

COMPTE RENDU DÉTAILLÉ

Réunion publique de concertation – Projet urbain

Secteur Chanzy – Hugo – Briand

Villes des Pavillons-sous-Bois et Livry-Gargan — EPT Grand Paris Grand Est
– SPLA-IN Noisy Est

9 juillet 2026

1. Informations générales

- Réunion publique de concertation faisant suite à la première réunion publique du 2 juillet 2025.
- Participants : environ 107 personnes présentes.
- Périmètre d'étude : le « Triangle », délimité par le boulevard Chanzy, l'avenue Victor Hugo et l'avenue Aristide Briand, secteur regroupant environ 3 564 habitants recensés en 2024 (source EPT GPGE).
- Pilotage : compétence aménagement portée juridiquement par l'EPT Grand Paris Grand Est, en co-pilotage avec les villes des Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan ; étude confiée à un opérateur d'aménagement, la SPLA-IN Noisy Est (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National), accompagné de plusieurs bureaux d'études thématiques (architecte-urbaniste, habitat privé, commerces, espaces publics, etc.).
- Intervenants :
 - M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN, Maire de Livry-Gargan
 - M. Le Maire Philippe DALLIER, Maire des Pavillons-sous-Bois
 - Stéphane LE HO, Directeur Général des Services de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.
 - Cécile PAPAŽIAN, Directrice générale adjointe à la Fabrique de la Ville, Etablissement Public Territorial de Grand Paris Grand Est
 - Linda BERCOT, Directrice de projets SPLA-IN Noisy Est
 - Camille ELAMINE, Cheffe de projet habitat privé et aménagement SPLA-IN Noisy Est
 - Aurélien DELCHET, architecte urbaniste, Atelier Georges
 - Céline VARENNE SOUCHON, fondatrice de l'agence Mengrov, AMO concertation
- Ordre du jour de la réunion :
 - Retour sur ce qui a été entendu lors de la première réunion publique
 - Pourquoi mener une démarche globale sur ce secteur ?
 - Comprendre le projet : son périmètre et ses études
Présentation du bilan des études (18 mois) organisée par grandes thématiques
 - Temps de questions/réponses autour des thématiques clés
 - Prochaines étapes du projet

2. Synthèse de la présentation

Pour plus de détails et d'illustrations, se référer au support de présentation.

2.1 Ouverture

La réunion a été ouverte par un mot de M. Pierre-Yves Martin, maire de Livry-Gargan, et de M. Philippe Dallier, maire des Pavillons-sous-Bois.

2.2 Retour sur la première réunion publique (2 juillet 2025)

Cette première réunion avait rassemblé environ 120 participants et donné lieu à 60 contributions écrites au questionnaire distribué en séance. Les attentes exprimées à cette occasion s'organisaient déjà autour des cinq thématiques qui structurent le projet :

- Sécurité : certains usages de l'espace public préoccupent les habitants → réduire les nuisances et renforcer la sécurité.
- Commerces et marché : une perte d'attractivité liée à la petite taille des cellules commerciales et à l'état général du bâti → préserver les commerces de bouche et diversifier l'offre commerciale.
- Espaces publics : des espaces très minéraux, offrant peu de confort lors des épisodes de forte chaleur → renforcer la végétalisation, l'accessibilité et la diversité des usages (sport, loisirs, lieux de rencontre).
- Mobilités et stationnement : difficultés de stationnement sur l'espace public, manque de connexion entre les transports en commun, manque de sécurité à pied et à vélo → favoriser une mobilité accessible et fluide pour tous.
- Habitat : un parc de logements privés en partie dégradé nécessitant des travaux → rénover le bâti, valoriser le patrimoine architectural, accompagner les copropriétés dans leurs travaux.

2.3 Pourquoi une démarche globale sur ce secteur ?

Un secteur au croisement de deux communes

Le secteur d'étude, dit « secteur Chanzy – Hugo – Briand », se situe au croisement des villes de Livry-Gargan et des Pavillons-sous-Bois, elles-mêmes membres du territoire Grand Paris Grand Est (EPT9), qui réunit 14 communes.

