

COMPTE-RENDU DE CONSEIL DE QUARTIER

Conseil de quartier du 28 mars 2024 sur le quartier Université

LIEU	DATE ET HEURE	PARTICIPANT·E·S MAIRIE DE NANTERRE	PARTICIPANT·E·S EXTERNES	HABITANT·E·S
Salle de quartier des Provinces Françaises	28 mars 2024 - 19h	Eric Solas, adjoint au Maire en charge du quartier université et des élections Rachid Tayeb, adjoint au Maire délégué au développement économique et au commerce Thérèse Ngimbous-Batjom, adjointe au Maire en charge de la vie associative	Retail Management - Laurent Saingarraud	40 habitant.e.s présent.e.s

Pour ce premier conseil de quartier de l'année 2024, le Collectif d'Animation du Conseil de Quartier a souhaité aborder la question du devenir commercial du quartier ainsi que les traductions concrètes du Contrat de Ville sur le territoire (comprenant 2 Quartiers en Politique de la Ville).

Bon à savoir : tout.e habitant.e peut demander à faire partie du Collectif d'Animation du Conseil de Quartier. N'hésitez pas à contacter directement l' élu de quartier ou la mission de quartier à l'adresse suivante : missiondequartier.universite@mairie-nanterre.fr

> RETROUVEZ LES SUPPORTS PROJETÉS LORS DES PRÉSENTATIONS SUR LE SITE DE LA VILLE AUX CÔTES DE CE COMPTE-RENDU.

POINT N°1

INTRODUCTION DU CONSEIL DE QUARTIER PAR ERIC SOLAS

Le quartier a connu de grandes difficultés liées qui ont empêché son bon développement commercial. Rachid Tayeb présentera ce sujet.

Le deuxième sujet de ce soir est celui de la politique de la ville : le quartier comprend deux zones qui sont classées en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et des moyens sont mis en place pour agir sur ces périmètres vulnérables. Thérèse Ngimbous-Batjom parlera de ce sujet.

POINT N°2

DEVENIR COMMERCIAL DU QUARTIER UNIVERSITÉ

Présentation par Rachid Tayeb

La Ville n'a pas beaucoup de moyens juridiques pour intervenir sur l'implantation des commerces sur son territoire. La première loi qui a permis cette intervention a été publiée en 2005 et les décrets d'application sont sortis en 2007.

Quand la Ville achète un commerce, elle doit en acheter le fond commercial. Les prix sont fixés par les domaines de France.

Sur le quartier, la Ville a fait jouer son droit d'intervention durant la première tranche du projet en s'opposant au projet initial prévoyant un centre commercial en lieu et place du quartier Cœur Université actuel. Un plan de merchandising avait alors été imaginé pour déterminer les besoins de la Ville et du quartier.

Contrairement à ce qu'on pourrait croire à première vue, la restauration ne représente pas tant de surface et n'est pas majoritaire sur l'ensemble du quartier : la répartition avec les autres commerces et services est en réalité plutôt équilibrée.

A mon sens, il y a un peu trop de cellules commerciales par rapport aux besoins du quartier et le prix de location de ces cellules est trop élevé. La Ville ne souhaite pas faire de "vente à la découpe" : la présence d'un seul interlocuteur apporte plus de cohérence. Actuellement c'est Retail Management qui est l'interlocuteur global. Bouygues se retirera d'ailleurs prochainement car l'accord de gestion arrive à son terme. La Ville envisage donc de reprendre cette gestion à travers sa SEM (Société d'Économie Mixte) afin de maintenir une cohérence et une propriété unique. Cela permettra de faire des loyers différenciés en fonction des commerces : une librairie ne peut pas assumer le même loyer que la restauration rapide par exemple. Actuellement, la Ville guide déjà les porteurs de projets sur l'implantation de leur commerce grâce à sa connaissance du territoire et des besoins des habitants.e.s. Le 129 par exemple n'a pas consulté la Mairie avant son arrivée sur le quartier. Si cela avait été fait, la Ville aurait orienté ce commerce vers une autre zone bien moins résidentielle et plus adaptée à cette activité.

