

CONSEIL DE QUARTIER

GARE-JEAN JAURES

Le Conseil de quartier s'est déroulé en présence de :

Me Sarah TAILLEBOIS adjointe au Maire,

M. Maurice TZINMANN adjoint au Maire,

Me Sonia GUENINE adjointe au Maire excusée.

Me Sylvie MONTOIR conseillère municipale,

M. Eric LAUVERJAT responsable du Secteur Commerce

Me Florence MONTEUX, service Vie de Quartier.

Le Conseil s'est tenu en présence de 30 habitants

22 janvier 2018

Sommaire :

1— Perspectives commerciales dans le quartier et notamment sur l'avenue Paul Vaillant Couturier

2— questions diverses

Perspectives commerciales dans le quartier et notamment sur l'avenue Paul Vaillant Couturier

Sarah Taillebois introduit la séance en rappelant que la question centrale de cette rencontre concerne le commerce à Vitry et plus particulièrement les perspectives commerciales sur l'avenue Paul Vaillant Couturier. C'est en ce sens qu'elle a sollicité Maurice Tzinmann, adjoint au Maire en charge du commerce, ainsi qu'Eric Lauerjat responsable du Secteur Commerce à la Direction de l'Habitat du Commerce et du Renouvellement Urbain.

Maurice Tzinmann prend la parole afin de contextualiser les rouages de l'implantation commerciales. Il explique que la municipalité n'a, jusqu'à présent, qu'un faible pouvoir décisionnel quant aux enseignes commerciales qui souhaitent s'implanter. Il est parfois possible d'anticiper sur une installation dans des locaux appartenant à des bailleurs publics, mais les bailleurs privés sont seuls maîtres pour accueillir les commerces de leur choix. C'est pourquoi nous trouvons de nombreuses banques ou agences immobilières dans le quartier Gare Jaurès, car elles assurent un loyer sur du long terme. Tout comme la restauration rapide, qui ne nécessite pas un important investissement de départ. Pour permettre à la ville de mieux collaborer à la commercialité, un « plan d'actions commerce » vient d'être adopté par le conseil municipal. Mr Lauerjat débute sa présentation.

Jusqu'aux années 1970 l'activité commerciale était une activité spontanée et naturelle des centres villes. L'arrivée de nouveaux modes de consommation, comme les hypermarchés, puis les achats sur internet est venue bousculer les habitudes. Les zones de chalandises, centrées sur l'abondance des produits et la facilité de stationnement, se sont alors développées hors des centres ville, mettant à mal le commerce de proximité. La question de son maintien et de son développement se pose donc aujourd'hui. Les habitants eux-mêmes le réclament pour les liens sociaux qu'il suscite,

et pour l'animation qu'il génère dans un quartier. Chacun souhaite des commerces dans son quartier, en revanche, cela ne signifie pour autant qu'il y fera ses courses. La ville de Vitry souhaite redynamiser l'attractivité commerciale, conforter et revitaliser l'existant, aménager la ville et diversifier l'offre pour que les vitriots puissent accéder sur place aux produits dont ils ont besoin. C'est pourquoi le conseil municipal a adopté le 5 octobre 2017 un plan d'action commerce incluant un diagnostic et une étude spécifique sur le droit de préemption commercial.

