

2011/3211 - Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les Pentes de la Croix-Rousse (Direction de l'Economie du Commerce et de l'Artisanat) (BMO du 14/02/2011, p. 0207)

Rapporteur : Mme FONDEUR Marie-Odile

Mme FONDEUR Marie-Odile, rapporteur : Monsieur le Maire, chers Collègues, dans le cadre du projet global bas des Pentes, afin de faciliter le retour d'activités de proximité attractives et de maintenir une diversité commerciale pour reconstituer un pôle à vivre, les Collectivités souhaitent concentrer leurs actions sur des locaux stratégiques à travers l'exercice du droit de préemption urbain. Ceci passe par la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de la mise en œuvre du droit de préemption sur les baux et fonds artisanaux et commerciaux.

Dans ce cadre, un plan d'action partenarial a été mis en œuvre : il s'agit de la constitution d'un portefeuille foncier par acquisition amiable et par préemption, de l'instauration d'une veille foncière et immobilière via la création d'un observatoire des rez-de-chaussée dans le cadre du dispositif « FISAC rez-de-chaussée », la réhabilitation de locaux dans le cadre même du dispositif, la requalification des enseignes, l'installation d'expositions temporaires, d'artistes en vitrine dans les locaux vacants attractifs afin de maintenir leurs activités (c'est une subvention de 2 700 € qui fait l'objet du dossier n° 3277) et une approche coordonnée sur les différentes thématiques du cadre de vie urbain (c'est-à-dire le développement économique, le cadre de vie, la sécurité, les déplacements, la propreté, l'éclairage public) a été faite pour la reconquête de ce territoire.

La Commission Economie a donné un avis favorable sur ce dossier.

Mme BOUZERDA Fouziya : Monsieur le Maire, chers Collègues, le rapport propose pour la première fois à Lyon, l'utilisation d'un nouveau droit de préemption au profit de la Commune lors de la cession des fonds de commerce ou artisanaux ou de baux commerciaux afin – suivant les objectifs de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME- d'agir sur la dynamique et la composition commerciale d'un quartier en mauvaise santé.

Le périmètre de sauvegarde proposé concerne le bas des Pentes du 1^{er} arrondissement à proximité immédiate des Terreaux et de l'Hôtel de Ville : cela nous semble pertinent dans le principe, tant ce quartier peine à retrouver une offre de services pérenne et de qualité, malgré la mise en œuvre de certains outils urbanistiques sans vrai succès, notamment sur les nombreux locaux vacants et dégradés.

Le périmètre de sauvegarde ne saurait cependant influencer sur la vacance des locaux. En effet, le droit de préemption ne pourra intervenir

qu'à l'occasion de cessions, c'est-à-dire pour des locaux par définition non vacants, puisqu'exploités.

L'exercice d'un droit de préemption suppose aussi d'avoir préalablement et en amont déterminé avec précision la nature des commerces dont l'implantation doit être favorisée, l'existence d'une réelle demande pour ces commerces, le potentiel d'acquéreurs éventuels et le budget alloué pour l'ensemble de ce périmètre. Il ne suffit pas d'être pétri de bonnes intentions totalement déconnectées de la réalité et dès lors, nécessairement vouées à l'échec. Il est nécessaire que ce dispositif s'accompagne d'une réelle expertise et d'une programmation avec des objectifs chiffrés afin d'accompagner efficacement la redynamisation de ce secteur.

A défaut, le risque sera, à l'instar de ce qui se passe trop souvent pour le droit de préemption urbain, de procéder à des acquisitions au coup par coup, en aggravant au contraire la vacance au détriment des finances de la ville et en détériorant un peu plus le commerce sur ce secteur.

Il ne saurait être question, au titre de la redynamisation du secteur, d'acquérir des fonds exploités en injectant des dizaines, voire des centaines de milliers d'euros, pour que ces fonds deviennent vacants sauf à les faire occuper temporairement par des associations à grand renfort de subventions.

Il ne s'agirait alors aucunement du maintien d'une activité diverse mais, bien au contraire, de l'aggravation d'une vacance qui sera également lourde de conséquences pour le budget de notre Commune.

