



Conseil de quartier – Sentes-Floréal

2 avril 2025

**

Compte-rendu

Etaient présent·es :

- Lionel BENHAROUS, Maire des Lilas ;
- Guillaume LAFEUILLE, Maire-adjoint chargé de la tranquillité publique et de la vie économique et commerciale ;
- Martin DOUXAMI, Conseiller municipal délégué aux finances et à la démocratie participative et citoyenne ;
- Thomas MASSOT, Directeur Général Adjoint ;
- Julie PIFFETEAU, Chargée de mission démocratie participative, concertations et projets transversaux.

Partie 1. Présentation et échanges sur les commerces « Agir pour le commerce de proximité »

a) La place du commerce de proximité

Dans un contexte difficile pour le commerce local à l'échelle nationale (inflation, crise sanitaire, modes de consommation qui évoluent, etc.), la ville des Lilas fait le constat d'un attachement fort des Lilasiens au commerce de proximité même si les comportements des consommateurs-rices ne sont pas toujours en cohérence avec cet attachement affiché. Par ailleurs, les loyers commerciaux, qui demeurent élevés aux Lilas, restent un frein à l'installation de commerçants indépendants. La rareté des grandes surfaces commerciales freine également l'installation de certaines grandes enseignes.

La ville des Lilas peut compter sur un centre-ville dynamique, riche d'un commerce diversifié et de qualité, avec 280 commerces actifs en rez-de-chaussée.

La ville compte 3 marchés : le marché Gisèle Halimi le mercredi et le dimanche ; le marché bio le vendredi ; le marché de la place du Vel d'Hiv le samedi matin (sans compter le marché de Noël, relancé il y a quatre ans). Le marché du quartier des Sentes, suspendu par les travaux du métro, reviendra plus fourni avec 12 à 15 stands à l'issue des travaux d'ici quelques mois.

b) L'arrivée du métro et ses conséquences sur le commerce

Avec le prolongement de la ligne 11, les centres commerciaux de Châtelet et Rosny sont désormais à moins d'un quart d'heure des Lilas, ce qui a eu un impact sur les commerçant·es de prêt à porter et de chaussures principalement (exemples des magasins Jules et Camaïeu).

En revanche, l'arrivée du métro aux Sentes a permis le développement des mobilités douces, propices aux commerces locaux, le désenclavement des quartiers des Sentes et de l'Avenir, un lien facilité avec

les services publics (comme l'hôpital de Montreuil) ... et les commerçant-es des Lilas ont trouvé une nouvelle clientèle romainvilloise ou plus lointaine qui peut désormais facilement et rapidement rallier notre ville.

Nous constatons, comme dans de nombreuses villes, une évolution des modes de consommation : vers du commerce de proximité, un commerce alimentaire diversifié (bio, boucherie...). Les consommateurs-rices ont, par leur comportement d'achat, un vrai pouvoir de décision sur la ville dans laquelle elles et ils vivent.

c) L'action de la Ville

La Ville mène une action volontariste, mais dispose d'outils limités du fait du principe de liberté du commerce et de l'absence de compétence dans ce domaine. Parmi les outils dont la Ville dispose :

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) permet d'avoir un périmètre de sauvegarde, pour que les rez-de-chaussée restent des commerces et ne soient pas transformés en logements.
- la taxe sur la vacance commerciale pour lutter contre les vacances de locaux commerciaux : lancée en 2023, elle s'applique au bout de deux ans aux propriétaires de locaux commerciaux n'ayant pas manifesté une volonté active de vente, de location ou de travaux. Cependant, aux Lilas, le taux de vacance commerciale est très faible (autour de 5% ; en comparaison, il est de 11% à Paris).
- la préemption des murs ou des fonds de commerce : la Ville peut se porter acquéreuse quand un fonds de commerce est vendu (et uniquement en cas de vente), avec toutefois la possibilité pour le propriétaire de retirer son bien de la vente à tout moment. La Ville doit aussi justifier la préemption (au motif de préservation de la diversité commerciale) et doit aussi demander aux services des domaines, et éventuellement au juge de l'expropriation, le prix d'acquisition. La charge financière demeure un frein principal : en cas de préemption, la Ville doit payer le prix des murs ou du fonds de commerce mais également les loyers le cas échéant et aux Lilas ces sommes deviennent rapidement dissuasives

La Ville des Lilas a reçu le « Coquelicot d'or » de la Métropole du Grand Paris pour sa politique dynamique et volontariste en matière de diversité commerciale.