Un secteur aux nombreux atouts

- Une localisation stratégique : en entrée de villes, desservie par le tramway T4, plusieurs lignes de bus reliant le quartier aux pôles gares alentours et prochainement par le TZEN 3.
- Une offre commerciale importante : 109 locaux commerciaux sur le seul boulevard Chanzy, environ 300 cellules commerciales à l'échelle du secteur et un marché de plein air attractif qui rayonne au-delà des deux communes.
- Un secteur fonctionnel : des espaces publics confortables, des trottoirs larges, des équipements publics à proximité et une offre de services répondant aux besoins du quotidien.
- Un patrimoine architectural remarquable : des immeubles anciens préservés et une diversité des formes bâties.

2.4 Gouvernance, partenaires et calendrier des études

La présentation a détaillé l'organisation de l'équipe projet :

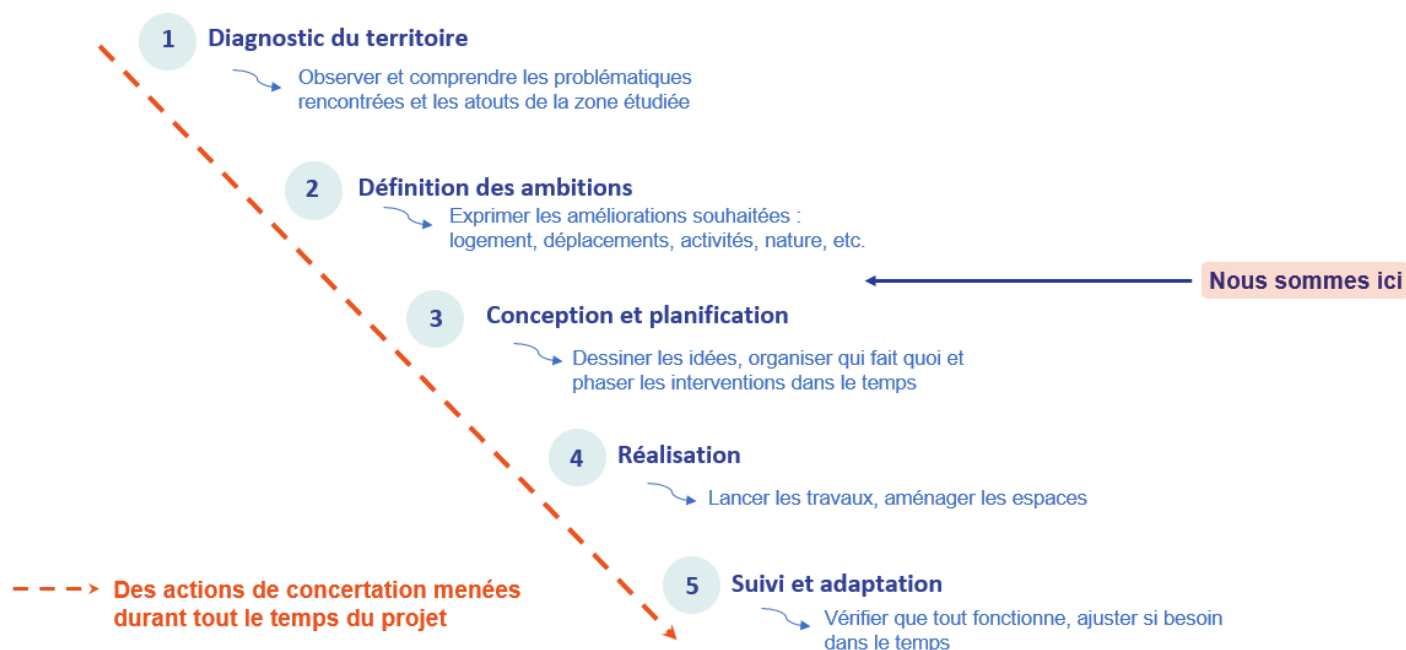
- Co-pilotage et prises de décision : assurés conjointement par les deux villes.
- Maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'ouvrage déléguée : l'EPT Grand Paris Grand Est porte le projet d'aménagement, pilote les études préalables et la concertation. La SPLA-IN (Société Locale d'Aménagement d'Intérêt National), filiale d'EpaMarne, accompagne l'EPT en tant que maître d'ouvrage déléguée, et réalise au nom et pour le compte de l'EPT GPGE le suivi des études et la préparation des prochaines étapes du projet.
- Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) : Atelier Georges (mandataire de l'étude urbaine, urbanisme/paysage), Citémétrie (étude habitat privé), Ville en Œuvre / SCET, AID Observatoire, associés selon les expertises mobilisées.
- Équipe concertation-communication Mengrov et Saentys : anime et accompagne la démarche auprès des habitants, usagers, commerçants et associations.
- Partenaires institutionnels et financiers : l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), la Banque des Territoires, l'État (via la DRIEAT, la DRIHL, l'ANAH...) et la Métropole du Grand Paris.

