



CONSEIL DE QUARTIER

Mairie – Fontainebleau
27 septembre 2022



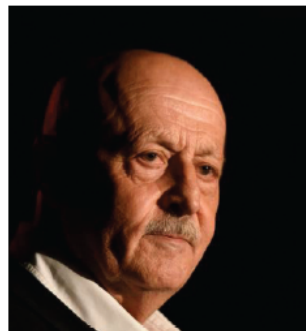
Votre bureau de quartier



Léo



Vincent



Gilles



Jérôme

Votre courriel : kremlinois@ville-kremlin-bicetre.fr

Objet : CQ-MF

ORDRE DU JOUR

- 1 Vote pour le logo de la ville
- 2 Dynamique commerciale : présentation de l'étude de la SEMAEST
- 3 Projet de construction au 31-33 Avenue de Fontainebleau
- 4 Référendum kremlinsois annuel 2022
- 5 Votre bureau et votre conseil de quartier
- 6 Les événements à venir
- 7 A vous la parole !



01

**Vote pour le logo de
la Ville**

CHOISISSEZ LE NOUVEAU LOGO DE VOTRE VILLE !

Cochez votre logo préféré parmi les deux propositions ci-dessous.

☐ Proposition 1



☐ Proposition 2



Déposez votre bulletin de vote :

- Le 3 septembre au Forum des associations
- Du 5 septembre au 1^{er} octobre dans le hall de la mairie
- Lors de vos prochains conseils de quartier :

mardi 27 septembre 2022

Mairie-Fontainebleau

à l'Espace André Maigné
à 19h30

mercredi 28 septembre 2022

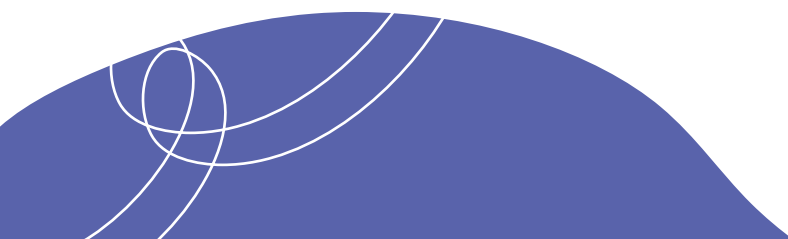
Barnufles-Cœur de ville

à l'école Charles Péguy
à 19h30

jeudi 29 septembre 2022

Martinets-Le Plateau

à l'école Benoît Malon
à 19h30



G2

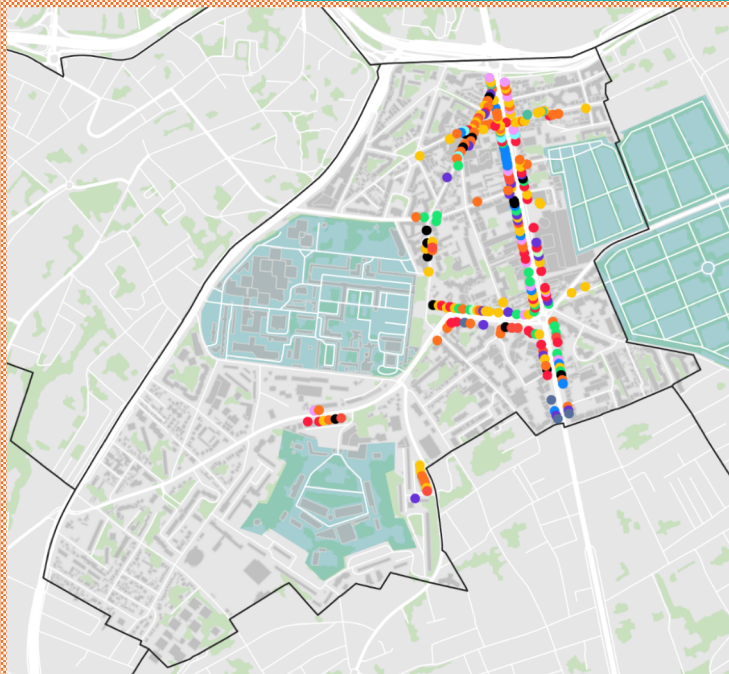
Dynamique commerciale : présentation de l'étude de la SEMAEST

