



COMPTE RENDU
DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
EN DATE DU 3 novembre 2020

Le Conseil d'arrondissement du 10^e s'est réuni :

Le 3 novembre 2020 à 18h30

La réunion se déroule par voie dématérialisée.

Étaient présents ou représentés :

M. Éric ALGRAIN

M. Raphaël BONNIER

Mme Kim CHIUSANO

M. Ulf CLERWALL

Mme Alexandra CORDEBARD

M. David DELPLANQUE

Mme Awa DIABY

Mme Isabelle DUMOULIN

M. Rémi FÉRAUD

M. Philippe GUTTERMANN

Mme Dominique VERSINI

Mme Pauline JOUBERT

M. Élie JOUSSELLIN

Mme Philomène JUILLET



Mme Laurence PATRICE

M. Sylvain RAIFAUD

Mme Sylvie SCHERER

M. Paul SIMONDON

Mme Léa VASA

M. Thomas WATANABE-VERMOREL

M. Bertil FORT

Le quorum est atteint.

SOMMAIRE

Question de pré-conseil déposée par l'association OCBaux relative à l'évolution de la situation des artistes et artisans de Sainte-Marthe et la mise en œuvre, dans le quartier, d'un dispositif de préemption des baux commerciaux – par Jean Schaffner, membre du ca de l'association OCBaux	9
Question aux élus du conseil d'arrondissement du 10^e par l'association histoire & vies du 10^e relative à des immeubles ayant un intérêt patrimonial – par benoit pastisson, président d'histoire et vies du 10^e	13
Projet de délibération : MA102084	20
Projet de délibération : MA102085	20
Projet de délibération : MA102082	21
Projet de délibération : MA102083	21
Projet de délibération : 2020 DCPA 36	21
Projet de délibération : 2020 DAE 217	22
Projet de délibération : 2020 DJS 151	22
Projet de délibération : 2020 DJS 152	23
Projet de délibération : 2020 DJS 143	23
Projet de délibération : 2020 DAC 495	24
Projet de délibération : 2020 DAC 314	26
Projet de délibération : 2020 DAC 330	27
Projet de délibération : 2020 DAC 589	27
Projet de délibération : 2020 DAC 630	27
Projet de délibération : 2020 DAC 720	28
Projet de délibération : 2020 DEVE 39	29
Projet de délibération : 2020 DDCT 78	29
Projet de délibération : 2020 DASES 245	29
Projet de délibération : 2020 DPE 13	30
Projet de délibération : 2020 DASCO 39	31
Projet de délibération : 2020 DASCO 129	32
Projet de délibération : 2020 DASCO 137	32
Projet de délibération : 2020 DDCT 50	32

Projet de délibération : 2020 DDCT 77	33
Projet de délibération : 2020 DDCT 79	33
Projet de délibération : 2020 DDCT 80	34
Projet de délibération : 2020 DFPE 104	34
Projet de délibération : 2020 DFPE 108	35
Projet de délibération : 2020 DFPE 110	36
Projet de délibération : 2020 DFPE 164	37
Vœu relatif à la situation sanitaire et celle des clubs sportifs en soutenant leur activité et à la continuité de la pratique sportive déposé par Philippe Guttermann, Laurence Patrice et Elie Jousselein.....	37
Vœu déposé par Elie Jousselein, Laurence Patrice et Philippe Guttermann, élu-es du groupe communiste relatif aux besoins de moyens supplémentaires à l'AP-HP pour faire face à la Covid-19	38
Vœu présenté par le Groupe Écologie Paris 10e relatif à l'interdiction des dispositifs anti-sdf sur l'espace public parisien.....	41
Vœu à la maire du 10e arrondissement présenté par Bertil Fort, et les élus du groupe Changer Paris relatif à mise en place d'un audit de la salle de consommation à moindre risque située rue Ambroise Paré.....	43
Vœu à la maire du 10ème arrondissement présenté par Bertil Fort, et les élus du groupe Changer Paris relatif à la mise en place d'un dispositif sécuritaire et sanitaire renforcé autour de la salle de consommation à moindre risque (SCMR) de la rue Ambroise Paré, sur le haut de la rue du Faubourg Saint-Martin entre Stalingrad et la station de métro Château-Landon et dans le quartier de la rue du Faubourg Saint-Denis pour la durée du nouveau confinement.....	48

Question de pré-conseil déposée par l'association OCBaux relative à l'évolution de la situation des artistes et artisans de Sainte-Marthe et la mise en œuvre, dans le quartier, d'un dispositif de préemption des baux commerciaux – par Jean Schaffner, membre du Conseil d'administration de l'association OCBaux