Nous portons une attention particulière aux nuisances émises par les commerces : verbalisation pour les poubelles gérées sans respect pour la réglementation, régulation du stationnement éparpillé, fermeture occasionnelle de commerces....

Je souligne également qu'il est important de regarder le passé du quartier pour le juger au mieux. Lorsqu'on connaît son passé, on se rend vite compte que tout n'est pas réglé mais que nous avons beaucoup avancé.

Question habitant.e.s	L'offre de commerces n'est pas assez diversifiée : il y a trop de burgers et pas assez d'autres types de restauration même rapide. Le 129 par exemple c'était la goutte de trop
> Réponse	L'activité du 129 n'est effectivement pas du tout adaptée à la zone dans laquelle il s'est implanté
Question habitant.e.s	Question du vivre ensemble, de la quiétude : tout le cœur du projet a été chamboulé par l'arrivée du 129. Vous raisonnez au m2 mais est-ce que ville a en tête les ratios de taux de nuisance ? D'autant qu'il n'y a pas de stationnement donc il y a une surcharge avec l'ensemble des client.e.s. C'est un échec pour la mairie : les gens ne dorment plus, la mairie doit trouver une solution.
> Réponse	<p>La Mairie a reçu des habitant.e.s qui le souhaitaient. Pour autant, nous n'allons pas promettre des choses qu'on ne peut pas tenir. La vraie question que nous nous posons c'est : quels sont les outils à notre disposition pour agir ? Par ailleurs, la restauration rapide est pointée du doigt mais c'est ce qui marche. Un exemple concret sur le chemin de l'île : la ville a fait son possible pour aider une brasserie à s'implanter mais l'établissement n'a pas tenu à côté de la restauration rapide.</p> <p>On peut bien évidemment vous recevoir individuellement si vous le souhaitez, refaire un rendez-vous collectif ou débattre ensemble après le conseil de quartier.</p>
Question habitant.e.s	<p>Il ne faut pas rapporter l'offre de services au m2 mais en nombre : le nombre de fastfoods est trop important pour la zone. Autant de fastfoods c'est un danger pour nos enfants : le message envoyé est que tout ce qui est accessible est mauvais pour la santé.</p> <p>De plus, les loyers que PLD propose sont trop élevés : est-ce qu'il ne serait pas possible pour la ville de proposer des aides ? En choisissant des projets sur concours par exemple ? Ou en payant les loyers 50/50 pendant quelques années pour ouvrir la porte à d'autres types de commerces ? Moi j'étais intéressé pour ouvrir un commerce dans le quartier mais je n'ai jamais eu de réponse satisfaisante : il y a un manque d'aide de la part de la ville pour diversifier les commerces.</p>
> Réponse	C'est dans l'intérêt de la ville d'avoir des commerces montés par des Nanterriens car ils font plus attention puisqu'ils vivent sur place. Les services vont examiner avec vous votre projet pour voir ce qu'il est possible de faire.
Question habitant.e.s	<p>Je fais partie des habitants du quartier depuis longtemps : le premier projet était un hypermarché et avait été rebuté par l'association de quartier car c'était un « aspirateur à voitures » (problèmes de circulation, transport etc). Ce qui a été fait est beaucoup mieux : on aurait eu un immense centre commercial fermé au milieu du quartier.</p> <p>En ce qui concerne les loyers : il y a un effort à faire de la part de PLD mais il faut savoir que l'opération d'aménagement a payé la gare et le recouvrement de la voie RER. PLD</p>

