

## CONSEIL DE QUARTIER VILLIERS-BARBUSSE

28 MARS 2023

14 participants

### Ordre du jour :

1. Restitution de la rencontre avec Frédéric Molossi, élu des commerces
2. Restitution de la rencontre avec Faouzi, gestionnaire urbain de proximité de l'antenne de quartier au 100 rue Hoche, concernant la gestion des petits travaux courant du quartier
3. Parcelles végétalisées en danger
4. AMAP Marmites volantes
5. Le bain d'infos du quartier Villiers-Barbusse
6. A venir

### **1. Restitution de la rencontre avec Frédéric Molossi, élu des commerces**

**Rencontre avec Frédéric Molossi, élu Adjoint délégué aux commerces, aux marchés et aux relations avec les cultes – 23 février 2023**

#### Quelle stratégie d'implantation de commerces pour la ville de Montreuil ? Quelle marge de manœuvre ?

La ville s'est emparée tardivement de ce sujet qui ne faisait pas l'objet d'une vraie politique publique. Elle-même ne possède pas beaucoup de locaux commerciaux et n'a pas de droit de regard sur les locaux privés. Cela dit, la mairie est régulièrement consultée *ou* voit les opportunités passer et peut réagir pour mettre en relation des bailleurs et des porteurs de projet, elle donne un avis éclairé mais ne peut rien imposer.

L'enveloppe dont elle dispose pour préempter est actuellement symbolique vue l'envolée du foncier, 60 000 € par an (Pour donner un ordre d'idée, les murs du kebab rue de l'église valent 160, 170 000 €.). Une foncière commerciale est en cours de montage au niveau d'Est Ensemble en lien avec Gaylord le Chequer (élu Montreuil urbanisme). Elle serait abreuvée par de l'argent public (les villes, actionnaires) + Est Ensemble + une partie minoritaire de fonds privés (par ex organisme comme la Caisse des Dépôts). Les politiques de préemption d'achat de cette foncière seraient prudentes et rentables car l'organisme faisant le portage foncier, les commerces ne doivent pas faire l'objet de faillites ou de redressement. (*On parle bien ici d'achat des murs, et pas des baux commerciaux.*)

Concernant les stratégies d'implantation, on voit souvent fleurir de gros projets immobiliers avec des locaux à usage commercial fournis d'office en rez-de-chaussée. M. Molossi conteste ce genre de procédés quasi automatiques qui génèrent l'ouverture de commerces implantés sans réflexion préalable (« Est-il utile d'implanter ce commerce seul et isolé ici ? ») et souvent sans aucune marge de manœuvre → par exemple les surfaces des commerces sont définies sans concertation et il est plus difficile de trouver preneur sans marge de manœuvre. Un gros volume de 150 m<sup>2</sup> sera parfois plus difficile que 3 volumes de 50m<sup>2</sup>, d'autant plus que les surfaces sont fournies parfaitement brutes (il n'y a que les murs) = gros investissement de la part des acquéreurs.

Ces locaux commerciaux ouverts par-ci par-là sans réflexion globale peuvent facilement rester vides si les potentiels commerçants ne flairent pas de zone d'achalandage suffisamment attractive, ce qui génère de la frustration chez les riverains + un effet ville-fantôme. On se retrouve alors facilement avec des commerces peu qualitatifs type Kebab ou supermarché Diagonal où les gens n'iront finalement que pour acheter de l'alcool, ce qui peut entraîner d'autres nuisances comme des bris de verre au sol, du tapage nocturne, des stationnements intempestifs double-file avec musique forte, etc.

→ On note au passage que la rue du Capitaine Dreyfus fait aussi l'objet de nombreuses plaintes des riverains, constitués en association. A notre question sur leur « force de frappe », M. Molossi répond qu'ils sont des interlocuteurs écoutés par la mairie mais que cette dernière ne souhaite pas entraver le bon fonctionnement des commerces. Pour les plaintes concernant le tapage nocturne, il déplore le manque de ressources policières pour se déplacer et amender. Il précise que la vidéo verbalisation fait l'objet d'une charte d'éthique très précise ne permettant d'amender que les objets roulants. On ne peut donc pas s'appuyer sur une vidéo pour amender un dépassement de terrasse, il faut envoyer un policier faire le constat sur place.

La tendance est malheureusement à la désertion des petits commerces aux profits des grandes surfaces. Les études montrent que cette tendance peut être contredite par des axes commerçants forts et notamment par la spécialisation des axes type la rue de l'église (alimentaire) ou la rue capitaine Dreyfus (restaurants) pour lesquels les gens mutualiseront leurs courses.

### Concernant nos 3 locaux commerciaux vides boulevard Henri Barbusse

Ces 3 locaux vides illustrent ce qui vient d'être énoncé, aucune demande n'a été faite pour ces boutiques car aucun commerçant n'y voit d'opportunités. Les prospections adressées à M. Molossi concernent la zone de la halle Croix de Chavaux jusqu'à la place François Mitterrand environ. Personne ne veut monter la côte pour une seule boutique, même les professions libérales ne s'y intéressent pas.

Le Conseil de quartier a fait remonter le souhait de passer un éventuel appel à candidature pour les lotir, M. Molossi s'engage à nous transmettre les coordonnées des propriétaires des murs, « sans grand espoir ». A notre question « Est-il possible de taxer les propriétaires de locaux commerciaux vides ? », la réponse est négative.

M. Molossi a découvert devant le fait accompli l'ouverture de la nouvelle boucherie halal sur la place Marceline Loridan, tout comme les riverains et les commerçants aux alentours. Cette ouverture suscite l'étonnement au vu des nombreuses boucheries halal existantes dans la rue de Paris, le peu de stationnements disponibles aux alentours de la place et le bassin de consommateurs qui ne résident pas forcément dans un rayon proche (*De fait la boucherie reste très vide pour l'instant*).

M. Molossi doute de la puissance de frappe de petits commerces éparpillés sur le boulevard Henri Barbusse d'autant plus que la future installation du Tribunal administratif et de la Cour nationale du Droit d'Asile et la réfection de la galerie commerciale place Général de Gaulle va recréer un axe dynamique en 2026. A ce moment-là, les riverains auront le choix d'aller en centre-ville ou place Général de Gaulle, les quelques commerces au milieu risquent de perdre en clientèle.

En revanche, il s'intéresse à la redynamisation du marché Villiers-Barbusse. La ville réfléchit à un marché avec une signature particulière, quelque chose qui redonnerait envie aux riverains de se déplacer pour un rendez-vous éphémère & hebdomadaire. Tentative a été faite de faire venir des petits producteurs mais ces derniers préféraient la zone plus porteuse de la place de la mairie (ce que l'on peut comprendre). M. Molossi nous invite à réfléchir ensemble au Conseil de quartier à une initiative qui pourrait renouer le lien des riverains avec leur marché de proximité.

### Les petites informations glanées en plus :

- M. Molossi ignore ce que va devenir l'ancienne pharmacie au croisement rue Léon Loiseau / Rue des Groseillers (c'est l'Agence Régionale de Santé qui gère les implantations de pharmacie). Cette pharmacie était pratique pour éviter de descendre dans le centre mais nous restons dans un quota normal à Montreuil.

- La place de la Croix de Chavaux sera complètement repensée et réaménagée maximum avant la fin de ce mandat du maire, en 2026.

Un projet de cœur de ville piétonnisé de la halle Croix de Chavaux jusqu'à la place François Mitterrand est dans les cartons de la mairie depuis longtemps mais les coûts de l'opération, en plus des problématiques qui s'en dégagent (comment accéder aux services de la ville sans véhicule dans un contexte de services de bus vacillant?).

- Une réflexion est en cours concernant le devenir du parking entre le G20 et le kiosque Ocyclo. A minima, le débitumer, a maxima, faire sauter les places pour en faire un espace vert. En effet la mairie se pose la question de faire sauter des places de stationnements dans un coin qui n'en possède pas beaucoup et réfléchit à n'exclure aucun public, les usages de la mobilité étant assez marqués sociologiquement.

- Le service de M. Molossi va entamer dès le printemps 2023 une nouvelle campagne de marquage au sol des commerces devant s'acquitter d'une redevance pour les terrasses sur la voie publique. Ces redevances vont augmenter, elles étaient historiquement très faibles (à titre d'exemple, la buvette-compost-garages à vélos collée à la mairie ne paye que 4000 € par an pour son occupation).

→ un signalement a été fait par le conseil de quartier concernant Barbusse moto, magasin de scooter au 133 bd Henri Barbusse, qui s'étale largement en dehors de son périmètre et gêne les piétons.

- Ouvertures à venir : une épicerie anti-gaspi de produits ratés et moches rue Victor Hugo à l'automne 2023 / un nouveau fleuriste spécialisé en fleurs circuits courts rue du Capitaine Dreyfus / une boutique de produits laitiers en lien avec des producteurs bios situés en Seine et Marne rue du Capitaine Dreyfus.

- Les Marmites Volantes ferment et cherchent un repreneur avec un cahier des charges assez exigeant et de fait, assez lourd.

### Réactions sur les commerces et dynamisation du quartier :

- Marché place Marceline Loridan : les marchés sont gérés par une entreprise via une délégation de la Ville. 2 ou 3 entreprises ont un monopole sur les marchés donc il est difficile d'influencer/d'obtenir des choses ; par exemple d'inciter les producteurs à tenir un stand sur le marché Villiers-Barbusse en échange d'un stand sur la place de la Mairie...Il est suggéré que les marchés passent en Régie et donc soit géré directement par la Ville plutôt qu'une délégation. Il y a quelques années, le Comité des fêtes organisait un marché des créateurs avec la venue d'un musicien 2 fois par an.
- Sur le lieu des Marmites Volantes, il y a au fond de la cour un restaurant d'insertion, les repas sont à 7€ . N'hésitez pas à y aller, ce restaurant a besoin d'être soutenu.
- La pharmacie rue Loiseau va devenir un kebab selon l'information d'une riveraine

### **2. Restitution de la rencontre avec Faouzi, gestionnaire urbain de proximité de l'antenne de quartier au 100 rue Hoche, concernant la gestion des petits travaux courant du quartier**

L'objet de cette rencontre était de comprendre le fonctionnement des fameuses GUP, ces enveloppes permettant de traiter la Gestion Urbaine de Proximité. Les GUP pour les 6 antennes de la ville de Montreuil représentent 1 M€ /an, soit 160 000 € pour le quartier Villiers-Barbusse et la Noue.

Cette très petite somme ne vient pas se substituer aux travaux ordinaires de droit commun de la ville, elle est sollicitée pour couvrir des interventions plus spécifiques et/ou à caractères d'urgence.

A titre d'exemple, voici quelques coûts de mobilier urbains classiques (matériaux et pose inclus) :

- un potelet : 90 à 150 €
- un arceau à vélo : 600 €

- le marquage d'un passage piéton : de 1000 à 1500 € selon l'ampleur

Les demandes d'interventions arrivent par plusieurs canaux : les arpentages dans les quartiers, les requêtes Sésam, les requêtes des élus thématiques, élus de quartier ou encore des décisions des services techniques. C'est l'antenne de quartier qui officialise et priorise les demandes mais elles sont ensuite traitées par les services techniques de la ville dans une relative opacité. Il est par exemple quasiment impossible pour un gestionnaire urbain de savoir à quelle date sera exécutée sa requête, dont le délai de traitement ordinaire peut s'étaler entre 6 à 8 mois. Le gestionnaire n'a pas de visibilité non plus sur la consommation du budget GUP. Il ne sait pas s'il reste du budget sur une année ou s'il a été intégralement consommé. Il ne sait pas non plus si une demande planifiée en 2022 mais finalement réalisée en 2023 va dépendre du budget 2022 ou 2023 (autrement dit si un budget utile va partir en fumée en cas de retard dans sa réalisation...).

L'antenne découvre les réalisations comme nous autres riverains, au détour d'une promenade. Le manque de fluidité et de transparence dans la communication entre l'antenne et les services municipaux sont déplorés et ont fait l'objet d'une rencontre avec le maire en début d'année, pour l'instant sans suite.

Ajoutons à cela que toute la branche Démocratie participative de la ville de Montreuil a subi plusieurs départs concomitants (dont l'élue Sylvie Baste-Deshayes), avec des recrutements longs de 6 à 9 mois en moyenne, et que leur travail se reporte sur les antennes de quartiers, elles-mêmes parfois en sous-effectifs. Les antennes sont donc surchargées, la nôtre se sépare en plus de notre gestionnaire urbain Faouzi Moulai, dont nous saluons le travail et la disponibilité au passage. Le recrutement de son / sa successeur.euse devrait commencer bientôt.

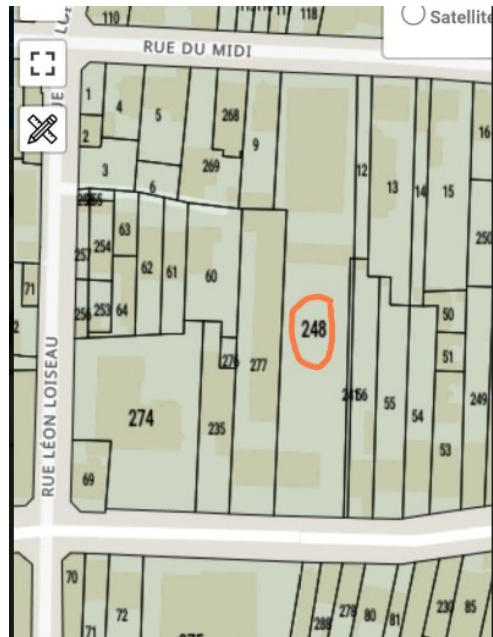
Le déclencheur de cette rencontre étant la fin du fameux tronçon de stationnements en alternance rue du Midi entre le Bd Henri Barbusse et la rue Léon Loiseau, nous avons demandé des nouvelles de cette requête qui visait à supprimer les chevauchements des voitures sur les trottoirs. Cette intervention était planifiée pour 2022 et finalement reportée à 2023 mais sans visibilité aucune. Elle inclura la fixation de stationnements de parts et d'autres de la rue (en fonction des bateaux), des marquages au sol signalant les emplacements autorisés ainsi que des poteaux sur le trottoir pour éviter les tentations.

### **3. Parcelles végétalisées en danger**

Pas d'EPP dans notre quartier, nous l'avons vu dans l'article du Montreuillois que nous avons transféré lors de l'enquête publique sur la modification du PLUi.

Cartographie à mener avec des riverains motivés pour soumettre des demandes de classifications en nombre sur Villiers-Barbusse. Une 1ère demande a été faite dans l'urgence, face au décès du propriétaire de l'immense parcelle de 2100 m<sup>2</sup> située au 59 rue Ernest Savart et se développant jusqu'à la rue du Midi. Largement végétalisée, face à la perspective incertaine d'une succession, elle a fait l'objet d'un signalement à M. Le Chequer et Mme Dehay par nos soins le 15 mars.

Extrait du cadastre ci-dessous :



#### Réactions sur les Espaces Paysagers Protégés :

- Plusieurs terrains/parcelles seraient à recenser et identifier sur le quartier
- Une parcelle est évoquée entre rue du Moulin en Vent et rue ( ?) toute en longueur et végétalisée
- Idem pour la parcelle rue des Papillons

#### 4. AMAP Marmites volantes :

Les marmites volantes sont sur le départ et son AMAP « Pirates de Moyembrie » cherchant un lieu d'accueil, elle s'était tournée vers la maison de quartier pour notre plus grand plaisir. Pour l'instant, il n'y a pas de reprenneur donc la situation risque de perdurer un moment, et l'AMAP peut encore bénéficier du lieu.

En revanche, la Maison des Association leur aurait répondu que la maison de quartier ne pouvait accueillir *que* des projets existants sous l'ombrelle du statut associatif ; ou bien que l'AMAP devait être « couverte » par une association. Cela serait visiblement un critère non négociable, alors même que le Conseil de quartier bénéficie d'un statut flou de collectif et n'a jamais désigné de président, de secrétaire ni de trésorier. L'AMAP cherche donc, mais sans urgence, un portage associatif.

