



CONSEIL DU 10<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT  
Séance du 7 mars 2023

Procès-verbal

L'an deux mil vingt-trois, le 7 mars à 18h30, le Conseil du 10<sup>e</sup> arrondissement, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie d'arrondissement, dans la Salle des Fêtes, sous la présidence de Mme Alexandra CORDEBARD, maire d'arrondissement.

Date de la convocation : 28/02/23

Étaient présents : M. Éric ALGRAIN ; M. Raphaël BONNIER ; Mme Kim CHIUSANO ; M. Ulf CLERWALL ; Mme Alexandra CORDEBARD ; M. David DELPLANQUE ; Mme Isabelle DUMOULIN ; M. Bertil FORT ; M. Philippe GUTTERMANN ; Mme Pauline JOUBERT ; M. Élie JOUSSELLIN ; Mme Philomène JUILLET ; Mme Laurence PATRICE ; M. Sylvain RAIFAUD ; Mme Sylvie SCHERER ; M. Paul SIMONDON ; Mme Léa VASA ; Mme Dominique VERSINI ; M. WATANABÉ-VERMOREL.

Absents excusés : Mme Awa DIABY a donné pouvoir à Mme Pauline JOUBERT ; M. Rémi FÉRAUD a donné pouvoir à M. Paul SIMONDON ; Mme Philomène JUILLET a donné pouvoir à M. Raphaël BONNIER (après son départ vers 22h30)

**Mme CORDEBARD** invite Mme Nathalie LE BRUN à présenter la deuxième question de pré-conseil, cette question étant liée à un vœu déposé par le groupe écologiste qui sera débattu en même temps que la question mais voté à la fin du Conseil.

**Mme LE BRUN** présente le texte de la question.

**QUESTION DE PRÉ-CONSEIL POSÉE PAR L'ASSOCIATION OCBAUX RELATIVE AU PROJET POUR LE QUARTIER SAINTE-MARTHE**

*Madame la Maire,*

*Mesdames et Messieurs les élu.e.s,*

*Mesdames, Messieurs*

*Les questions de pré-conseil de l'association OCBAux se suivent et se ressemblent, nous ramenant devant vous chaque année depuis le 31 octobre 2019 pour faire l'état de la menace qui pèse sur le quartier, des mutations à l'œuvre et de nos efforts, aux uns et aux autres, pour y faire face.*

*Depuis notre dernière question, au Conseil d'arrondissement du 25 janvier 2022, nous avons été heureux de participer, le 9 décembre, à la première réunion du Comité de Pilotage Sainte-Marthe, et d'apprendre, quelques jours plus tard, l'adoption en Conseil de Paris de la délibération sur un Nouveau Plan parisien pour le Commerce qui permettra la création de la Foncière, longtemps attendue, habilitée à préempter des locaux et des baux commerciaux même en dehors des périmètres jusque-là concernés par les opérations de la SEMAEST, et donc la mise en œuvre de l'enveloppe de 5 millions d'euros dont la Mairie dispose pour intervenir à Sainte-Marthe. Le contrôle géant des meublés touristiques dans le quartier qui a eu lieu le mois dernier était également une très bonne nouvelle.*

*De notre côté, nous avons fait notre possible pour entretenir la mobilisation et pour continuer à jouer un rôle de force de proposition ayant à cœur le maintien d'un quartier vivant. L'action « La litho s'affiche », réalisée en octobre dernier, à l'occasion de la 7<sup>e</sup> édition des Journées de l'Artisanat à Belleville, grâce au soutien de la Mairie et du Conseil de quartier Saint-Louis/Faubourg du Temple, a permis à la fois de sensibiliser des centaines de visiteurs à la problématique du quartier et du Grand Belleville. En même temps, le projet « Sainte-Marthe, un bien commun », fruit collectif d'une longue gestation qui a engagé tous les acteurs du quartier représentés au sein du Comité de pilotage et que nous vous avons communiqué à la veille du Conseil d'arrondissement de janvier 2022, a été décliné et affiné dans deux cahiers d'acteur déposés dans le cadre de la concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme : le premier (« Sanctuariser un archipel social et solidaire d'art et d'artisanat »), rédigé en collaboration avec l'association Pôle d'Activités artisanales et artistiques de Belleville, au stade du PADD, le second (« L'Écosystème Sainte-Marthe ») au*