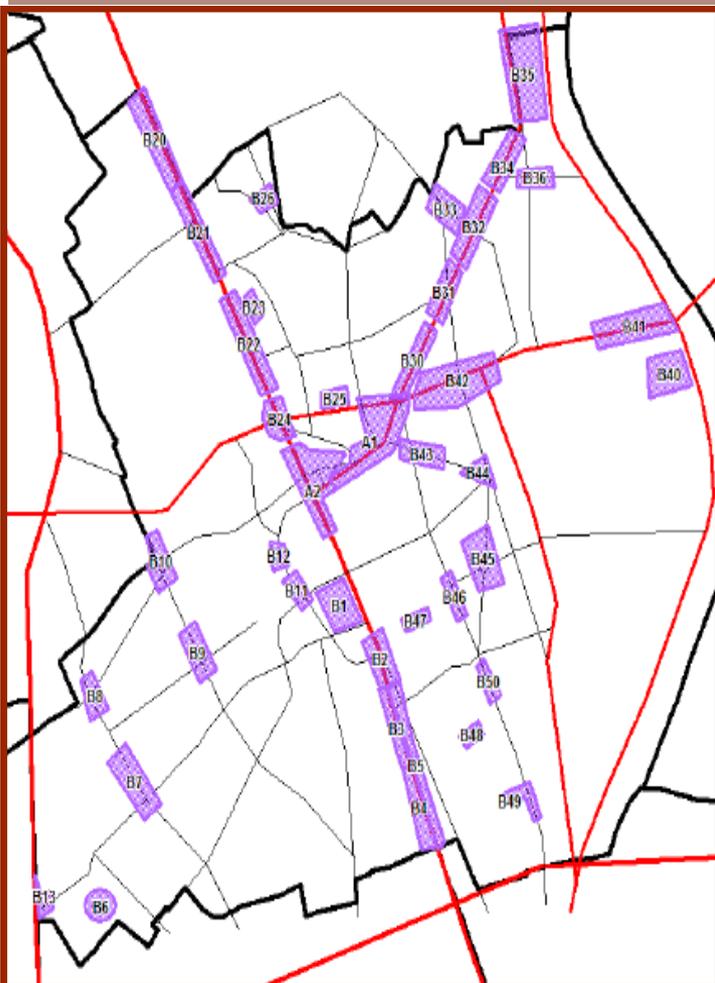
Le diagnostic :

Le tissu commercial de Vitry est diversifié, l'offre alimentaire est dispersée et tournée vers les besoins de proximité. Comme dans l'ensemble du département du Val de Marne, il est à noter la progression de nombreuses agences immobilières, banques, assurances et le déclin des catégories équipement de la maison et culture/loisirs. Parallèlement on remarque une raréfaction des points presse et la disparition des librairies. Le taux de vacances des commerces est de 14,5% (107 locaux) moyenne supérieure à celle du département (12%). Pourtant cette moyenne diminue depuis 20 ans. Un certain nombre de locaux fermés mais indisponibles (servant de dépôt) participent au sentiment d'abandon. Le commerce s'est développé historiquement le long des axes structurants et de manière diffuse dans les quartiers. Les avenues de l'Abbé Derry et Paul Vaillant Couturier composent un linéaire marchand identifié par les vitriots, représentant plus du tiers des commerces/services aux particuliers de la commune. Stationnement saturé, circulation congestionnée et longueur trop importante pour un linéaire marchand de 2km, expliquent pour partie la baisse de commercialité de son tronçon central, les 2 extrémités du linéaire bénéficiant de l'attractivité du centre-ville d'un côté et de la fréquentation de la gare RER de l'autre.

La RD5, axe routier majeur scindant la ville en deux, présente de nombreux établissements de destination (Conforama, Leroy Merlin,...) et quelques pôles de proximité plus ou moins bien identifiables. En dehors de ces 2 axes existent une quinzaine de polarités isolées qui maillent le territoire et qui répondent à un besoin de proximité. Le pôle du 8 mai 1945, le pôle de Simply sont les plus dynamiques. L'offre commerciale du centre ville est importante (140 commerces) mais peu structurante. Les stationnements difficiles, le manque de mise en valeur des commerces engendre une faible captation du flux de la RD5. La proportion d'enseignes nationales y est faible et concerne surtout les activités de services. La future gare de Vitry-centre et le Nouveau Plan de Rénovation Urbaine (NPRU) devraient modifier cette situation. Les nouveaux aménagements confirmeront la centralité marchande en centre-ville, le futur pôle de transports étant le point d'appui de son émergence.

Pour clore ce diagnostic, il faut préciser la faible présence des grandes surfaces sur le territoire, dûe essentiellement à la forte concurrence des équipements voisins (Créteil Soleil, Thiais village, Belle épine et Quai d'Ivry). La sociologie vitriote fait état d'un chômage élevé et de faibles niveaux de revenus d'une part de la population, ce qui se traduit commercialement par un panier moyen plus faible.

Zone d'implantation commerciale



Plan d'action commerce :

Le plan d'action commerce fait apparaître des actions quotidiennes déjà menées par la ville, d'autres dont la réflexion est lancée, et également des actions complémentaires à entreprendre. 4 axes principaux le composent :

1. Aménager un territoire :

- ⇒ Anticiper l'implantation commerciale dans les projets urbains, dans les opérations neuves,
- ⇒ Aménager les plans de déplacements,
- ⇒ Taxer les friches commerciales.

2. Favoriser l'attractivité commerciale :

- ⇒ Valoriser les commerces existants,
- ⇒ Agir sur le confort d'usage en faisant des aménagements publics qui favorisent le commerce,
- ⇒ Inciter l'animation commerciale,
- ⇒ Mettre aux normes les commerces et favoriser l'écoresponsabilité,
- ⇒ Accompagner la transition numérique,
- ⇒ Valoriser l'attrait touristique de la ville.

3. Revitaliser le commerce par le dialogue

- ⇒ Partager les projets, les moyens et les compétences,
- ⇒ Clarifier la transmission des commerces (périmètre de sauvegarde),
- ⇒ Dialoguer et créer des liens entre commerçants et entre les commerçants et les services de la ville.

4. Mettre en place un observatoire du commerce, la clef d'un diagnostic juste et à jour :

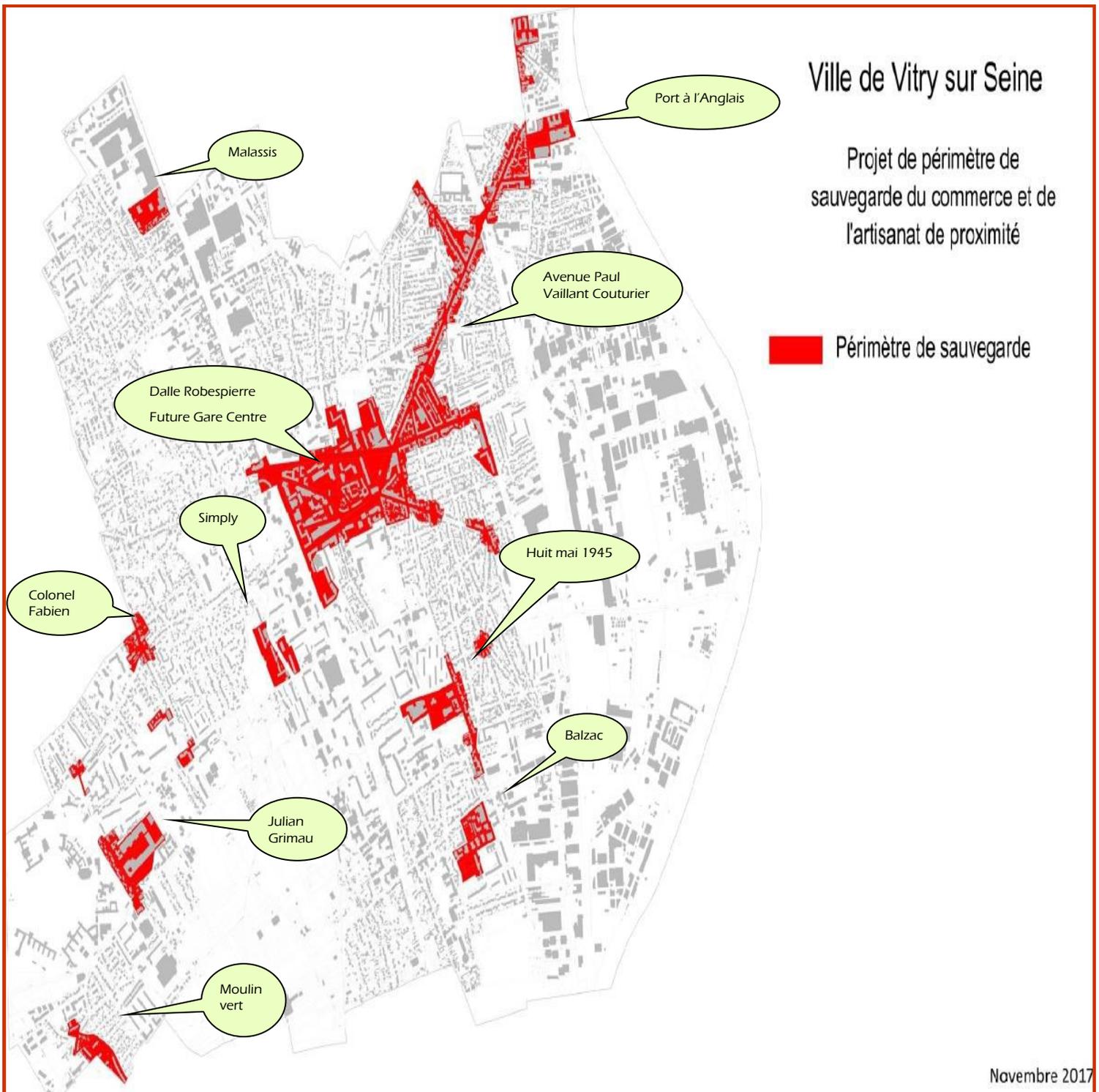
- ⇒ Evaluer les besoins de la population,
- ⇒ Se baser sur des données économiques,
- ⇒ Organiser les flux de transports.

Eric Lauerjat poursuit son exposé. Favoriser l'attractivité commerciale c'est un ensemble d'actions que la ville peut encourager en accompagnant les commerces pour avoir une vitrine numérique, ou en s'inscrivant dans les annuaires numériques pour une meilleure visibilité de leur activité (les promotions proposées, les horaires d'ouverture...). Sur un autre plan, améliorer le confort d'usage en proposant des espaces publics de qualité avec du mobilier urbain adapté et harmonieux, une signalétique pertinente, peut ainsi donner envie de se déplacer à pied dans un quartier et ainsi découvrir l'offre commerciale. Développer le tourisme sur Vitry, en s'appuyant sur ses attraits culturels (Streets art, Mac Val, Art contemporain, tourisme industriel...) favoriserait potentiellement l'implantation d'hôtels et de brasseries. Une collectivité ne peut pas subventionner un commerce mais elle peut établir un calendrier d'actions pour soutenir et accompagner un dynamisme.

UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE : POURQUOI ?

L'observation de l'évolution du commerce du territoire était jusqu'à présent difficile. La plupart des transactions se déroulait sans que la ville ne le sache. Très rares étaient les porteurs de projets qui informaient la ville de l'implantation d'un commerce ou de sa fermeture. L'anticipation des transmissions était à minima effectuée à travers des partenariats mis en place avec les bailleurs sociaux et privés, mais ils ne couvraient que peu de cellules commerciales. L'écrasante majorité des locaux dans le privé échappait ainsi à l'analyse du Secteur Commerce. Malgré un contact régulier et chronophage avec les acteurs commerciaux de la ville, il s'avérait que les informations ainsi collectées n'étaient pas suffisamment fiables.

Aujourd'hui, le périmètre de sauvegarde du commerce oblige règlementairement les commerçants à déclarer toute transaction de bien commercial, deux mois avant son effet. Ce nouvel outil, rendu exécutoire depuis le 5 janvier, clarifie la visibilité des transactions ou cessations. Les informations reçues sont fondamentales pour caractériser le paysage commercial. Les repreneurs sont identifiés et ce qui permet à la ville d'échanger avec eux en amont sur les projets.



? Une habitante déplore l'organisation du marché de l'église, qui ne valorise pas les étals des commerces de bouches qui sont noyés dans un « bazar » de produits de toute sorte.

✔ Maurice Tzinmann comprend bien cette problématique. Il souligne qu'il est difficile d'attirer les commerçants de bouche même si ce marché reste le plus important du Val de Marne. La gestion des marchés est une délégation de service public, c'est avec le prestataire que la municipalité travaille à l'organisation. Au regard de la conjoncture économique actuelle, peu de nouveaux commerçants veulent prendre le risque de s'installer.

? Une participante précise qu'un nombre conséquent de personnes souhaite venir faire ses courses sur le marché plutôt qu'en grande surface car il y a encore des commerces de bouche de qualité mais que l'agencement du marché ne les encourage pas à y être fidèles.

✔ Eric Lauverjat précise, qu'à titre d'exemple, la poissonnerie qui a récemment fermé, était implantée sur un axe de chalandise d'automobilistes et que si elle avait été implantée sur Paul Vaillant Couturier son chiffre d'affaire aurait été meilleur. Par ailleurs, les fromagers et les poissonniers de qualité ne veulent pas s'installer actuellement sur Vitry. Pour cela il faut déjà que le plan d'actions commerce ait eu le temps d'infléchir l'attractivité de la ville. La venue du métro et du tram vont considérablement modifier de façon positive la physionomie du centre ville.

✔ Sarah Taillebois précise que le plan de sauvegarde va pouvoir permettre progressivement d'attirer l'implantation

de commerce de qualité. C'est ce qui s'est passé à Alfortville qui, grâce à son plan de sauvegarde, a pu accompagner l'implantation de très beaux commerces qui ont, au fur et à mesure, attirer leurs semblables. Elle complète son propos en soulignant que la ville de Vitry accueille une population plus aisée davantage destinée à consommer dans ces commerces de cœur de ville. Pour autant la volonté de la municipalité est d'avoir du logement social qui contribue à créer de la mixité sociale et il faut que le commerce soit suffisamment diversifié pour que chacun puisse s'y retrouver.

✔ « Je voudrais faire une remarque, dit une habitante. Nous avons sur l'avenue PVC un nombre important de commerces, 2 bouchers-charcutiers de qualité plusieurs boulangeries, dont une de très bonne qualité, des épicerie de proximité, des fleuristes des coiffeurs...bref avec le marché de l'église je pourrais à tous mes besoins sans aller aux grandes surfaces alors pourquoi a t-on cette sensation de désertion commerciale ?

C'est probablement par manque d'unité. Le boucher de Gabriel Péri a perdu de la clientèle à cause d'une baisse de pouvoir d'achat général, mais si il avait été installé près d'un fleuriste et de la fameuse boulangerie il aurait moins pâti. Dans l'installation des commerces il est nécessaire de prendre en compte l'environnement immédiat qui peut à la fois être un frein au développement d'un commerce mais être aussi un formidable facteur de stimulation. Et je finirai par un encouragement : Il est primordial d'inciter les commerces et les institutions présentes sur l'avenue à soigner leur devanture et les abords de leur commerce. Une avenue propre et soignée influe beaucoup sur notre perception ».

Projet participatif pour l'aménagement de la place Malik Oussékine

Les membres du Conseil de quartier et les services de la ville vont entreprendre un travail participatif pour aménager la place Malik Oussékine. Ce travail débutera par un diagnostic partagé, en première partie du Conseil du 13 mars 2018. Les habitants feront l'inventaire des points à améliorer, et des propositions seront listées.

Dans un second temps les services techniques de la Ville seront présents en Conseil de quartier pour co-construire avec les habitants l'aménagement de cet espace.