Les grandes dates du projet, telles que présentées, sont les suivantes :

- 2024 : démarrage des études, mission confiée à la SPLA-IN.
- 2025 : définition du projet — élaboration et présentation du plan-guide aux élus.
- 2026 : approfondissement des études, avec un travail spécifique sur les commerces, le stationnement et les autres thématiques clés.

En parallèle, des actions de concertation ont été initiées dès 2025.

Les étapes clés d'un projet urbain



2.5 Les cinq thématiques du projet urbain

Les études ont porté sur cinq grandes thématiques complémentaires : sécurité, commerces/équipements/activités, foncier/habitat, mobilité/stationnement et espaces publics/environnement. Les enseignements de chacune ont alimenté les autres afin de construire progressivement un projet urbain cohérent.

Thématique 1 — Sécurité

Objectif : concevoir des espaces qui contribuent à améliorer la sécurité des habitants, à travers :

- Des rez-de-chaussée vivants et animés
- Un quartier aux usages variés
- Des bâtiments ouverts sur la rue
- Une meilleure circulation pour tous
- Des espaces publics plus calmes et plus sûrs.

Thématique 2 — Commerces, équipements et activités

Objectifs : renforcer l'attractivité marchande existante, améliorer le cadre de vie des habitants et faire de ce secteur un lieu de destination (promenade, consommation, etc.) à travers deux axes :

- Un projet commercial partagé entre les deux villes : construire une vision commune pour que les commerces des deux communes se complètent plutôt qu'ils ne se concurrencent, afin d'offrir une palette de services plus riche aux habitants.
- Mieux orienter l'installation et l'évolution des commerces : donner aux collectivités les moyens d'agir concrètement sur les locaux commerciaux, pour éviter les fermetures, attirer de bonnes enseignes et préserver l'équilibre du tissu commercial.

Le plan d'actions prévoit notamment la création d'un lieu de convivialité, l'installation d'une offre commerciale complémentaire, le développement d'une « boutique à l'essai », la valorisation des espaces publics, une signalétique dédiée au quartier commerçant et l'animation commerciale du secteur.

Trois ambiances différenciées selon les axes :

- Avenue Aristide Briand : s'arrêter pour faire une course ou se restaurer.
- Boulevard Chanzy : flâner, se retrouver, faire du shopping, s'approvisionner sur le marché et dans les commerces de proximité.
- Avenue Victor Hugo : faire ses courses, trouver les services du quotidien.

Thématique 3 — Foncier et habitat

Le projet urbain vise non seulement à transformer le quartier mais aussi à le « réparer », en prenant en compte l'habitat dégradé. L'enjeu central de cette thématique est l'intégration des constructions nouvelles dans l'existant, et la réhabilitation de l'existant, avec pour objectifs de :

- Varier les hauteurs et les formes des bâtiments
- Offrir des logements agréables à vivre

- Garantir une architecture de qualité et durable
- Assurer des constructions respectueuses de l'environnement.

Des vues de principe ont été projetées (depuis le boulevard Chanzy vers la place de la Libération, et vers l'allée Bayard) pour illustrer, à titre indicatif, cette insertion progressive du bâti neuf dans le tissu existant (sans qu'aucun dessin architectural définitif ne soit encore arrêté à ce stade).

Thématique 4 — Mobilités et stationnement

- Se connecter à la métropole : faciliter les connexions et l'accessibilité aux espaces structurants du réseau de transports en commun (notamment via le TZEN3).
- Hiérarchiser le réseau routier : rendre les rues plus sûres et agréables pour les piétons, les cyclistes et les autres modes de déplacement doux.
- Conforter le réseau vélo, en cohérence avec les itinéraires cyclables existants et projetés (dont la piste le long du TZEN3).
- Optimiser l'organisation et la gestion du stationnement automobile et améliorer l'attractivité des parkings existants (notamment le parking Monoprix et le parking Oissery-Forfry), via l'harmonisation tarifaire voirie/parking, le renforcement du contrôle, l'évolution de l'offre de stationnement sur voirie et la modernisation/sécurisation des parkings existants.

