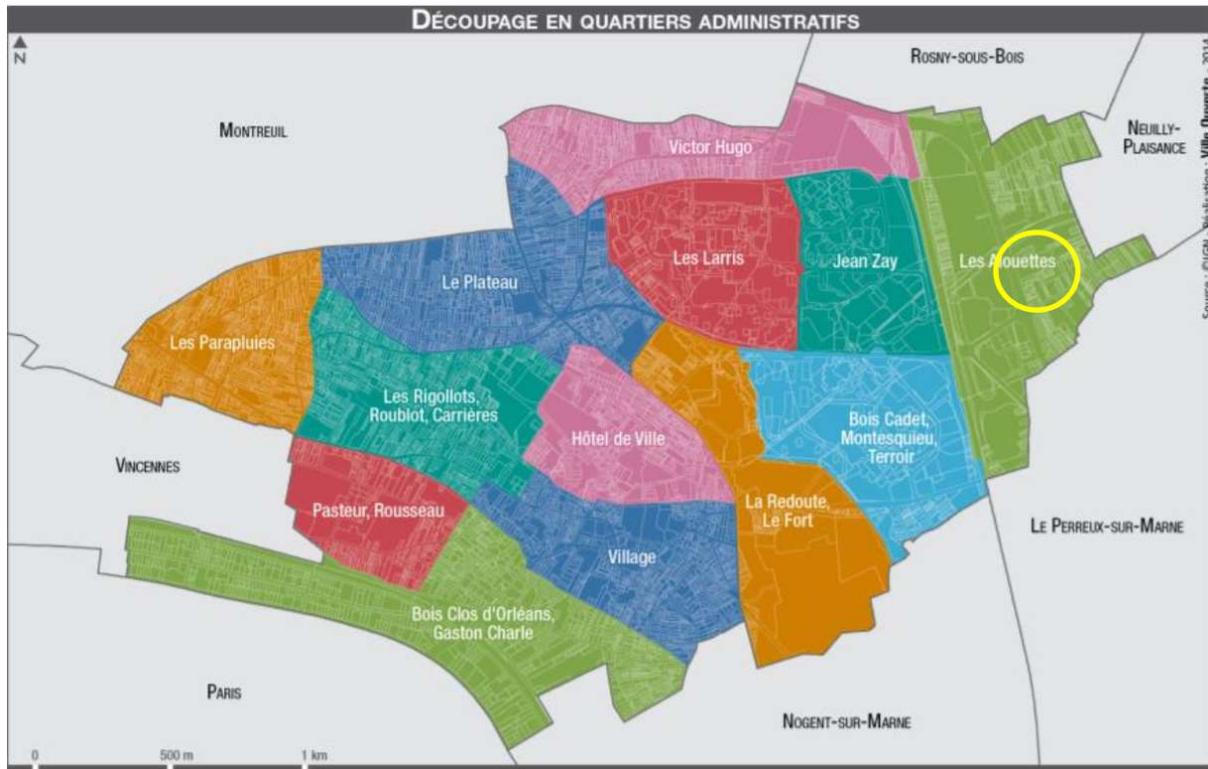


DUP CENEXI GAVEAU

1- Le contexte : Présentation du quartier Pasteur Rousseau

Un des 13 quartiers administratifs Fontenaysiens, à la limite de Vincennes et de la ligne RER A : en rouge en bordure de Vincennes ci-dessous.



On y trouve tout à la fois des locaux d'activités, des logements collectifs et des maisons ou pavillons dont certains remarquables et inscrits à ce titre dans l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (« AVAP, rebaptisée SPR pour Patrimoine Remarquable »). Il y a environ 35% de logements sociaux sur le total des logements selon le PLU 2010.

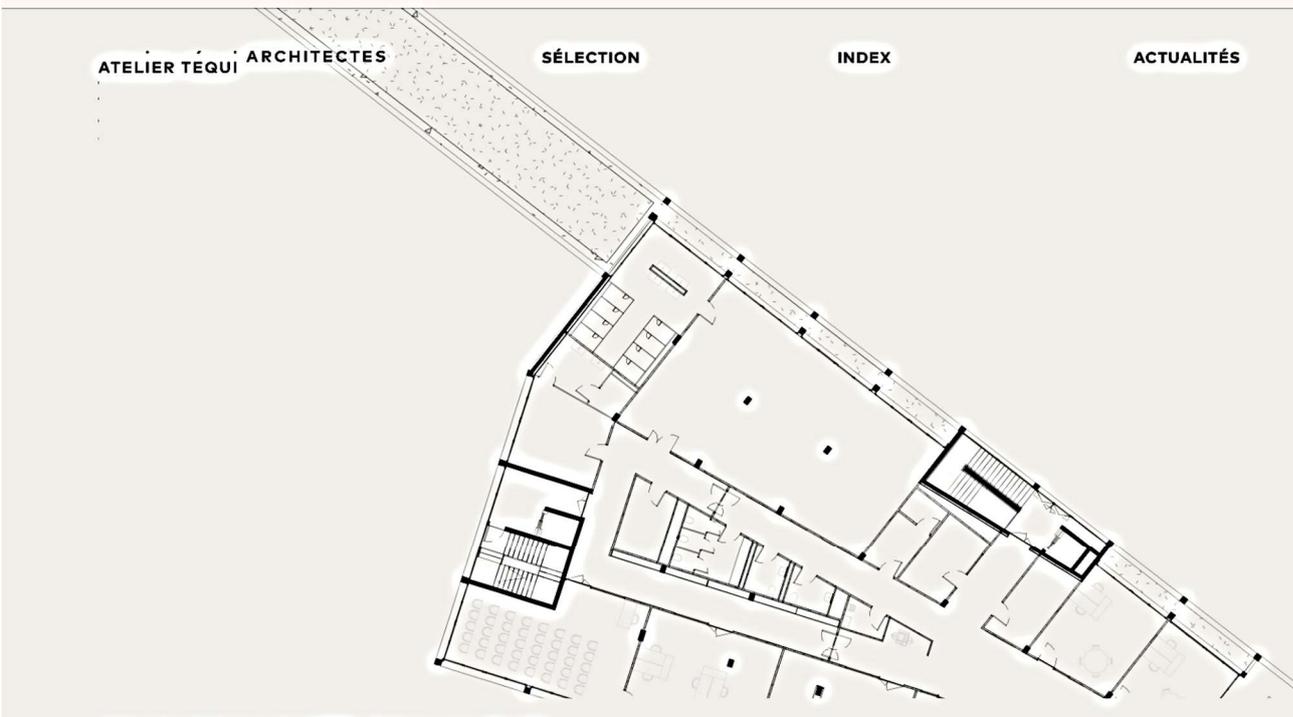
2- Deux locaux d'activité couvrent des surfaces importantes et constituent de ce fait des enjeux importants d'urbanisme : les ateliers de maintenance de la RATP et le laboratoire pharmaceutique CENEXI

2-a Ateliers de maintenance RATP :

En 1934, un atelier est créé à [Fontenay-sous-Bois](#) ; raccordé au nouveau terminus Château de Vincennes de la ligne 1, il est chargé des grandes révisions des lignes 1 et 8, et des petites révisions de la ligne 1. Il se décompose en deux entités distinctes : un atelier de maintenance pour les rames de la ligne 1 et un atelier de révision de l'ensemble des rames sur pneumatiques du métro. L'ensemble qui occupe une surface totale d'environ

39 000 m² a été modernisé au début des années 1960 pour l'arrivée du matériel MP 59 ; puis les bâtiments ont été reconstruits pour l'arrivée du MP 89 durant les années 1990.

L'adjonction d'un atelier Caténaire est programmée à l'horizon 2025 :



Centre de maintenance de la RATP - Fontenay-sous-Bois (94)

← projet précédent projet suivant →

2025

Maîtrise d'ouvrage
RATP

Maîtrise d'oeuvre
Atelier Téqui Architectes, mandataire ; CET Ingénierie, bet tce et économiste ; Endroits en Vert, paysagiste ; Groupe Gamba, bet acoustique

Programme
Construction d'un attachement caténaire pour la RATP, boulevard de Vincennes à Fontenay-sous-Bois (94).

Surface
1 689 m² SDP pour l'attachement caténaire

Coût
9,78 M€ HT

Mission
Complète, conception et direction des travaux

Calendrier
Concours lauréat 2020, études en cours, livraison 2025

Images
©KDSL

Le projet développé par la RATP pour la création d'un attachement caténaire trouve son implantation par le programme demandé et les multiples contraintes du site. Le centre permet la maintenance de la basse tension, de l'éclairage des inter-gares et des ateliers de la ligne RER A-Est et des lignes T3b, T5 et T8. Il s'agit d'une construction à destination industrielle nécessaire au fonctionnement de transports. Le bâtiment s'implante depuis le niveau rez-de-rail sur 3 niveaux. Afin d'excaver au minimum la parcelle, le bâtiment s'implante à la côte naturelle du terrain. Le niveau Rez-de-rue se compose d'une languette de bâtiment entre le boulevard de Vincennes et le tunnel. On y trouve un accès piéton, ainsi que quelques locaux techniques. La rampe d'accès au parc de stationnement des agents situé en R+1 se situe du côté Ouest du bâtiment et permet de créer un écran visuel et acoustique primordial à destination des riverains vis à vis de la cour de service située à l'arrière.