Pour répondre à vos questions

Vélos Gobee-Bike

Le concept paraissait séduisant, au moins sur le papier : l'utilisateur d'un Gobee.bike géolocalise un vélo via une application et scanne son QR code pour le déverrouiller. A la fin de son trajet, il le dépose où bon lui semble. C'est ce que l'on appelle le « free floating ». Ces vélos verts ont débarqué en fin d'année 2017 sur les trottoirs parisiens. En dépit d'un réel engouement du public, les limites du système sont vite apparues : les dégradations, les vols et la privatisation des vélos à leur domicile par certains de ses usagers et l'abandon en nombre de vélos détériorés sur la voie publique. Le système est peu opérant. De plus l'équipe de maintenance, indispensable pour un service censé fonctionner 24h/24, est extrêmement limitée. Aujourd'hui cette jeune Start up retire ses vélos de Lille et de Reims. Leur présence, toujours plus importante sur le domaine public, alerte les élus. Il faudrait faire entrer ces opérateurs dans une logique de développement durable et pas de vélo jetable. Ce phénomène est omniprésent à Paris et dans les communes limitrophes, où le nombre de vélos est bien plus important. Les services de la ville de Vitry réfléchissent avec les autres communes impactées, à une solution pour contraindre Gobee Bike à gérer son parc et ramasser ses épaves. A ce jour, aucune solution n'a encore été trouvée. Paris devrait ouvrir la marche en leur faisant signer une charte de bonne conduite. Il y a un vide juridique et réglementaire sur ce nouveau système qui a envahi les villes en quelques semaines en fin d'année dernière. Les riverains peuvent contacter le service vie de quartier par email pour signaler la présence de vélos détériorés sur le domaine public.

(viedequartier@mairie-vitry94.fr)

Taxe inondation ou GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) :

Cette nouvelle taxe née d'une loi votée en 2014 est entrée en vigueur le 1er janvier 2018. L'Etat qui prenait en charge les aménagements liés aux crues, a transféré autoritairement ces dépenses aux 1266 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Les communautés et les métropoles exerçant la compétence Gemapi au 1er janvier 2018 et n'ayant pas encore instauré la taxe, ont la capacité de délibérer jusqu'au 15 février. Cette taxe devrait être ajoutée à la taxe d'habitation ou à la taxe foncière dès cette année.

Commerces et collectes de déchets

Conformément à la loi du 15 juillet 1975, les professionnels sont tenus d'évacuer eux-mêmes les déchets provenant de leur activité. Ils peuvent faire appel à un collecteur de leur choix qui peut être un prestataire privé ou la ville de Vitry. Pour l'année 2017, 160 contrats ont été souscrits.

Compteurs Linky

Les compteurs Linky sont des compteurs « intelligents » qu'ERDF doit généraliser d'ici 2021. Ces compteurs permettraient de relever à distance les données de consommation. Or, de possibles rayonnements cancérigènes sont évoqués, les usagers ne pouvant pas refuser leur installation de nombreuses communes se sont positionnées en défaveur d'ERDF. **A la séance du conseil municipal du mercredi 20 décembre la majorité du conseil a voté pour la suspension de l'installation de ces compteurs** dans l'attente des résultats d'une enquête scientifique indépendante qui portera sur les risques sanitaires potentiels.

Incivilités rue Louise Aglaé Cretté

Des jeunes lycéens restent devant l'entrée de l'établissement, les rétroviseurs des voitures stationnées à proximité sont régulièrement cassés. Peut-on accrocher une indication sur un poteau déclarant que le lieux est sous vidéo surveillance?

Réponse : Si un tel dispositif existait, le maire serait obligé de communiquer sur son existence. Le maire ne peut pas communiquer de façon mensongère en indiquant qu'une rue est vidéo protégée. Actuellement la ville réalise une étude sur l'installation expérimentale d'un dispositif de vidéo protection sur l'espace public, pour lutter contre les dépôts sauvages (qui coute plus de 600.000 euros par an à la collectivité). Cette expérimentation débutera sur deux ou trois secteurs de la ville en 2018, notamment sur les axes commerçants. Par contre, la police municipale peut accentuer ses patrouilles aux heures de sortie du collège, tout en restant sur le territoire de Vitry sur lequel les agents sont compétents.



Une nouvelle librairie généraliste s'installera au printemps à Vitry-sur-Seine dans les locaux de l'ancienne librairie Lenfant (2 av. du Parc). Ce local, propriété de la ville, a été gelé pendant deux ans pour favoriser l'implantation de ce type de commerce.