Thématique 5 — Espaces publics et environnement

Objectif : développer la nature en ville en augmentant la place des arbres et de la végétation et en désimperméabilisant le sol. Les chiffres présentés illustrent l'ampleur de l'ambition :

- Situation actuelle : environ 300 arbres existants, environ 2 000 m² de sol perméable (soit environ 3 % de l'espace public), une gestion des eaux pluviales en réseau unitaire.
- Projection à terme : + 270 arbres (soit un doublement de la surface de canopée), 11 000 m² de sol perméable et végétalisé (soit environ 17 % de l'espace public) et des aménagements permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur place.

2.6 Synthèse chiffrée du projet urbain

- 53 000 m² d'espace public requalifié, dont 11 000 m² désimperméabilisés et plantés, ainsi que 11 900 m² désimperméabilisés et plantés en cœur d'îlot.
- 1 200 logements créés ou requalifiés ; 207 logements démolis
- 9 000 m² d'activité/commerce créés ou requalifiés, contre 17 000 m² d'activité/commerce démolis.
- 5 700 m² d'équipements créés, se répartissant en deux groupes scolaires, un espace culturel polyvalent et un espace type « halle » lié au marché. Une étude d'opportunité spécifique à ces équipements devra être menée lors de la phase suivante.

2.7 Prochaines étapes annoncées

2026

7 juillet 2026

Lancement de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement par délibération du Conseil de Territoire

Septembre 2026

Lancement des études pré-opérationnelles

Septembre 2026

Atelier à destination des enfants
(organisé avec les centres de loisirs)

Fin 2026

Autres temps de concertation à venir

2027 / 2028

Début 2027

Désignation de l'aménageur
en Conseil de Territoire

Poursuite des études et des
procédures

Création de la Zone d'Aménagement
Concertée (ZAC)

2029 / 2030

Premières demandes d'autorisations d'urbanisme
Premiers travaux d'espaces publics

Le projet continue de se construire.
Les orientations présentées pourront évoluer au fil des études et de la concertation.



3. Compte rendu détaillé de la séquence de questions-réponses

Cette section retranscrit de manière détaillée l'ensemble des échanges avec la salle, dans leur ordre chronologique. Chaque question est suivie de la réponse apportée par les élus ou l'équipe projet.

Q1 — Un(e) habitant(e)

Est-ce Grand Paris Grand Est qui porte le projet d'acquisition foncière, ou est-ce que les propriétaires seront amenés à négocier directement avec les promoteurs ?

Réponse — équipe projet

Le principe d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) est que les acquisitions foncières et les remembrements fonciers nécessaires sont portés par l'aménageur qui engagera les négociations directement avec les propriétaires, en priorité à l'amiable. Les propriétaires n'ont donc pas à rechercher eux-mêmes un promoteur ou à négocier directement avec un futur acquéreur privé.

Q2 — Un(e) habitant(e)

Autour du secteur Chanzy, va-t-on simplement créer des parcs pour enrayer le trafic (de drogue) qui existe depuis 15 ans ?

Réponse — équipe projet, puis M. Dallier

L'équipe projet a d'abord précisé que la réponse ne se limite pas à la création d'espaces publics : c'est la combinaison de toutes les thématiques (espaces publics, traitement des commerces problématiques, résorption de l'habitat dégradé, amélioration des mobilités et du sentiment de sécurité) qui doit permettre, à terme, de résorber les nuisances constatées. Il ne s'agit pas d'une action isolée mais d'un traitement global, qui prend nécessairement du temps.

M. Dallier a ensuite tenu à distinguer ce que la collectivité maîtrise de ce qu'elle ne maîtrise pas. Sur le volet foncier et commerces, la collectivité entend agir directement : plusieurs îlots

visés par le projet, tant sur l'avenue Aristide Briand que sur les avenues côté des Pavillons-sous-Bois, associent traitement du bâti dégradé et maîtrise des cellules commerciales à l'origine de nuisances. En revanche, il a rappelé que certaines problématiques de sécurité relèvent avant tout de compétences nationales et ne peuvent être traitées à la seule échelle locale

La première phase du projet doit envoyer un signal fort de changement, avec l'arrivée du TZEN3 comme facteur positif. A titre de comparaison, la transformation des berges du canal aux Pavillons-sous-Bois a nécessité environ 15 ans.