Projet de requalification commerciale de la Galerie Grand Sud



semaest
société d'aménagement et de gestion





	Type d'activité	Nombre de locaux
	Agences	20
	Alimentaire	31
	Auto-moto	5
	Autres locaux en RDC	20
	Bricolage-jardinage	2
	Cafés et restaurants	62
	Culture et loisirs	4
	Équipement de la maison	15
	Équipement de la personne	14
	Hôtels et auberges	3
	Santé-beauté	13
	Services aux particuliers	53
	Vacant	16
	Total	258

258 cellules commerciales, dont presque la moitié (120) sur l'avenue de Fontainebleau

- Une très forte concentration le long de cet axe et des rues perpendiculaires.
- Une offre commerciale déqualifiée avec une surreprésentation de bazars, de restauration rapide...

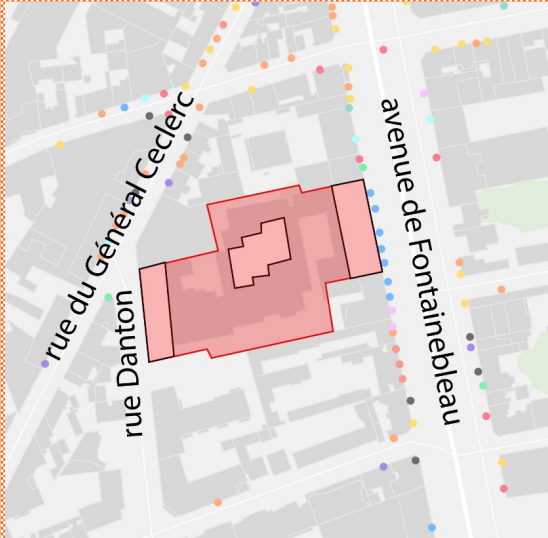
Projet de la ville :

- ✓ Une diversification à soutenir sur le cœur commerçant
- ✓ Structurer l'offre commerciale banalisée en polarités plus attractives

➔ Maîtrise publique en partenariat avec le SAF94 (acquisition, travaux) et la SEMAEST (commercialisation gestion) pour les locaux dans le diffus

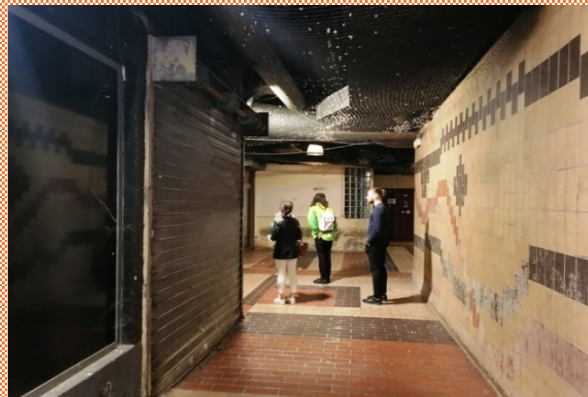
➔ Une action spécifique sur la galerie Grand Sud au centre de l'avenue de Fontainebleau