stade de l'avant-projet des OAP. L'un et l'autre visent, **en construisant sur l'existant**, enrichi d'un renforcement des protections du commerce et de l'artisanat grâce à la création d'un parc public de locaux d'activité à loyer social, à faire de Sainte-Marthe un quartier pilote conjuguant le « fabriquer à Paris » et les activités d'ESS, ouvert sur les transformations à prévoir dans le cadre du nouveau PLU bioclimatique.

Nous nous inquiétons, au stade où en sont les choses, d'être toujours sans réponse à notre projet, pourtant rédigé à l'incitation des élus qui nous suivent. Si le document porte la seule signature d'OCBaux, les idées exprimées bénéficient d'un soutien qui s'étend bien au-delà du cercle des membres de notre association. Bien sûr, nous ne nous attendions pas à le voir avalisé tel quel, mais nous comprenons mal qu'il ne semble pas devoir être retenu comme contribution au débat.

Nous nous inquiétons d'autant plus que la situation est de plus en plus critique. La vague de départs d'artistes et d'artisans, commencée à l'été 2019, lorsque Philippe ANDRIEUX a jeté l'éponge, continue. Parmi les derniers, le peintre François MATTEI, dont nous vous signalions l'an passé la position précaire. Les locaux vidés sont sommairement « réhabilités » (avec, dans certains cas, des dommages au gros œuvre des immeubles concernés) et loués, contre des loyers de deux à trois fois supérieurs à ceux payés par les locataires plus anciens, à des commerçants dont les prix ciblent clairement une clientèle à niveau social élevé. Ceux qui ne partent pas se voient confrontés à une gestion abusive, les mettant en porte-à-faux vis-à-vis et du bailleur et du fisc. Plusieurs sont menacés de poursuites judiciaires. Les demandes de renouvellement de bail adressées à la SIN entraînent chaque fois un déplafonnement du loyer qui, augmenté de 250 à 300%, semble se fonder sur l'unique critère des « prix pratiqués dans le voisinage » et ne prendre en compte que les prix imposés par la SIN/Coignet elle-même pour les locaux remis en location. Les contentieux se multiplient. Nous espérons pouvoir compter sur votre soutien à tous à notre demande de subvention pour une aide juridique collective, actuellement à l'étude à la Direction du Logement et de l'Habitat sous le numéro de dossier 2022-05451, mais c'est un dernier recours, très aléatoire, et, en attendant, l'avenir nous semble bien compromis.

Sauf intervention rapide, concrète ou, à tout le moins, symbolique de la part des pouvoirs publics pour renverser la tendance, les prix imposés par la SIN/Coignet deviendront la règle, aucun bail ne sera renouvelé à des conditions compatibles avec une activité de création, la gentrification aura eu gain de cause et l'âme du quartier n'y survivra pas, quelle que soit l'issue de la « large concertation » annoncée par un élu en réponse à notre question de l'an passé, et qui ne s'est pas réalisée.

Depuis les OPAH des années 1990-2000, Sainte-Marthe a été non pas une ZAC, mais une ZAD dont la défense a réuni un large consensus. Il y a trente ans, allant au-devant de la mobilisation du quartier, la Ville a choisi non pas de faire table rase, mais de préserver le bâti. Le patrimoine humain, vivant, le vivier de savoir-faire présent aujourd'hui encore dans le quartier, ne mérite-t-il pas la même sollicitude ? Le prix serait nettement

*inférieur aux 20 millions d'euros investis sans contrepartie dans les ravalements de façades et injections de béton.*