La déshérence commerciale touche malheureusement bien d'autres quartiers tels que le quartier Grolée. Je pense aussi à ceux où intervient déjà le FISAC, mais bien des rues de notre ville ont cet aspect sinistré qui pénalise les habitants et laisse une bien triste image au visiteur de passage. J'en veux pour preuve, le quartier de Moncey Voltaire. Dans trop de quartiers de notre ville, les besoins quotidiens de la population ne sont plus assurés par des services de proximité.

Il n'est pas normal que la ville « centre » de l'agglomération, malgré l'attractivité régionale de certains secteurs d'activité, ne réalise qu'un chiffre d'affaires inférieur à 8 % au potentiel de consommation de ses propres habitants... (Source SDUC 2009).

Malheureusement, l'action de la Collectivité est trop dispersée dans trop d'organismes pour espérer atteindre les objectifs de rééquilibrage posés par le Schéma directeur d'urbanisme commercial voté en 2009 par le Grand Lyon.

Pour toutes ces raisons, le Groupe Centriste et Démocrates pour Lyon s'abstiendra sur ce dossier. Je vous remercie.

Mme REYNAUD Blandine : Monsieur le Maire, chers Collègues, nous sommes heureux que la Ville se décide à mettre en œuvre ce nouvel outil qu'est le droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, de commerces ou de baux commerciaux, afin de maintenir la diversité du commerce et de l'artisanat dans ce quartier du bas des Pentès. Nous étions d'ailleurs intervenus en ce sens au Grand Lyon, en décembre 2009.

A défaut de réhabiliter l'amphithéâtre des Trois Gaules, nous espérons qu'ainsi, une action de grande envergure puisse se concrétiser sous ce mandat, pour le 1^{er} arrondissement...

Mais cette mise en œuvre appelle plusieurs interrogations de notre part :

- Allez-vous enfin associer l'Opposition au comité de pilotage du bas des Pentès puisque malgré vos engagements pris au Grand Lyon, cela n'a pas encore été le cas ?

- D'autres quartiers de notre Ville, comme le Vieux Lyon ou la Guillotière, auraient besoin d'une action importante en faveur de la diversité des commerces ; comptez-vous étendre la mise en œuvre de cette disposition législative à d'autres quartiers lyonnais ?

J'avais eu l'occasion en octobre de vous demander si vous comptiez établir une action FISAC sur le quartier Grolée, je n'ai pas eu de réponse... Malheureusement, le dispositif FISAC ne devrait même pas suffire vu l'ampleur du désastre, le départ de la Poste est annoncé pour le 1^{er} janvier prochain. La hausse des loyers n'y serait pas étrangère. Il n'y a plus guère de commerces mais avec ce départ ce serait vraiment le désert. Les habitants et les professionnels seraient obligés de se replier sur le bureau de poste du quai Saint-Antoine ou de la place Antonin Poncet, ce qui, vous en conviendrez, ne serait pas pratique. Envisagez-vous là aussi une opération de préemption des fonds de commerce ?

Mme ROY Mireille, Adjointe : Monsieur le Maire, chers Collègues, une bonne nouvelle, je serai très rapide. Nous partageons totalement l'objectif de rendre le secteur des Pentès de la Croix-Rousse plus attrayant en redynamisant ses commerces. Nous ne doutons pas que cela contribuera au sentiment de sécurité des Lyonnais et particulièrement des riverains : un quartier commerçant, vivant, chaleureux, participe à la convivialité et au respect de la propreté des lieux. Nous saluons la prise de risque que constitue l'aire étendue du périmètre de préemption, ainsi que le pari qui consiste à se laisser un an pour trouver les meilleures entreprises candidates.

En accord avec nos collègues élus de l'arrondissement, nous n'émettons qu'une seule réserve, le désir de ne pas voir une enseigne de la grande distribution investir un territoire prêt à supporter toutes les

innovations écologiques. Il en a fait la preuve, ce serait dommage de laisser filer l'occasion de favoriser l'implantation de coopératives alimentaires distribuant des produits biologiques et équitables. Marie-Odile Fondeville tout à l'heure a évoqué les « 3 petits pois » par exemple, qui seraient sans doute éligibles à cette implantation mais il y a aussi d'autres porteurs de projets dans le champ de l'économie sociale et solidaire qui sont en capacité de faire des offres alimentaires de qualité, de proximité, éco-responsables, d'autant plus qu'ils seraient prêts à pratiquer des tarifs adaptés.