M. SCHAFFNER donne lecture du texte suivant :

*Madame la Maire,
Mesdames, messieurs les Adjointes,
Mesdames, messieurs, les Conseillers d'arrondissement,*

En réponse à la question de pré-conseil posée par l'association OCBaux au Conseil d'arrondissement du 31 octobre 2019, le Conseil a adopté à l'unanimité un vœu « réaffirmant son souhait de préserver l'identité du quartier Sainte-Marthe par le maintien des artistes et artisans déjà en place et le soutien à l'installation de nouveaux artisans et artistes dans les locaux vides ». Le texte nous faisait espérer que la Ville de Paris allait « mettre en œuvre l'ensemble des dispositions à prendre pour garantir le maintien et la bonne occupation des locaux vides, notamment la substitution à l'acheteur de la Société Immobilière de Normandie (SIN) dans le cas d'une vente de la société » et « initier une réunion avec les nouveaux propriétaires et gérants de la SIN pour clarifier leurs intentions pour le quartier ». Le vœu du 10^e arrondissement a été repris, dans des termes quasi identiques, par un vœu de l'exécutif municipal, approuvé à une large majorité au Conseil de Paris des 12-15 novembre 2019.

Entre-temps, la vente avait déjà eu lieu, au profit d'un groupe d'investisseurs conduit par la société Edmond Coignet.

Il n'y a pas eu jusqu'à présent de clarification officielle des intentions de ces nouveaux propriétaires. Vos invitations, Madame la Maire, comme aussi une lettre de l'association Saint-Louis Sainte-Marthe proposant une rencontre, sont restées sans réponse. Les actes cependant témoignent assez clairement d'une intention de transformation du quartier dans le sens des craintes exprimées ici même il y a un an : continuation des poursuites judiciaires contre les titulaires de baux commerciaux les plus fragiles, congés à la limite de la légalité donnés à des locataires de logements encore soumis au régime de la loi de 1948, un seul renouvellement de bail commercial consenti avec une forte augmentation, refus des demandes de remise d'un trimestre de loyer pourtant préconisée par le gouvernement pour aider les acteurs de l'économie à faire face au coup de frein donné à leurs activités par le confinement et, dernièrement, mise en location des locaux d'activité vides au double du prix payé par les artistes et artisans déjà en place.

Notre mobilisation n'a pas faibli. Vous nous avez accueillis, Madame la Maire, pour une exposition dans les locaux de la Mairie en février dernier, et nous avons eu l'occasion de croiser plus d'un membre de ce Conseil à nos actions plus militantes, sapin de lutte, casserolade, table ronde à l'ENSA de Paris-Belleville et jusqu'à la journée d'action de Youth for Climate qui nous a apporté, le 24 septembre, un appui inattendu, mais bienvenu.

Les récentes Portes ouvertes des AAB et la cinquième édition des Journées de l'artisanat à Belleville ont été pour nous l'occasion de réaffirmer notre volonté de nous intégrer pleinement à la « synergie entre les différents pôles de création et de fabrication du grand Belleville (à cheval sur les quatre arrondissements) » qui figure parmi les objets de l'association porteuse du « Pôle d'activités artisanales et artistiques de Belleville ».

Pour autant, les souhaits formulés il y a un an dans cette salle et ensuite au Conseil de Paris, attendent encore un commencement de réalisation.

Comment comptez-vous, Madame la Maire, Mesdames et Messieurs nos élus, garantir le caractère populaire du quartier Sainte-Marthe et y pérenniser des activités artisanales et artistiques ?

Pensez-vous pouvoir, maintenant que la nouvelle équipe issue des élections est bien installée, organiser « dans les meilleurs délais », selon les termes du vœu du Conseil de Paris d'il y a un an, une rencontre avec le nouveau président de la Société immobilière de Normandie ?

La Ville de Paris a-t-elle toujours la volonté de « se substituer à l'acheteur » dans l'hypothèse d'une revente de la SIN par ses nouveaux propriétaires ?

Dans le cas contraire, dans l'hypothèse d'une opération de « revalorisation » avec occupation temporaire – comme à l'Orfèvrerie de Saint-Denis, autre opération d'Edmond Coignet –, la Ville a-t-elle les moyens d'agir ou de réagir ?

On nous a parlé d'un dispositif de préemption des baux commerciaux. Ce même Conseil a approuvé une expérimentation en ce sens déjà le 14 mars 2016. Nous souhaiterions bien évidemment que les rues Sainte-Marthe et Jean-et-Marie-Moinon fassent partie du périmètre d'application d'un tel dispositif, le jour où il sera enfin mis en œuvre, et que les associations OCBAux et Saint-Louis Sainte-Marthe soient représentés dans une éventuelle commission ayant à juger des candidatures à l'attribution des locaux concernés. Nous craignons cependant que cela ne mette pas les locaux vides à l'abri de la spéculation. Et le problème de la précarisation des artistes, artisans et commerçants déjà installés, exposés à des refus de renouvellement de bail ou à des propositions de renouvellement assorties de fortes augmentations de loyer, reste entier.

Pouvez-vous, Madame la Maire, nous éclairer sur les volontés et possibilités réelles de la Ville pour préserver le quartier Sainte-Marthe ?

Nous vous remercions de votre écoute.

Mme CORDEBARD remercie M.SCHAFFNER. Elle propose que M. CLERWALL, M. DELPLANQUE puis M. JOUSSELLIN répondent à la question posée.

M. CLERWALL remercie l'association OCBAux d'avoir posé cette question. Il affirme en premier lieu, que tous souhaitent trouver une solution d'ensemble pour le quartier Sainte-Marthe. Afin de faire évoluer le quartier dans un sens qui ne soit pas simplement et brutalement dicté par les forces du marché. Derrière la Société Immobilière Normandie (SIN) se trouve un groupe d'investisseurs et de marchands de biens. Ce groupe d'investisseurs vit tout à fait légalement de l'exploitation de ces forces de marché.

La grande inconnue aujourd'hui, c'est de savoir de quelle manière les propriétaires de la SIN comptent rentabiliser leur investissement. Comptent-ils s'installer en tant que régie immobilière privée dans la durée ? Ou est-il question d'une opération spéculative à court terme, c'est-à-dire acheter, vider, rénover, découper et revendre ? On peut même imaginer un mix des deux, étant donné qu'il s'agit d'une structure multipropriétaire dans le secteur. Toutefois, si on regarde l'histoire de ces marchands de biens l'hypothèse de l'investissement de longs termes n'est pas à privilégier. On connaît bien, déjà, les éléments financiers des anciens propriétaires. La rentabilité historique de la SIN est très basse. On voit très vite qu'aucun nouvel investisseur n'accepterait de tels niveaux pour un tel patrimoine immobilier au centre de Paris. L'hypothèse qu'il faut privilégier est que les nouveaux propriétaires vont tout faire pour valoriser rapidement leur investissement. Le seul obstacle qu'ils rencontrent aujourd'hui et les freine, c'est la situation sanitaire. Sans cela, nous aurions sans doute vu bouger les choses beaucoup plus vite. Pour pouvoir avancer, il faut que les outils actuels de la Ville puissent se conjuguer avec une réelle mobilisation de toutes les parties prenantes au projet. Il y aura la possibilité dans l'avenir, de désigner le quartier Sainte-Marthe comme une zone pilote dans le 10^e pour un nouveau programme parisien dans le 10^e arrondissement. Mais il ne s'agit pas, en soi, d'une solution suffisante permettant au quartier Sainte-Marthe d'éviter de basculer dans la spéculation immobilière. Il faudra aussi qu'émerge un projet alternatif avec le quartier comme centre de gravité.

Selon son avis et celui de son groupe, il faut amener les propriétaires actuels et futurs dans le secteur vers la logique d'une exploitation immobilière à rendement moins élevé mais stable. Il faut amener les commerçants du secteur vers l'objectif d'un quartier vivant et diversifié. Il faut pleinement intégrer les résidents du quartier dans le projet. Il faut trouver le meilleur moyen, *via* les artistes et artisans sur place d'élargir le cercle des gens qui veulent venir travailler à Sainte-Marthe. Ce projet, les élus ne peuvent pas le créer eux-mêmes. En revanche, ils peuvent tout faire pour l'accompagner et pour mettre de l'huile dans les rouages pour faciliter son émergence. Il sera toujours possible de l'inscrire dans le mouvement de la politique de la ville. C'est ce que le groupe écologiste s'engage à faire et il déclare être convaincu que les collègues de la majorité municipale vont se joindre à lui.