*En novembre 2019, vous étiez, Madame la Maire, parmi les conseillers de Paris qui ont voté le vœu 82bis de l'Exécutif exprimant, en réponse à la pétition de notre association qui a recueilli près de 4 000 signatures, le « souhait de préserver l'identité du quartier Sainte-Marthe par **le maintien des artistes, artisans, libraires et disquaires déjà en place** et le soutien à l'installation de nouveaux artisans et artistes dans les locaux vides ». Réaffirmez-vous aujourd'hui cette même volonté ? Que proposez-vous dans l'immédiat à l'unique disquaire, à l'unique libraire et à la petite poignée d'artistes et d'artisans encore présents ?*

*Nous vous remercions de votre écoute.*

**M. CLERWALL** remercie l'association OCBAux pour sa mobilisation, sans laquelle il aurait été difficile pour les élu.e.s du 10<sup>e</sup> arrondissement d'intervenir dans le quartier Sainte-Marthe. La question soulevée par l'association OCBAux met en exergue l'urgence d'agir, la criticité de la situation actuelle et l'inquiétude que le travail déjà réalisé reste lettre morte. En ce qui concerne l'urgence, on revient toujours au fait que les forces qui transforment un quartier parisien bougent plus vite et avec moins de contraintes, moins de transparence et moins de responsabilités, notamment sociales, que les citoyen.ne.s et les élu.e.s.

Ce n'est pas une excuse pour ne pas rester vigilants car, même si les uns et les autres ne peuvent pas freiner immédiatement les actions des opérateurs privés - du moins jusqu'à ce que ces actions restent dans le cadre légal et dans les normes de gestion d'entreprise -, ils n'auront aucune hésitation à intervenir si ces bornes sont dépassées. Le contrôle des meublés touristiques, mis en place par Élie JOUSSELLIN, représente une étape importante dans cette vigilance. Le groupe écologiste soutient pleinement l'action de l'association OCBAux et travaille avec les autres groupes de la majorité pour lui mettre à disposition tous les outils nécessaires.

Pour ce qui est de la criticité, il a été souligné que la présence d'artistes et d'artisans dans le quartier s'est considérablement réduite. La conséquence est qu'il n'est plus possible de parler d'un projet de sauvegarde, mais qu'il faut parler d'un projet de régénération et de développement. Tout le travail déjà réalisé par OCBAux alimente ce projet auquel le vœu déposé par le groupe écologiste répond, d'une part, en inscrivant le projet Sainte-Marthe dans un contexte parisien pour lui donner plus d'attractivité et, d'autre part, au niveau du 10<sup>e</sup> arrondissement, en faisant levier sur la dynamique qui est en train de se développer dans le Nord-Est parisien.

**Mme JOUBERT** observe que Paris est une ville riche et vivante grâce à la diversité de ses habitant.e.s, de ses commerces, de ses artistes et de ses artisans. La majorité municipale s'est engagée à plusieurs reprises aux côtés de l'association OCBAux pour lutter contre une vision marchande de Paris, et partage son

inquiétude sur la gentrification du quartier Sainte-Marthe qui oblige celles et ceux qui le font vivre à partir. En décembre 2022, le Conseil de Paris a adopté le nouveau Plan parisien pour le Commerce comprenant la création de la Foncière Paris Commerces qui permettra à la Ville de préempter, en plus des immeubles, les baux commerciaux sur l'ensemble du territoire parisien, y compris en pied d'immeuble.

La majorité municipale a également identifié deux leviers financiers pour mettre en œuvre des actions concrètes : un financement issu du Budget Participatif 2021 de 2 millions d'euros, dont 1 million a été fléché sur le quartier Sainte-Marthe, et une autorisation de programme de 4 millions d'euros en direction du quartier Sainte-Marthe pour permettre d'intervenir en cas de cession de biens pouvant accueillir des activités artistiques ou artisanales. Sous l'impulsion de la Maire de Paris, de Ian BROSSAT et d'Élie JOUSSELLIN, une délibération a également été adoptée, fin 2021, contraignant la transformation de logements en meublés touristiques et applicable aux locaux commerciaux.