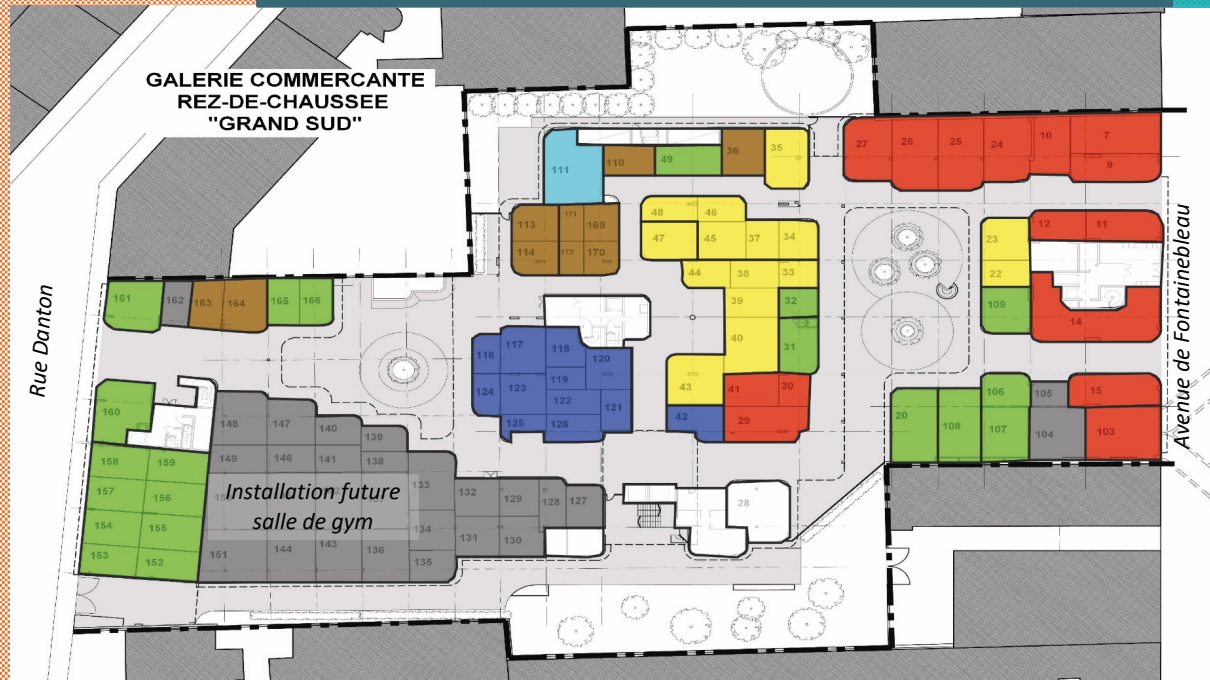
- 3 immeubles de logements sur une dalle au R+1, plantée en jardin suspendu
- Reliant l'avenue de Fontainebleau à la rue Danton, une galerie marchande occupant tout le RDC combinant passage couvert et patios commerciaux.
- 3 niveaux de stationnement comprenant deux entités distinctes et séparées : un parc initialement réservé aux résidents et un parc anciennement public revendu « à la découpe » à différents investisseurs



➔ Un ensemble immobilier complexe comprenant logements/ commerces / parking.

- Une circulation couverte sombre, trop longue, compliquée et sinueuse pour profiter des apports de lumière naturelle des patios. **Elle ne permet pas la lisibilité, depuis les rues**
- Les faux-plafonds ont été retirés pour laisser place à des filets anti-pigeons, eux-mêmes dégradés et laissant ces derniers rentrer, faire leurs nids et maculer l'ensemble de déjections et plumes. Les matériaux utilisés, crépis et carrelages muraux, carrelages au sol, sont d'un autre temps, marron et sombres, en mauvais état. **Les luminaires sont inadaptés à un éclairage sécurisant des circulations**
- **Des espaces verts inexploités** : 2 espaces de bonne taille (environ 430 m² et 490 m²), en limite avec les parcelles voisines mais sont inexploités : inaccessibles et fermés par des grilles;
- **Un sentiment d'insécurité généralisé**: avec la présence de dealers, des regroupements de jeunes stationnant dans les patios en soirée, entraînant des désagréments pour les résidents (bruit, dégradations, etc.) et des cas d'agressions (entretiens commerçants + copro).





