

Compte-rendu réunion publique Chanzy

Mercredi 2 juillet 2025 à 19h30, Livry-Gargan

Intervenants :

M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN, Maire de Livry-Gargan

M. Le Maire Philippe DALLIER, Maire de Pavillons-sous-Bois

Linda BERCOT, Directrice de projets SPLA-IN (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Noisy Est)

Céline VARENNE SOUCHON, fondatrice de l'agence Mengrov, AMO concertation

Avec la présence de Jean-Baptiste REY, Directeur général de la SPLA-IN Noisy Est et Stéphane LE HO, Directeur Général des Services de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.

Mot d'introduction par M. Le Maire Philippe DALLIER, Maire de Pavillons-sous-Bois et M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN, Maire de Livry-Gargan

Les deux maires ont dressé un état des lieux du quartier, en soulignant plusieurs difficultés :

- Dégradations des immeubles
- Manque de diversité dans l'offre commerciale
- Problèmes de sécurité, notamment autour de la gare de Gargan

Malgré ces constats, ils ont rappelé le potentiel du quartier : présence de commerces, accessibilité en transports en commun (notamment avec l'arrivée du TZen 3 en 2031), et le projet de requalification de la RN3 pour redynamiser le secteur.

À titre d'exemple, ils ont mentionné le réaménagement des berges du canal de l'Ourcq, qui a nécessité entre 10 et 15 ans. Un travail de longue haleine s'annonce donc, avec une ambition claire : **construire le projet en concertation**, grâce à des ateliers thématiques.

M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN a souligné la **volonté partagée des deux communes d'avancer ensemble**, en cohérence avec l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est (GPGE), qui détient certaines compétences dont l'aménagement et l'habitat depuis 2016.

Il a rappelé également le **rôle de la SPLAIN** comme outil opérationnel pour accompagner juridiquement et techniquement le projet, dans un contexte foncier et commercial difficile. Les moyens financiers sont un enjeu central (par exemple pour préempter des locaux commerciaux, ce qui est coûteux). La recherche de financements devient donc primordiale.

Cette réunion a donc pour but de présenter les objectifs des études menées sur le secteur et la démarche, dans laquelle les habitants sont invités à s'impliquer pleinement.

Présentation de l'équipe projet par Linda BERCOT, Directrice de projets
EpaMarne-EpaFrance

Un travail partenarial est mené autour du projet :

- Maîtres d'ouvrage : les communes de Livry-Gargan, Pavillons-sous-Bois et l'EPT Grand Paris Grand Est
- Maîtrise d'ouvrage déléguée : SPLAIN Noisy Est
- Concertation et communication : Mengrov sur le volet concertation et Saentys sur le volet communication
- Bureaux d'études techniques
- Partenaires institutionnels notamment pour les financements : EPFIF, Banque des territoires, Etat (DRIEAT – Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, DRIHL- Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, ANAH – Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, etc.), Métropole du Grand Paris, etc.
- Habitants, usagers, commerçants, associations, ...

Enjeux et thématiques à traiter sur le périmètre élargi autour du secteur Chanzy :

- **Commerces** : soutien et développement d'une activité économique locale diversifiée
- **Habitat** : mise en valeur du patrimoine bâti, accompagnement des copropriétés, amélioration du bâti
- **Espaces publics** : des espaces publics confortables, accessibles, à améliorer pour qu'ils répondent mieux aux usages et besoins quotidiens
- **Mobilités** : un quartier bien desservi et accessible avec des circulations, des modes de déplacements et de stationnement à repenser pour désenclaver le secteur

- Le **“triangle rouge”** : secteur prioritaire, très dense en fonctions
- Le **“cadre bleu”** : périmètre de réflexion élargi.

