



Objet	Conseil de quartier
Réunion du	04/09/2025
Lieu	Grange Dimière
Rédacteur	Eric Bourgoin

### Rappel de l'ordre du jour :

Elus présents : Marie Chavanon - Estelle Leyssenne - Olivier Guillotin – Paule Frachon – Rachida Sadane – Régis Oberhauser – Michel Souillac – Cecilia Vala – Brigitte Tironneau

Public présent : environ 80 personnes.

### **INTRODUCTION**

Ce document présente une synthèse des principaux sujets abordés lors de la réunion du conseil de quartier Bièvre, Plateau, Coteau, le 4 septembre novembre.

Madame la Maire a ouvert la réunion plénière du 4 septembre 2025, dernière de la mandature, par un mot d'accueil. Elle a en outre explicité que cette plénière de clôture avait été pensée commune aux trois conseils de quartier pour permettre à la fois une rencontre inter quartiers, que chaque habitant·e puisse toucher du doigt les spécificités des quartiers voisins et permettre à chacun·e de se repositionner également comme usager·ère de sa ville et non plus seulement comme habitant·e d'un quartier.

Monsieur Bevan, Président du conseil de quartier de la Bièvre a souhaité tout de suite rappeler l'importance de la démocratie et des conseils de quartier dans la vie de la commune. Il a souligné leur rôle non partisan et leur utilité pour accompagner la Mairie face au complexe « millefeuille administratif ». Malgré les difficultés rencontrées, Monsieur Bevan, qui quitte son action, a rappelé aux futurs candidat·es la nécessité de maintenir la vitalité des conseils de quartiers.

### **PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE DU MOULIN DE BERNY**

La séance a débuté par une présentation du projet Moulin de Berny, pour donner suite aux réunions publiques et aux ateliers participatifs.

#### **Contexte et Objectifs :**

Le projet, situé à proximité immédiate de l'Intermarché et du futur bassin de rétention, vise à requalifier l'entrée de ville. Le projet immobilier doit être architecturalement qualitatif et s'intégrer dans l'environnement, notamment en bordure de parc. Les habitant·es avaient demandé la création d'une connexion entre le futur bâti et ce parc.

#### **MAIRIE DE FRESNES**

Service Vie associative, animation, démocratie locale et lutte contre les discriminations  
1 Place Pierre et Marie Curie, 94260 Fresnes  
01.49.84.57.51 / relationspubliques@fresnes94.fr

Le plan d'élaboration s'articule autour de trois axes : le logement, le commerce et les activités. Le projet intègre 40 % d'activités ou d'activités économiques, contrairement aux projets précédents qui étaient 100 % logement. La Ville a également valorisé le foncier, étant devenue propriétaire en pleine propriété en janvier 2024.

#### Déroulement du Projet :

- **2023** : Étude de programmation urbaine basée sur des scénarios concertés, incluant des ateliers avec les habitant·es, des rendez-vous sur site et des réunions publiques de restitution.
- **2024** : Élaboration du cahier des charges construit avec les habitant·es.
- **2025** : Choix du lauréat. Douze dossiers ont été retirés, six candidats retenus initialement, puis quatre, et finalement ICADE a remporté le concours, répondant aux critères élaborés avec les habitants.

#### Composition du Projet :

- **L'intégration paysagère** avec le parc est jugée extrêmement importante, visant à créer un espace paysager dans un fond urbain et générer de la dynamique et de la convivialité.
- **Logements (60 %)** : L'offre est dite "mixte", incluant de l'accession à la propriété, du locatif, et des logements destinés aux personnes âgées, répondant à une demande des habitant·es de La Peupleraie.
- **Activités (40 %)** :
  - **Intermarché** : C'était une invariante du projet. Il est prévu un léger agrandissement.
  - **Bureaux** : Des bureaux sont fléchés pour l'administration pénitentiaire, à la demande du ministère de la Justice, pour y installer une salle de formation et d'examen.
  - **Commerces** : Type brasserie, salon de thé et librairie, cette dernière étant une demande spécifique.
  - **Activités ludiques** : Une salle d'escalade est prévue pour créer du lien intergénérationnel et dynamiser le site.
- **Stationnement** : 95 places en superstructure (pour Intermarché et commerces) et 174 places en infrastructure (logements, bureaux et services).
- **Architecture** : Le bâti s'intègre en lisière de parc avec un socle paysager. Le système architectural est conçu "en peigne" ou "en créneau" pour éviter un front bâti massif et permettre la connexion des allées entre le bâti et le parc.