À l'initiative d'OCBaux, la majorité municipale a lancé en 2022 un groupe de travail piloté par plusieurs élu.e.s présents dans la salle et associant divers acteurs de la vie du quartier. Ce comité de pilotage a vocation à perdurer et à se réunir deux fois par an en s'élargissant à d'autres acteurs de l'arrondissement. Afin de créer du logement social, la majorité a également préempté, sur l'enveloppe du Budget Participatif, un premier local au 13 rue Jean et Marie Moinon. Les services de la Ville étudient actuellement la possibilité d'en préempter un second au 18bis de la même rue. L'adoption prochaine du nouveau PLU permettra également de profiter de dispositions plus contraignantes pour construire une ville plus agréable et plus respirable. Quant à la subvention demandée par l'association OCBaux pour une aide juridictionnelle, Mme JOUBERT invite ses représentants à déposer la demande en Mairie. Elle conclut en indiquant que le groupe Paris en Commun votera le vœu déposé par les élu.e.s écologistes.

**M. FORT** rappelle qu'il est très attaché à l'identité culturelle et artistique unique des quartiers du 10<sup>e</sup> arrondissement. Avec ses interventions au sein du Conseil et les moyens dont il dispose, il essaie depuis 2020 de soutenir l'association OCBaux. Malgré les efforts accomplis par la Ville de Paris, par la Mairie du 10<sup>e</sup> et ses élu.e.s, les résultats laissent toutefois à désirer. La création de la Foncière Paris Commerces, l'enveloppe de 5 millions d'euros, le contrôle sur les meublés touristiques représentent, certes, des réalisations concrètes ; mais ces mesures sont-elles suffisantes face à l'urgence de la situation ?

Peut-être qu'il faudrait changer collectivement d'approche et chercher des solutions moins conservatrices pour permettre aux artistes et aux artisans de payer leurs loyers, et trouver de nouveaux moyens de communication pour mettre mieux en valeur le quartier et sensibiliser l'opinion publique à l'importance de sa conservation. M. FORT n'a pas encore les réponses à ces questions, mais il considère qu'il est important de les poser. En ce qui concerne le vœu des élu.e.s écologistes, il estime qu'il va dans le bon sens et votera donc en sa faveur.

**M. JOUSSELLIN** rassure l'association OCBAux sur le fait que les engagements pris par la majorité municipale en 2019 seront tenus. Des actions ont été entreprises et, à ce propos, M. JOUSSELLIN remercie Raphaël BONNIER pour le vote du Budget Participatif permettant de débloquent 2 millions d'euros destinés au quartier de Sainte-Marthe et au boulevard de Strasbourg, ainsi que David DELPLANQUE pour la création de la Foncière Paris Commerces, Laurence PATRICE pour avoir soutenu financièrement l'exposition « La litho s'affiche ! », Sylvain RAIFAUD et Paul SIMONDON pour le déblocage des 4 millions d'euros. M. JOUSSELLIN se dit ravi d'avoir organisé avec ses collègues le comité de pilotage, d'avoir préempté un local en 2022 et d'avoir obtenu, grâce à l'appui de Madame la Maire, qu'un contrôle général des meublés touristiques se tienne dans le quartier de Sainte-Marthe le 9 février dernier.

Ces mesures cependant ne suffisent pas. Deux raisons expliquent que les résultats obtenus ne sont pas encore complètement satisfaisants : d'une part, l'écart entre les prises de position et leur réalisation, et, d'autre part, le fait que les élu.e.s locaux sont confrontés à des puissances financières importantes. Cela ne signifie pas qu'il faut renoncer mais, bien au contraire, qu'il faut redoubler de motivations pour parvenir à ses fins. Sainte-Marthe est le laboratoire du Paris de demain, une ville pour toutes et tous ou une ville réservée à quelques-unes et quelques-uns. Les élu.e.s communistes souhaitent continuer à mener la bataille et à exercer la pression sur les puissances financières qui veulent racheter le quartier. Ils soutiennent la demande d'aide juridique de l'association OCBAux et voteront en faveur du vœu écologiste.