M. DELPLANQUE remercie M. SCHAFFNER et l'association OCBAux pour cette question. Il réaffirme tout d'abord, en tant que délégué au commerce et à l'artisanat, la volonté commune que ce quartier ne soit pas dénaturé et la volonté de protéger ses artisans et ses artistes. Il faut bien entendu agir dans le respect du droit. Il existe plusieurs outils pour cela. Ce sont des leviers qui permettent d'observer des résultats à plus ou moins long terme.

Il y a premièrement le plan local d'urbanisme, ou PLU, dont la dernière révision générale a été effectuée en juin 2006 et qui a été modifié plus récemment en 2016. Cette modification a permis que les mécanismes de protection du commerce soient renforcés et a permis également des protections renforcées pour les activités en lien avec l'artisanat dans certains quartiers, le quartier Sainte-Marthe notamment. Un travail pour une révision générale et beaucoup plus globale du PLU est en cours. Une concertation publique a récemment pris fin et elle est en cours d'analyse. Les volontés affichées pour le quartier Sainte-Marthe seront ajoutées dans ce nouveau PLU. Des contraintes plus fortes seront également ajoutées concernant les meublés touristiques.

Deuxièmement, la préemption des locaux commerciaux permet à la Ville de se porter acquéreur d'un local commercial dont les murs sont en vente, sous réserve d'un motif spécifique le justifiant. Pour utiliser ce droit, il est nécessaire que les murs soient en vente. Ce n'est pas le cas aujourd'hui dans le quartier Sainte-Marthe mais la veille continue.

Troisièmement, la préemption des baux commerciaux ou des fonds de commerce. Cette mesure pourrait être utile à long terme dans le quartier Sainte-Marthe, afin de s'assurer du maintien des

activités d'artisanat existantes. Elle donnerait également une meilleure visibilité pour la Mairie sur les mouvements de fonds de commerce. Cette mesure n'a pas d'intérêt à court terme pour les locaux vides ni pour les commerçants existants qui ne souhaitent pas vendre leur droit au bail.

L'utilisation efficace de ces deux outils juridiques, la préemption des locaux et la préemption des fonds commerciaux, peut être utile au bon déroulement d'opérations de type Vital'Quartier dont les motifs, notamment celui de favoriser l'installation et le maintien de commerces de proximité, ainsi que le périmètre sont bien définis. L'opération Vital'Quartier2, commencée en 2008, ne concernait pas le quartier Sainte-Marthe et ne comprenait pas non plus l'outil de préemption des baux commerciaux. Cette opération, aujourd'hui portée par la Semaest pour la Ville de Paris se terminera prochainement.

Il déclare que ses collègues et lui-même porteront la volonté, au sein du 10^e arrondissement, que le quartier Sainte-Marthe soit intégré dans le prochain volet d'une telle opération, afin que l'utilisation de ces outils soit possible et facilitée y compris pour la préemption des baux commerciaux. Ils présenteront un vœu en ce sens lors du prochain conseil d'arrondissement.

Ceci étant dit, les moyens juridiques actuels restent potentiellement insuffisants pour répondre à l'ensemble des objectifs rappelés dans la question, notamment pour bloquer les opérations de spéculation. C'est pourquoi il est également souhaitable qu'un échange ait lieu avec la SIN afin de permettre de mettre en œuvre d'autres leviers de protection pour ce quartier. Cet autre levier pourrait être l'acquisition de tout ou partie de locaux. Ce pourrait être aussi la mise en œuvre de baux emphytéotiques de longue durée entre la Ville et la SIN avec la mise en place de commissions d'attribution de lots pouvant notamment faire participer les riverains. Ces différents aspects pourront être discutés et mis en œuvre seulement si la SIN est ouverte à la discussion. Un échange a eu lieu entre la SEMAEST et la SIN avant l'été mais la SIN n'a jamais répondu à la demande et notamment aux courriers d'Anne Hidalgo du début de l'année demandant l'organisation d'une rencontre tripartite avec leurs locataires et la mairie. C'est pourquoi la mobilisation des habitants du quartier, de l'association OCBAux et d'une manière générale de tous les artisans du quartier Sainte-Marthe est un point important, permettant de construire un rapport de force incitant la SIN à ouvrir la discussion.

M. JOUSSELLIN, au nom du groupe PCF, tient à remercier l'association OCBAux pour cette question qui met le quartier Sainte-Marthe au cœur de ce pré-conseil d'arrondissement. Le groupe partage beaucoup de choses qui figurent dans cette question. La majorité a fait de la lutte contre la spéculation, qu'elle soit immobilière ou commerciale, l'une de ses priorités. Paris doit rester une ville où chacune et chacun puisse vivre et travailler. C'est ce que défend l'association et il soutient cette démarche. Ce sont deux visions de Paris qui s'affrontent autour de Sainte-Marthe, une ville pour certains ou une ville pour toutes et tous.