Q3 — Un(e) habitant(e)

Des promoteurs contactent déjà des propriétaires à proximité du secteur Chanzy. Que doit-on leur répondre ?

Réponse — M. Dallier

La réponse à apporter à ces démarchages est qu'ils sont, en l'état, sans objet : la mise en place d'une ZAC vise précisément à garantir une cohérence d'ensemble du projet. Les études pré-opérationnelles qui suivront cette réunion (à partir de septembre 2026) permettront de cadrer les choses. Le montage juridique porté avec l'EPT Grand Paris Grand Est a notamment pour objectif d'éviter qu'un îlot ne mute isolément, le risque dans ce cas étant de créer une spéculation immobilière sur les îlots voisins et de perdre la cohérence globale du projet urbain. Des équilibres financiers substantiels sont également en jeu, nécessitant d'aller chercher des financements complémentaires pour alléger la charge des communes.

Q4 — Un(e) habitant(e)

Serait-il possible que les mairies aient la priorité ou un droit de regard sur le choix des commerces de demain ?

Réponse — M. Dallier

La loi permet à une collectivité de préempter, mais il faut distinguer les murs (le local) et le fonds de commerce (l'activité). L'idéal serait que la collectivité soit propriétaire des murs pour choisir ensuite le commerçant ; en pratique, ce sont le plus souvent les fonds de commerce qui sont mis en vente, et non les murs. Préempter un fonds de commerce implique ensuite de payer un loyer au propriétaire des murs tout en cherchant un commerce de qualité. La Ville a déjà préempté plusieurs fonds sur l'avenue Victor Hugo, ce qui représente un coût important, avec une difficulté réelle à retrouver un commerce adapté dans des cellules aujourd'hui trop petites, anciennes et parfois non conformes (des commerces de bouche ont ainsi été fermés après contrôle sanitaire faute de mise aux normes).

La stratégie retenue consiste donc, via la démolition-reconstruction et la réhabilitation dans certains cas, à réduire le nombre de cellules commerciales, à en augmenter la taille et à les mettre aux normes, afin d'attirer des enseignes de qualité et des enseignes nationales pouvant agir comme « locomotives commerciales ». M. Dallier a illustré le problème actuel par l'exemple d'un local de 40 m² loué 1 700 €/mois, soulignant que certains propriétaires privilégient le rendement locatif au détriment de la qualité des activités accueillies. L'objectif à terme est que la puissance publique, via, par exemple, la foncière commerciale créée par la Métropole du Grand Paris, devienne propriétaire des murs de certains commerces stratégiques, afin de pouvoir choisir les commerçants.

Il a toutefois été précisé qu'il n'existe pas de base légale permettant à une commune de réglementer le type de commerces autorisés (par exemple, limiter le nombre de coiffeurs ou de banques sur une avenue). Seule la préemption en cas de changement d'activité est possible.

Q5 — Un(e) habitant(e)

Y a-t-il du nouveau concernant l'avenir du Monoprix ?

Réponse — M. Dallier

La Ville des Pavillons-sous-Bois a mobilisé 2 150 000 € pour préempter les murs occupés par Monoprix, afin d'éviter leur reprise par l'enseigne Aldi. Cette préemption a été contestée par Aldi devant le tribunal administratif : en référé, le juge a suspendu la décision du Maire, estimant que sa légalité n'était pas certaine. Le jugement sur le fond est attendu d'ici la fin de l'année 2026. La somme est inscrite au budget de la Ville pour 2026 et l'opération reste bloquée dans l'attente de la décision.

En parallèle, la Ville négocie directement avec le propriétaire des murs et l'exploitant Monoprix. M. Dallier a contesté l'argument selon lequel aucune autre enseigne ne serait intéressée : Leclerc, Intermarché et Super U auraient manifesté leur intérêt pour le site. M. le Maire a indiqué qu'en cas de défaite en première instance, la Ville ferait appel (procédure d'environ 18 mois supplémentaires). Sur le fond, l'argument de la Ville (un supermarché discount (Aldi) constituant une « descente en gamme » par rapport à Monoprix) pourrait ne pas convaincre le juge, dans la mesure où il s'agit dans les deux cas d'un supermarché (pas de changement d'activité au sens juridique). M. Dallier a par ailleurs rappelé qu'un Lidl est déjà implanté à 300 mètres, rendant à ses yeux l'arrivée d'un second discount peu pertinente pour la montée en gamme visée sur le secteur.

