



ALTERNATIVE GERVAISIENNE

PERMIS DE CONSTRUIRE BUSSO

Le Pré Saint-Gervais, le 30 juillet 2022

**Monsieur Laurent Baron, Maire du Pré Saint-Gervais,
Madame Clauthilde Choffrut, 3ème adjointe au Maire, en charge de l'Aménagement durable, de la qualité de l'espace public et de la transition écologique - Présidente du groupe Elus pour le Vivant et l'Ecologie,
Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,**

Le 20 juillet 2022, en plein cœur de l'été, le permis de construire de Busso a été déposé.

Le 24 juillet, Madame Choffrut nous a interpellés sur les réseaux sociaux pour savoir si notre mouvement politique et l'association le Pré en Transition envisageaient de faire un recours à l'encontre du permis de construire sur le projet Busso et "prendre la responsabilité de nous priver de cette îlot de fraîcheur pendant quelques mois voire des années".

Ce sujet, vital pour l'avenir de la ville, crispe depuis plusieurs mandats la majorité municipale et l'opposition, que ce soit dans l'ancienne mandature avec À Gauche Autrement et LREM, ou aujourd'hui avec la Gauche Ecologiste et Citoyenne et Alternative Gervaisienne. C'est un sujet complexe, difficile, qui nous oblige tous à sortir des postures et des solutions de facilité.

Depuis le début, nous affirmons que le projet que vous portez avec la COGEDIM n'est pas à la hauteur des enjeux d'écologie, de santé publique et de cohésion sociale qui sont les nôtres aujourd'hui. Vous semblez agir comme si notre monde ne traversait pas une crise environnementale majeure, comme si les politiques locales pouvaient suivre leur traintrain d'antan et qu'une communication verdie suffisait à masquer un certain nombre de réalités que nous souhaitons vous rappeler.



D'abord des réalités d'ordre général :

- Le réchauffement climatique, désormais inéluctable et irréversible, continuera de s'amplifier dans les années à venir, les canicules devenant tout à la fois plus fréquentes, plus longues et plus intenses. La barre symbolique des 50°C sera probablement atteinte dans les prochaines décennies.
- Les deux stratégies désormais préconisées pour réduire les risques liés à ce réchauffement sont l'atténuation et l'adaptation. Si l'atténuation consiste à réduire très fortement nos rejets de gaz à effet de serre, l'adaptation consiste à faire en sorte que les effets négatifs du réchauffement soient amortis par des mesures adaptées.

De par sa situation et son histoire, les habitants de notre ville sont particulièrement exposés à ces effets négatifs. Des réalités indéniables qu'il faut regarder avec lucidité et humanité :

- Avec 17 229 habitants pour 70 ha de superficie, la densité dans notre ville s'élève à 24 612 habitants au km², soit la 3^{ème} densité de France. Cette très forte densité est assortie d'un déficit en espaces verts : 0,48m² par habitant alors que l'OMS (ou Est-Ensemble) préconisent au minimum 10m² par habitant. Il n'existe par ailleurs aucune zone naturelle à proximité du Pré Saint-Gervais qui viendrait compenser cette sous-dotation.
- Cette hyperdensification urbaine et la proximité du périphérique ont des conséquences particulièrement cruelles pour nos habitants, en particulier les plus fragiles. La surmortalité constatée dans notre ville à l'occasion d'épisodes tragiques comme la canicule de 2003 ou de l'épidémie de Covid 19 ne peut pas être ignorée.
- En octobre 2019, lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a lui-même affirmé que "plusieurs milliers de personnes meurent chaque année dans la région Ile de France du fait de la piètre qualité de l'air" et se refuse d'avoir "le cynisme de faire une règle de trois pour estimer le nombre de personnes qui meurent pour cette raison au Pré Saint-Gervais".



