'aménagement « Vital Quartier 2 » mise en œuvre par la SEMAEST ;

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski au nom de la 1^{ère} Commission,

Délibère :

ARTICLE 1 :

L'avenant n°4 à la concession d'aménagement «Vital Quartier 2 » conclue entre la Ville de Paris et la Société d'Economie Mixte d'Animation Economique au Service des Territoires (SEMAEST) joint à la présente délibération est approuvé.

ARTICLE 2 :

La délégation consentie à la maire de Paris sur le fondement de l'article L 2222-22 du code général des collectivités territoriales pour exercer au nom de la commune les droits de préemption et pour en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien est abrogée sur les adresses incluses dans le périmètre Lancry par l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement « Vital Quartier 2 ».

ARTICLE 3 :

Le droit de préemption urbain défini aux articles L 211-1 et L. 213-1 du code de l'urbanisme, est, conformément à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, délégué à la Société d'Economie Mixte d'Animation Economique au Service des Territoires (SEMAEST) pour les parties d'immeuble bâti ou non bâti, à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, et de leurs annexes (caves, resserres, logements attenants, locaux ou terrains divers attenants) pour les adresses listées en annexe de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement.