



Conseil Participatif des Gervaisiens

Réunion n°3 - 22 Septembre 2016

1/ Accueil des participants et présentation de la soirée

- Hawa Koné, élue en charge de la Démocratie locale et de l'Engagement citoyen, accueille les participants pour cette troisième réunion du Conseil Participatif qui se déroule à l'espace Danton.
- Le Maire, Gérard Cosme, et Jean-Luc Decobert, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'habitat, de l'aménagement et des espaces verts, rejoindront la réunion au cours de la soirée.

Mme. Koné présente l'ordre du jour :

- Point sur la mise en sens unique d'une partie de la rue Joineau pendant les travaux de réhabilitation de la résidence Osica ;
- Qu'en est-il du projet de construction sur le site des anciennes salaisons Busso ? ;
- La redynamisation du commerce local et la préparation du marché de Noël 2016 ;
- Clôture autour d'un pot convivial, préparé par l'association la Vaillante.

▪ Emilie Robert, chargée de mission Démocratie locale, demande si tout le monde a bien reçu le **compte-rendu** et s'il y a des remarques sur la forme ou sur le fond de ce document. Un participant remarque que son intervention au sujet de la gestion de l'eau ne figure pas dans le document. Pour rappel, le compte-rendu est un relevé de décisions et une synthèse des échanges. La question de l'eau n'avait pas suscité de remarques ni commentaires lors de cette réunion.

Nouvelles remarques sur la question de l'eau :

Plusieurs personnes précisent que le contrat de gestion de l'eau avec le SEDIF signé il y a quelques années engage la Ville du Pré Saint-Gervais pour 12 ans. A l'époque il avait été évoqué la possibilité de se raccorder au réseau parisien, géré en régie. Cette option n'avait pas été retenue. Bien que les modalités de gestion de l'eau ne puissent être revues avant plusieurs années, le Conseil Participatif souhaite en savoir davantage sur ce sujet.

▪ Suite à la demande d'un participant d'inviter un ami à assister au Conseil Participatif, la Ville pose la question de l'**ouverture au public des réunions**. Les participants ne sont pas contre la présence d'auditeurs. Pour une participante, présidente d'une association de solidarité, c'est une opportunité pour des personnes peu habituées aux réunions publiques de participer à la vie locale sans avoir à prendre la parole. Le Conseil Participatif souligne en revanche des questions pratiques : la taille des salles ne permet pas toujours d'accueillir plus de participants : le nombre de visiteurs sera donc défini en

fonction des salles et ces derniers devront se faire connaître au préalable auprès du service Démocratie locale.

- L'absence des quatre **jeunes du Conseil Participatif** est remarquée. La Ville considère que l'intégration des plus jeunes est un enjeu du Conseil Participatif. Plusieurs participants proposent de les faire travailler sur des sujets plus ludiques, qu'ils présenteraient ensuite en début de réunion. Cette réflexion est en cours avec les services Démocratie locale et Jeunesse. Attribuer des « parrains » à chaque jeune est également proposé. L'association junior *Même pas peur* pourrait être sollicitée, mais les participants constatent que chacun pourrait être parrain et aider les jeunes à investir leur rôle au sein du conseil. Cette formule sera proposée à la prochaine réunion.

2/ Le tableau de bord

Emilie Robert présente **le tableau de bord qui permet de suivre les réponses aux propositions d'action** et aux questions du Conseil Participatif. Pour le moment, une seule proposition a été formulée. Un code couleur distingue les propositions retenues (« déjà fait » ou « oui, tout de suite » en vert ; « à moyen » ou « long terme » en jaune et orange), celles qui ne le sont pas (en rouge), et celles qui sont « mises à l'étude » (en bleu).

- **Proposition n°1** : Développer la communication autour de la journée Acti'Familles en direction des écoles et des crèches, qui sont en contact direct avec le public familial.

Retour de la ville : Oui. Pour cette 1^e édition, Acti'Familles a été annoncée dans le *Prévoir* de la rentrée, sur le site Internet de la ville, les réseaux sociaux, et des flyers/affiches. Les réseaux de parents d'élèves, les services et les associations ont également été mobilisés. En fonction de la participation, les modalités de communication pourront être revues.

Le tableau de bord est validé. La Ville est invitée à préciser autant que possible les calendriers des actions citées.

3/ La mise en sens unique de la rue Joineau

- En raison des travaux de réhabilitation de la résidence Osica rue Joineau, la circulation sur le segment entre la rue Sémanaz et la rue d'Estienne d'Orves est en sens unique, dans le sens nord-sud, jusqu'au mois de décembre. De l'avis du Conseil Participatif, cet aménagement pourrait être pérennisé. Cela permettrait de favoriser les cheminements piétons en élargissant le trottoir ouest (le côté de la boulangerie du P'tit Père).

- Développer un secteur piéton dans le centre-ville commercial apparaît comme un enjeu. L'étendue de la zone à réserver aux piétons fait débat : si certains considèrent que cette zone doit démarrer au parvis de la Mairie, d'autres participants pensent qu'elle peut commencer au carrefour Danton-Joineau. Les avantages cités sont la tranquillité et la sécurité des déplacements, l'attractivité commerciale, la qualité du cadre de vie, etc.

- La piétonisation interroge la place de l'automobile au sein du centre du Pré Saint-Gervais. Si chacun s'accorde sur le fait que le trafic rue Joineau est un trafic de transit, il n'apparaît pas opportun d'interdire totalement le centre-ville aux véhicules. Par ailleurs, la mise en sens unique de la rue nécessite une étude de l'impact du report de la circulation automobile sur les rues adjacentes, notamment rue d'Estienne d'Orves, souvent congestionnée.

4/ Le projet de développement commercial

Anna Madaj, Responsable du Développement économique à la Mairie, présente un projet de développement commercial pour le centre-ville (présentation jointe au compte-rendu).

- La première partie de la présentation revient sur la réalisation d'un **diagnostic commercial du centre-ville** du Pré Saint-Gervais. Le constat est paradoxal avec la présence de locaux vacants qui rompent la continuité commerciale (départs de commerçants, difficultés à relouer pour des locaux qui ne sont plus aux normes ou peu entretenus) et, en parallèle, l'installation de nouveaux commerces (traiteur italien hammam, Café Vert, etc.). La ville peine en revanche à attirer des grandes enseignes, qui, après études de marché, considèrent que l'emplacement n'est pas suffisamment rentable. Monoprix a en revanche une position stratégique qui lui permet d'attirer les Parisiens. L'environnement commercial est très concurrentiel ; les Gervaisiens ne consomment pas toujours dans la commune et la fréquentation du centre-ville est fortement liée à la présence des services et des administrations. Aussi, la fréquentation des commerces locaux est un enjeu majeur pour l'attractivité du centre-ville.

- Les participants commentent les « **Paroles de commerçants** ».
 - « *Le parking Danton est toujours vide* » : le Conseil Participatif considère que celui-ci est mal signalé depuis la rue Joineau, et peu accessible pour les piétons.
 - « *Les gens ne passent pas sous les arcades* » : tous les participants sont d'accord. Jean-Luc Decobert - arrivé en cours de réunion - souligne que la réfection des arcades vise précisément à améliorer l'attractivité des commerces situés sur cette portion de la rue Joineau.
 - « *La circulation est dangereuse sur la rue André Joineau ; les bus roulent trop vite* » : cet affirmation est confirmée par les participants.
 - « *Le damier a fait baisser notre activité car les gens ne peuvent plus s'arrêter* » et « *Le stationnement est trop cher* » : les participants sont surpris de ces affirmations. Selon eux, le damier n'est pas respecté ; le stationnement sauvage rue Joineau perdure en dépit de l'offre de stationnement.

Remarque des participants :

Les véhicules garés en double file entravent la circulation des bus 170, et causent de nombreuses nuisances (bruit, émanations des pots d'échappement, embouteillages, retards du bus, etc.). Cette situation est également constatée à Pantin.

- Anna Madaj présente le plan d'actions (partie 2 du document ci-joint):
 1. Taxe sur les locaux commerciaux vacants pour inciter les propriétaires à commercialiser leurs biens et favoriser l'installation de nouveaux commerces ;
 2. Offre de stationnement gratuite au parking Danton pour les clients du centre-ville au moyen d'un disque de stationnement ;
 3. Charte des devantures commerciales pour améliorer l'aspect extérieur des commerces ;
 4. Réalisation d'une enquête sur les comportements d'achat ;
 5. Animation du centre-ville.

▪ Le Conseil Participatif approuve le système de taxe sur les locaux vacants et le nouveau dispositif en faveur du stationnement gratuit pour les clients des commerces gervaisiens. Sur le sujet de la charte des devantures commerciales, plusieurs participants considèrent que cette charte ne doit pas être trop stricte afin de ne pas brider la créativité des commerçants et de profiter de devantures inventives et attrayantes. La Ville précise que cette charte constituera davantage un cahier de préconisations. Aussi, l'hygiène et la propreté de certaines devantures sont pointées du doigt, notamment en raison des fientes de pigeons.

A noter :

Concernant l'enquête sur les comportements des consommateurs gervaisiens qui sera réalisée cet automne, Anna Madaj propose de présenter les résultats de cette étude au Conseil Participatif au début de l'année prochaine.

▪ En matière d'animation commerciale pour l'automne, le Conseil Participatif propose de réitérer le marché des saveurs, en alternant deux thématiques : un marché gastronome valorisant les producteurs bio et locaux, et un marché promouvant les saveurs du monde (en écho à la manifestation Panorama Solidarités qui se déroule en novembre).

▪ Le marché de Noël est apprécié des participants. C'est un événement familial qui propose de nombreuses animations pour les plus jeunes. Les produits et objets exposés en revanche ne paraissent pas toujours très qualitatifs.

▪ Plus largement, le Conseil Participatif considère qu'il faudrait promouvoir l'attractivité du Pré Saint-Gervais à travers des actions de marketing territorial. C'est une réflexion en cours par la Ville. Plus largement, les actions menées en faveur du cadre de vie et du renouvellement urbain concourent à cet objectif.

▪ La place du Général Leclerc apparaît comme un espace à mieux exploiter. La Ville souhaiterait y voir s'implanter une brasserie. Le Maire – arrivé en cours de réunion – précise que le Café des Sports ne souhaite pas développer de restauration. Le Crédit Lyonnais serait prêt à déménager dans l'éventualité d'un projet commercial sur la place. L'ancienne boulangerie est aujourd'hui plutôt délabrée. Un travail est en cours avec la SEMAEST pour acquérir ce local (qui fait partie d'une copropriété), y faire des travaux et y installer un nouveau commerce, comme une brasserie. Certains participants proposent d'installer des bancs et des arbres sur la place pour la rendre plus conviviale.

Précisions hors réunion :

La SEMAEST est une société d'économie mixte de la Ville de Paris, spécialisée dans l'animation économique des quartiers. Depuis 2004, elle intervient dans plusieurs quartiers parisiens pour préserver et diversifier le commerce et l'artisanat : Vital' Quartier, Château Rouge, Viaduc des Arts, etc. Reconnue pour son savoir-faire, la SEMAEST intervient également auprès des collectivités de la métropole parisienne.

5/ Le projet de construction sur le site des anciennes salaisons Busso

- Jean-Luc Decobert présente la situation actuelle sur la parcelle des anciens établissements Busso. Il reprend le déroulé des échanges entre la Ville et le propriétaire à partir de la cessation des activités de l'entreprise, en 2012.

