

Observations déclaration DUP « centre-ville » Villeneuve la garenne

Nous avons lu avec intérêt le dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de centre-ville de la commune de Villeneuve-la-Garenne. Plusieurs observations sont à formuler :

- **La date de l'enquête publique** (un mois de juillet) aurait pu être reportée au mois de septembre pour permettre au plus grand nombre de se prononcer.
- **Le processus de concertation** n'a pas eu lieu depuis 2019 (voire depuis 2011). En effet, la précédente majorité s'était divisée en 2017 et une guerre de succession a eu lieu. La seule vraie concertation fut le débat démocratique de l'élection municipale en 2020. Deux visions du devenir de la Ville se sont affrontées. L'actuelle majorité a défendu un programme visant à préserver « l'esprit Village », notion reprise ici et là dans les documents de la DUP. Certes cette notion est floue juridiquement, mais elle a été complétée par une cartographie relatant les projets structurants porteurs d'avenir (cf. Programme, réussir Villeneuve-la-Garenne). Force est de constater que dans cette carte, la promotion immobilière avait été abandonnée dans le secteur de Galliéni Nord et dans le secteur de la rue de l'avenir. L'îlot du Mail était identifié comme faisant l'objet d'un programme de redressement et requalification de la copropriété (intervenir sur les bâtiments, les logements et la restructuration de la dalle). Seuls la Hall du marché et le secteur Emmaüs correspondent aux engagements pris devant les habitants.

La délibération n° 2021/S01/029 du 4 février 2021 du conseil du territoire « par laquelle la délibération n° 2019/S09/051 du 16 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation, a été abrogée, autour des modifications souhaitées par la nouvelle équipe municipale concernant le projet du centre-ville », traduisait la volonté de sortir les secteurs de la « rue de l'avenir » et de « Galliéni Nord » de l'étude de centre-ville. La communication qui s'en est suivi et notamment dans les magazines de la ville portant les numéros 55 ; 54 et 53 n'est pas un processus de concertation et d'information du public. Il s'agit d'une vulgarisation d'information concernant le secteur Emmaüs et le devenir des « modulaires de Jean Moulin » qui trouverait une seconde vie comme école de centre-ville sur l'emplacement actuel des services de la ville. Peut-on parler sérieusement de processus de concertation et d'information du public à la lecture de ces quelques pages ?

- **La cohérence globale** du projet est quasi inexistante. À la lecture du document de l'enquête publique, le sentiment qui prédomine est celui d'une juxtaposition d'un projet cœur de centre-ville (« Emmaüs » — « îlot du Mail ») auquel on adosse — par opportunisme — des projets de logements dans le secteur de la « rue d'avenir » et celui de « Galliéni Nord » alors même que les objectifs de production de l'offre nouvelle de logements réactualisés à date sont largement atteints.

- **L'absence d'une clarification du fondement juridique de la DUP.** En effet, le fondement juridique évoqué en 2014-2015 pour lancer l'opération d'aménagement du centre-ville est le processus de concertation qui s'en est suivi est la TOL (la territorialisation des objectifs de logement). Cette territorialisation est une des modalités d'exécution d'un contrat de développement territorial (CDT) qui régit les communes / intercommunalités et la métropole du Grand Paris. Or, seuls Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes et Gennevilliers ont signé, lundi 10 février 2014 le CDT Boucle Nord de Seine. Villeneuve-la-Garenne ne serait pas concernée de la même manière qu'elle n'est pas contrainte dans le cadre de la Loi SRU compte tenu du taux du logement social sur son territoire communal (52%) et du fait qu'elle est bénéficiaire de la dotation de solidarité urbaine.

Les objectifs d'offres nouvelles de logement fixés par l'État seraient uniquement des objectifs quantitatifs de desserrement des ménages (80 logements par an sur 12 ans), or le PLH se voulait ambitieux pour inscrire jusqu'à 190 logements par an sur 12 ans sans qu'une réelle articulation entre Grand-Paris / Contrat de développement territorial / Territorialisation des objectifs de logement / Plan local d'habitat ne soit clairement définie.

Par ailleurs, les secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 2020 sont :

- le secteur du centre-ville couvrant la zone allant d'Emmaüs, Henri Barbusse, la HALL du marché et le parc de la Mairie
- Galliéni SUD
- Secteur de la Bongarde

Le Plan local urbanise a été modifié pour intégrer ces secteurs d'aménagements. **Quelle cohérence y a-t-il entre la DUP et le PLU et ses OAP ? Quelle articulation entre MGP et CDT et TOL et PLH concernant Villeneuve la garenne ?**