Au-delà de ses politiques de développement économique, la Ville agit par d'autres moyens :

- les aménagements urbains : de nouveaux commerces prévus dans le projet « Grands Lilas », futur quartier du Fort de Romainville ; le développement de marchés ; l'aménagement de la place Charles-de-Gaulle qui favorisera l'implantation d'un nouveau commerce ; l'aménagement des abords du parc Lucie Aubrac qui verra l'ouverture d'un café associatif etc.
- la mise en place d'extensions de terrasses, nées au moment de la crise sanitaire et plébiscitées aux beaux jours par les Lilasien.nes, qui permet de soutenir les commerçant-es (une nouvelle charte sera mise en œuvre en 2025)
- des campagnes de promotions : campagnes sur le « commerce près de chez moi », mise en place de chèque aux Séniors à valoir chez les commerçants locaux partenaires pendant les fêtes, etc.
- la collaboration avec des acteurs locaux, comme « Les pros des Lilas » et le dialogue permanent entre la Ville, les commerçant-es et entrepreneur-es.

En dépit du *ecommerce* et grâce à ces actions, le dynamisme commercial demeure, avec un certain nombre d'ouvertures récentes.

d) Questions relatives aux commerces

- *Est-il prévu, à l'issue des travaux sur le parvis, d'étendre la terrasse du Royal du côté de l'espace Louise Michel ?*
Il sera possible d'y réfléchir une fois les travaux terminés, s'il y a une volonté partagée du commerçant et de la ville - puisque cela a aussi un coût pour le commerçant, avec des droits de voirie à payer - et si cela respecte la réglementation.
- *La RATP est censée indemniser les commerçants pour compenser les nuisances liées aux travaux. La Ville peut-elle appuyer les demandes des commerçants ?*
La Ville participe à la commission dédiée et elle y fait valoir les droits des commerçant·es. Dans l'ensemble, les commerces qui étaient là au début des travaux le sont encore grâce aux compensations obtenues (cette indemnité étant calculée en lien avec le chiffre d'affaires perdu entre la période avant et après les travaux). La situation est plus compliquée pour les commerces arrivés alors que les travaux avaient déjà été lancés car ils ne peuvent se prévaloir d'une perte de chiffre d'affaires.
La Ville accompagne les commerçant·es dans les démarches que certains n'ont entamées que grâce à l'intervention de la Ville.
- *La taxe de vacance n'est-elle pas un manque à gagner pour la commune depuis 2023 ?*
Non, la taxe ne s'applique qu'après deux ans de vacance d'un commerce. Donc étant donné que nous l'avons lancée en 2023, on pourra l'appliquer en 2025. Elle est un outil pour lutter contre la spéculation et contre la vacance de locaux vides sans raison. Les commerces actuellement fermés le sont généralement dans l'attente de travaux d'envergure.
- *Concernant les commerces sur le parvis aux Sentes, est-ce qu'il se passe quelque chose du côté de Seine-Saint Denis Habitat ?*
Seine-Saint Denis Habitat est un bailleur social et ce n'est pas son cœur de métier de gérer des commerces. La Ville avait proposé de racheter les commerces mais SSDH a refusé. SSDH doit en effet investir, mais ne le fait pas, malgré les sollicitations de la Ville.
- *Quel avenir pour l'ex-Franprix ? Il est de l'intérêt de tous d'avoir un magasin qui fonctionne.*
Quand quelqu'un est titulaire d'un bail commercial, il n'est pas possible d'intervenir tant que le loyer est payé et qu'il n'est pas exproprié par le juge. A ce jour, le titulaire du bail commercial n'est pas vendeur.
- *Le centre de radiologie fermé depuis un moment semble squatté.*
Nous n'avons pas eu cette information, mais allons demander à la police municipale de le vérifier.
Depuis, les passages de la police municipale n'ont révélé aucune présence de squat.

Partie 2. Questions relatives au quartier

- *Quand les travaux seront finis, les espaces ne seront plus à SSDH mais à la Mairie. Qu'envisagez-vous de faire pour la propreté ?*
Les services de nettoyage de la Ville entretiendront cet espace comme ils le font partout dans la ville. Ils viendront laver à grande eau une fois par semaine et balayer très régulièrement.
- *Mais pourquoi avoir fait une esplanade ?*
Les plans de l'aménagement du parvis ont été présentés à la population ; il avait été présenté la proposition de plantations basses pour rompre le linéaire de l'esplanade et anticiper d'éventuelles occupations indésirées de l'espace public. Mais les habitant·es ont souhaité très

majoritairement une grande esplanade, des brumisateurs et un marché avec des plantations : la ville s'est conformée à leur expression.