- Equipement de la maison (bazar)
- Services aux particuliers
- Restauration (dont dark kitchens)
- Stockage – logistique – réserves
- Vacants
- Occupation indéfinie
- Accès logements / parties commune
- Police municipale

Une vacance réelle faible mais des cellules inactivées ou non commerciales

- Les cellules trop petites (30 m² en moyenne à l'origine) et ont été regroupées pour satisfaire aux besoins des commerçants. Seules sont ouvertes et animées les façades d'entrées, les autres étant **occultées par des rideaux de fer**
- La configuration de la galerie favorise l'installation d'activités sans vitrine ni ouverture : **préparation de nourriture à emporter ou à livrer, stockage, commerce de ½ gros, salon de « massage », bar à chicha, bar « privé », etc.**

Une galerie censée être traversante mais :

- **Sans commercialité coté rue Danton**, et de **commercialité réduite avenue de Fontainebleau** par les passages en chicane dissuasifs , fermés)
- **Sans visibilité de la traversée** de l'avenue de Fontainebleau et rue Danton: pas de transparence, liaison en zig zag, niveaux différenciés, éclairage inefficace
- **Sans fonctionnalité** : elle relie un site de forte fréquentation (métro, OKABE) à une rue peu attractive et sans équipement public

Des commerces coté avenue de Fontainebleau peu qualitatifs, qui contribuent à l'image dégradée de la galerie, et qui pourraient être transférés sur des sites moins stratégiques

- Bazars dont les étals cachent les accès et encombrant les entrées à la galerie.

Préconisation : **Transformer la structure et l'organisation de la galerie afin de recréer des locaux bénéficiant d'une meilleure commercialité.**

- ⇒ **La reconfiguration structurelle des espaces publics et des locaux, un enjeu municipal**
- ⇒ **Une maîtrise publique indispensable, pour détruire certains locaux et en faire muter d'autres, qui ne portera ses fruits qu'accompagné par une action policière dissuasive** vis-à-vis des commerçants (URSAFF, hygiène et sécurité) et des propriétaires de parkings (stockage produits)

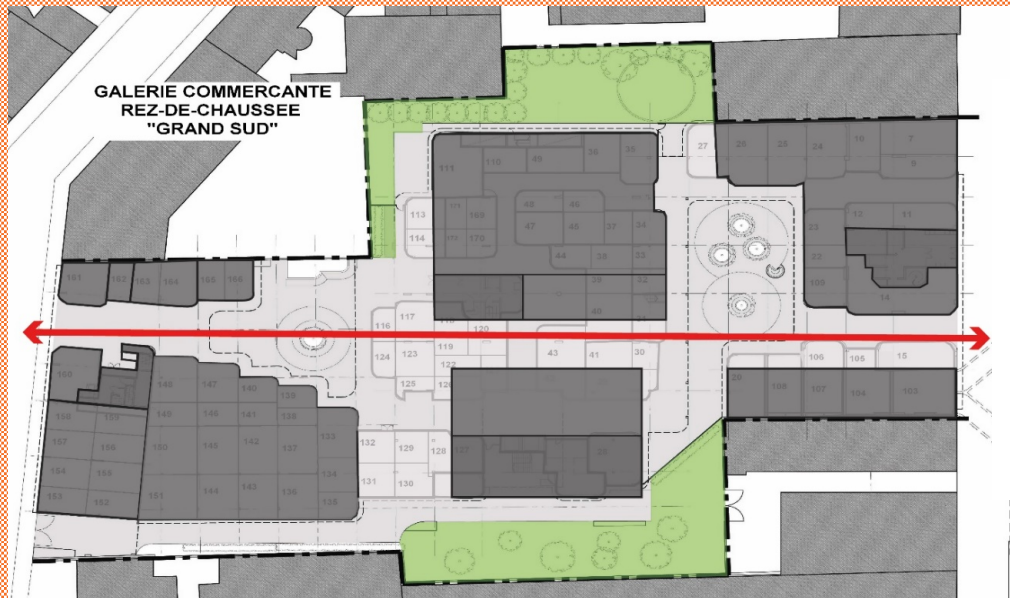
Créer du flux et améliorer la commercialité de la galerie :

- ➔ Côte avenue de Fontainebleau, suppression d'un des deux passages et élargissement de l'autre avec comme point de fuite et visibilité la rue Danton.
- ➔ Créer un axe Est/ouest support des circulations avec des attracteurs côté rue Danton.