Le niveau R+1 est un espace de stationnement des agents RATP accessible par une rampe au niveau du Boulevard de Vincennes. Ce niveau, très contraint, ne permet pas de positionner les places au niveau Rez-de-Rail (la zone naturelle protégée ne permettant pas de les couvrir). Il a donc été choisi de positionner le stationnement au bâtiment, réduisant ainsi les nuisances pour les riverains et facilitant le stationnement journalier des opérateurs RATP. Les locaux techniques et sociaux sont positionnés en R+2 et comprennent une salle de briefing, un réfectoire, des bureaux des agents.

Source [Atelier de maintenance caténaire de la RATP Fontenay-sous-Bois \(94\) - Atelier Téqui Architectes \(ateliertequi.fr\)](https://www.ateliertequi.fr)

2 – b CENEXI

2-b-1 Au 1 Janvier 2023, source Site CENEXI :

C'est à partir du site de Fontenay-sous-Bois qu'a été créé le site CENEXI en 2004. Employant 670 personnes, cette usine BPF (Bonnes Pratiques de Fabrication au sens de l'industrie pharmaceutique) de 15000 m² est située à 9 km à l'Est de Paris sur 4 hectares.

En rachetant cet ancien site d'un grand groupe pharmaceutique, Roche, CENEXI s'est imposée en tant qu'entreprise de développement et de fabrication en sous-traitance (CDMO) de médicaments.

Cette usine de fabrication est un **centre d'excellence pour les ampoules injectables** avec une capacité prouvée de près de 300 millions d'unités par an sur l'ensemble des formats existants sur le marché (du 1ml au 25ml). Le site possède également des capacités disponibles pour des services de développement et de fabrication de comprimés, gélules et sirops.

Le site abrite aussi les locaux de CENEXI Services, l'entité indépendante du Groupe qui regroupe au total 110 experts et supporte les activités de formulation, développements analytique et galénique, transfert industriel et support réglementaire pour des produits expérimentaux ou déjà commercialisés. La soixantaine d'entre eux, basée à Fontenay (les autres se répartissent entre Braine-l'Alleud et Osny)* a pour mission principale de supporter la stratégie industrielle des sites.

2-b-2 L'histoire du site.

Le site « Gaveau » : à l'origine est une page de l'histoire industrielle du 19^{ème} siècle : Joseph Gabriel Gaveau acquiert une grande renommée de fabricant de pianos droits, à Paris. La notoriété croissante permet de voir plus grand et d'investir dans une nouvelle usine, à Fontenay-sous-Bois : Cette activité rare dans l'ouest de Fontenay remonte à l'installation de la fabrique de pianos Gaveau dès 1896 qui bénéficiait de la proximité de la gare SNCF.

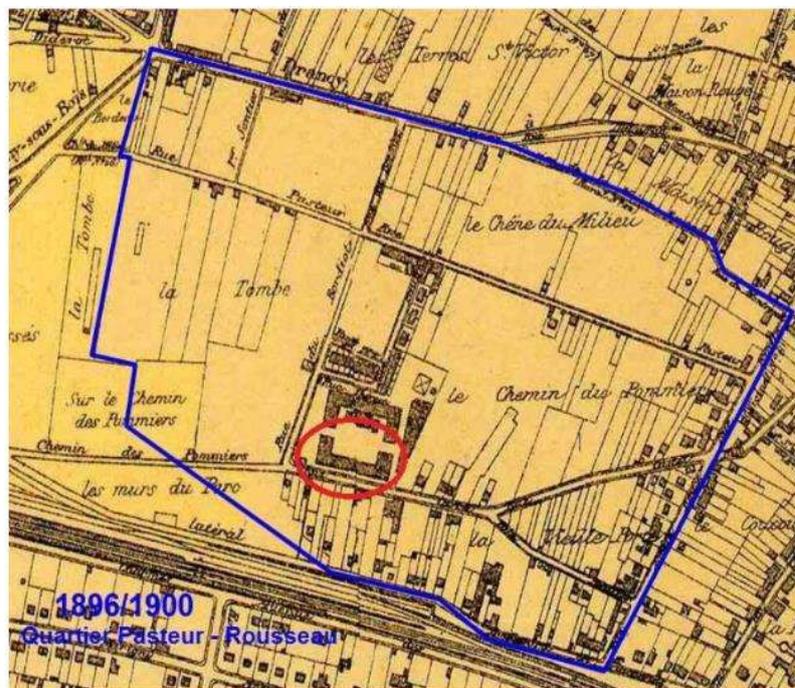
Au plus fort de la production chaque année 3000 pianos étaient fabriqués par ses 450 ouvriers dont certains étaient logés dans la centaine de logements de la cité ouvrière rue Jean Jacques Rousseau ou dans les 29 villas mitoyennes des rues voisines qui portent les prénoms des filles Gaveau.