#### Calendrier Prévisionnel :

- **Obtention du permis de construire** : Prévue au 2e trimestre 2026.
- **Lancement des travaux (1re tranche)** : 2e trimestre 2026.
- **Livraison de la 1re tranche** : 4e trimestre 2026 (relocalisation de l'Intermarché).
- **Lancement des travaux (2e tranche)** : 4e trimestre 2028.
- **Livraison de la 2e tranche** : 4e trimestre 2030.

### **Points de Débat Soulevés :**

- **Bassin de Rétention** : Un résident a exprimé une vive opposition à la construction du projet immobilier avant l'édification du bassin de rétention, qu'il qualifie de "gros problème" non réglé. Il a rappelé que le SIAF et les collectivités avaient été condamnés il y a 15 ans à construire un collecteur, ce qui n'est toujours pas fait, et a évoqué les inondations de 2018. La localisation du bassin est prévue à l'emplacement de l'actuel parking municipal derrière l'Intermarché, étant une infrastructure en dur et non végétalisée. Les travaux pour le bassin sont prévus pour un début fin 2026 ou 2027. La Ville a conscience de ce sujet "prégnant" qui a été intégré au cahier des charges et assure qu'il y aura une concomitance de travaux.

- **Simultanéité des Travaux** : Des inquiétudes ont été soulevées concernant la simultanéité des travaux sur les chantiers majeurs (Pasteur Blancs Boulots, bassin, et entrée de ville), impliquant 4 à 5 ans de perturbations sur un périmètre restreint, risquant d'impacter gravement la circulation et le stationnement de toute la ville, notamment la sortie A86. La Ville assure travailler avec le bureau d'étude Systra, spécialisé dans l'analyse des flux de circulation, pour gérer la coactivité.

- **Hauteur du Bâti** : Un membre du comité de quartier de la Bièvre a critiqué la hauteur des bâtiments (rez-de-chaussée, parking, plus étages), estimant que des bâtiments aussi hauts n'avaient pas été demandés dans le cadre de la concertation pour une entrée de ville. La municipalité a répondu que les trois scénarios présentés en atelier étaient basés sur ce même type d'élévation.

## **ÉTUDE SUR LA FRAGILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA TUILERIE**

Timothée Mariau, Directeur Habitat Logement, a présenté le dossier de la copropriété de la Tuilerie, reconnue comme étant "en grande souffrance".

### **Description de la copropriété :**

Située entre la rue Henri Barbusse et l'avenue de la Division Leclerc, elle comprend l'ancien centre commercial Netto et environ 90 habitations. Il s'agit d'un espace privé.

### **Difficultés Rencontrées :**

- **Dégradation du Cadre de Vie** : Présence de déchets, voiries privées dégradées, prolifération de nuisibles et manque d'entretien des espaces verts.
- **Entretien du Patrimoine Bâti** : Problèmes d'isolation thermique et d'entretien intérieur/extérieur.
- **Difficulté de Gestion** : Plus de trois syndics de copropriété se sont succédés avec des difficultés de gestion persistantes (financière, administrative).
- **Autres** : Questions de tranquillité publique et fragilité de l'offre commerciale.

### **Accompagnement Municipal :**

Malgré son statut privé, la municipalité cherche à accompagner les copropriétaires :

- Intégration de la copropriété dans le dispositif Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).
- Intervention régulière et conjointe avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT) pour retirer les déchets.

- Sollicitation systématique de la police nationale pour des passages réguliers sur le secteur.
- Demande d'expertise auprès de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

#### **Diagnostic EPT Grand-Orly Seine Bièvre :**

Le dispositif de Veille, Observation des Copropriétés (VOC) a permis d'identifier la Tuilerie comme l'une des copropriétés les plus vulnérables de la commune, avec une note de 18/50 (la suivante étant à 22/50). Un Diagnostic Flash spécifique a été lancé pour comprendre les dysfonctionnements et proposer des solutions. L'étude analyse la gouvernance, la gestion financière, l'occupation (propriétaires occupants vs. bailleurs) et l'état du bâti. L'objectif est d'ouvrir des perspectives positives et de déterminer la nécessité d'aides renforcées (État ou autres).

