

# La lettre du Maire

Le Pré Saint-Gervais, le 4 juillet 2019

## Busso : point d'étape



**Laurent Baron**  
Maire du Pré Saint-Gervais

Chères Gervaisiennes, chers Gervaisiens,

L'avenir de la friche Busso nous intéresse toutes et tous. Cela a été largement démontré par le **succès incontestable des ateliers urbains et de la visite du site** que la Municipalité avait organisés. À chacun de ces ateliers, j'ai eu plaisir à vous rencontrer. Par vos contributions, vous avez permis d'enrichir ce projet. Par nos échanges, nous avons construit le projet qui ressemble à la ville que nous voulons léguer aux générations futures.

### 2012 : un projet trop dense stoppé par la Municipalité

Car, en 2012, comme vous le savez, les Salaisons Busso cessaient leur activité et libéraient une friche de près de 5 000 m<sup>2</sup> en plein cœur de ville. Très vite, différents investisseurs se sont positionnés auprès du propriétaire, Monsieur Busso, pour transformer cette ancienne usine.

**S'il avait été vendu à 11 millions d'euros, ce terrain allait accueillir jusqu'à 140 logements et un gymnase,**

ne laissant pas un seul espace de pleine terre sur cet îlot aujourd'hui déjà entièrement bétonné. Mais au Pré Saint-Gervais, quand 4 863 m<sup>2</sup> sont disponibles, c'est une formidable occasion de continuer à dessiner la ville de demain. Face à ce projet de densification, ne laissant aucun espace de respiration, il était nécessaire de réagir rapidement afin d'éviter qu'un projet faisant l'unanimité contre lui puisse aboutir, c'est la raison pour laquelle la Ville a décidé de déléguer son droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). **Bien au contraire, la transformation de cette friche devait permettre la réalisation d'un projet social, écologique et co-construit.** Ces valeurs, ce sont celles qui ont forgé l'identité de notre ville. Ce sont les miennes, ce sont les nôtres. Et la transformation du site occupé jusqu'alors par les Salaisons Busso se doit d'y être fidèle.



**Qu'est-ce qu'une préemption ?** Une collectivité peut, en se justifiant, utiliser son droit de préemption, c'est-à-dire d'acheter avant les autres. La force publique se retrouve donc prioritaire dans l'achat d'un bien. Dans le cas du site Busso, la Ville du Pré Saint-Gervais a délégué son pouvoir de préemption à l'EPFIF, qui dispose de moyens suffisants pour mener une opération de cette envergure.

## Signature d'une convention avec l'EPFIF pour porter le futur projet Busso

**Qu'est-ce que l'EPFIF ?** L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France est un opérateur foncier public. Une convention lui permet de préempter les terrains en vente à la place de la Ville afin d'assurer un portage foncier avant de les revendre lorsqu'un projet a été défini.

Toutefois, un constat était à faire : **la Ville était dans l'incapacité de rassembler si rapidement la somme d'argent nécessaire à la préemption** de cet ancien site industriel et ainsi permettre d'assurer une gestion publique plutôt qu'une gestion privée entre le propriétaire du terrain et un promoteur, qui allaient seuls décider du devenir du site. **C'est l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui a acquis l'ensemble du terrain pour un montant de 9 millions d'euros en décembre 2017.** Et, afin de pouvoir mener une véritable concertation sur ce projet avec l'ensemble de la population, **nous avons obtenu de l'EPFIF un portage foncier sur trois ans, alors qu'il est généralement de seulement deux ans.**

### Busso en quelques chiffres

**4 863 m<sup>2</sup>** de terrain

Acquisition par l'EPFIF à

**9 millions** d'euros

Une convention de **3 ans**

signée entre la ville et l'EPFIF

## Busso, un projet phare de la Ville de demain, co-construit avec vous

Pour bâtir la ville de demain, s'il faut imaginer, essayer, interroger nos habitudes : **c'est ensemble, lors des ateliers urbains, que nous l'avons fait.** Cette vision de la ville de demain qui a émergé, je m'y retrouve pleinement. Une **ville plus solidaire**, qui agit face à l'urgence sociale, une **ville plus verte**, qui remet l'urgence climatique au cœur de chaque décision.