Q6 — Un(e) habitant(e)

Merci pour la mutualisation de la police municipale, qui a permis de réduire les nuisances liées au trafic de drogue. Reste toutefois un problème de nuisances lié à des commerces de restauration ouverts très tard (jusqu'à minuit voire 2h-3h du matin). Peut-on imposer des horaires fixes à tous les commerces ?

Réponse — M. Dallier

La réglementation actuelle fixe la fermeture des restaurants à minuit au plus tard. Le Maire ne peut pas imposer une fermeture plus précoce. Concernant les épiceries, un arrêté fixe la fermeture à 20h sur les avenues Chanzy et Victor Hugo, avec interdiction de vente d'alcool au-delà. La police municipale transmet quotidiennement des rapports sur les commerces en infraction. Ces rapports ont été transmis en nombre au Préfet. Quatre à cinq commerces sont actuellement visés par une procédure pouvant aboutir à une fermeture administrative de 3 à 6 semaines (mesure que seul le Préfet peut prononcer, et effectives quelques semaines uniquement). Les Maires peuvent réglementer certains types de commerces mais n'ont pas le pouvoir de procéder à des fermetures administratives.

Q7 — Un(e) habitant(e)

En tant que cycliste travaillant à Paris, le meilleur itinéraire passe par le canal de l'Ourcq. Une connexion entre la gare de Gargan et le canal est-elle prévue ?

Réponse — M. Dallier

Le projet TZEN3 prévoit une piste cyclable en site propre de 2,20 mètres de large de chaque côté de l'ancienne RN3 (Avenue Aristide Briand), offrant une liaison directe et sécurisée vers Paris. S'agissant du raccordement de cette piste au canal de l'Ourcq via la route départementale, le sujet est encore en discussion avec les services du Département, en lien avec la ville de Livry-Gargan et Paris (le début de ce tronçon relevant de Livry-Gargan). Dans tous les cas, la desserte cyclable le long du TZEN3 est actée.

Q8 — Même intervenant(e) — 2^e question

Suite au passage du PLU au PLUi en décembre 2024, la rue Michelet est passée d'une possibilité de construire jusqu'au R+4 à R+2. Or le projet présenté prévoit des constructions juste en face. Une révision du PLUi est-elle envisagée ?

Par ailleurs, pour le projet de groupe scolaire, les propriétaires des pavillons vont-ils être expropriés ?

Réponse — M. Dallier

Le PLUi sera modifié dans l'année à venir, mais sans lien direct avec cette situation particulière : élaborer des règles communes à 14 communes très différentes est un exercice complexe et le document « vit » avec des ajustements réguliers. Toutefois, sur ce secteur précis, les hauteurs ne seront pas revues à la hausse : les futures constructions de l'avenue Victor Hugo seront limitées à 5-6 étages maximum (contre des immeubles existants des années 1970 pouvant aller jusqu'à 10 étages), et il n'est aujourd'hui pas question de construire davantage. Il a été rappelé que le projet ne touchera pas aux zones pavillonnaires situées en arrière des grands axes.

Concernant le projet de groupe scolaire aux Pavillons-sous-Bois, qui implique l'acquisition de parcelles avec pavillons : la priorité sera donnée à la négociation amiable. A défaut d'accord, une déclaration d'utilité publique permettra de procéder à des expropriations.

Réponse complémentaire – M. Le Ho

En cas d'expropriation, c'est le juge de l'expropriation qui fixe le prix, en tenant compte des prix du marché local pour les biens similaires (le processus n'entraîne donc pas de dévaluation automatique du bien exproprié).

Q9 — Un(e) habitant(e)

Sur le trafic de drogue évoqué précédemment, il est nécessaire de s'interroger sur la clientèle qui alimente ce trafic ?

Par ailleurs : les budgets présentés seront-ils tenus, combien cela coûtera-t-il à chaque habitant, comment cet argent sera-t-il collecté (les procédures d'expropriation étant coûteuses) ?