Présentation du micro-trottoir par Céline VARENNE SOUCHON,
fondatrice de l'agence Mengrov, AMO concertation

Usages actuels du quartier Chanzy :

- Habiter
- Manger / Aller au restaurant
- Faire des courses / le marché
- Se rendre dans les parcs et squares
- Aller à l'école / au lycée
- Travailler (dans l'ensemble, les personnes qui viennent travailler disent ne pas faire autre chose à Chanzy)

- Davantage de sécurité et de civilité
- Modèles cités : Le Raincy, Aulnay-sous-Bois, perçues comme mieux tenues, avec des commerces plus variés
- Des commerces plus qualitatifs et diversifiés
- Plus de végétation, d'espaces verts
- Plus de propreté
- Des animateurs/médiateurs pour créer du lien, mieux informer sur l'offre culturelle et autres services
- Moins de pollution, moins de bruit



Les usages projetés pour demain :

- Des espaces sportifs variés
- Des commerces diversifiés
- Des espaces de convivialité
- Des lieux culturels
- Des parcs plus animés
- Une rue de l'école plus sécurisée

La démarche initiée

Des études urbaines sur les thématiques identifiées :

- Espaces publics, paysage et équipements
- Foncier bâti et habitat
- Commerces et marché
- Mobilités et stationnements

Pour nourrir ces études, une démarche de concertation et de communication est menée avec les habitants et usagers.

Une réalisation pas à pas :

- **Une vision à long terme** pour garantir la qualité, la durabilité et la cohérence d'ensemble du projet
- **Les études lancées** pour comprendre les enjeux et construire un projet solide
- **Un temps pour réunir les financements** auprès des partenaires publics et privés pour garantir la faisabilité économique du projet
- **Une réalisation du projet par étapes**, échelonnés sur plusieurs années, en fonction des priorités

Un **bilan de cette première phase sera partagé à la fin de l'année 2025.**

La concertation comme démarche participative pour coconstruire ensemble pour :

- Retracer la mémoire et projeter la vision du futur secteur Chanzy à travers des interviews auprès d'acteurs clés du territoire.

- Coconstruire avec **les élus, les services municipaux, les habitants, usagers, associations, commerçants, ... à travers des ateliers thématiques.**
- **Se rencontrer à travers des balades urbaines, des temps spécifiques pour les publics jeunes...**

Calendrier pour 2025



Une adresse électronique dédiée au projet est mise à disposition pour envoyer ses coordonnées pour celles et ceux qui souhaitent s'impliquer ou suivre l'évolution du projet durant les prochains mois : concertation.chanzy@grandparisgrandest.fr

Temps d'échange avec la salle

Intervention d'une habitante (Pavillons-sous-Bois) : Habitante depuis 1996, cette dernière déplore et **interroge la dégradation importante du quartier** : "Chanzy, c'était les Champs-Élysées avec de vraies boutiques." Elle évoque l'insécurité pour les enfants, et suggère de **valoriser des lieux comme la place de la Libération** pour que ce soit plus vert et adapté pour les jeunes. Cette habitante se demande comment il est possible de revenir en arrière et se questionne sur le « comment ».

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : Les anciens commerçants sont partis à la retraite. La Ville n'avait pas instauré de droit de préemption et enfin ces commerces nécessitent la plupart du temps de grosses interventions sur le bâti. M. Le Maire prend l'exemple d'une boutique "Le Cadre Noir" : pas de repreneur pendant deux ans. Cet exemple est emblématique de la problématique rencontrée sur le secteur.

Côté habitat, les anciens immeubles sont aujourd'hui loués à des tarifs élevés à des publics précaires, ce qui crée un engrenage.

En matière de sécurité : les maires interviennent mais c'est l'État qui est compétent. C'est pour cela qu'un diagnostic complet sera posé, pour trouver ensuite les actions à mettre en place, mais **rien ne sera facile**, il faudra **environ dix ans de travail**.

Hélène MOULINAT-KERGOAT (adjointe au Maire de Livry-Gargan et habitante) : Souhaite savoir si les adresses des personnes interrogées au micro-trottoir ont été relevées. Propose du porte-à-porte dans le périmètre.