Concernant la question de savoir si la collectivité agit assez vite face aux intérêts privés qui dénaturent le quartier de Sainte-Marthe, **M. DELPLANQUE** rappelle à l'association OCBAux que, lors du Conseil d'arrondissement de janvier 2022, il avait déjà présenté les différents outils juridiques disponibles, et notamment le délai de mise en œuvre de la préemption. Une importante avancée a été actée avec l'adoption du nouveau Plan parisien pour le Commerce, qui voit s'élargir les missions confiées à la SEMAEST. Celle-ci sera désormais chargée de la préemption de locaux commerciaux dans tout Paris. Cet outil foncier, avec ses compétences élargies, sera opérationnel d'ici cet été.

Le vœu déposé par le groupe écologiste rentre directement dans ce contexte. En effet, la stratégie opérationnelle de la Foncière sera définie dans des commissions parisiennes qui auront lieu annuellement à l'initiative de l'adjointe à la Maire de Paris en charge du Commerce, Olivia POLSKI, avec une implication forte des mairies d'arrondissement. C'est dans le cadre de ces commissions que sera décidée la politique d'acquisition foncière de ce nouvel outil. L'adoption du vœu écologiste par le Conseil d'arrondissement représentera une étape forte permettant de soutenir l'activité artistique et artisanale de Sainte-Marthe dans l'élaboration de la stratégie de la Foncière. Le vœu définit clairement les objectifs pour le quartier, et son adoption permettra de réaffirmer la volonté de la municipalité d'expérimenter la préemption des baux commerciaux sur son territoire et d'appliquer des loyers compatibles avec les activités souhaitées.

M. DELPLANQUE invite ses collègues à voter le vœu déposé par les élu.e.s écologistes et réaffirme la volonté de la municipalité de rester mobilisée aux côtés de l'association OCBAux pour le quartier Sainte-Marthe.

**Mme CORDEBARD** remercie les élu.e.s pour les précisions qu'ils ont fournies. Certes, la municipalité n'est pas toute-puissante, mais elle a créé un collectif qui utilisera tous les leviers disponibles pour ne pas laisser les investisseurs privés s'emparer du quartier de Sainte-Marthe dans lequel beaucoup d'argent public a été investi par le passé. Un grand nombre d'actions ont déjà été réalisées, mais tout faire pour éviter le départ des artistes et des artisans. Ce sentiment d'urgence sera porté par le 10<sup>e</sup> arrondissement en Conseil de Paris, auprès d'Emmanuel GRÉGOIRE et d'Olivia POLSKI, afin que des solutions soient trouvées avant d'atteindre un point de non-retour. Mme CORDEBARD reprend les mots d'Ulf CLERWALL pour rappeler qu'il ne s'agit pas seulement de définir une démarche de conservation mais aussi de reconstruction. C'est dans ce sens que les élu.e.s du 10<sup>e</sup> arrondissement doivent travailler de concert avec les associations de quartier. Madame la Maire laisse la parole à Mme LE BRUN pour la conclusion.

**Mme LE BRUN** remercie les élu.e.s pour leurs réponses et pour le vœu qu'ils présenteront en Conseil de Paris. Pour reprendre une métaphore du PLU, en ce qui concerne Sainte-Marthe, il faut sauvegarder et préserver. En dépit des nombreuses actions réalisées par la municipalité, les pouvoirs publics doivent aujourd'hui proclamer la sauvegarde et la préservation du quartier. Ce qui prime pour ses habitant.e.s est d'éviter l'hémorragie des artistes et des artisans qui l'habitent en s'appuyant notamment sur le nouvel outil juridique de droit de préemption qui a été adopté.

**Mme CORDEBARD** la remercie et invite Mme Myrto STERDYNIAC à présenter la troisième question de pré-conseil.

**Mme STERDYNIAC** présente le texte de la troisième question de pré-conseil.

**QUESTION DE PRÉ-CONSEIL DE « ENSEMBLE NOUS SOMMES LE 10<sup>e</sup> » RELATIVE AU CONTRAT D'ENGAGEMENT RÉPUBLICAIN**

*Madame la Maire,*

*Mesdames et Messieurs les élu.e.s,*

*Mesdames, Messieurs*

*Le décret du 31 décembre 2021 a instauré le Contrat d'Engagement républicain prévu par la loi « confortant le respect des principes de la République » qui a été publié le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour une mise en œuvre immédiate.*