- *Que prévoyez-vous de faire pour la sécurité ?*

Le Maire a rencontré et rencontre régulièrement les associations de locataires. Depuis cinq ans, il mène le combat, seul, pour avoir plus de patrouilles, d'effectifs et un commissariat reconstruit et décent à proximité du quartier des Sentes. Mais le ministère de l'Intérieur ne donne pas de suite sérieuse, jusqu'alors, à ces demandes.

Si une pétition lancée par les habitant-es émergeait, cela renforcerait les démarches du Maire. *L'AFOC et la CNL, associations de locataires, précisent travailler à une lettre qui sera rendue publique, et proposer à la signature des habitant-es, demandant la construction d'un nouveau commissariat et plus de moyens, et sollicitant de rencontrer le ministre de l'Intérieur.*

- *A quoi servent les caméras ? Quel est le budget de fonctionnement de ces caméras ?*

Le quartier des Sentes est très équipé en caméras. Leur utilisation est cependant limitée réglementairement afin de s'assurer du respect des libertés publiques et individuelles. Seuls des agents assermentés peuvent y avoir accès. Elles ne peuvent filmer que l'espace public. Les images sont utilisées en direct uniquement pour rendre plus efficaces l'intervention de la police (municipale ou nationale) sur le terrain. Pour une utilisation des images a posteriori, une réquisition par la police ou la justice est nécessaire (les images sont effacées sous 30 jours).

En termes de budget, concernant l'investissement, les aides de l'État sont très importantes. S'agissant du fonctionnement, un contrat de maintenance assure l'entretien des caméras.

La vidéosurveillance n'est pas la panacée permettant de résoudre tous les problèmes, elle est un outil parmi d'autres. Les caméras ne remplacent pas les policiers aux Lilas, contrairement à certaines villes : en parallèle de leur installation, les effectifs de la Police municipale ont été renforcés.

- *Qui est chargé de l'entretien de la boîte aux lettres du quartier ?*

C'est La Poste qui en est chargée. Mais au regard de son état, nous allons voir avec les services de la Ville s'ils peuvent la nettoyer.

- *Un camion ne bouge jamais, prenant des places pour des voitures.*

La règle pour les véhicules épaves est claire : la Police municipale effectue un premier constat puis un deuxième 7 jours plus tard, et un troisième 7 jours plus tard. Si le véhicule n'a toujours pas bougé, la police municipale peut demander son enlèvement. Il faut donc, en cas de constat d'un véhicule épave, le signaler à la Police municipale.

- *Les feux du carrefour du boulevard de la Liberté et de l'avenue des Combattants en Afrique du Nord ne sont pas bien réglés et les piétons n'ont pas le temps de traverser.*

Régler des feux est complexe, puisqu'il peut y avoir un impact sur toutes les rues adjacentes. Nous avons modifié les habitudes récemment, avec la réouverture du boulevard de la Liberté et la mise en sens unique de la rue de Paris, et il est nécessaire de laisser un temps permettant de voir comment les comportements évoluent. Pour l'heure, la circulation de transit de non-Lilasien·nes est passée dans les villes voisines.

Concernant les feux et leur durée, nous allons faire appel à un prestataire, qui interviendra en plusieurs phases pour régler ce feu : observation, comptage, tests, modifications...

- *A ce carrefour, les cyclistes ne savent pas où passer, car le marquage est étrange.*

C'est un carrefour de type hollandais, spécifiquement pour faciliter le passage des vélos et les sécuriser. Il faut qu'ils passent par l'extérieur.