	est en mesure de faire cet effort. Le quartier se remplit tout de même petit à petit. C'était un choix de départ d'avoir des commerces qui attirent les étudiant.e.s : petit à petit les étudiant.e.s entrent de plus en plus dans le quartier et impactent ce qu'il s'y passe (ex : implantation magasin de jeux)
> Réponse	Merci pour ce rappel : l'historique permet de mieux comprendre présent. Vis à vis de PLD : les deux possibilités sont soit d'augmenter les prix soit de densifier. Donc la ville s'est engagée à payer elle-même les écoles sur le quartier pour limiter densification par exemple.
Question habitant.e.s	Il y a maintenant deux boucheries et celle de Lidl, quatre boulangeries sur un même secteur très concentré : c'est une vraie densification d'un certain nombre de commerces et on ne sait pas si cela répond réellement aux besoins des habitant.e.s. Cela fait également de la concurrence au détriment de la bonne implantation des commerces. Il manque une charcuterie et une poissonnerie. La paupérisation de la population fait que les prix des fastfoods sont attractifs.
> Réponse Eric Solas	Il y a 35 000 étudiant.e.s et 10 000 habitant.e.s et dans le modèle économique initial tous les bureaux devaient être occupés
Question habitant.e.s	Quelle est la perspective d'occupation des bureaux encore vides ? D'autant que les Groupes se construisent et il y aura assez peu de commerces à part quelques commerces de proximité mais pas d'équivalent par rapport à Université. A partir de l'an prochain il y aura des perspectives de nouvelle clientèle : il est nécessaire d'en tenir compte. Il faut aussi faire attention aux visuels mis sur les cellules commerciales vides : celle qui représente une librairie crée de la confusion et gêne la librairie actuelle du quartier.
> Réponse	La ville a bien conscience que la zone d'activité pour les Groupes va être sur Université. Attention on raisonne comme si gens choisissent ce qu'ils consomment mais en réalité ils consomment ce qu'ils peuvent. La Ville intervient dans les opérations d'aménagement autant qu'elle le peut : sur les Groupes, la ville a souhaité bloquer les prix de commercialisation car ils étaient trop élevés et seuls certains commerces auraient pu se permettre de s'installer (agences immobilières, fast-foods etc). Sur le quartier, la pharmacie est présente parce que la ville est intervenue fortement pour que le propriétaire puisse acquérir les murs. Pour la restauration rapide, on ne donne pas de droit de terrasse pour ne pas générer plus de nuisances.

> Intervention Laurent Saingarraud de Retail Management

Acteur du quartier depuis 2018, aujourd'hui la mission de Bouygues promoteur est terminée et la filiale Retail Management s'occupe de la commercialisation et de la gestion courante des cellules commerciales. Point rapide pour retracer l'histoire du projet : Bouygues a travaillé sur une partie du quartier et non l'ensemble. Imaginé en 2013, le quartier a été ouvert en 2020 (pas neutre) : entre ces deux dates on a vu une évolution des habitudes, des consommations, de la conjoncture globale.

On cherche le juste équilibre entre ce qu'on peut trouver et que ce les gens souhaitent. Pour les métiers d'artisanat et de bouche (fleuriste, poissonnier etc) par exemple il est très difficile de trouver les bons acteurs.

Initialement il devait y avoir une brasserie et un Indiana Café mais avec l'épidémie de COVID les banques ont cessé de financer la restauration assise : aujourd'hui nous n'avons pas perdu de vue l'offre de restauration assise traditionnelle mais il est très difficile de la développer. On note tout de même que l'offre est relativement diversifiée côté Bouygues. On comptabilisait également 35000 étudiant.e.s et l'ensemble des bureaux qui devaient être nourris mais là encore le COVID a changé la donne. CityLife est maintenant quasiment rempli, l'immeuble au-dessus du cinéma est à moitié rempli, l'immeuble en couleur fait 18000m2 et 5000m2 sont occupés. Le bail était en voie de signature pour l'intégralité de ce dernier immeuble mais la transaction est tombée à l'eau avec l'épidémie.

Retail Management a fait le choix ne pas facturer de loyer pendant le COVID et d'opter pour un accompagnement sur le long terme pour permettre au quartier de s'établir. Laurent Saingarraud est disponible pour discuter avec les porteurs de projets. Concernant les boutiques de seconde main : la piste en train d'être examinée mais l'équation est difficile à équilibrer avec le prix d'un local. C'est un quartier qui a deux ans d'existence commerciale et est en train de monter et de poursuivre son développement. Tout n'est pas parfait mais Retail Management accompagne au mieux.

