
Barbusse ■ Malakoff



inventons ensemble l'avenir de notre quartier

1

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION AVEC LES COMMERCANTS DU 21/02/2017

LES PARTICIPANTS :

Municipalité

Serge CORMIER
Gilbert METAIS
Corinne PARMENTIER

Maire Adjoint chargé de l'urbanisme
Maire Adjoint chargé des bâtiments communaux
Maire Adjointe chargée de l'économie Locale
économie sociale et solidaire
Service urbanisme
Manager du commerce

Leslie HUSSONNOIS
Miloud SEBAA

Bureaux d'études

Mathieu GALLANT
Catherine TRICOT
Philippe BARRAUD

Programmation commerciale
Architecte Urbaniste
Directeur de projets/ Assistant à la maîtrise d'ouvrage

Commerçants

HIGH COIFF
PHARMACIE DU SUD
PRIMEUR BARBUSSE
LIBRAIRIE HERMAS
NEW'CLEAN
CARREFOUR EXPRESS
CHARCUTERIE DENIS Joël
AMEGP
BOUCHERIE BLANCHARD
PODOLOGUE JERONCIC
RESTAURANT SAYORI SUSHI

09 commerçants sur 10 et 2 professionnels de la santé (podologue et pharmacien) sur les 3 existants, ont participé à cette réunion.

I- INTRODUCTION ET OBJET DE LA REUNION

Monsieur Cormier débute la soirée en remerciant les commerçants pour leur présence et indique que la problématique commerce sur le quartier Barbusse constitue un levier très important de l'étude menée actuellement sur ce secteur par la Municipalité et l'OPH de Malakoff. Il explique que ce secteur a en effet besoin d'être requalifié et soulève plusieurs

problématiques comme le commerce, l'habitat, les espaces publics, les équipements et services, la centralité et les déplacements.

Il s'agit d'imaginer l'évolution du quartier avec les habitants et les commerçants et de mettre en débat les questions qui se posent au stade actuel de l'étude.

Il rappelle qu'une première réunion publique a eu lieu le 29 novembre 2016 et a rassemblé près de 250 personnes et qu'une deuxième rencontre est prévue samedi 25 février autour des ateliers citoyens pour réfléchir sur les différentes thématiques du projet.

2 Madame Parmentier indique que cette réunion est une étape importante du projet car elle va permettre d'échanger en amont des ateliers citoyens, de cibler avec les commerçants des choix importants qui seront discutés ensuite avec la population.

II- PRESENTATION DE L'ETUDE COMMERCIALE

Par M. Mathieu GALLANT du Cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD

Constat

- La fonction commerciale est marquée aujourd'hui par un déclin du commerce : 1 seule polarité subsiste sur les 3 polarités locales (marché boulevard Stalingrad, commerces dans la cité des poètes et centre commercial Barbusse).

Analyse de l'environnement et du fonctionnement

- L'environnement commercial est constitué de plusieurs polarités commerciales à moins de 5 mn à pied,
- Le pôle commercial Barbusse a une situation centrale mais son aire d'influence est réduite par de nombreuses ruptures comme le fort de Vanves, le Cimetière, le stade et la voie ferrée.
- L'offre commerciale est riche et variée avec une locomotive (Carrefour express) qui fonctionne correctement mais dont la surface commerciale est trop grande par rapport au rendement.
- Les chiffres d'affaire en baisse et les départs anticipés à cause de l'âge de certains commerçants laissent quelques inquiétudes.
- Le bâtiment a une architecture monumentale mais n'est pas visible depuis les flux de circulation notamment la rue Avaulée, ce qui nuit à son fonctionnement. De plus, il nécessite de gros travaux de réhabilitation. La configuration des locaux n'est pas adaptée au commerce.
- Il bénéficie d'une bonne desserte automobile mais pas de point d'arrêt et une signalétique insuffisante et inopérante.

Synthèse du diagnostic

Pour remédier à ces dysfonctionnements, 2 alternatives ou scénarios sont à envisager :

- 1) **Une restructuration lourde du centre commercial** accompagnée d'un travail de restructuration des abords immédiats du centre commercial : comment faire le lien avec le reste de la ville et gérer le stationnement propre au commerce.
- 2) **Un déplacement des commerces** et des services dans des locaux plus adaptés. Dans ce cas, le bâtiment actuel du centre commercial sera transformé en équipement public.