Il insiste sur un point évoqué dans la question qui doit être porté à la connaissance de ce conseil. Il existe une stratégie agressive d'expulsions pour récupérer les biens immobiliers. Une expulsion « plus qu'à la limite de la légalité » a eu lieu début octobre. Heureusement, la personne expulsée a pu retourner dans son appartement au bout de trois jours. Il veut profiter de cette occasion pour appeler toutes les habitantes et habitants de Sainte-Marthe à être attentifs et solidaires et à prévenir Madame la Maire et lui-même à chaque tentative d'expulsion.

À propos de la spéculation commerciale, le groupe communiste fait sienne la demande d'expérimentation de préemption des baux commerciaux. Le groupe le demande depuis 2006 au sein de ce conseil d'arrondissement. Il demande lui aussi une expérimentation rapide, l'intégration des rues Sainte-Marthe et Jean et Marie Moinon à cette expérimentation, en lien avec le conseil de quartier et les associations. Comme le disait David Delplanque, le groupe déposera un vœu lors du

prochain conseil d'arrondissement pour aller dans ce sens. D'autres quartiers du 10^e doivent aussi être concernés par cette expérimentation, par exemple le quartier du boulevard de Strasbourg ou celui de la Chapelle. D'autres initiatives ont également pu être prises pour défendre les artisans à Paris, comme le label « Fabriqué à Paris », créé à la suite de la commission présidée par Nicolas Bonnet-Oulaldj lors de la dernière mandature.

Concernant la spéculation immobilière, il faut encore accentuer nos actions. La Ville de Paris va mettre en place un référent pour veiller aux opérations de vente. Il faut être vigilant à propos de toute expulsion. De plus, Anne Hidalgo et Ian Brossat ont annoncé la tenue d'un referendum contre les locations touristiques dès que la situation sanitaire le permettra. C'est cela aussi qui abîme le quartier. La volonté d'abaisser à 60 ou 30 nuitées par an le nombre de jours de location autorisé, avec des moyens de contrôle suffisants, permettra de lutter contre la spéculation immobilière.

Le groupe partage également la volonté de réunion avec la SIN. Il faut continuer à exercer une pression pour que cela ne puisse plus être refusé.

Il conclut en disant qu'il s'agit ici de faire face à un mastodonte, la SIN ayant été rachetée à 87% par **Natixis**. Si la Ville de Paris n'a pas toutes les armes juridiques aujourd'hui entre les mains, elle a des valeurs, celles de la solidarité, du nombre et du travail en commun. Il est important que les habitants du quartier se fédèrent pour lutter contre cette opération. Il est important, comme le fait l'association, qu'un travail en commun avec la Mairie de Paris et la Mairie du 10^e se renforce encore davantage. La lutte est dure mais elle est essentielle pour Paris. C'est ensemble qu'il sera possible d'y arriver.

Mme CORDEBARD pense que ses trois collègues viennent de faire le tour des leviers et des volontés. Elle conclut en disant la détermination collective de la majorité d'être aux côtés des habitants et de mettre en œuvre l'ensemble des leviers disponibles. Les discussions avec la SIN ont déjà commencé. Elles ne se poursuivront que si la mobilisation se poursuit. La conclusion d'Elie JOUSSELLIN est très juste. Le fait que les habitants soient fédérés et solidaires entre eux donne des armes supplémentaires dans ce dossier.

Elle demande si Monsieur SCHAFFNER souhaite reprendre la parole.

M.SCHAFFNER remercie pour ces réponses. Il souhaite conclure en annonçant qu'une réunion entre les parties prenantes autour de ce projet - les ateliers d'artistes de Belleville, les artisans et les différentes associations du quartier - est prévue le 13 novembre prochain. Il s'agira de travailler sur le projet et sur l'avenir que les acteurs du quartier souhaitent lui donner.

Mme CORDEBARD remercie OCBAUX et donne la parole M. PASTISSON président de l'Association Histoire & Vies du 10^e, pour une question relative à des immeubles ayant un intérêt patrimonial dans le 10^e arrondissement.

Question aux élus du conseil d'arrondissement du 10^e par l'association histoire & vies du 10^e relative à des immeubles ayant un intérêt patrimonial – par benoit pastisson, président d'histoire et vies du 10^e