Dans la ville de demain que nous avons dessinée, **toutes et tous pourront se loger dignement**, quels que soient leurs revenus. Ainsi, une partie du site libérée par la démolition des anciens bâtiments accueillera des **logements**, dont 30% de logements sociaux. Alors **que 1500 ménages sont en attente d'un logement au Pré Saint-Gervais**, alors que de trop nombreuses familles gervaisiennes vivent encore dans des logements exigus, inadaptés à leur composition familiale, voire insalubres, nous poursuivons le travail engagé pour leur offrir des conditions de vie décentes. Certains-e-s critiqueront cet objectif, pensant à tort que la ville se densifie. Bien au contraire, **les projets de renouvellement urbain comme celui-ci permettent de rééquilibrer la densité sur le territoire** de notre ville. Car, pendant que de nouveaux logements sont construits sur le site Busso, d'autres sont détruits ailleurs. **De nouveaux espaces de respiration sont créés**, là où il y en a tant besoin : le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit ainsi la création d'un nouveau jardin au cœur du quartier des Sept-Arpens/Stalingrad. Avec la majorité municipale, nous sommes fiers de poursuivre cet objectif : offrir à chacune et chacun un habitat digne.

**Quel est le bilan financier d'une telle opération ?** L'opérateur qui s'engage dans le dossier Busso aura d'une part des coûts (achat du terrain pour 9,2 millions d'euros, dépollution, démolition, aménagement du site) et des recettes (vente des logements et locaux commerciaux). Le bilan entre les dépenses et les recettes doit être équilibré : aucun opérateur ne s'engagerait à perte. L'équilibre varie en fonction du prix de vente des logements, de la qualité du bâti, des coûts de dépollution...

### 2014 Premières négociations

À la fin de l'activité de l'usine, l'EPFIF rentre en négociation avec le propriétaire du terrain mais aucun accord n'est trouvé sur le prix du terrain.

### 2015 Consultation privée du propriétaire

- Vendu 11 M€ par le propriétaire
- 8 groupements de promoteurs
- 4 candidats retenus par le propriétaire
- 140 logements et un gymnase allaient être construits.

### 2016 La Ville réaffirme sa volonté de maîtriser le destin de cette parcelle

À la signature d'une promesse entre le propriétaire et l'un des promoteurs, la Ville propose la préemption défensive de l'EPFIF à 7M€. Le propriétaire accepte la proposition et demande de fixation du prix de l'expropriation.

## Le projet Busso sera vert

La canicule de ce début d'été nous a rappelé – une fois de plus – que les villes d'aujourd'hui ne pouvaient se construire sur le même modèle que celles d'hier. **Et parce que la ville de demain devra être plus verte, nous nous employons dès aujourd'hui à la transformer.** Ainsi, le bâtiment qui accueillera les logements sera écologique. La récupération des eaux de pluie, les toits-terrasses végétalisés et en partie dédiés à de l'agriculture urbaine ou encore une isolation thermique supérieure aux normes ont été des éléments marquants des discussions lors des ateliers urbains. Mais les débats lors de la co-construction du projet nous ont poussés à aller encore plus loin. **Aujourd'hui entièrement bétonnés et imperméables, les près de 5 000 m<sup>2</sup> du site Busso accueilleront également un espace vert. Véritable îlot de fraîcheur, la création de ce nouvel espace de respiration** sera aussi l'occasion de planter encore **davantage d'arbres**, dont on connaît les bénéfices sur notre santé et le rôle dans la lutte contre la pollution. Désimperméabiliser, végétaliser, débitumer sont les clés pour adapter notre ville au changement climatique.

### Mise au vert du site Busso



Un bâtiment écologique



Un grand espace vert



Des toits-terrasses végétalisés

Le chantier des écoles a montré l'exemple par la construction d'un bâtiment à énergie positive et la labellisation Haute Qualité Environnementale (HQE) du bâtiment rénové. Cette fois encore, après l'arrêt de l'utilisation de pesticides dans l'entretien des espaces verts, la plantation d'espèces locales et mellifères pour la préservation de la biodiversité, le lancement des « friches » et du « permis de végétaliser », **la transformation des anciennes Salaisons Busso va devenir la nouvelle expression d'une ville en reconquête d'espaces verts et de biodiversité.**

Ce projet pour la friche Busso n'a pas seulement le mérite d'avoir été construit avec vous toutes et tous, il sera aussi le symbole de la ville de demain. **Cette ville ouverte, sociale et verte dont on rêve chaque jour un peu davantage.**



© Baptiste Descroix

#### 2017 Acquisition du terrain par l'EPFIF

Suite à la réouverture des négociations amiables à la demande du propriétaire, vente du site à l'EPFIF en décembre pour 9M€. Une convention avec la Ville permet un portage du terrain pendant 3 ans.