Réponse de Céline VARENNE SOUCHON : Les adresses n'ont pas été relevées, mais les ateliers à venir permettront d'impliquer les habitants du quartier. Une réunion de synthèse est prévue en décembre.

M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN complète : les habitants du secteur mais également ceux du périmètre de réflexion élargi sont concernés. Les réponses seront esquissées au fur et à mesure des ateliers.

Habitant du quartier (côté Livry-Gargan) depuis 1986 : **Importance de la mémoire du quartier** : “ancien triangle d’or” avec un grand nombre de magasins haut de gamme. Aujourd’hui, il n’y a plus de kiosque à journaux, ni de librairie, ou de magasin d’habillement. Cet habitant propose des **actions à court terme sur la propreté** par exemple en verbalisant les mégots jetés sur la voie publique, tout en préparant les **actions de fond pour travailler l’attractivité**.

Question sur le marché de Chanzy : Pourquoi n’est-il plus présent le mardi ? Comment sont sélectionnés les marchands ?

Réponse de M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN : Changement de mode de vie, difficulté à transmettre les commerces de génération en génération. La préemption des fonds de commerce est complexe et coûteuse, avec peu de repreneurs malgré des appels à manifestation d’intérêt.

Depuis les années 1990-2000, les habitudes de consommation ont évolué, la fréquentation s’est déplacée vers les centres commerciaux. En tant que client et consommateur, il y a aussi un rôle à jouer dans les choix de consommation.

Sur le moyen et long terme, c’est tout l’objet du travail à venir, en lien avec la **concertation** pour réfléchir à ce que **vous aimeriez retrouver comme commerces sur le boulevard**. C’est ce que les **études et ateliers à venir** permettront de définir collectivement.

Et **comment consolider juridiquement** cette stratégie dans la durée ? Par exemple, sur le marché, des **exigences comme l’installation de vitrines réfrigérées** pour les commerçants de bouche rendent l’installation plus complexe.

Cela explique la **difficulté à retrouver des délégataires** capables d’attirer ce type de commerçants.

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : La question du linéaire commercial de Chanzy doit être posée et retravaillée.

Intervention d’un commerçant, qui souligne que l’agrandissement du linéaire du marché a tiré la qualité de ce dernier vers le bas.

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : le linéaire n’a pas forcément doublé, mais une **restructuration** est nécessaire pour retrouver une diversité de stands.

Question d’une habitante du secteur qui explique qu’elle réside **derrière l’allée des Martyrs**, où la situation est devenue difficile à vivre. Cette habitante évoque la **présence régulière de groupes de personnes** qui se rassemblent pour **boire de l’alcool et faire du bruit**, notamment en journée, ce qui nuit fortement à la tranquillité du quartier.

Toutefois un **événement est positif** : lors de la **fête des voisins**, des **jeunes du quartier ont pris l'initiative d'organiser une animation sur cette place**. Ils se sont **réappropriés l'espace** de manière positive. **Cela étant, comment empêcher que les supérettes du quartier vendent de l'alcool en continu à ces personnes ?**

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : **Un arrêté municipal interdit la vente d'alcool après 20h** sur la commune.

Cette **réglementation reste toutefois difficile à faire appliquer**, malgré les **demandes répétées adressées au préfet de Seine-Saint-Denis pour faire fermer certaines supérettes** posant des difficultés. Il précise que, même lorsqu'une fermeture administrative est décidée, les supérettes en question **réouvrent généralement trois semaines plus tard**, parfois sous un autre nom ou via un changement de gérant.

13 épiceries de ce type ont été recensées sur le territoire des Pavillons-sous-Bois, contribuant aux **problèmes de nuisances et de consommation d'alcool sur l'espace public**.

Dans le cadre du **projet de requalification urbaine**, **l'objectif poursuivi est de faire disparaître progressivement ce type de commerces**, en s'appuyant sur une **démarche de travail collectif et sur le temps long**.