#### **Échanges :**

La spécificité des locaux commerciaux dans la copropriété a été soulignée, impliquant un pouvoir d'action important pour un nombre limité de copropriétaires. Il a été précisé que si les décisions finales reviennent aux copropriétaires, les locataires (habitants) sont associés à la démarche et consultés sur les difficultés rencontrées.

## **PROJET DE L'ACMEF**

Le projet de l'Association Culturelle Musulmane et Éducative de Fresnes (ACMEF) concerne la construction d'un centre culturel et cultuel au 8-10 rue Hélène Boucher.

#### **Justification et Détails :**

La construction vise principalement la mise aux normes sécuritaires et d'accessibilité de l'ancien bâtiment, nécessitant la démolition et la reconstruction. Pour contourner les contraintes de terrain, l'ACMEF a acquis une parcelle citoyenne adjacente.

- Le projet est inscrit au PLU et bénéficie de règles dérogatoires.
- Il sera sur trois niveaux, 12 m de haut, avec une emprise au sol de 43 % et des espaces verts représentant 44 % de la superficie totale (1077 m<sup>2</sup>).
- Stationnement : Le terrain ne permet pas d'accueillir de parking visiteur. L'ACMEF s'est engagé à sensibiliser les fidèles à l'usage des transports en commun, du vélo, et du parking Place Charcot. La Ville assurera le passage de la police municipale.
- La fréquentation est majoritairement pédestre, le principe de la religion étant de venir à pied. L'affluence majeure a lieu le vendredi midi.
- **Calendrier :** Début des travaux prévu au 4e trimestre 2025, pour une livraison estimée au 4e trimestre 2027.

## **DISPOSITIF « CENTRE-VILLE VIVANT »**

Le dispositif, porté par la Métropole du Grand Paris, vise à redynamiser les linéaires commerciaux et les marchés. La ville de Fresnes fait partie des 15 villes lauréates (sur 77 candidates) retenues pour l'édition 2024.

### Axes de l'Étude (subventionnée à 50 %) :

1. Stratégie commerciale et attractivité pour le centre-ville.
2. Revitalisation des marchés alimentaires.
3. Rénovation de la Place de la Mairie et la Place Charcot.

### Démarche et Plan d'Action :

- Un diagnostic (février à mai) a été réalisé incluant des enquêtes (200 à 450 réponses) et un atelier citoyen le 5 mai.
- La candidature a été permise grâce à la création d'un service commerce et développement économique avec un manager de commerce.
- Le plan d'action (présenté publiquement le 4 novembre) se concentre sur l'accompagnement des nouvelles implantations, l'amélioration de la commercialité et la création d'événements.
- Le taux de vacance commerciale est passé de plus de 33 % en 2020 à moins de 7 % en 2025.

### Points Abordés :

- **Commerces spécifiques** : La Ville assure une vigilance sur l'implantation des commerces (barbiers, etc.) en lien avec la légalité, même si son pouvoir est parfois seulement consultatif (ex: Cerisaie). Le dossier « ASETIAM3 du centre commercial de la Peupleraie est toujours auprès du procureur de la république pour faire exécuter l'arrêté municipal en vigueur.
- **Place Charcot** : La boulangerie est fermée en raison d'une augmentation "exorbitante" du loyer par le propriétaire (une SCI parisienne). Des négociations sont en cours pour que la boulangerie reprenne les locaux de l'ancienne brasserie/Loft en liquidation actuellement)

## QUESTIONS DIVERSES

Plusieurs réponses ont été données sur des dossiers en cours :

Groupe Scolaire Berty Albrecht	Calendrier des travaux	Début des travaux : 2026, fin 2027/début 2028. Rentrée des maternelles dans l'école provisoire après la Toussaint 2025, potentiellement janvier 2026.
	Rue Jules Guesde	Sera piétonnisée (de Victor Hugo à la fin du domaine public). L'Allée de la Grenouillère sera fermée à la circulation pour servir de base vie du chantier du bassin de rétention.
	Gymnase	Sera un gymnase scolaire équipé pour les sports d'intérieur, mis à disposition des associations le soir (sans compétition).
Ancienne Poste Annexe		Réunion prévue la semaine du 8 septembre 2025 pour inventorier les locaux disponibles (Ville et bailleurs) et décider de leur affectation.