Enfin, concernant les immeubles insalubres identifiés, l'ARS est-elle déjà mobilisée pour engager des procédures, ou attend-on l'expropriation ? Quelle mise en responsabilité pour les propriétaires qui laissent leurs locataires dans des conditions de vie dégradées ?

Réponse — M. Dallier et l'équipe projet

Sur le trafic, il convient effectivement de s'interroger aussi sur la demande (« qui vient, et pourquoi ? ») et pas seulement sur l'offre.

Sur le volet budgétaire, M. Dallier a mis en avant sa gestion financière de la ville depuis 31 ans : la dette de Pavillons-sous-Bois, qui était l'une des plus élevées de France à son arrivée (environ 32 millions d'euros, soit l'équivalent d'environ 60 millions d'euros actualisés de l'inflation), a été ramenée à environ 7 millions d'euros aujourd'hui. Sur cette base, la capacité d'emprunt supplémentaire de la Commune est estimée à 12-13 millions d'euros sur six ans, un plafond qui ne sera pas dépassé. Le projet, prévu sur 15 ans, sera donc mené en fonction des financements obtenus auprès de l'État, de la Métropole du Grand Paris et du dispositif ANRU 3 (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). Les dossiers de candidature sont en cours de constitution. Il a été réaffirmé qu'il n'est pas question de mettre en péril les finances des deux communes pour porter un projet qui ne serait pas suffisamment accompagné par l'État et la Métropole.

Sur la question de l'insalubrité, une distinction importante a été apportée entre deux situations différentes. D'une part, les copropriétés dégradées, dont les difficultés résultent notamment d'un défaut d'entretien, de l'absence de travaux ou d'impayés de charges, relèvent de dispositifs tels que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine (OPAH-RU), dispositifs d'aide de l'État aux copropriétaires. D'autre part, les logements insalubres ou indécents, qui relèvent aujourd'hui déjà de l'intervention de l'ARS (Agence Régionale de Santé), comme ailleurs sur le territoire. L'ARS n'intervient

toutefois pas pour financer les projets d'aménagement urbain ; ce sont deux sujets et deux leviers différents, mais l'objectif partagé reste de faire en sorte que les travaux nécessaires soient réalisés.

Q10 — Un(e) habitant(e)

Ce grand projet est-il susceptible d'être remis en cause par de futurs changements de municipalité ?

Réponse — M. Martin

M. Martin confirme que des projets de ZAC ont effectivement pu être révisés ailleurs, en fonction des équilibres financiers ou des usages. La méthode retenue par les deux Maires pour ce projet est précisément de travailler de manière concertée avec les habitants au fil du projet, afin que d'éventuelles évolutions se fassent en association avec la population plutôt que de façon descendante. Le TZEN3 lui-même n'est prévu qu'en 2027-2028 ; d'ici là, de nouvelles réunions de concertation auront lieu et des ajustements sont anticipés après sa mise en service, en fonction de l'évolution réelle des usages et des modes de déplacement.

Q11 — Un propriétaire de murs sur l'avenue de Chanzy

En tant que propriétaire non-exploitant (n'ayant pas pour objectif de louer au prix le plus élevé possible à n'importe qui, mais d'attirer de beaux commerces pour valoriser mon patrimoine), que se passerait-il concrètement si je devais vendre mes murs dans les deux prochaines années ?

Réponse — M. Dallier, M. Martin et équipe projet

Il a été précisé qu'un horizon de préemption effective se situe plutôt à 4-5 ans : les procédures juridiques nécessaires (déclaration d'utilité publique, désignation de l'aménageur) demandent environ 2 à 3 ans avant d'être opérationnelles. Il n'y aura donc pas, a priori, d'acquisition par la ville de murs dans les deux à trois prochaines années. En revanche, si une cession de fonds de commerce intervenait avant cette échéance, il est possible que la ville exerce son droit de préemption. Le vendeur d'un fonds de commerce devra dans tous les cas informer l'acheteur de l'existence d'opérations d'aménagement en cours et du risque d'expropriation ultérieure en cas de désaccord avec la collectivité. Une information qui doit également être transmise aux locataires commerciaux. La collectivité a indiqué être vigilante sur le « destinataire » de toute préemption de fonds de commerce, notamment pour éviter de réinstaller une enseigne déjà présente ailleurs sur l'avenue.