En 1908 l'usine Gaveau a été ravagée lors d'un important incendie dont la société ne s'est jamais remise. L'usine a définitivement fermé ses portes en 1971.



Vue aérienne des usines de Fontenay-sous-Bois

Source [L' usine de pianos Gaveau \(fontenay-sous-bois.fr\)](http://l'usine.de.pianos.Gaveau(fontenay-sous-bois.fr))



Plans du quartier Pasteur-Rousseau 1896/1900 Archives de la Ville de Fontenay-sous-Bois

Source Le dossier de la DUP

La situation du bâtiment Gaveau depuis 1971

La société pharmaceutique suisse Roche rachète en 1987 le site et y mène des activités qui conduiront au classement SEVESO de l'usine (ce n'est plus le cas aujourd'hui, même si la pollution résiduelle du sol reste une préoccupation d'actualité).

Longtemps resté le seul atelier de fabrication de Roche en France, l'activité est ensuite filialisée en 2003 sous la marque CENEXI. Détenu depuis 2015 par le fond d'investissement Cathay, CENEXI pourrait sous réserve des autorisations en cours d'examen faire l'objet d'un rachat par la société indienne Gland Pharma, elle-même détenue pour l'instant par la société chinoise FOSUN. (Source les Echos 16-1_2023).

Spatialement L'entreprise se compose de 2 zones distinctes : les bâtiments de production et la zone non bâtie qui constitue un parking et des bâtiments facilement repositionnables. CENEXI a manifesté la volonté de vendre cette zone.

Auparavant, CENEXI s'était défait de l'ancienne usine Gaveau proprement dite, divers projets d'aménagements de bureaux et de résidences avec services ayant été envisagés avant la Déclaration d'Utilité Publique (voir ci-dessous).

3- L'urbanisme

3-1 Les Opérations d'Aménagement Programmé de 2018

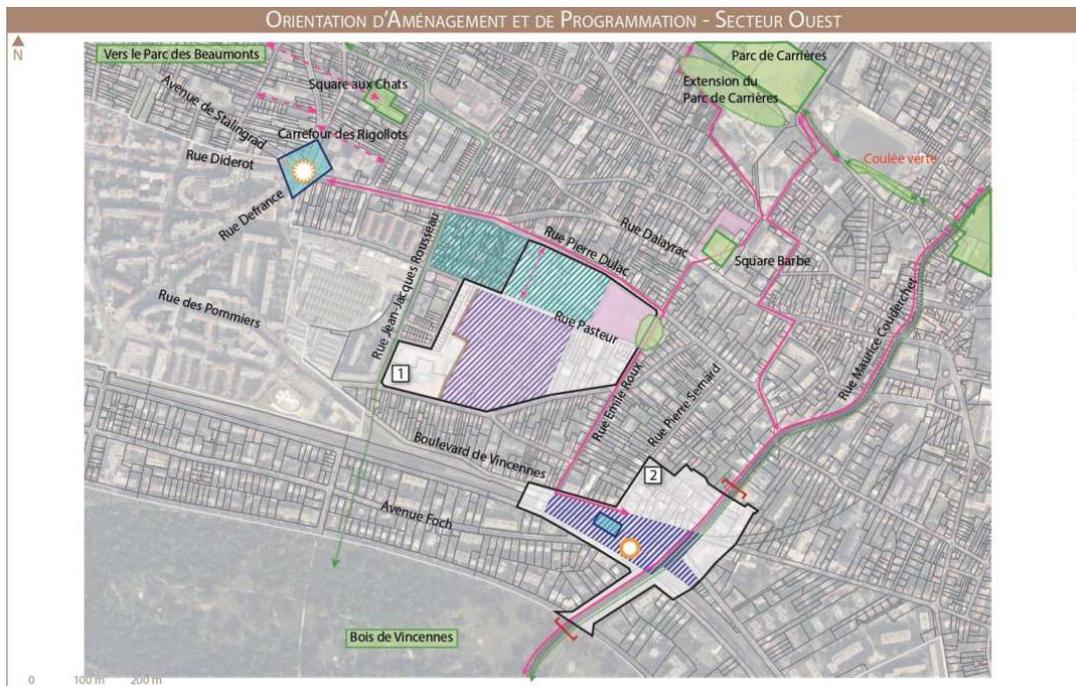
Les zones d'activités du quartier Pasteur Rousseau sont d'une surface telle que les enjeux d'urbanisme sont pressants, comme la pression foncière en cas de changement d'activités.