- *Les copeaux déposés dans les espaces végétaux des trottoirs débordent, notamment parce que les chiens jouent dedans.*
Ces copeaux sont indispensables à la pousse des végétaux plantés dans ces espaces, parce qu'ils retiennent l'eau de pluie et l'humidité, ce qui permet de limiter l'arrosage, et parce qu'ils protègent les plantes en dessous. Mais il faut un certain temps pour que les plantations poussent et que les copeaux ne se voient plus.
- *Entre la piscine avenue Maréchal de Lattre de Tassigny et l'école, il y a un problème de déjections canines important du côté des arbres. Qui est chargé de nettoyer ?*
C'est à Seine-Saint-Denis Habitat de nettoyer. Sur ce sujet, les incivilités croissantes d'une partie de la population possédant un chien, quoique très minoritaire, ont amené la Ville à rendre plus stricte la verbalisation de non ramassage des déjections canines, avec une amende passée à 135€ et l'affichage d'une campagne de communication. Mais les agents municipaux ne peuvent verbaliser qu'en uniforme, ce qui dissuade, et la Police nationale ne dispose pas des effectifs suffisants à mobiliser sur ce sujet.
- *Il n'y a rien pour permettre aux machinistes de la RATP de se reposer au niveau de l'arrêt du bus 48 prolongé le long de la sapinière.*
La municipalité est en cours de discussion avec la RATP à ce sujet, afin d'identifier un espace pour installer un local et ainsi assurer aux agents des conditions décentes de travail.
- *Est-il possible d'ajouter un passage piéton près de la station Total ?*
Cela se situe à Romainville, donc à cette ville d'en décider.
- *La pente est très rude devant la pharmacie boulevard de la Liberté et peut être dangereuse.*
La rue Lecouteux va être retravaillée dans le cadre du *Grand chemin*. L'aménagement du tronçon démonstrateur est quasiment achevé. Ensuite, sera entamé l'aménagement de la rue du Garde-Chasse, avant les rues Jacques Catric et Lecouteux.
Les services iront voir ce sujet.
- *Il y a un projet de salle de prière dans le quartier des Sentes, qu'en savez-vous ?*
Au regard des règles de laïcité la Ville ne peut intervenir dans la création d'un lieu de culte. Cependant, elle a été informée que l'association lilasienne *La Boussole* est en négociation pour acquérir un local et y installer une salle de prière afin d'offrir aux Lilasien-nés musulmans un lieu décent pour pratiquer leur culte.
A la connaissance de la Ville, il ne s'agit pas de construire une mosquée, mais de devenir propriétaire d'un local pour des petites prières. A ce stade, l'acquisition n'est pas formalisée et l'association cherche à réunir les fonds nécessaires.
- *A Madeleine Riffaud, une classe serait supprimée l'année prochaine, ce qui pose la question de la survie de l'école. Par ailleurs, deux jours durant, l'école a été fermée faute de personnel. Cela pose la question de l'égalité des chances.*
Concernant les fermetures de classes, l'Education Nationale prend une première décision en février, revue en juin et éventuellement en septembre en fonction des évolutions des inscriptions. En février, trois fermetures de classes ont été annoncées aux Lilas, dans les écoles Paul Langevin, Waldeck Rousseau et Madeleine Riffaud. La fermeture de l'école Madeleine Riffaud était en effet problématique pour le fonctionnement de l'école : à la demande du Maire, la DASEN a accepté de transformer la fermeture de classe d'abord prononcée en « mesure de surveillance », signifiant que la classe n'est pas fermée, et que la situation de l'école est sous surveillance. Cela a permis de garantir à la directrice qu'elle aura la même décharge que cette année l'an prochain.

Ceci étant, on assiste globalement aux Lilas à un phénomène - similaire à Paris - de vieillissement de la population. Les petites écoles, si elles facilitent l'adaptation des enfants, sont parfois difficiles à gérer en cas d'absences d'enseignant-es que l'Etat n'est plus capable de remplacer malgré les mobilisations récurrentes de la communauté éducative appuyée par la Ville.

La question des moyens alloués à l'école publique est posée. A force d'enlever à l'école publique des moyens, l'Etat finit par inciter un nombre croissant de familles à se tourner vers l'école privée, ce qui est inacceptable.

- *A l'école Courcoux comme à Madeleine Riffaud, de la musique est passée à un volume très fort par les agent-es, parfois avec des paroles inadaptées à des enfants.*

Un rappel sera fait aux agent-es quant au volume sonore et au choix des musiques.

- *A l'école Courcoux, le brise-vues est complètement abîmé.*

Cela fait partie des travaux prévus en effet.

- *Qu'en est-il de la Cabane des 1000 premiers jours ?*

Le permis de construire est en cours d'instruction. Une fois le délai de recours épuisé, la cabane s'installera, dans le courant de l'été à proximité immédiate du potager et du composteur, en face de l'école.

- *A quoi sert l'hôtel Merilys ?*

C'est un hôtel social permettant l'accueil en urgence de personnes à la rue, plutôt que de les laisser résider chez des marchands de sommeil ou vivre dans des conditions indécentes. Aux Lilas, nous veillons également à scolariser systématiquement les enfants qui y vivent.

- *Pour lutter contre la drogue et la toxicomanie, serait-il envisageable de mener une action intercommunale auprès des jeunes avec des éducateurs de rue ou en lien avec des associations (Charonne et SOS Drogue internationale par exemple) ?*

La Ville emploie déjà trois éducateurs à plein temps et dispose d'un service jeunesse compétent, présent et qui connaît les jeunes. Il y a également des addictologues au Centre de santé. Ce sujet s'inscrit dans le cadre d'une politique nationale de santé publique et dépasse largement les compétences de la Ville : cependant, nous pouvons prendre contact avec ces associations afin de voir ce qu'il est possible de faire à l'échelle de la ville.