Q12 — Même intervenant — remarque

Il semble prévu d'acheter le foncier à un certain prix (dans le cadre du remembrement) pour le revendre moins cher aux promoteurs-constructeurs. N'y a-t-il pas là un déficit structurel, dans la mesure où la collectivité aura assumé tout le travail de remembrement ?

Réponse — M. Dallier

M. Dallier a expliqué le mécanisme du bilan d'aménagement : le prix auquel la collectivité peut céder la charge foncière à un promoteur est contraint par le prix de sortie que le marché peut absorber pour des logements neufs sur ce secteur. À titre d'exemple (donné pour aujourd'hui, susceptible d'évoluer d'ici 5 à 10 ans), un prix de sortie de l'ordre de 4 000 à 4 500 €/m² trouverait preneur, alors qu'un prix de 8 000 €/m² ne trouverait aucun acquéreur. Le prix de la charge foncière doit donc permettre au promoteur, coût de construction inclus, d'atteindre ce prix de sortie réaliste (sans quoi aucune opération ne peut se réaliser).

L'objectif affiché est de minimiser le déficit de l'opération, mais un équilibre financier est quasiment inatteignable dans ce type de projet, a fortiori sur du bâti ancien composé de petites parcelles : l'acquisition de nombreuses petites parcelles, associée au rachat de fonds de commerce les uns après les autres, coûte in fine plus cher que l'acquisition d'un terrain

de plus grande taille. Le poids des équipements publics (écoles, aménagements de voirie, etc.) s'ajoute également au bilan et doit nécessairement être financé.

Q13 — Un(e) intervenant(e)

Qu'appellez-vous exactement un « droit de regard » sur les commerces ? La collectivité peut-elle intervenir plus largement ?

Réponse — M. Dallier

La loi autorise une collectivité à préempter un fonds de commerce uniquement en cas de changement du type d'activité. C'est la raison pour laquelle, dans le dossier Monoprix, le juge des référés a pu considérer que la préemption des murs n'était pas fondée : il ne s'agit pas ici d'un fonds de commerce, mais du remplacement d'un supermarché par un autre supermarché. Que la Ville considère cela comme une « descente en gamme » n'a, selon M. Dallier, pas nécessairement de portée pour le juge, qui pourrait estimer que la Ville doit simplement accepter le changement d'enseigne.

En revanche, pour un commerce dont l'activité change, la préemption reste possible. Ce qui n'est en aucun cas permis, en revanche, c'est de réglementer a priori le nombre ou le type de commerces autorisés sur une avenue (par exemple limiter le nombre de coiffeurs ou de banques). Aucune base légale ne permet actuellement de refuser une ouverture de commerce au seul motif d'une concurrence déjà existante.

Q14 — Une habitante

Est-il prévu d'intégrer du logement social dans les nouvelles opérations de construction ? De nombreux habitants du secteur, parfois locataires de logements insalubres ou indécents, ont des revenus modestes et ne seront pas en capacité d'acquérir des logements neufs. Sera-t-il possible pour eux de continuer à vivre dans le secteur, sans être nécessairement relogés le long de la nationale (RN3), jugée peu vivable en raison du bruit et de la pollution ?

Réponse — M. Martin

La loi impose aux communes de construire un nombre minimal de logements sociaux, et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) prévoit, à Livry-Gargan, qu'à partir de 50 logements dans un même programme, un minimum de 30 % de logements sociaux doit être intégré au bâtiment. Le projet devra donc répondre à ces exigences, tant celles fixées par l'État que celles déclinées dans le PLUi. Il a été précisé que la « charge foncière moyenne » évoquée par M. Dallier au cours des échanges précédents intègre déjà cette mixité : elle correspond à une moyenne entre la charge foncière applicable aux logements en accession à la propriété et celle, généralement différente, applicable aux logements sociaux.

4. Clôture de la séance

La séquence de questions-réponses a été close après cette dernière intervention. Les organisateurs ont rappelé qu'une adresse mail, concertation.chanzy@grandparisgrandest.fr, est ouverte pour permettre aux habitants de poser des questions complémentaires.

Une page d'accueil dédié au projet est également disponible en ligne : <https://www.grandparisgrandest.fr/qui-sommes-nous/des-competences-et-des-actions/amenagement/projet-chanzy/>