Tout projet de construction ou d'aménagement au Pré Saint-Gervais doit aujourd'hui pleinement intégrer ces réalités. Nous ne pouvons plus continuer de confier au bon vouloir des promoteurs notre santé et celle de nos enfants. Les dessins ou maquettes d'architectes surchargées d'arbres ne constituent pas une réponse aux questions que se posent les Gervaisiennes et les Gervaisiens et dont nous nous faisons l'écho :

- Dans la lettre du maire du 24 décembre 2019, vous avanciez avoir obtenu de Cogedim un espace vert public de 3 317 m². Or le permis de construire indique que cet espace pour tous les Gervaisiens sera de 2 541 m². Quasiment 1000 m² perdus, presque 25% en moins. Avez-vous cherché à nous tromper ? Vous êtes-vous trompé vous-mêmes ? Ou la Cogedim a-t-elle joué avec les chiffres ? Quelle confiance pouvons-nous vous accorder ?
- L'ancien maire Gérard Cosme avait affirmé lors du conseil municipal du 27 juin 2016, que sur le projet Busso, la municipalité encadrerait les hauteurs : "On ne pourra plus construire qu'en R+3 attique et pas plus haut qu'à 15 mètres de hauteur". Laurent Baron avait appuyé cette déclaration en 2019 en affirmant vouloir baisser la hauteur des tours. Mais là encore, qui trompe qui ? Car le permis finalement délivré le 20 juillet par Laurent Baron accorde en fait une hauteur de 29 mètres. 5 immeubles seront bâtis sur le terrain des anciennes salaisons, dont trois R+6 et un R+8. Combien de tonnes de béton vont être utilisées pour construire tous ces immeubles ?
- Vous allez utiliser la technique Miyawaki pour planter 4000 arbres d'une hauteur de 30 cm. En Europe, l'une des rares études scientifiques sur l'efficacité de cette méthode (Effectiveness of the Miyawaki method in Mediterranean forest restoration programs, 2010), réalisée en Sardaigne dans un milieu naturel, fait état d'une mortalité des arbres comprise entre 61 et 84 % au bout de douze ans. D'ailleurs, avec une telle densité de plantation, nous pouvons nous interroger sur les espaces laissés libres à la circulation des Gervaisiens. De plus, ce jardin ne sera pas connecté au square Aimé Césaire, empêchant un espace de verdure continu. Quel bénéfice pour les Gervaisiens, petits et grands ?



Vous affirmez que ce projet met à l'honneur le logement social. Or la réalité gervaisienne est plus complexe. Un logement locatif social est un logement dont le loyer est accessible sous condition de ressources. Il permet de se loger avec un loyer maîtrisé dans les zones où le prix du foncier est particulièrement élevé, ce qui est le cas au Pré, qui peut s'enorgueillir d'un parc de logements sociaux de 48 %, supérieur à la moyenne du département de Seine Saint-Denis. Le projet Busso permet aussi le BRS (Bail Réel Solidaire) pour devenir propriétaire à moindre coût en faisant l'acquisition des murs uniquement. Une majorité de Gervaisiens sont éligibles à ces dispositifs, mais combien d'habitants peuvent-ils vraiment en bénéficier avec le projet Busso ?

- Dans la lettre du maire de 2019, Laurent Baron explique qu'il y a plus de 1500 demandeurs de logements sociaux Gervaisiens. Sur le projet Busso, il y a 29 logements sociaux. Comme nous n'avons pas d'office HLM, la ville ne peut attribuer que 20% des logements sociaux, en contrepartie de la garantie communale. Cela représente 6 logements, soit 0.5% du nombre de demandeurs.
- Le projet Busso est certifié RT2012-20%, alors que la Réglementation Thermique 2020 (RT 2020) est en vigueur depuis le 1er janvier 2022. Ces nouvelles normes visant à construire des logements ou bâtiments à énergie positive (= qui produisent plus d'énergie qu'il en consomme) ne seront pas appliquées sur Busso. Ces normes auraient pourtant profité aux locataires de ces appartements et auraient permis de réduire les factures d'électricité et de gaz. Vous auriez pu imposer au promoteur de mettre en place cette norme mais vous avez préféré y renoncer. Pour quelle raison ?
- Le territoire d'Est Ensemble dépasse ses objectifs de production de logements de 25 % alors qu'aucune obligation de construction n'est imposée par le SDRIF aux villes carencées en espaces verts. Au Pré Saint-Gervais, nous avons plus de 600 logements en état d'insalubrité : pourquoi ne pas commencer par la rénovation de ces bâtiments où beaucoup de Gervaisiens vivent dans des conditions indignes. L'urgence sociale est d'abord là.