Si le sujet ne se pose pas semble t'il pour les ateliers RATP, il pourrait en aller différemment pour CENEXI, et à fortiori pour l'usine historique Gaveau, désaffectée et mal entretenue.

Ainsi l'établissement public territorial Paris Est Marne Bois a décidé en 2018 d'instaurer un périmètre « d'étude » valant sursis à statuer sur tout projet n'allant pas dans le sens de l'OAP (opération d'aménagement programmée) à savoir préservation des activités, adaptation des écoles aux besoins des habitants du quartier, maillage vert sur la rue Jean Jacques Rousseau



Source OAP Trame Verte [OAP TV MD post ep \(fontenay.fr\)](http://OAP_TV_MD_post_ep(fontenay.fr))



Source les OAP [3.1 OAP.pdf \(fontenay.fr\)](http://3.1_OAP.pdf(fontenay.fr))

3-2 Le projet de la Ville : la DUP 2021 « réserve foncière » simplifiée

Au vu des caractéristiques remarquables de ce quartier et face aux menaces de la spéculation immobilière qui gagne Fontenay, la Ville a décidé en 2021 de prendre position en proposant une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'aménager ce secteur sur la base de trois enjeux majeurs :

- Valoriser et préserver la halle historique Gaveau
- Le besoin impérieux d'implanter un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la commune
- Végétaliser et développer des liaisons douces entre ce quartier et ses environs

Pour ce faire la Ville a établi un dossier de Déclaration d'Utilité Publique dite simplifiée qui permettra à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) de constituer une « réserve foncière » sous réserve du respect de trois critères cumulatifs :

- Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.



Secteur Cenexi-Gaveau et son environnement

Source Dossier DUP

Périmètre de l'opération

Un quartier mixte à vocation économique, d'équipements scolaires et sportifs proche de la gare RER

Un des rares secteurs de Fontenay encore tournés vers l'industrie

D'une surface de 45 000 m² comprenant la totalité de la halle Gaveau et une partie du foncier CENEXI essentiellement non bâti

Selon le plan Local d'Urbanisme cet espace est situé en zone UFa qui correspond à « un tissu composé d'activités de faible emprise insérées dans des tissus résidentiels ».



Source 94 citoyens

[Fontenay-sous-Bois: feu vert pour un groupe scolaire à l'ex-manufacture Gaveau | Citoyens.com](https://citoyens.com/fr/actualites/Fontenay-sous-Bois-feu-vert-pour-un-groupe-scolaire-a-l-ex-manufacture-Gaveau)



Plan du périmètre visé par la DUP

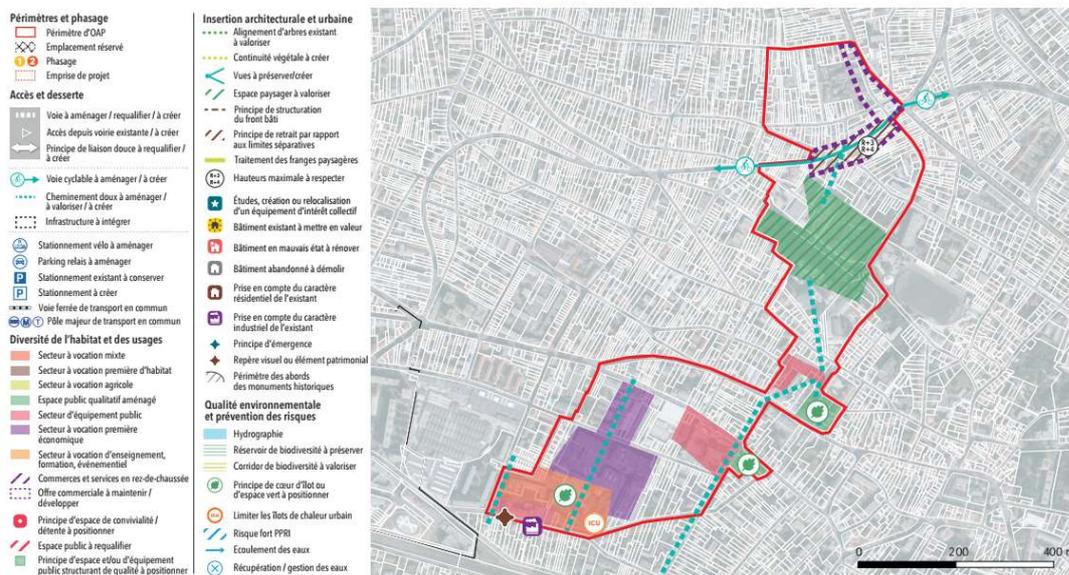
Source Dossier DUP

Justification de la Déclaration d'Utilité Publique

Le secteur à exproprier se situe dans un site patrimonial à requalifier qui fait l'objet de l'OAP secteur Ouest dans le PLU de Fontenay