L'historique des négociations amiables

- Les salaisons Busso, qui produisaient de la charcuterie, cessent leurs activités en 2012. En 2014, les époux Busso, représentant la SCI propriétaire des lieux, font part de leur souhait de vendre. La Ville mandate alors l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Ile-de-France) pour engager des négociations avec eux et évaluer le bien (d'une superficie de 4800 m²). L'EPFIF estime le terrain à 5 millions d'euros, selon les droits à construire en vigueur sur ce terrain. La négociation achoppe, alors même que l'EPFIF a augmenté sa proposition autour de 7 millions d'euros.

Précisions :

L'EPFIF achète des biens immobiliers pour le compte des collectivités. Les modalités d'acquisition sont encadrées par une convention. L'EPFIF assure le portage du terrain et le revend à un aménageur qui réalise le projet. Cette procédure permet de mieux gérer le foncier. Pour le terrain Busso, l'EPFIF a estimé le terrain en se basant sur des études de capacité : ce sont des études d'urbanisme qui montrent ce qu'on peut construire sur un terrain donné, en fonction des règlements en vigueur.

Plus d'information : grandepf.fr

- Avec la modification du Plan Local d'Urbanisme en 2014, la Ville réserve sur cette parcelle un emplacement pour réaliser un équipement public, une école ou un gymnase, afin de maîtriser l'évolution urbaine. La Ville avait opté à cette époque un projet de construction d'école, qui a évolué au profit de la démolition-reconstruction de l'école Rosa Parks et de l'extension de l'école Anatole France. L'emplacement réservé sera ensuite confirmé pour la construction d'un gymnase (1800-2000m²), un engagement électoral de l'équipe municipale. La Ville instaure également une taxe d'aménagement à taux majoré à 20 % qui permet de financer les équipements publics induits par de nouveaux logements. La partie résiduelle de la parcelle pouvant accueillir des logements.

Précision hors réunion :

Le gymnase doit notamment permettre d'accueillir les matches de handball. C'est un terrain type C : mesurant 44 m x 24 m, avec un espace d'accueil et des gradins d'une capacité de 150 places.

- Fin 2014, début 2015, M.Busso revient vers la Ville et l'informe des propositions d'achat qu'il reçoit de la part des promoteurs. Il fait travailler plusieurs promoteurs sur un projet d'aménagement du terrain : quatre projets seront présentés à la Ville. En novembre 2015, la révision du PLU était engagée, ce qui permettait à la Ville, dans certains cas, de surseoir à statuer sur les permis de construire qui ne s'inscriraient pas dans la démarche souhaitée.

A noter :

La Ville a remis aux promoteurs une note d'orientations : démarche éco-responsable, typologie des logements, intégration dans la trame urbaine, prise en considération du projet de l'ilot Danton, circulation douce, etc.

- La construction du gymnase et notamment la récupération de la coque du bâtiment soulève des questions juridiques : avant de se prononcer, la municipalité souhaite éclaircir au préalable cette question et demande aux promoteurs d'attendre. Avant que la Ville obtienne une réponse juridique sur ce sujet, elle est informée en début d'année que les conjoints Busso ont signé une promesse de vente avec l'un des quatre promoteurs pour un montant de 11 millions d'euros. Elle ne peut toutefois agir avant que cela ne soit officialisé par le dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