Par ailleurs, l'AMAP de la maison POP, un peu plus loin, serait intéressée par monter une antenne dans la maison de quartier mais pour une 10aine, 15aine de paniers de légumes bios seulement, pour commencer en douceur. Si des riverains sont intéressés, qu'ils nous le signalent en nous écrivant par mail au cdq.

#### 5. Le bain d'infos du quartier Villiers-Barbusse :

- Pérennisation des 2 radars pédagogiques bd Henri Barbusse et diminution de leur emprise au sol.
- Marquage au sol retouché rue Alexis Lepère suite à l'arpentage : la piste cyclable est indiquée en dehors des stationnements voitures
- Enseigne (enfin) sécurisée au 1 rue Ernest Savart

- La réouverture de la bretelle d'accès de l'autoroute A3 vers la province par Barbusse est prévue la semaine du 24 avril 2023.
- Le mur effondré de la parcelle située au carrefour Bd Henri Barbusse / Ernest Savart fera l'objet de travaux dès que l'indemnisation de la ville sera versée à ses propriétaires. A la date de mi-mars, cela n'était toujours pas le cas – mais ça devait être imminent.
- Du nouveau sur l'immeuble en brique rouges figé en cours de construction et souvent qualifié, à tort, de squat, situé au 97, bd Henri Barbusse (attendant au bar portugais L'auberge du Cheval Blanc) : il vient d'être racheté en 2 lots et fera donc l'objet de travaux finaux par les nouveaux propriétaires, incluant nous l'espérons une façade plus en harmonie avec les maisons voisines.
- Appel à témoignage d'un riverain de la rue Villiers : *depuis plusieurs mois, nous subissons des odeurs pestilentielles d'œuf pourri, dans la rue et à l'intérieur des habitations, dans les salles de bains. Les odeurs sont parfois tellement fortes qu'elles nous réveillent la nuit ou nous obligent à quitter nos domiciles. Cela dure en général 1 à 2h, et se produit 1 à 2 fois par semaine. Nous avons contacté Est Ensemble qui est venu curer plusieurs fois les égouts, la mairie est au courant, mais cela continue. Nous avons fait venir les pompiers qui ont mesuré des taux d'hydrogène sulfuré (H2S) très supérieurs à la normale chez certains d'entre nous. Ce gaz est toxique s'il est inhalé en grandes quantités. Nous avons aussi déposé des plaintes auprès de la police. Il y a peut-être d'autres personnes qui subissent la même chose dans le quartier sans se rendre compte que c'est anormal et potentiellement dangereux. Il faudrait qu'elles se signalent. Cela pourrait être lié à une pollution industrielle ou à un laboratoire clandestin. Il ne s'agit pas de créer une psychose mais d'essayer de trouver le plus rapidement la source de cette pollution.*
- Les inscriptions pour la Brocante du quartier Villiers-Barbusse qui aura lieu le 20 mai ont commencé
- L'association Barbara perlimpinpin qui s'était mobilisée pour donner le nom au square, est en train d'être clôturée, elle peut donner des affiches qui pourraient rester dans la maison de quartier, voire certaines sur les futurs panneaux extérieurs.

#### A venir :

→ Une rencontre avec **Catherine Dehay**, élue de la Nature et des animaux en ville et **Valérie Wiart**, directrice technique des services concernés, a été actée le jeudi 06 avril pour évoquer plusieurs sujets : la fameuse expérimentation de la présence canine au square Barbara selon des horaires encadrés / la sollicitation de sable dans l'ancien bac à sable des enfants (s'ils le font à Paris et ailleurs sans incident, pourquoi pas nous?) / discuter de la possibilité d'associer le Conseil de quartier

→ Une rencontre est en cours de planification avec **Ndero Sou Ngadoy**, responsable administratif et financier du Café La Pêche, chargé de Mission Cultures Urbaines pour la Direction du Développement Culturel. Cette prise de contacts concerne le projet de fresques du quartier.

→ Une invitation de **Gaylord Le Chequer** à une prochaine séance du CDQ est en cours de planification en mai, qui permettra notamment d'évoquer l'aménagement de la parcelle située au 101 rue Ernest Savart (croisement avec le Bd Henri Barbusse).