Il est également souligné que **les chambres de commerce commencent à prendre conscience de la nécessité de mieux réguler l'implantation commerciale**, et que ce réveil est bienvenu. Pour autant, **les maires ne disposent pas aujourd'hui des compétences juridiques suffisantes pour maîtriser pleinement la nature et la répartition des commerces** sur leur territoire.

Habitante livryenne du quartier : Pourquoi Le Raincy et Aulnay ont-ils conservé commerces et marchés ?

Réponses :

M. Le Maire Philippe DALLIER indique que le **pouvoir d'achat** y est plus élevé.

M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN rappelle que **les dynamiques commerciales observées dans certaines communes voisines** (comme Aulnay-sous-Bois ou Le Raincy) ne sont **pas transposables telles quelles** à Livry-Gargan ou aux Pavillons-sous-Bois, car **les contextes urbains sont différents**.

M. le Maire de Livry-Gargan souligne que **ces villes sont situées à proximité de gares RER** (RER B à Aulnay-sous-Bois, RER E au Raincy) ce qui facilite la fréquentation des commerces par une clientèle de passage ou de transit. Par ailleurs, **l'offre de stationnement y est plus développée**.

Concernant la préemption de fonds de commerce, cet outil juridique, bien que possible, reste complexe à mettre en œuvre dans les faits : Lorsqu'un propriétaire apprend qu'un repreneur est intéressé et qu'une préemption est envisagée par la mairie, il a tendance à augmenter considérablement le loyer pour faire monter les enchères, ce qui fragilise la viabilité du projet commercial et complique la négociation.

Le projet de requalification en cours s'accompagnera d'un travail en profondeur à travers les ateliers à venir, afin d'identifier les types de commerces souhaités par les habitants et les usagers du boulevard, réfléchir à des outils de sécurisation foncière, notamment par l'achat ou la préemption de murs commerciaux, et enfin repenser l'accessibilité et l'attractivité des parkings existants, afin d'offrir de meilleures conditions de stationnement et renforcer l'attractivité commerciale globale du secteur.

Un habitant de Livry-Gargan souligne les différences entre les deux communes, notamment en matière de moyens financiers et de périmètres. Est-ce qu'un statut spécifique sera créé pour encadrer cette coopération ? Y aura-t-il un troisième partenaire ? Comment seront organisées les réunions ? Quelle gouvernance pour cette association entre les deux communes ?

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : Le travail est bien mené **en commun**, avec **des études partagées** et un **projet global** coconstruit. Toutefois, **les choses se feront à comptes séparés** : chaque ville financera sa part. Juridiquement, l'Établissement Public Territorial (EPT) dispose de la compétence aménagement, mais **chaque commune** définira les aménagements à son échelle, dans le cadre **d'une vision concertée et globale**.

Réponse de M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN : il précise que **le travail est mené de manière cohérente**, avec un objectif partagé.

Question d'un ancien commerçant et habitant de Livry-Gargan : comment améliorer la propreté des marchés ? Pourquoi les commerçants partent-ils ?

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : certains commerçants quittent les marchés **pour cause de départ à la retraite**, d'autres **car leur chiffre d'affaires est insuffisant**.

Intervention d'une habitante : pour elle, **le problème principal est celui de la sécurité**, qui pousse certains commerçants à fermer boutique. **L'inquiétude quant à la préservation du Monoprix a également été mentionnée.**

Intervention d'un commerçant, gérant de « Drôle de mômes » : pose la question de savoir **s'il est prévu de préempter des immeubles** pour permettre l'agrandissement de certains commerces.