<b>Distributeurs de Billets</b>	Réflexion demandée pour le nord de la ville.
<b>Quai de Déchargement Franprix Charcot</b>	Les propositions de l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre de juillet étaient "non satisfaisantes" ; l'EPT a été sollicité pour revoir sa copie.
<b>Stationnement gênant place Charcot</b>	Des interventions ciblées par la police municipale sont prévue, tout autre proposition d'aménagement nécessiterait la refonte complète de la place
<b>Passerelle A86</b>	Fin des travaux prévue avant l'été 2026 (attente du rétroplanning de la part de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre).
<b>Ludothèque</b>	Sera relogée dans la salle Les Césars à la rentrée 2026.
<b>Hommage au Dr. Wagner</b>	I3F a donné un accord de principe pour renommer l'aire de jeu face au hall d'immeuble (Allée du Rôle). Inauguration prochaine.
<b>Bouche d'égout effondrée quartier Yvon</b>	Manque d'enrobé constaté autour de la bouche d'égout, l'avaloir sera remplacé
<b>Casquette de bus rue Hélène Boucher</b>	Demande retenue et intégrée dans le projet de rénovation des Groux
<b>Taille des arbres autour de la prison</b>	Un projet de convention est en cours de réalisation, faisant suite à la dernière rencontre avec le directeur de la prison
<b>Circulation/Stationnement Prison</b>	Des radars de comptage sont en cours d'installation rue de la Cité Jeanne d'Arc et à l'entrée de la rue Lépine pour quantifier la circulation actuelle, conformément au plan de mise en œuvre issu de la concertation. Le retard d'installation est dû à la réalisation de travaux d'assainissement et pluvial jugés prioritaires. Une communication est en cours de finalisation pour détailler le plan de circulation expérimental de 6 mois. Les visiteur·ses de la prison seront dirigés vers le parking derrière l'Intermarché.

## DEBATS ET CLOTURE

### Démocratie Participative :

Plusieurs participant·es ont exprimé leur déception face à la nature "descendante" de l'information, estimant que la réunion était loin de la démocratie participative. Il a été suggéré de revoir la gouvernance des conseils de quartier pour qu'ils aient une plus grande indépendance et une capacité accrue à engager des discussions.

### Maison de Retraite Soleil d'Automne :

Le projet est toujours piloté par l'établissement public Soleil d'Automne (sous la direction de l'association ACD) et n'est pas privatisé. L'établissement sera ouvert sur la ville, avec un restaurant accessible aux personnes extérieures et des espaces (coiffure, retouche, petite épicerie). Il prévoit une centaine de studios de 35 m<sup>2</sup> (EHPAD) et une quarantaine de logements (T1/T2) pour seniors autonomes.

### **Problématiques Locales :**

- **Abords de la Prison** : Les riverain·es des quartiers Bergonié et Jeanne d'Arc ont exprimé leur mécontentement face à l'attitude du directeur de la prison, ainsi qu'à l'absence de suivi concernant la gestion des visiteur·ses. Sont également pointés des problèmes récurrents de stationnement anarchique et d'accumulation de déchets dans leur environnement immédiat. Un panneau d'interdiction de stationner dans l'aire de retournement a été retiré, ce qui aggrave les nuisances. La municipalité a indiqué avoir fait stopper des travaux récents non annoncés initiés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et a assuré que l'installation du panneau d'interdiction de s'arrêter/stationner est demandée.
- **Terrain Vague (Rue de Montjean / Marcel Duchamp)** : Il est prévu dans le plan d'aménagement de la ZAC Cerisaie la construction de deux immeubles par Valophis. Un espace vert commun de **1200 m<sup>2</sup>** est prévu.

La réunion s'est conclue par des remerciements aux participant·es, aux bureaux des conseils de quartier et plus particulièrement aux président·es pour leur engagement et leur sens critique, souhaitant la poursuite du travail démocratique pour la ville

Des remerciements collectifs ont également été adressés aux agent·es de la ville qui travaillent d'arrache-pied pour l'intérêt général des fresnois·es.