OAP SECTORIELLES ET RÉGLEMENTAIRES

OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE



https://www.fontenay.fr/fileadmin/medias/Pdf/Urbanisme/PLU_2018/8.Modification_n_4/3.1_OAP.pdf

et PASTEUR CENEXI ...page 60 dans le PLUI [3-PLUI-PEMB_OAP - Fichiers - ownCloud](#)

Les objectifs principaux sont :

- Préserver la halle historique Gaveau
- Végétaliser le secteur et y ouvrir une traversée douce
- Seul espace pour construire le groupe scolaire de 16 classes dont la commune a besoin pour 2035.

Le recours à l'expropriation est nécessaire pour la Ville car

- La SCI JB Fontenay propriétaire de la halle a proposé des projets inacceptables par la Ville.
- La négociation de l'EPFI pour racheter le parking à CENEXI n'arrive pas à un accord sur le prix.

Les propriétaires de la Halle Gaveau ne communiquent qu'une partie de leurs projets à la Ville. En 2021 on a vu apparaître un projet sur Facebook [\(1\) Projet Gaveau | Fontenay-sous-Bois | Facebook](#)

Le coût des acquisitions immobilières est estimé dans le dossier de la DUP à 19.36 Millions €

La Ville conclut ainsi la présentation du projet objet de la DUP :

Ainsi, la Ville souhaite, à travers cette procédure, porter la réalisation d'un projet mixte d'envergure, à travers :

- La construction d'un équipement public majeur ;
- La requalification d'un patrimoine industriel remarquable ;
- Le réaménagement complet du site et des avoisinants par la création de nouveaux cheminements et une renaturation, éléments faisant actuellement défaut dans le tissu dense de l'ouest fontenaysien ;
- Le développement d'une programmation diversifiée permettant la redynamisation de ce pôle économique.

Il s'agit d'un véritable projet d'intérêt public, voué à transformer un site en répondant aux besoins du quartier et des quartiers environnants.

L'enquête d'utilité Publique

L'enquête publique demandée par le préfet le 19 mars 2021 s'est déroulée entre le 3 et le 21 mai.

Elle a été présidée par le commissaire enquêteur Marie-José Albaret-Madarac qui a assuré les consultations prévues et a remis son rapport le 22 juin.

Le rapport (57 pages) est accessible sous [Scan-19015-21062911220 \(fontenay.fr\)](https://www.fontenay.fr/scan-19015-21062911220)

Le commissaire a reçu 11 visiteurs lors de ses 3 permanences à Fontenay. Le dossier a fait l'objet de 19 commentaires dont 16 sur internet (dont 6 provenant du comité des Mocards).

Nous n'examinerons pas ici les commentaires des particuliers qui figurent au chapitre 3

Cependant il faut noter les commentaires du propriétaire de Gaveau JB Fontenay qui a fait intervenir

- Son avocat Me Lamorlette (commentaire 3.1.10) qui argumente que la procédure de DUP est irrégulière demande au commissaire d'émettre un avis défavorable.
- Son architecte Mr Erlibou (3.1.14) qui a remis au commissaire un dossier de plans de 61 pages lors de la permanence du 21 Mai. Visiblement la Ville a découvert ce projet à cette occasion.

Les Commentaires classés par thèmes

Thème 1 Le projet de groupe scolaire

Les commentaires reconnaissent la saturation des écoles du secteur Ouest et l'urgence de trouver une solution pérenne voire de passer par une étape de transition.

L'école à CENEXI-Gaveau sera excentrée par rapport aux besoins et serait mieux située aux Rigollots pour de nombreux contributeurs.

Réponse du porteur de projet

Une solution transitoire n'est ni pertinente ni inévitable. Elle est simplement coûteuse

Réponse de la commissaire

L'étude capacitaire des besoins de classes n'est pas au dossier. Difficile dans ces conditions de conclure sur le besoin et l'urgence de ce groupe scolaire

Thème 2 La potentielle pollution du site

Dans le passé Roche était classé SEVESO. Difficile d'y construire une école sans dépollution.