Il me semble qu'il est essentiel de soutenir ce type de services, de commerces de proximité, en phase avec nos valeurs. Les structures qui respectent les circuits courts, cela a été évoqué aussi tout à l'heure, donc protègent l'environnement. Il est essentiel aussi de préserver la mixité sociale du quartier et de montrer que le commerce du « vivre ensemble » est possible. Nous serions choqués d'avoir deux types d'enseignes, l'une à destination des « bobos », pour parler rapide, et l'autre pratiquant le discount, à destination des plus démunis.

J'ajoute que les acteurs de l'économie sociale et solidaire distribuant des produits bio et équitables sont aussi des relais éducateurs dans le domaine de la prévention des déchets, des bonnes pratiques en matière d'alimentation, ce qui contribue à la prévention des problèmes de santé liés à la « malbouffe ».

Nous suivrons donc avec un grand intérêt ce nouveau « pôle à vivre » des Pentes de la Croix-Rousse.

Mme GLEIZE Isabelle : Monsieur le Maire, chers Collègues, mon intervention portera à la fois sur l'instauration du périmètre de sauvegarde et sur l'attribution d'une subvention à l'Association Vidrio. Je trouve que ces deux délibérations permettent un point d'étape sur le projet de la rue Romarin car si tous les sujets avancent et progressent, tout ne se voit pas encore.

Voici un petit historique qui permettra aux uns et aux autres de se rassurer, je pense.

Durant les années 80/90, tous les grossistes de prêt-à-porter du quartier des Pentes de la Croix-rousse sont partis. Des dizaines de locaux se sont vidés, auxquels se sont additionnés les commerces de proximité qui perdaient une part conséquente de leur chiffre d'affaires. Les très nombreux locaux fermés en pieds d'immeuble ont laissé place aux tags, au commerce parallèle, etc... Le travail de reconquête du quartier a commencé fin des années 90 par la réhabilitation des immeubles du passage Thiaffait.

Lors du précédent mandat, grâce à la mesure FISAC notamment et une volonté politique forte, plus d'une centaine de commerces se sont créés sur les Pentes de la Croix-Rousse, 83 ont été

accompagnés par la mesure FISAC (seuls 5 ont fermé depuis). Donc, nous pouvons nous rassurer, un travail a été fait avant et cette expérimentation n'arrive pas par hasard. Certaines rues dans les dernières années ont beaucoup changé : Burdeau et ses galeries, place Croix-Paquet, rue du Griffon, des Capucins, mais force était de constater au début de ce mandat que le bas de la rue Romarin, porte d'entrée du quartier, souffrait terriblement et qu'il fallait intervenir énergiquement.

Nathalie Perrin-Gilbert, Maire du 1^{er} arrondissement, les élus du 1^{er} arrondissement, remercient le Maire de Lyon et Président du Grand Lyon d'avoir accepté qu'un travail de fond soit entrepris pour la reconquête des pieds d'immeuble de la rue Romarin. En effet, c'est la loi du 2 août 2005 qui a été choisie. Ce cadre législatif n'est pas facile à mettre en œuvre, ce dispositif est une expérimentation. Le travail et l'évolution enregistrée sur le terrain lors du précédent mandat permettront de l'envisager.

En effet, un comité de pilotage avec les élus et de nombreux services de la Ville et du Grand Lyon travaillent avec sérieux, méthode et complémentarité car il a été décidé que tous les sujets devaient être travaillés en parallèle (propreté, sécurité, etc). Les services concernés sont la Direction du Commerce et de l'Artisanat de la Ville de Lyon, Direction de l'Economie du Grand Lyon, Direction de l'Immobilier, voirie, éclairage public, cadre de vie, façades nettes, police municipale. Sont également associés à ce comité de pilotage la police nationale, les bailleurs sociaux qui gèrent des pieds d'immeubles de la rue Romarin, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, vous voyez qu'autour de la table il y a beaucoup de monde.