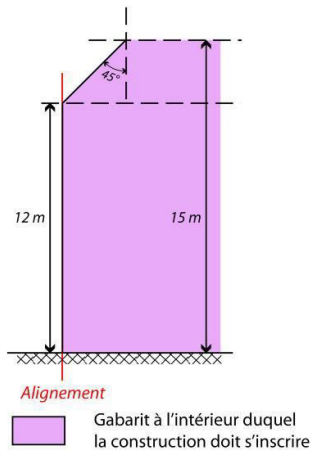
- En juin 2016, conformément aux procédures d'urbanisme, la DIA est déposée au service Urbanisme de la Mairie par le vendeur. La Ville a deux mois pour prendre la décision de préempter le bien ou laisser faire la transaction. Elle demande alors une évaluation par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) – démarche obligatoire dans le cadre d'une préemption via l'EPPFIF -, en parallèle de celle demandée aux services départementaux des Domaines qui estimait le bien à 6,6 millions d'euros. En parallèle, la Ville demande et obtient une nouvelle visite des lieux fin juillet 2016, ce qui conduit à repousser d'un mois le délai qui coure pour décider de préempter ou pas. La DNID rend alors sa conclusion : elle estime le bien à 7,2 millions.

Qu'en est-il à ce jour ?

- La Ville a choisi de préempter le terrain pour 6,6 millions d'euros. Pourquoi ce montant ? Le coût d'acquisition détermine la nature du projet (densité, nombre de logements, etc.). Pour parvenir à un équilibre financier sur l'opération, plus le prix d'acquisition du terrain est élevé, plus le nombre de logements à construire et à vendre est important.

Précision réglementaire :

Avec le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme, la hauteur des constructions a été réduite. Concrètement, d'une hauteur de construction établie à 18 m dans



le précédent règlement, celle-ci est aujourd'hui de 12 m en façade, 15 m en terrasse (en retrait), soit un étage de moins que les immeubles de la rue Colette Audry par exemple (schéma ci-contre). Si le permis de construire est conforme à la réglementation, la Ville ne peut pas s'y opposer.

- Le propriétaire a refusé la proposition de l'EPFIF et choisi de porter le litige auprès du Tribunal de Grande Instance. Dès lors, c'est le juge qui va en fixer le prix. Si celui-ci est estimé à plus de 7,8 - 8 millions d'euros, la Ville ne pourra pas l'acquérir. En plus du prix d'achat du terrain, il faut envisager des coûts supplémentaires qui peuvent intervenir lors du portage et de la démolition et faire augmenter significativement le coût de l'opération. La procédure judiciaire engagée peut durer entre 6 mois et un an.

Précisions hors réunion :

Le coût d'un portage recouvre l'entretien du bâtiment, le coût des taxes foncières, le gardiennage, etc. et une démolition peut révéler des pollutions du sol à traiter ou des matériaux nocifs à recycler.

- Les participants approuvent la démarche de préemption de la Ville. Ils s'interrogent sur les conséquences d'une hausse démographique sur les équipements publics : école, crèche, sport, etc. Le Maire confirme l'impact du projet pour l'ensemble des Gervaisiens. M.Decobert précise que les collectivités territoriales peuvent majorer la taxe d'aménagement – qui s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux - sur certaines zones, afin de compenser le coût des infrastructures à aménager pour répondre à l'augmentation de la population (voir : p.6). Le projet de gymnase répond à un besoin. De même, la Ville a créé des Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM) pour accueillir davantage de jeunes enfants.

Quelques ordres de grandeur :

- La taxe d'habitation rapporte à la Ville 3 millions € / an ;
- L'endettement de la commune : 5 millions € ;
- Le projet d'école : 14-15 millions € ;
- L'auditorium : 5 à 6 millions € (entre la Ville et Est Ensemble) ;
- Un gymnase : 6 millions €.

Précisions hors réunion :

La Ville dispose de projections démographiques pour évaluer la capacité des équipements publics : le projet du groupe scolaire Anatole France répond à cet objectif avec des classes modulables pour accueillir, selon les années et les effectifs, des élèves de

maternelle ou d'élémentaire. A la rentrée 2016, la Ville accueillait 947 écoliers en élémentaire (pour 1025 places) et 605 en maternelle (675 places). Par ailleurs, depuis 210, les effectifs en maternelle diminuent régulièrement alors que la tendance contraire est observée pour les élémentaires. Aussi, le projet de l'îlot Danton accueillera une nouvelle Maison des Assistantes Maternelles.