Réponse du porteur de projet

En 2021 79 sondages entre 3 et 6 m ont été effectués sur le secteur CENEXI. Ils ont révélé une pollution aux métaux lourds et solvants inconnue de CENEXI. On ne parle pas de dépollution.

Réponse de la commissaire

Dans ces conditions il faudrait sonder le secteur Gaveau pour y installer l'école s'il est non pollué.

Thème 3 Stationnement et circulation des poids lourds

Dans le quartier le stationnement est difficile ; heureusement que un parking a été mis à disposition du public par le propriétaire dans l'ilot BQ.

Le trafic des poids lourds desservant CENEXI est important et leur guidage est inexistant ;

Réponse du porteur de projet

La réalisation d'un groupe scolaire s'accompagnera de la réalisation de circulations douces.

Le réaménagement du parking CENEXI devra faciliter l'accès au site.

Des places de stationnement pour les riverains sont envisageables dans le projet.

Réponse de la commissaire

La Ville annonce une réflexion globale sur le plan de circulation à l'automne 2021 (!)

Thème 4 Suggestions d'utilisation du site CENEXI Gaveau

Le projet de « redynamisation de ce pôle économique » est considéré comme vague par beaucoup.

La commune a-t-elle eu connaissance du projet présenté le 21 mai par l'architecte de JB Fontenay ?

Nombreuses propositions : services culturels, bureaux, commerces, café ...

Réponse du porteur de projet

A l'écoute des propositions. Des activités artistiques peuvent être couplées avec le groupe scolaire.

La ville a découvert le projet de l'architecte sur Facebook en février 2021. Dense et peu écologique.

Réponse de la commissaire

Les contributions des participants à l'enquête sont pertinentes et ils pourraient être associés à l'aménagement du site.

Thème 5 La végétalisation du quartier

Manque de précisions sur la surface désimperméabilisée et sur mode de végétalisation et les modes de circulations douces.

Réponse du porteur de projet

La végétalisation de ce site qui manque d'espaces verts est un enjeu majeur.

Il faut aussi le connecter aux autres quartiers par une trame verte Nord-Sud.

Réponse de la commissaire

Lorsque le projet sera défini, les suggestions des participants pourraient être prises en compte.

Thème 6 l'état du bâtiment Gaveau

La Ville et le propriétaires JB Fontenay se renvoient la balle sur le manque d'entretien du bâtiment.

Réponse du porteur de projet

La convention de mise à disposition du parking stipule que l'entretien incombe au propriétaire.

Réponse de la commissaire

Confirme que la convention du 21 mai 2007 précise que la ville n'a aucune obligation d'entretenir la façade en surplomb du parking.

Thème 7 La suite au projet déposé par l'architecte le 21 mai

Absence de concertation entre JB Fontenay le propriétaire, l'EPFIF et la Ville

Réponse du porteur de projet

Projet jamais présenté avant le 21 mai. De nombreux projets sans suite ont été présentés lors des précédentes mandatures et le propriétaire a laissé le bâtiment se dégrader.

Les 2 certificats d'urbanisme présentées par le cabinet d'architecture BD2LE de Joinville sont très partiels et inadaptés aux enjeux de la ville.

Réponse de la commissaire

La Ville a donné son avis sur le projet « du 21 mai » voir annexe 3

Les projets de la Ville et ceux du propriétaire du bâtiment Gaveau ne visent pas les mêmes objectifs.

L'EPFIF doit poursuivre ses investigations sur la pollution éventuelle du bâtiment Gaveau

Extraits de la réponse du porteur du projet

« La ville se satisfait de découvrir le projet du propriétaire du bâtiment Gaveau qui ne nous avait jamais été présenté ». « La ville ne s'est pas opposée à la réalisation de projets sur le bâtiment Gaveau, mais ainsi qu'il est indiqué les projets qui avaient été présentés lors des précédentes mandatures n'ont jamais vu le jour, aussi malheureusement le bâtiment est resté inoccupé et s'est dégradé. C'est en effet la consultation d'opérateurs organisée par la société Cenexi en 2019 qui a alerté la ville sur le devenir de ces fonciers et plus généralement de cet îlot intégrant le bâtiment Gaveau ».

« Les éléments de projet qui ont pu parvenir à la ville au fil de l'eau, dans le cadre de cette DIA, des différents échanges avec le promoteur choisi par le propriétaire en son temps, puis de deux certificats d'urbanisme évoqués ci-après, proviennent tous du cabinet d'architecture bd2le. Ces éléments très partiels ont été analysés attentivement par la ville et ont été jugés inadaptés aux enjeux majeurs que présente le site ».