Réponse de M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN : une étude est en cours sur la **dureté foncière**, car **les commerces font en moyenne 40 m²**, ce qui **limite leur capacité à se**

développer. Il n'existe actuellement **aucune surface suffisante pour accueillir une brasserie** par exemple. Il est donc nécessaire d'envisager **le regroupement de certains locaux**, avec **un accompagnement de la SPLAIN** pour **trouver un équilibre financier.**

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : préempter coûte cher, et la mise en conformité des locaux aux normes nécessite **des investissements lourds.** Il rappelle le contexte socio-économique du quartier : **37 % de pauvreté dans le quartier Chanzy, contre 16 % au niveau national.** Ce classement en **Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)** a des effets sur l'activité commerciale. Il est indispensable de **traiter cette paupérisation de manière globale**, notamment par **la rénovation du bâti et la création de mixité sociale.**

Question d'un pharmacien situé avenue Victor Hugo, qui alerte sur l'**urgence à lutter contre la délinquance** avant toute action urbaine. Les élus sont invités à venir **échanger avec les commerçants**, qui ont **des choses précieuses à transmettre pour les études.** **Le départ à la retraite de trois médecins**, doit également être pris en compte. Enfin **la nécessité de redynamiser l'association des commerçants constitue une priorité.**

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : les préoccupations sont entendues **et les communes comptent y consacrer du temps et de l'attention.**

Intervention d'une commerçante, boulangère, qui **remercie les élus** pour avoir éloigné les mendiants des commerces mais regrette que **le marché du mardi** ait quitté Livry-Gargan : cela **déséquilibre l'attractivité** et **gêne la circulation** sans réelle valeur ajoutée. Cette commerçante propose soit **de le supprimer**, soit **de rétablir des stands des deux côtés de la rue.** Aussi **certains commerces se retrouvent cachés** derrière les stands du marché. Les **places les plus visibles** sont parfois accordées à **des vendeurs moins intéressants**, alors que, par exemple, **le fromager est relégué à un endroit peu visible.**

Réponse de M. Le Maire Pierre-Yves MARTIN : les communes vont **travailler ensemble pour repenser la configuration du marché.** Une **réduction de sa surface** ou une **nouvelle disposition** seront étudiées dans **le futur cahier des charges.** Il rappelle que **l'équilibre financier du marché** est un enjeu : les communes perçoivent une **redevance des délégataires.** Il évoque aussi une réflexion sur **le positionnement des places volantes**, pour qu'elles soient **mieux intégrées dans la logique d'attractivité.**

Question d'un habitant de Livry-Gargan : quels seront les **financements** de cette opération ? Des **fonds publics** ? Y aura-t-il **des promoteurs privés** ? Et **quel pouvoir auront les villes** sur leurs propositions ?

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : pour les **dents creuses**, il y aura **des appels à projets.** Les opérateurs répondront aux exigences et aux contraintes imposées par les communes, ainsi qu'aux règles du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).** Sur

les **financements**, l'enjeu sera de **trouver un équilibre économique global**, avec une **gestion fine et rigoureuse**.

Intervention d'un commerçant (restaurant Marina, avenue Victor Hugo), qui a beaucoup investi dans son commerce mais **le problème principal est le manque de stationnement**, ce qui nuit fortement à son activité.

Question d'un habitant des Pavillons-sous-Bois, propriétaire avenue Victor Hugo : il alerte sur **la situation d'une copropriété dégradée**, où **4 ou 5 copropriétaires endettés** empêchent toute rénovation. En 10-15 ans, la dette a dépassé 100 000 euros. Aucun travaux d'entretien n'est réalisé, **la valeur des logements chute, des habitants plus précaires arrivent, les propriétaires ne participent plus aux assemblées, et la dégradation s'aggrave. L'habitat est l'axe prioritaire à traiter**. Quels sont les **outils du PLU** pour garantir **la cohérence de l'évolution du quartier**.