- **Le recours à l'utilité publique** comme dispositif juridique n'est pas justifié pour plusieurs secteurs, en effet :
 - **Le foncier du secteur « halle de marché »** est sous maîtrise foncière de la ville. Quel intérêt d'inclure le hall du marché dans le tracé de la DUP si ce n'est pour donner l'illusion d'un projet global ? Nous rappelons ici que le projet initial ayant fait l'objet d'une vraie concertation entre 2015 et 2017 prévoyait un projet mixte (bureau R+1 à R+5, un marché plein air, un marché RDC, la poste, un service de la ville en R+2 à R+5). Ce programme, estimé à 22 M€, a été modifié. Il fait peser un risque financier compte tenu de la faiblesse des recettes escomptées, le coût est sous-estimé à 13 M€.
 - **Le secteur de « l'îlot du Mail »** dans son volet commerces ne justifie pas un recours à la DUP. Des négociations ont eu lieu avec les commerçants et des rachats de cellules commerciales dans la galerie ont été effectués. Compte tenu de la durée longue du projet (8 à 10 ans), il est de l'intérêt de tout le monde de poursuivre la négociation avec le peu de commerçants qui restent en proposant un juste prix (3000 € le m² au lieu des 2200 € à 2700 € le m²

proposé). Et de l'avis de plusieurs commerçants, le prix proposé pose problème ainsi que l'absence de perspective de repositionnement dans le cadre de la future armature commerciale. Les négociations doivent se poursuivre sans menace d'expropriation. C'est le prix d'une acceptabilité sociale, pour les commerçants.

Par ailleurs, pourquoi inclure les commerçants qui ont « vue sur rue » dans le périmètre opérationnel ? Alors que leur développement n'est nullement impacté par la dégradation de l'intérieur de la galerie ? Sauf à considérer que le type de commerce ne correspond pas au souhait de la ville, mais dans ce cas précis, d'autres outils existent sans recours à la DUP (OAP commerce par exemple).

Le projet de centre-ville date des années 2010. Commerçants et propriétaires doivent-ils payer pour l'inadéquation entre les projets ambitieux de la ville et sa structure financière ? Et compte tenu du passé récent, il est primordial de disposer de programmations précises et de leur équilibre budgétaire.

Les commerçants sont des entrepreneurs qu'il convient d'accompagner dans leur développement au lieu de se substituer à eux par le biais d'une DUP. Par ailleurs, le volet logements du secteur a fait l'objet d'une récente délibération du conseil municipal qui acte le principe du rachat des appartements privés par le bailleur social CDC habitat dans le cadre d'une harmonisation juridique du statut de la copropriété. Pourquoi recourir à la déclaration d'utilité publique alors que le droit de préemption a été délégué à CDC habitat ? Même le prix moyen de rachat a été déterminé dans la convention tripartite. Le bâtiment C « le Sisley » qui englobe la majorité des boxes commerciales transformées en appartements est le premier visé.

- **Pour le secteur « rue de l'avenir »**, la société d'économie mixte Quodam a travaillé sur un projet de construction qui m'a été présenté en 2020 (à l'époque Abdelaziz Bentaj occupait la fonction d'administrateur de la SEM). Il s'agit purement et simplement d'un projet immobilier d'une SEM qui est en difficulté financière et qui utilise les outils de son actionnaire majoritaire pour rechercher des opportunités foncières de développement à moindre coût, pour tenter d'équilibrer ses finances (vous pouvez demander la communication du projet immobilier ainsi que l'audit financier qui démontre les difficultés de la SEM). La vocation de la SEM est d'intervenir sur du foncier en dent de scie qui n'intéresse pas les promoteurs (rue Henri Barbusse par exemple). La SEM n'a pas à se substituer à un promoteur immobilier.
- **Pour le secteur « Gallieni Nord »**, il a toujours été pensé en secteur de « veille foncière ». Le voilà, dans la totalité de son périmètre, en déclaration d'utilité publique et cela nous interroge. Est-ce qu'il s'agit d'une raison politique ? Est-ce pour chasser les lieux culturels (mosquée et témoins de Jéhovah) alors que récemment (moins d'un an) un permis de construire a été délivré à l'un d'eux pour la réhabilitation de l'ancienne mosquée en école coranique ?

Les projets initiaux de la DUP centre-ville de 2017 évoquent les mêmes projets à savoir la construction d'un groupe scolaire en 2024 et de 160 logements dans le **secteur « Gallieni Nord »**. Malgré ces 2 projets, le périmètre a été mis en veille foncière avec la possibilité de préempter. Une récente délibération confirme ce choix. Pourquoi un an après, le périmètre est proposé à la DUP alors que les projets sont les mêmes si ce n'est dans leur temporalité (2030 - 2035) ?