Etude de potentiel pour l'élaboration de scénarios d'aménagement

- Cette étude tient compte du projet à terme, en incluant la population potentielle du Fort de Vanves ainsi que l'apport de population nouvelle. Elle se base sur une zone de chalandise théorique de 5000 à 6000 habitants.

- Le potentiel théorique se situe entre 11 et 16 établissements ce qui correspond bien à la situation existante (12 commerces et 4 services)

III- PRESENTATION DE L'ETUDE URBAINE ET PAYSAGERE EN LIEN AVEC LE COMMERCE

Par Mme Catherine Tricot, Architecte-Urbaniste

3 Les scénarios d'aménagement proposés pour le commerce sont intégrés dans une démarche urbaine globale.

Madame TRICOT indique que le quartier a été construit essentiellement dans les années 60. C'est donc un quartier neuf, dont le lien avec le reste de la ville est à améliorer.

3 grands axes ont été définis pour moderniser le quartier et apporter une réponse à la question du commerce:

- Conforter les liens du quartier à l'échelle du territoire bien au-delà des limites communales,
- Relier le quartier sud au centre-ville,
- Moderniser le quartier, en proposant une nouvelle centralité.

Plusieurs propositions sont mises en place en faveur d'une redynamisation du commerce. Elles pourront être programmées de la façon suivante :

1) **suppression du rond-point et création d'une place principale et d'un ensemble de placettes** :

Le rond-point distribue la circulation mais n'oriente pas vers les commerces. Il occupe un espace très important (même surface que la place de la Mairie) qui reste inaccessible et complique le cheminement piéton.

L'ensemble place et placette proposé aura pour fonction de mettre en relation le pôle commercial avec les autres fonctions urbaines. La place sera conçue comme un espace public pouvant accueillir le marché forain.

2) **Conquérir de nouveaux espaces pour programmer de nouveaux logements**

L'apport de nouveaux habitants augmentera le pouvoir d'achat. Il s'agit de construire de nouveaux logements et d'ouvrir les franges du Fort de Vanves sur la nouvelle place. Il est prévu à terme près de 300 nouveaux logements dont 70 aux Poètes, ce qui va augmenter de 20% le nombre d'habitants et la fréquentation des commerces.

IV- QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET REPONSES APPORTEES

1- Les véhicules pourraient-ils accéder à la place pour livrer ou retirer du matériel volumineux (AMEGP)?

Du stationnement minute (13 places) est prévu aux extrémités de la place pour les besoins du commerce uniquement. Le cœur de la place devra rester piéton.

La problématique de livraison des commerçants sera résolue par des accès limités comme c'est le cas pour les commerces autour de la place de la Mairie.

2- Où iront les voitures actuellement stationnées autour du centre commercial (résidentiel et autre) ?

- a. Une partie du stationnement sera résorbée dans les constructions neuves en haut de la rue Avaulée face à la place, car il est prévu du stationnement en sous-sol,

- b. Une autre partie sera aménagée le long de la voie qui longe le cimetière (à reconquérir pour laisser piétonne la voie actuelle derrière le centre commercial),
- c. Un stationnement minute sera mis en place et pourra prendre la forme d'un système de ticket chez le commerçant

3- Dans la proposition qui consiste à transférer le commerce rue Avaulée, qui sera le bailleur des nouvelles constructions ? Comment résorber la hausse prévisible du prix du loyer ?

Des mesures d'accompagnement de ce transfert à moyen terme seront mises en place.

4- Dans cette même proposition, tous les commerces iront vers le haut de la rue Avaulée ou une partie uniquement ? Les nouveaux locaux prévus à l'angle rue Avaulée/Bd Stalingrad seront-ils suffisants ?

Il est souhaitable que tous les commerces soient regroupés car le dynamisme commercial tient à l'effet de masse et à la façade commerciale groupée. Il sera recherché une continuité piétonne depuis la rue Avaulée pour une meilleure visibilité. Les commerces pourront se développer non seulement aux angles mais continuer à l'emplacement de l'actuelle crèche. Ils seront ainsi valorisés par la présence du square des Nouzeaux.