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : le PLU est devenu **PLUi (intercommunal)**, approuvé en fin d'année 2024, ce qui permet **une homogénéité des règles d'urbanisme**. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, un **règlement spécifique** peut être appliqué. Le cas présenté **illustre parfaitement la spirale de dégradation** observée ailleurs. Une **fiche nationale de suivi des copropriétés existe**, à renseigner par les syndicats, mais **souvent non remplie**. Il existe toutefois des **dispositifs d'aide aux copropriétés dégradées**, qui seront **mobilisés dans le cadre de ce projet**.

Question d'une habitante de Livry-Gargan, qui prend le **tram tous les matins** pour aller travailler, mais ce dernier **ne fonctionne pas correctement**. Que peut-il être fait ?

Réponse de M. Le Maire Philippe DALLIER : les maires **n'ont pas de pouvoir direct** sur les transports en commun, mais ils peuvent **interpeller Île-de-France Mobilités, la RATP**, ou encore l'État, pour faire remonter les dysfonctionnements.

Clôture de la réunion : le rendez-vous est donné **à la rentrée pour les ateliers**. Les personnes ayant laissé leurs coordonnées seront **recontactées**. La **boîte mail de contact** concertation.chanzy@grandparisgrandest.fr est également ouverte pour communiquer ses coordonnées. A noter qu'il s'agit uniquement d'une adresse à laquelle les personnes souhaitant participer à la concertation peuvent écrire pour envoyer leurs coordonnées et non pas d'une boîte de dialogue. Aucune réponse ne pourra être apportée via ce canal.

Un temps de concertation citoyenne pendant la réunion publique

En parallèle des échanges en salle, un dispositif de concertation a été proposé aux participants. Chacun était invité à remplir une carte autour de trois questions simples :

- Qu'aimez-vous dans votre quartier ?
- Que faudrait-il y retrouver ou améliorer pour le rendre plus agréable à vivre ?
- Quelles sont, selon vous, les personnes ou acteurs qu'il faudrait associer pour faire évoluer le quartier ?

Sur environ 120 participants présents, 60 ont contribué à ce dispositif, dont plus de 20 de manière détaillée. Trois grandes thématiques se dégagent nettement des réponses : **la sécurité, les commerces et les espaces verts.**

Ce que les habitants aiment dans leur quartier

Les commerces sont l'élément central évoqué par une majorité :

- Les commerces de bouche
- L'accessibilité des commerces de proximité
- La qualité des commerces (produits, service)

Le lien social et la vie de quartier :

- Le voisinage est apprécié
- La présence de lieux animés (marché, commerces) contribue à la vie locale

L'accessibilité et la localisation du quartier :

- La proximité des transports
- La proximité des lieux de soins
- Un quartier bien situé et pratique

Le cadre urbain et bâti :

- L'architecture des anciens immeubles
- La largeur de l'avenue de Chanzy
- La mixité des usages du bâti (logements, commerces, services)
- Un quartier perçu comme relativement calme

Ce qui permettrait d'améliorer le quartier

La sécurité est le sujet le plus fréquemment cité :

- Davantage de présence policière (rondes, police de proximité, borne de contact)
- Lutte contre la délinquance

Le commerce revient aussi comme une priorité :

- Plus de diversité et de qualité
- Repenser l'offre du marché (meilleure sélection, transformation du marché en halle)
- Favoriser les commerces de bouche et indépendants

Le cadre de vie et l'urbanisme sont également au cœur des attentes :

- Plus de végétalisation, création d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur
- Réduction de la voiture, développement de la piétonnisation et de la cyclomobilité
- Rénovation du bâti ancien, harmonie des revêtements, mobilier urbain neuf

Le renforcement de la vie locale est aussi souhaité :

- Création de lieux de vie : cafés, librairies, maison de quartier, brasserie, espaces pour jeunes/seniors
- Plus d'événements et d'animation

Qui associer pour faire évoluer le quartier ?

Enfin, sur la question des acteurs à mobiliser, les habitants citent :

- Habitants et citoyens pour 82% des répondants
- Commerçants et vendeurs du marché pour 65% des répondants
- Police et sécurité pour 35% des répondants