Renforcer le sentiment de sécurité et la qualité du site

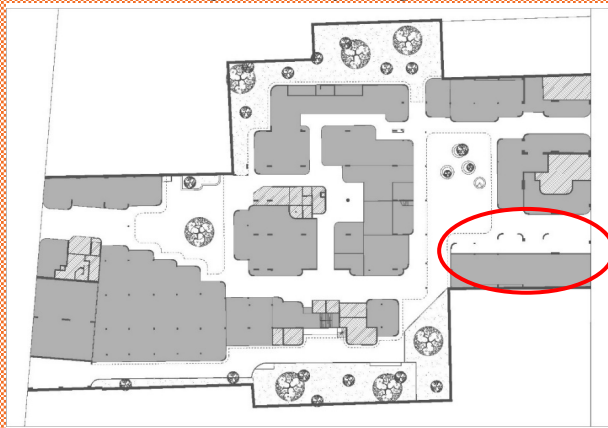
- ➔ Suppression du dédale de circulations, cachées des vues.
- ➔ Ouverture des patios sur les jardins arborés afin d'apporter de la lumière et de la visibilité. Créer de la transparence

Une réduction de 20% de la superficie commerciale : suppression de 1 130m² de SDP ; création de 930m².

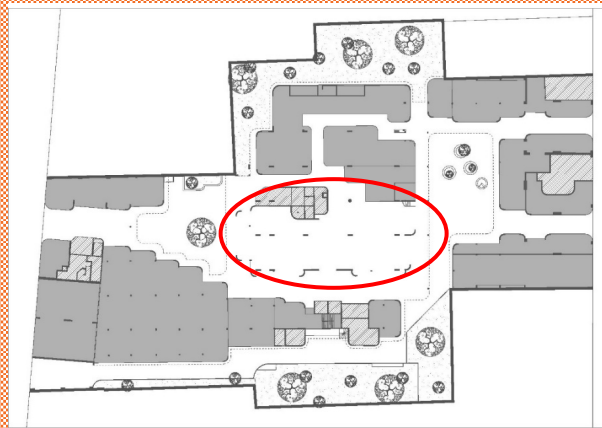


Un rachat indispensable de plusieurs locaux pour procéder à la reconfiguration de la galerie avec d'importants coûts de travaux des indemnités d'éviction à prévoir.

Scénario 1 : Elargissement passage Fontainebleau



Scénario 2 : Eclaircissement bloc central



	Scénario 1		Scénario 2		Ensemble
	Surfaces	Coût	Surfaces	Coût	Coût
Achat	303	1 060 500 €	441	1 543 500 €	2 604 000 €
Eviction		450 000 €		450 000 €	900 000 €
Démolition	303	75 750 €	441	110 250 €	
Reconstruction cellules	205	410 000 €	0	- €	
Rénovation circulation	98	98 000 €	441	441 000 €	
Maîtrise d'œuvre et autres frais (20%)	20%	116 750 €		110 250 €	
Total travaux		700 500 €		661 500 €	1 362 000 €
Total global (hors revente)		2 211 000 €		2 205 000 €	4 416 000 €
Potentielle revente	205	758 500 €	0	0	758 500 €
Coût total		1 452 500 €		2 205 000 €	3 657 500 €