5- Quel est le phasage des travaux et quand ces travaux débuteront-ils ?

La première étape est de supprimer le rond-point. Pour cela, une négociation avec le département est nécessaire (2 ans). Il faut ensuite construire de nouveaux bâtiments (2 ans minimum). Il faut compter 5 à 6 ans pour que les nouveaux commerces soient installés en haut de la rue Avaulée.

En attendant le démarrage des travaux, des actions en faveur du commerce pourront être entreprises dès 2017 (voir questions diverses).

6- La circulation pendant les travaux sera-t-elle bloquée, si oui, qui prendra en charge la baisse du chiffre d'affaire des commerçants ?

Les travaux seront organisés de façon à ne pas gêner l'activité commerciale. Le Bd Stalingrad qui est pour le moment une voie départementale, va être cédé à la ville.

L'ensemble du foncier devant être libéré est maîtrisé par la ville. Le calendrier opérationnel sera phasé et ne gênera donc pas le commerce.

7- Sur la question de l'ouverture du Fort, avez-vous déjà pris contact avec les personnes du Fort ?

Une rencontre pourrait être organisée prochainement pour présenter le projet aux personnes habitant le fort de Vanves.

V- QUESTIONS DIVERSES EVOQUEES

1) Action immédiate en faveur du commerce

Madame TRICOT indique qu'afin d'accompagner au mieux les futurs aménagements programmés et dont le démarrage ne peut se faire avant 5 ans, on peut faire évoluer à très court terme l'environnement immédiat du centre commercial afin de le rendre plus visible. Elle propose de transformer cet espace pour le faire vivre autrement et le rendre accessible. Il suffit par exemple d'élaguer les arbres, retirer les grilles travailler sur la signalétique, enlever le stationnement et créer une place provisoire en bois avec des bancs et des mats de lumière, des jeux pour les enfants,....

Dès le mois d'Avril, les habitants pourront être mis en relation avec les commerçants. Les habitants s'impliqueront eux-mêmes dans la réalisation de ces travaux provisoires. Cette action sera proposée dès le samedi 25 février lors des ateliers citoyens.

Cette action a été accueillie très favorablement par l'ensemble des commerçants.

5

2) La poste

Les commerçants nous signalent que le distributeur de La Poste ne fonctionne pas bien ce qui nuit au pôle financier et à la fréquentation des commerces par les habitants. Ils demandent à ce que le fonctionnement du distributeur de la poste soit assuré en continuité.

3) Sur la question du transfert des commerces ou de leur maintien sur place.

Il est rappelé la fragilité du centre commercial Barbusse dans sa configuration actuelle du fait du départ prochain à la retraite des commerçants les plus attractifs.

Le maintien sur place pose plusieurs problèmes ;

- Il nécessitera une réhabilitation très lourde du bâtiment,
- Les cellules ne sont pas adaptées au commerce et nécessitera moins de transformations s'il s'agissait d'un équipement public,
- Il engendrera une interruption de l'activité commerciale pendant les travaux de réhabilitation

Madame PARMENTIER rappelle que la plupart des équipements culturels sont présents dans le Nord de la Ville. Pour ramener des flux de population du Nord vers le Sud, et renforcer la dynamique du quartier, il est souhaitable de développer d'un équipement culturel qui rayonne à l'échelle de la ville. Le déplacement des commerces rue Avaulée sera l'opportunité de réaliser cet équipement dans le bâtiment de l'actuel centre commercial.

VI- CONCLUSION

En conclusion Monsieur CORMIER invite l'ensemble des commerçants à continuer la réflexion autour de ce projet

Il indique que les décisions sur ce projet se feront en partenariat avec les commerçants et les habitants, qui sont ainsi acteurs de leur projet, à chacune des étapes.

La ville va mener un travail sur la communication pour que commerçants et habitants soient informés et associés à chaque étape du projet.

Les élus, les techniciens et le manager du commerce se tiennent disponibles en dehors des réunions programmés pour discuter et échanger régulièrement.