#### 2018-2019 Construction du projet

Concertation de la population et concours mené par l'EPFIF.

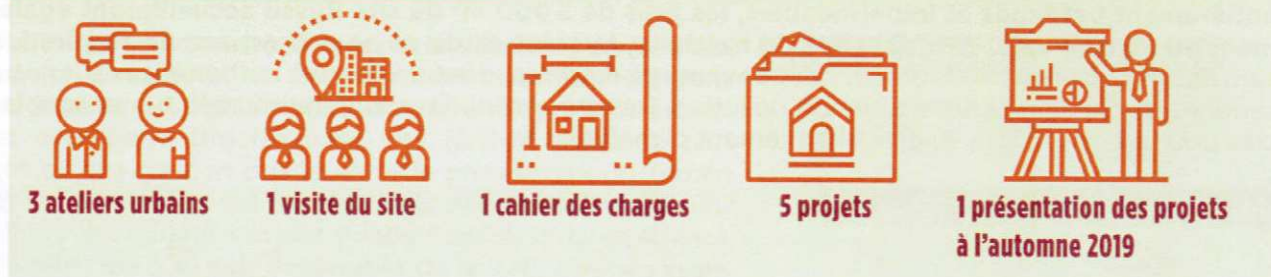
#### 2020 Revente du terrain (en décembre)

au promoteur ayant remporté la consultation.

## Rendez-vous à l'automne 2019 pour la présentation des projets

Aujourd'hui, cinq candidats et leurs architectes travaillent sur l'intégralité des productions des ateliers urbains. En se basant sur ces documents, ils dessinent le futur visage du site Busso. **À l'automne, c'est devant vous qu'ils présenteront les traductions** qu'ils auront faites de ce qui a pu être exprimé lors des innombrables heures de débats. Quel que soit le projet retenu, j'ai une certitude : la transformation des anciennes Salaisons sera à la hauteur de nos aspirations.

### La co-construction du projet



Plus d'infos et les comptes rendus des ateliers urbains sur [villedupre.fr/ma-ville-change/reamenagement-de-l-usine-busso/](http://villedupre.fr/ma-ville-change/reamenagement-de-l-usine-busso/)

## Busso : le vrai du faux

### La ville s'est endettée lors de la préemption de la friche Busso

**Faux** La Ville n'a pas dépensé un centime lors de la préemption de la friche Busso. C'est l'EPFIF qui assure un portage foncier sur trois ans. En 2017, l'EPFIF a déboursé 9,2 millions d'euros pour l'acquisition du site, qui sera revendu pour le même montant en décembre 2020. En revanche, en cas de non-revente du site à un opérateur en décembre 2020 (qui paiera également la dépollution et la démolition), c'est la Ville qui devra payer les 9,2 millions d'euros d'achat du site, ainsi que les coûts de démolition, dépollution et d'aménagement.

### Suite à la préemption par l'EPFIF, la Ville est désormais propriétaire du terrain des anciennes Salaisons Busso

**Faux** Suite à l'acquisition du terrain par l'EPFIF, c'est cet établissement public qui est propriétaire du site Busso. La Ville a signé une convention avec l'EPFIF pour que le Garage municipal et le service Communication soient temporairement hébergés à Busso. Un loyer est versé par la Ville à l'EPFIF pour cela.

### Il y aura des espaces verts suite à la réalisation du projet Busso

**Vrai** En réduisant la densité du projet par rapport à ce qui était prévu initialement lors de la consultation privée (moins de logements et pas de gymnase), des espaces sont libérés. Suite aux ateliers urbains, il a été précisé dans le cahier des charges qu'un espace d'un seul tenant devait être laissé libre pour en faire un grand espace vert.

### La construction du nombre de logements est encadrée

**Vrai** Le cahier des charges ne définit par le nombre de logements à construire, ni même la forme du bâtiment. Ce sont les productions des ateliers urbains, intégrées au cahier des charges, qui doivent orienter les réflexions des architectes. En revanche, le nombre de logements sur le site Busso est défini par le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui prévoit entre 95 et 115 logements sur cette parcelle, conformément aux obligations qui sont fixées par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).