G3

Projet de construction au 31-33 Avenue de Fontainebleau



CREATION DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES

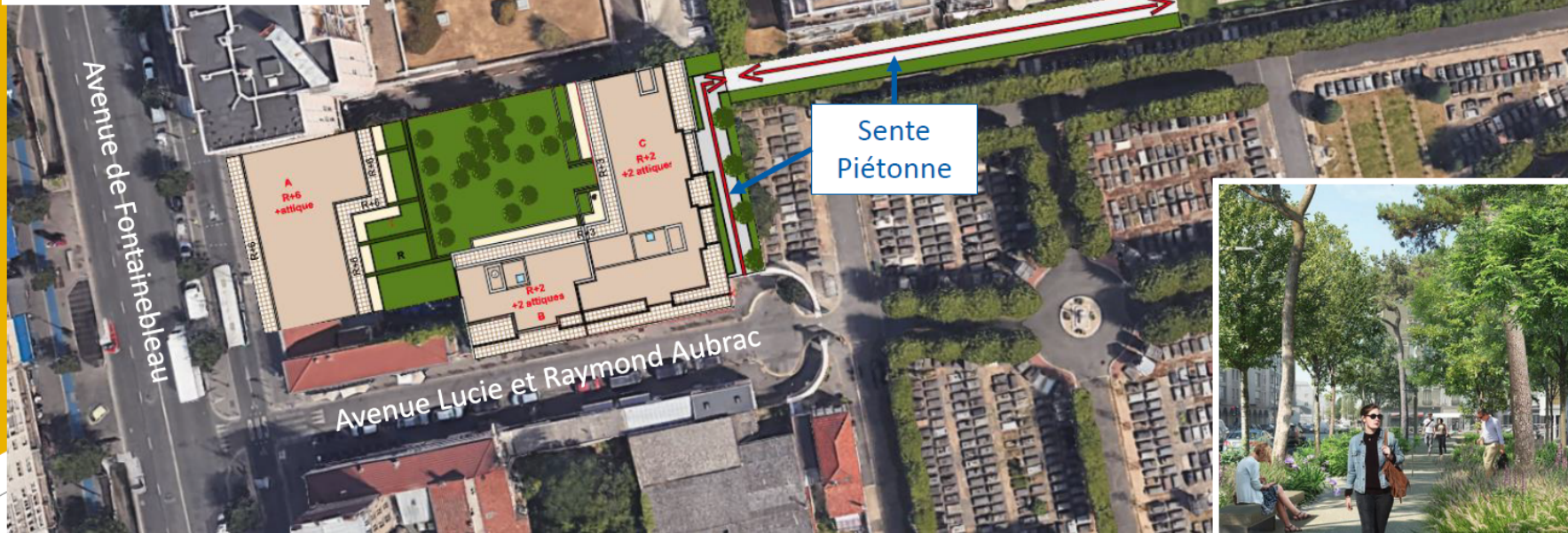
AV DE FONTAINEBLEAU /
AV LUCIE ET RAYMOND AUBRAC



PRIAMS
Le bien, immobilier.



IMAVA
CRÉATEUR IMMOBILIER PARIS



PROJET INITIAL



- Surface de plancher 6 250 m²
- Hauteur de la façade Avenue Lucie et Raymond Aubrac RDC + 3 niveaux
- Nombre de logement 74 dont 22 logements sociaux
- Pas de certification - RT2012

PROJET ACTUEL



- Surface de plancher 5 700 m²
- Hauteur de la façade Avenue Lucie et Raymond Aubrac RDC + 2 niveaux
- Nombre de logement 70 dont 21 logements sociaux
- Certification NF Logement Démarche HQE – RE2020

PROJET INITIAL



- Bâtiment réalisé à l'alignement du Cimetière
- Jardin intérieur non visible depuis la rue
- Plantation de 5 arbres à Grand développement
- Surface d'espaces verts = 380 m² dont 100 m² de Pleine terre

PROJET ACTUEL



- Création d'une sente piétonne paysagée accessible aux Kremlinois et implantation en retrait du Cimetière
- Percée visuelle depuis la sente piétonne vers le jardin intérieur dont l'aménagement sera confié à un architecte paysagé
- Plantation de plus de 20 arbres à Grand développement en cœur d'îlot
- Surface d'espaces verts = 600 m² dont 400 m² de Pleine terre

ETAT ACTUEL



ÉTAT PROJÉTÉ



Entrée de la nouvelle sente piétonne paysagée permettant de rejoindre le square François Mitterrand.



G4

Référendum kremlinøis annuel

Approuvez-vous la réduction de la vitesse à 30 km/h sur les voiries communales du Kremlin-Bicêtre ?

La Ville interroge les Kremlinoises et Kremlinois sur :



La limitation de vitesse de circulation des véhicules motorisés



L'ensemble des rues qui relèvent de la compétence de la ville



Vous ne serez pas au Kremlin-Bicêtre le 27 novembre prochain ?

Pensez à la procuration !