Nouveau quartier des Groues : élément qui va rajouter de la clientèle sur le quartier (notamment avec Lidl qui est le plus gros de France). L'Arboretum qui est une zone de bureaux quasiment terminée sur le quartier République, va aussi renforcer les commerces. La typologie des commerces installés est cohérente avec les types de population dans la zone (nombreux fastfoods : lié à forte présence étudiante). Les choses vont se caler, plus les bureaux vont se remplir plus les commerces vont évoluer, il faut réfléchir au long terme.

Banques : les banques n'ouvrent plus, ferment des agences et l'installation d'un Distributeur Automatique de Billets (DAB) a du sens pour une banque quand une agence est installée (sinon c'est un poste de coûts). Les seuls qui installent encore des DAB sont les transporteurs de fonds. Ils ont été contactés plusieurs fois mais ne sont pas dans la démarche de développer des DAB. **Précision de Rachid Tayeb** : la ville souhaitait mettre un DAB dans le magasin Lidl mais les banques fixent un seuil monétaire d'opération très élevé. La Ville avait également espéré un temps que l'agence BNP occupe le local actuellement dédié au 129.

Surgelé : Picard est contacté régulièrement depuis 5ans mais l'enseigne a beaucoup de difficultés car ils n'arrivent pas à appréhender le marché et ont de plus en plus de consommations de repas à emporter dans les zones de bureaux. Le remplissage des bureaux est encore insuffisant pour eux à l'heure actuelle. Une rencontre est prévue avec Pas encore remplissage suffisant pour eux actuellement. Rencontre avec Thiriet pour faire leur visiter le site. On est conscients qu'il y a une forte demande.

Magasin bio : c'est une demande qui nous est revenue plusieurs fois. Pour le moment ce n'est pas prévu

Reprise de la présentation par Rachid Tayeb : quartier Berthelot

Centre commercial Balzac : un projet de laverie va se mettre en place sur le quartier.

Centre commercial Courteline : la Ville a demandé au propriétaire qu'il rénove le bâti ou il est envisagé le rachat du centre par la SEM de la Ville afin d'y implanter une pépinière d'entreprises et structures d'économie sociale et solidaire.

POINT N°3

LE CONTRAT DE VILLE ET QUARTIER UNIVERSITÉ

Présentation par Thérèse Ngimbous Batjôm

Vidéo explicative de la Politique de la Ville : <https://www.youtube.com/watch?v=T8xaowh2yWQ>.

Nanterre est la seule ville de Paris Ouest La Défense à avoir des zones classées en quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'État n'a pas retenu la leçon de ce qu'il s'est passé l'été dernier dans les quartiers populaires : malgré l'invitation de la Préfète à l'Égalité des chances aux concertations et consultations des habitant.e.s, l'enveloppe de l'État dédiée à la Politique de la Ville n'a pas évolué. A ce sujet : il n'y a pas eu de consultation sur Anatole car cette zone n'était pas encore dans le périmètre de la Politique de la Ville. Quelque chose sera mis en place pour entendre les habitant.e.s.

Jusque fin décembre, les associations peuvent répondre à l'appel à projet dans le cadre du Contrat de Ville. Des Conventions Pluriannuelles d'Objectifs sont désormais possibles et elles vont permettre aux associations ne plus courir après les subventions chaque année. Cela stabilisera leur activité. Environ la moitié des associations des QPV sont concernées par ce nouveau dispositif.