« Plus encore, les niveaux de charge foncière attendus par les propriétaires (du bâtiment Gaveau comme de Cenexi) ne pourront permettre la sortie d'un projet répondant à l'intérêt général (notamment le groupe scolaire), d'autant moins compte tenu de la problématique de pollution révélée par l'étude mandatée par l'EPFIF. En outre seule une personne publique peut

Rapport d'enquête page 37/57

avoir la volonté d'intégrer une trame végétalisée ouverte à tous, et ce en choisissant de diminuer la charge foncière du secteur ».

« Le premier certificat d'urbanisme a été déposé en octobre 2020, il a été refusé pour plusieurs raisons (les pièces graphiques fournies étaient non codifiées, les hauteurs métriques n'étaient pas indiquées sur le plan de masse du projet, le projet n'était pas réalisable au titre de l'article UF7 du PLU). Le deuxième certificat a été déposé en janvier 2021. Ce CU a été refusé en raison du lancement de la procédure de DUP sur le même périmètre ».

Les remarques de la ville concernant le projet du cabinet bd2le portent notamment sur :

Une programmation résidentielle dédiées aux étudiants et aux seniors ne répondant pas aux besoins prioritaires de la communes plutôt orientés vers l'activité et les services même si l'habitat n'est pas exclu.

Projet très dense, pas d'aération à l'arrière du bâtiment Gaveau que la ville souhaite valoriser (espace vert).

Espaces verts ouverts à tous ?

Emprise du parc de stationnement au détriment des espaces de pleine terre.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

La ville a donc pris connaissance du dossier présenté par l'architecte à l'occasion de l'enquête publique et a longuement exprimé un avis sur le projet (voir annexe 3). Le projet de la ville et celui déposé par le propriétaire du bâtiment Gaveau ne poursuivent pas les mêmes objectifs. L'EPFIF doit en outre pouvoir poursuivre ses explorations sur le bâtiment Gaveau, ancien site industriel, afin d'exclure l'hypothèse d'une éventuelle pollution ou à l'inverse d'envisager sa dépollution.

Source Rapport de l'Enquête Publique Réponse de la Commissaire Pages 37-38



La façade de la halle Gaveau (extrait du rapport Enquête Publique)

Conclusion du rapport

Les avis et conclusions ont été publiés dans un rapport séparé de 6 pages qui se termine ainsi

Lien [Scan-I9015-21062911230 \(fontenay.fr\)](https://fontenay.fr/Scan-I9015-21062911230)

Après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet je considère que :

- Les atteintes à la propriété privée sont limitées, les propriétaires ayant manifesté l'intention d'aliéner les parcelles comprises dans le périmètre de réserve foncière.
- Les locaux et terrains affectés par le projet de réserve sont vides ou quasiment inoccupés ce qui n'entraîne pas de destruction de bâtiment.
- L'activité du site CENEXI n'est pas impactée par le projet et les emplois ne sont pas menacés.
- Les impacts environnementaux devraient être positifs grâce à la dés-imperméabilisation des surfaces et la dépollution des sols.
- La qualité urbaine et l'environnement du secteur seront améliorés par la réorganisation des circulations et l'arrivée de nouvelles activités.
- Les coûts d'acquisition sont estimés à 19,4 millions d'euros. Ils seront portés, sans rémunération, par l'EPFIF qui « développe et revalorise des projets immobiliers qui contribuent au développement des activités au sein de la Région Île-de-France ».

Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur CENEXI-GAVEAU.

Mme ALBARET-MADARAC Marie-José, commissaire-enquêtrice
Le 22 juin 2021



Rapport d'enquête page 6/6

Et maintenant

Fin novembre, lors de la rencontre du comité des Mocards avec le Maire, il nous a dit :

- Que la DUP prendrait du temps avant que le juge des expropriations ne fixe un prix avec une marge de négociation de +/- 10%
- Qu'il faudrait d'abord dépolluer le site
- Que CENEXI a été racheté fin 2021 par le groupe Indien GLAND PHARMA (4600 salariés) Conséquences pour CENEXI ?

Par ailleurs nous avons cru comprendre ou entendre

- Que le groupe scolaire à Gaveau ne verra pas le jour avant 2026. Des travaux d'agrandissement sont prévus à Jules Ferry
- Relations difficiles entre JB Fontenay et la Ville (parking fermé à la fin de l'enquête publique)
- Que devient la Halle Gaveau ?

En final un projet intéressant mais beaucoup d'interrogations.

Lionel Walter et Daniel Fougères le 10/03/2023