Pour cela, vous pouvez effectuer votre demande de procuration au commissariat du Kremlin-Bicêtre ou bien remplir le formulaire papier disponible dans les équipements municipaux.



Le projet est adopté si la moitié au moins des électeurs inscrits a pris part au scrutin et s'il réunit la majorité des suffrages exprimés.

Dans le cas contraire, le Conseil municipal est saisi pour se prononcer à son tour.

Le référendum kremlinien annuel

C'est la possibilité de soumettre au vote des électeurs l'adoption d'un projet par les citoyens à la place du Conseil municipal.

1

La ville organise un **Conseil municipal participatif** le jeudi 16 septembre 2022.

2

Le Conseil municipal **convoque les citoyens** à un référendum local.

Une **campagne d'informations** a lieu dans la ville avec l'organisation de débats et la diffusion de documents pour que les Kremlinois décident.

3

Des réunions publiques et des conseils de quartier sont organisés pour **débattre avec tous les habitants.**

4

5

JOUR DU SCRUTIN

Le dimanche 27 novembre de 8h00 à 18h00, les Kremlinois se prononcent sur le projet par **OUI** ou par **NON**.

En cas de saisie du Conseil municipal, la municipalité prend l'engagement d'approuver le choix fait par les Kremlinois.

LES DATES A RETENIR

19 octobre (en ligne) 21 octobre (en mairie)

Date limite pour vous inscrire sur les listes électorales pour voter le 27 novembre

Mardi 22 novembre à 19h30 à l'école Charles Péguy
Réunion publique

Du 15 au 25 novembre
Campagne référendaire

Dimanche 27 novembre – de 8h à 18h
Jour du scrutin dans vos bureaux de vote habituel



**Votre bureau
et conseil de
quartier**

**Rejoignez votre bureau
de quartier !**

Délimitation de votre conseil de quartier



1 - Rue de l'hôpital

2 - Rue du général Leclerc 60 à 76 côté pair

3 - 45, rue du général Leclerc (Century 21)

4 - 2 à 30 Rue de la Convention côté pair

5 - 49 à 63, Avenue de Fontainebleau côté impair

6 - Parking E. Michelet Okabé



Les événements à venir

Calendrier d'Octobre

Mercredi 12 octobre à 20h à l'auditorium de la médiathèque

Université populaire permanente : *Demain, l'avènement de la société de surveillance ?*

Samedi 15 octobre au stade des Esselières

Les foulées kremlinoises, 1^{re} édition de la course solidaire dans le cadre de octobre rose

Samedi 15 et Dimanche 16 octobre

Journées portes ouvertes des ateliers d'artistes

Du 22 octobre au 5 novembre

Les 10 ans de la médiathèque l'Echo

Calendrier de novembre

Mercredi 16 novembre à 20h à l'auditorium de la médiathèque

Université populaire permanente : *Demain, la privatisation aura-t-elle raison du service public ?*

Mardi 22 novembre à l'école Charles Péguy

Réunion publique sur le référendum kremlinois annuel

Jeudi 24 novembre en salle du Conseil municipal

Conseil municipal – débat d'orientation budgétaire

Dimanche 27 novembre dans vos bureaux de vote habituels

référendum kremlinois annuel

Les sollicitations en cours

1. Publication des chiffres de la verbalisation pour stationnement en 2020 à communiquer au CDQ
2. Déplacements des bacs à fleurs sur l'ancienne piste vélo bleue N7
3. Installation de nouveaux bacs en remplacement de ceux non entretenus sur JB clément
4. Calendrier des travaux d'aménagement du Square Jules Guesde
5. Etat d'avancement du projet Îlot Rossel. Quelles sont les prochaines étapes et les implications possibles des Kremlinois et des Kremlinoises
6. Quelle solution pour l'encombrement des poubelles sur le trottoir au carrefour convention/RD7es
7. Installation d'un balisage + pancarte pour l'accès au WC dans le parc Pinel
8. Budget participatif -> Quel avancement sur le projet 2022 ?



A VOUS LA PAROLE !



MERCI !

Suivez-vous nous sur nos réseaux sociaux



@villekb