- Nous pensons qu'une **inadéquation entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville** existe. Cela risque de mettre la ville en grande difficulté. En effet, la ville de Villeneuve-la-Garenne est une ville très endettée, à 32 M€ avec une capacité d'autofinancement net, négative, ces dernières années. L'excédent net (sans report) est de 400 000 € en 2021, obtenu grâce à des économies faites sur les politiques de solidarité du CCASS. Autrement dit, la ville n'a aucune marge de manœuvre financière. L'augmentation en 2022 de la taxe foncière de 41,6 % est difficilement acceptable par les propriétaires. Elle permet à la ville de dégager des recettes supplémentaires de 3 M€ par an et permettra d'équilibrer — difficilement — la section de fonctionnement. Cette recette supplémentaire ne permettra pas de financer la « halle du marché » à 18 M€ (co-financée par le conseil départemental), « l'îlot du mail » sur la partie Plan de sauvegarde et NPNRU soit 13 M€, « Gallieni Sud » 6 M€, le projet « triangle de la Bongarde » à 9,4 M€, le groupe scolaire centre-ville à 18 M€, le groupe scolaire « Bongarde » à 13 M€, la médiathèque à 7 M€..., y compris en ayant recours à l'emprunt.
- Nous pensons que la ville doit **construire prioritairement (voire dès à présent !) des équipements (crèches, écoles et collège)** préalablement à toute nouvelle construction de logements, parce que ces équipements sont d'ores et déjà saturés, et le mécontentement de la population est grandissant. Proposer la modification de la carte scolaire ne suffira pas. Le futur groupe scolaire « Jean Moulin » n'est même pas construit à l'identique, puisqu'il manquera la maternelle, qu'il n'est pas prévu de remplacer, même ailleurs sur Villeneuve-la-Garenne. De plus, ce groupe scolaire est saturé et le sera encore plus avec la création des 436 logements dans ce quartier. Proposer que les nouveaux habitants de « la Bongarde » et du « centre ville » soient affectés à « Jean Moulin », supposerait que les élèves du quartier « Jean Moulin » poursuivent leur scolarité dans les algecos (qui ont coûté cher à la ville - 13 M€- ainsi la ville rentabilisera son investissement !) ou éparpillée dans d'autres écoles de la ville déjà en saturation.
- Nous pensons que **la ville doit réactualiser ses objectifs de production de l'offre nouvelle de logements en intégrant :**
 - o Les opérations « OIM, secteur nord » + 1370 logements et « OIM Litte » +500 logements.
 - o « La caravelle » - 480 et + 800 soient + 320 logements
 - o Centre-ville « Gallieni Sud » + 500 logements
 - o « Jean Moulin » + 436 logements

- Extension du Quartz + 500 logements avec une tour Signal de 49 m et 20 étages.
- « Alfred SISLEY » : + 77 logements et + 59 logements + 54 logements.
- ICAD quai d'Asnières : + 93 logements
- SOGEPROM Bongarde : + 88 logements

Au total ce sont + 4111 logements qui sont en cours de construction ou en programmation.

- **A-t-on besoin de plus de densification dans la « rue de l'avenir » et à « Gallieni Nord » ?** La loi SRU n'est pas contraignante à Villeneuve-la-Garenne étant donné que nous bénéficions de la dotation de solidarité urbaine de 10 M€ (soit le budget alloué au service à la population « chapitre 10 » du budget de fonctionnement) et que notre ville possède 52 % de logements sociaux. Notre ville n'est pas signataire du contrat de développement territorial (seules 4 communes sont concernées dans l'EPT Boucle Nord de Seine) et à supposer que les objectifs de la Ville dans les domaines du logement et de l'habitat pour les 12 années à venir inscrits dans le plan local d'habitat arrêté en 2014 par le Conseil municipal s'impose (100 logements par an sur la période 2015 à 2020, 280 logements par an entre 2018 et 2020, 190 logements pour la période de 2021 à 2026, soit 2010 logements sur une période de 12 ans) les opérations immobilières programmées et/ou réalisées couvrent largement « les objectifs fixés par l'État dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) en lien avec la Métropole du Grand Paris. Par ailleurs, les zones identifiées dans le cadre du plan local d'habitat n'incluent pas Gallieni Nord et la rue de l'avenir.

En conclusion, nous pensons que le recours à la DUP est l'expression d'un abus de pouvoir. Le recours à l'expropriation ne se justifie pas dans la « rue de l'avenir » et à « Gallieni Nord ». L'acceptation sociale est loin d'être acquise, si cette démarche aboutit.

Nous demandons au commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable sur le périmètre de la DUP dans son état actuel et au préfet de refuser le statut d'utilité publique sur la totalité du périmètre. Nous pensons que seul le secteur Emmaüs justifie un recours à la DUP.

A Villeneuve la Garenne le 18 juillet 2022

Pour le collectif d'habitants et des commerçants
qui sont opposés à la DUP « Centre-Ville »

Abdelaziz BENTAJ –

Conseiller municipal à Villeneuve-la-Garenne

Conseiller territorial EPT Boucle Nord de Seine.