Vous affirmez qu'il était impossible de financer un projet autrement que par un promoteur immobilier, pourtant, financer des forêts urbaines, c'est possible aussi dans le 93 ! Et c'est même la majorité départementale, la même qu'à la mairie du Pré Saint-Gervais, qui l'affirme. Alors, où est le problème ? Pourquoi la question des finances est-elle si difficile alors que nous devrions prendre des mesures radicales dès maintenant pour assurer le futur ? Surtout lorsque les finances de la ville sont saines, équilibrées et équitables.

- La ville avait préempté avec l'EPFIF en 2016 les salaisons Busso pour un montant de 7 millions d'euros, comme les Domaines l'avaient estimé. Cela permettrait à la ville d'être dans une position de force en cas de recours juridique. Pourtant, en 2017, Gérard Cosme a décidé de conclure un accord à l'amiable pour plus de 9 millions d'euros, sans aucune concertation avec le conseil municipal ou avec les premiers concernés : les habitants. Ce surplus de 2 millions d'euros est un boulet que la ville traîne encore pour mettre en place des alternatives au projet Cogedim. Un boulet qui vous a d'ailleurs empêché de négocier avec COGEDIM sur la hauteur des tours, contrairement à vos engagements.
- Le département de Seine Saint-Denis s'est engagé dans un plan Canopée ambitieux, avec un budget d'investissement de 60 M€. Le conseil départemental s'est également engagé à créer deux forêts urbaines par an, pour un budget important : un million d'euros par an. Pourquoi ne pas faire appel à cette subvention ? Nous sommes la ville du département qui en a le plus besoin.
- Nos voisins pantinois ont rénové le parc Diderot avec une multitude de subventions. L'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru), l'Agence de la transition écologique (ADEME), le conseil régional, de la métropole du Grand Paris, et aussi l'Agence nationale du sport. À nous de les solliciter.
- Pour aider les collectivités locales à faire face aux conséquences du dérèglement climatique, le gouvernement va lancer un programme de renaturation des villes et centres-villes, doté de 500 millions d'euros. C'est maintenant ou jamais que notre ville doit solliciter ces aides, qui collent parfaitement avec la situation locale.



Monsieur le maire a demandé une opposition constructive. C'est notre ligne de conduite. Loin des postures, nos propositions n'ont qu'un objectif : garantir aux générations futures un territoire résilient, capable de s'adapter aux conditions extrêmes qui les attendent. Garantir un territoire qui respecte son identité mêlant village, grand-ensemble et cité-jardin.

Madame Choffrut nous a interpellé pour savoir si Alternative Gervaisienne comptait porter un recours. Les statuts de notre association ne le permettent pas.

Mais nous soutiendrons toutes les démarches et tous les recours qui seront posés sur ce permis de construire déposé en catimini au cœur de l'été. Il est le témoin d'une faute majeure envers les Gervaisiens d'aujourd'hui et de demain.

Vous aimez vous présenter comme une gauche écologique et sociale.

C'est une position.

Vous affirmez transformer la ville pour la rendre plus verte, plus protectrice des animaux, et de la biodiversité dans son ensemble et plus résiliente face au changement climatique.

Ce sont des mots.

Avec ce projet et d'autres, vous condamnez cette ville et ses habitants les plus fragiles à subir les effets mortifères du réchauffement climatique.

C'est un fait.

Dans l'attente de votre retour, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Gregoire ROGER, Anna COULON, Cedric GUILLOUX, Fadila BENRABAH, Laurent GUARDIOLA et toute l'équipe d'Alternative Gervaisienne