▪ Plusieurs personnes souhaiteraient que soit étudiée une alternative moins coûteuse pour la Ville, par exemple pour aménager des espaces culturels innovants. La Villa de Belleville (Paris) est citée en exemple. Pour le Maire, certaines communes sont plus attractives que d'autres pour développer des projets de cette nature : par exemple, Les Lilas ont engagé cette dynamique depuis plusieurs années et Pantin dispose de friches industrielles d'envergure en cours de rénovation (2 millions de m² pour la Plaine de l'Ourcq). Le Pré Saint-Gervais dispose de deux sites : la Fabrique à l'emplacement des anciennes usines de Guitel, et la parcelle Busso. Ces parcelles sont destinées à l'aménagement de « la ville sur la ville ». La forte pression foncière sur la commune ne favorise pas le développement d'activités de type artisanat ou commerce de proximité. Le Maire souligne par ailleurs les difficultés pour Neximmo, qui construit des bureaux sur le terrain de l'usine Guitel rue Carnot, à commercialiser ses locaux d'activités.

A noter :

L'implantation d'artisans d'art place Séverine a nécessité au préalable de négocier avec le bailleur pour que les loyers soient abordables.

6/ Propositions et questions formulées pendant la réunion

La numération prend la suite de la réunion précédente.

Proposition n°2. Quelles sont les marges de manœuvre de la Ville pour reprendre en régie la gestion de l'eau ?

Proposition n°3. Pérenniser la mise en sens unique de la rue Joineau entre la rue Sémanaz et la rue d'Estienne d'Orves.

Proposition n°4. Elargir le trottoir de la rue Joineau - entre la rue Sémanaz et la rue d'Estienne d'Orves – pour faciliter le cheminement piéton.

Proposition n°5. Etudier l'opportunité de piétonner le centre-ville commercial, entre la Mairie et la rue Sémanaz (circulation, accès au parking Danton...) ou restreindre la circulation automobile.

Proposition n°6. Réaliser une étude de la circulation pour évaluer l'impact de la mise en sens unique de la rue Joineau (segmente entre Estienne d'Orves et Sémanaz).

Proposition n°7. Améliorer la signalétique du parking Danton, depuis la rue Joineau et à l'entrée du parking.

Proposition n°8. Améliorer l'accès du parking Danton pour les piétons, notamment ceux avec des poussettes / des cabas.

Proposition n°9. Renouveler le Marché des Saveurs à l'automne, en alternant deux thématiques : un marché gastronome valorisant les producteurs bio et locaux, et un marché promouvant les saveurs du monde.

Proposition n°10. Quelles sont les mesures prises par la ville pour endiguer la prolifération des pigeons et réduire les nuisances qu'ils occasionnent ?

Proposition n°11. Développer des actions de marketing territorial pour développer l'attractivité du territoire et favoriser l'implantation d'entreprises et de commerces.

Proposition n°12. Installer des bancs et des arbres sur la place du Général Leclerc pour favoriser la convivialité.

7/ Conclusion de la réunion

Pour clore cette réunion de travail, un buffet convivial est proposé par l'association La Vaillante, une association gervaisienne de solidarité.

Des élus ont rejoint le Conseil Participatif en fin de réunion pour un temps d'échanges avec les participants.

Deux membres du Conseil Participatif ont présenté leur démission : l'un pour raison professionnelle, l'autre en raison d'un déménagement. Par ailleurs, trois personnes n'ont jamais participé aux réunions et sont donc considérées comme démissionnaires. En conséquence, les volontaires inscrits sur la liste de suppléance seront contactés (dans l'ordre du tirage au sort) pour rejoindre le Conseil Participatif.

Prochain rendez-vous : 17 novembre 2016, 19h30-21h30, salle Danton