Question Eric Solas	Quelles sont les conséquences de la nouvelle découpe pour les bailleurs ?
> Réponse	<p>Les bailleurs sont concernés par l'exonération partielle de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) en retour d'actions menées sur le territoire. Plusieurs immeubles sortent de la géographie prioritaire : c'est autant d'immeubles pour lesquels l'exemption partielle de la TFPB ne sera plus possible. C'est donc autant d'argent que les bailleurs ne toucheront plus pour mener des actions dans le quartier (jeunesse, culture, cadre de vie...). A noter : l'exonération ne sera plus systématique à partir de cette année : les bailleurs devront prouver qu'ils mènent bel et bien des actions de qualité pour en bénéficier.</p> <p>Précision d'Eric Solas : sur les Provinces Françaises il n'y a qu'un seul bailleur. La sortie de plusieurs immeubles du QPV occasionne une baisse de 30% des moyens alloués. Cela aura de grosses conséquences sur le quotidien.</p>
Question habitant.e.s	Demande que Nanterre Coop Habitat et la Ville fassent des efforts pour recevoir les associations et améliorer leur communication
> Réponse	<p>Chez NCH, le travail est fait par des administrateurs. Les bailleurs sociaux sont tenus d'être présents et ils doivent travailler en étroite collaboration avec la Ville. Il doivent avoir connaissance des besoins des habitant.e.s face aux habitant.e.s envers qui ils ont une responsabilité. Ils doivent répondre aux demandes de contact des habitant.e.s et associations de locataires.</p> <p>Précision d'Eric Solas : la Ville dispose d'un levier avec la TFPB pour leur demander d'intervenir sur un certain nombre de choses. Une visite cadre de vie est prévue le 22</p>

<p>Question habitant.e.s</p>	<p>avril à 18h30. Les personnes intéressées peuvent se signaler auprès de la mission de</p> <p>J'ai assisté aux assises : beaucoup de choses ont été évoquées par les habitant.e.s et on a conscience du travail de la ville. Dans le quartier il y a beaucoup de soucis sur la gestion des poubelles notamment avec les commerces : dans toutes les rues du quartier on trouve des poubelles partout, il y a un vrai problème. Certains commerces arrivent sans encadrement et la communication est impossible notamment quand ils arrivent dans des copropriétés. Il est nécessaire que la ville encadre mieux les commerces. D'ailleurs, les commerces prétendent que la mairie les autorisent à mettre leurs poubelles sur l'extérieur ou qu'ils n'ont pas de place dans les locaux. On demande aussi un référent NCH car les habitant.e.s sans contact n'arrivent pas à avoir de réponse à leurs questions.</p>
<p>> Réponse Thérèse Ngimbous Batjôm</p>	<p>Dans tous les quartiers il y a un.e responsable de secteur pour les bailleurs sociaux. Il faut envoyer un courrier recommandé s'il est impossible de le trouver pour que Nanterre Coop Habitat donne les bons contacts.</p>
<p>> Réponse Rachid Tayeb</p>	<p>Quand les choses se passent au sein d'une copropriété, il s'agit d'une affaire privée. C'est la même logique pour les bailleurs sociaux : c'est eux qui doivent intervenir au sein de leurs bâtiments. Pour que la Ville puisse se saisir du sujet il est nécessaire de déposer des plaintes. Il est vrai que beaucoup de commerces optimisent les espaces dédiés aux poubelles au profit des espaces de vente et les poubelles se retrouvent donc en permanence sur la chaussée. Au besoin la Ville verbalise. A présent, avant de donner l'arrêté d'ouverture, la Ville vérifiera si la hotte et le local poubelles sont aux normes. Attention en revanche, les commerçants ne sont pas les seuls : les copropriétés sortent également leurs déchets hors des horaires réglementaires et les laissent dehors toute la nuit. Malgré les affichages de la Mairie on observe les mêmes comportements avec les encombrants.</p>
<p>Question habitant.e.s</p>	<p>Il y a des zones de fragilité hors des zones en Politique de la Ville : la situation de l'immeuble en copropriété allée de Berry est dramatique. C'est le seul qui n'a jamais bénéficié de travaux d'isolation. Il est nécessaire que les services de la Ville soutiennent cette copropriété.</p>
<p>> Réponse</p>	<p>Beaucoup de choses ont été faites, 500 logements ont été accompagnés avec l'ANAH pour leur rénovation énergétique. Les copropriétés peuvent venir voir la ville pour un accompagnement si elles en éprouvent le besoin. En revanche il en va de la responsabilité propre des propriétaires et des bailleurs de faire les démarches. Concernant cette copropriété le contact a été établi.</p>