Au-delà des préemptions de pieds d'immeubles (5 à ce jour, la collectivité n'a pas pour objectif un rachat en masse), le travail avec les bailleurs sociaux et aussi des contacts constructifs pris avec les bailleurs privés, permettent d'avancer dans ce projet avec efficacité. Ce comité de pilotage, présidé par Gérard Collomb, a été rendu public à deux reprises en 2010 et début février 2011. Il est donc ouvert, Madame Reynaud.

L'objectif est de réintroduire de façon simultanée des commerces de proximité -et j'insiste sur le côté simultané- et notamment des commerces de bouche qui manquent sur ce territoire, constat fait tout aussi bien par la Ville et le Grand Lyon que par l'enquête du Conseil de quartier. En effet, un appel à projet est en cours de rédaction et ceci verra le jour courant mars.

Le périmètre de sauvegarde permettra une meilleure efficacité et les expositions rencontres, organisées par l'Association Vidrio, dans les locaux de la rue Romarin permettent la mise en visibilité de ce projet pour les habitants et les commerçants du quartier et facilitera l'étape suivante de mise en commercialité pour de nouvelles enseignes. Certaines actions sont visibles à ce jour : l'amélioration de la voirie, des taggages réguliers, expositions rencontres Vidrio.

L'appel à projets devrait être donc publié très bientôt.
L'installation de nouveaux commerces se fera de façon simultanée, car autrement leur pérennisation pourrait être mise en danger. Et ceci, c'est pour un maximum d'efficacité. Donc, je pense que vers la fin 2011, nous verrons les résultats de ce travail. Merci.

M. LE MAIRE : Madame le Maire, vous voulez rajouter un mot ?

Mme PERRIN-GILBERT Nathalie, Maire du 1er arrondissement :
Non !

M. LE MAIRE : Monsieur Kimelfeld, vous qui vous occupez au Grand Lyon de ces problèmes-là ?

M. KIMELFELD David : Oui, mes chers Collègues, très rapidement, pour ne pas en rajouter de manière plus importante. Je vais faire très rapide.

Simplement pour dire que dans ce dispositif, la Ville n'a pas vocation à acquérir des fonds à chaque fois que se libèrent des fonds dans certaines transactions. Mais nous avons besoin, surtout, d'un observatoire des transactions : c'est le sens privilégié de ce rapport.

C'est d'abord, d'utiliser ce dispositif comme un observatoire des transactions, qui vient en complément des actions que nous menons depuis des mois sur le terrain, avec l'acquisition de murs, de murs de locaux qui sont vides et d'un travail partenarial que nous menons avec les Chambres consulaires, que ce soient les Chambres de Commerce, les Chambres de Métiers, avec les différents services de la Ville et du Grand Lyon, pour mettre à jour une commercialisation massive de ces locaux. Il y a une douzaine aujourd'hui de locaux qui sont vides, qui sont maîtrisés, soit par le Grand Lyon directement, soit par des bailleurs privés, soit par des bailleurs sociaux. Et c'est cette commercialisation massive que nous allons faire. En même temps que nous vendons cette commercialisation, nous avons dans notre portefeuille en quelque sorte, un certain nombre de prospects et l'enjeu de ce rapport, c'est de pouvoir, à chaque fois qu'il y a une transaction, mettre en rapport les prospects que nous avons finalement dans notre portefeuille, avec un certain nombre de vendeurs de fonds.

Voilà ce que je voulais dire. Nous ne sommes pas pétris de bonnes intentions sur ce dossier, mais plutôt dans l'action, avec une obligation de résultats. De la même façon, nous sommes aussi dans l'obligation de trouver un équilibre. Il ne s'agit pas d'aller, en accord avec la Ville, avec la mairie d'arrondissement, remplir ces locaux, de nouveau, d'associations qui au bout d'un moment périliteraient, mais bien d'aller trouver de la véritable activité, et effectivement, de trouver un équilibre dans ce quartier de vie, il faut bien le dire aussi, il faut avoir le courage de le dire, de trouver une locomotive pour tirer l'ensemble de ces commerces

et pas simplement de limiter avec quelques petits commerces de proximité.
Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Je mets aux voix les conclusions de mon rapport.
Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées.

(Adopté.)