

## Compte-rendu de la rencontre du 29 JUIN 2011

La Fabrique s'est installée dehors! Il fait beau, les ombrelles sont de sortie. Le mur de l'antenne sert de panneau d'exposition où les équipes ont affiché plans et schémas de projet. Une trentaine de personnes s'est déplacée pour participer à ce moment d'échange sur le quartier Boissière.

Cet après-midi s'est déroulé en trois parties.

La première a été l'occasion de faire le point sur l'avancement des projets du quartier évoqués lors de la dernière rencontre du 2 mars 2011.

La seconde, en présence des différents bureaux d'études, des techniciens de la ville, des habitants, avait pour but d'approfondir l'information et la connaissance au sujet de la ZAC Boissière-Acacia et de travailler ensemble sur les questions d'espace public et d'équipement dans une optique d'articulation entre le quartier existant et le futur quartier.

L'après-midi s'est terminée par une restitution des discussions en présence de la maire-adjointe Catherine Pilon.



### Avancement des projets du quartier Boissière

Un état d'avancement des projets a été réalisé et distribué aux participants (voir page n°4).

Tout d'abord les choses avancent puisqu'un certain nombre de projets ont trouvé des solutions même si pour certains cela reste provisoire. **La maison des parents** va s'installer au rez-de-chaussée du centre Branly Boissière. Concernant **la mairie annexe**, la municipalité attend un retour d'expérience de celle qui s'est implantée aux Morillons. Au **théâtre des Roches**, des travaux de mise aux normes vont être réalisés pour que l'équipe culturelle puisse s'installer en octobre prochain. **La ludothèque Ludoléo** a emménagé, reste l'inauguration.

Ensuite, concernant **les projets immobiliers**, il est ressorti de ces échanges qu'une plateforme de discussion était indispensable au suivi de l'évolution de ce quartier. Ce lieu qui se propose d'être à la Fabrique permettrait :

- de lister les projets immobiliers portés par des promoteurs privés. Un arpentage à cet effet a même été proposé. Sur des projets de ce type, la municipalité s'efforce d'assurer la « qualité des projets » et vérifie leur conformité réglementaire. Si cette dernière est vérifiée, il lui est difficile de refuser le permis de construire, sinon elle est assignée en justice. « Il ne faut pas croire qu'il y ait systématiquement une collaboration ville/promoteur. », ou celle-ci n'aboutit pas toujours à un compromis :

le promoteur ne suit pas toujours les prescriptions de la Ville.

- de travailler ensemble sur le «projet amitié» quand les négociations, actuellement en suspend, reprendront.

Une dernière colonne semble manquer au document distribué, celle sur les écoles. En effet, il est annoncé sur le quartier un nombre important de nouveaux logements, avant le début de la ZAC. « Le quartier évolue vite, est-ce qu'on aura assez d'écoles ? ».

Cette question se retrouve dans de nombreux autres quartiers. Une étude de démographie scolaire va permettre à la municipalité d'anticiper ces questions et de voir où il est le plus judicieux d'ouvrir des classes et/ou de créer de nouvelles écoles, avec la limite des investissements qui sont possibles et avec un budget qui prévoit déjà de nombreux projets d'écoles nouvelles.

Aujourd'hui l'école Nanteuil est surchargée. L'école sur la ZAC servira à la fois à accueillir les élèves issus des nouvelles populations et à désengorger l'école Nanteuil. En tout ce serait 22 nouvelles classes créées, 16 pour accueillir les élèves de la ZAC et 6 pour l'école Nanteuil.

## ZAC Boissière-Acacia

Actuellement, le projet de la ZAC entre dans la phase de sélection d'un aménageur, qui réalisera les travaux d'espaces publics et vendra des lots constructibles à des opérateurs, en respectant le plan-projet présenté aujourd'hui. En avril dernier, les équipes techniques ont élaboré avec la mairie trois cahiers de prescriptions (architecturales, environnementales et paysagères) qui ont pour but de fixer les exigences de qualité à l'aménageur sélectionné. Il convient de noter que le projet n'est pas figé et qu'en négociant avec l'aménageur, certaines choses peuvent évoluer.

## Points de vigilances

De manière générale, les habitants ne sont pas contre ce projet de ZAC. Cependant, il ressort qu'un certain nombre de points de vigilance sont à garder à l'esprit pour assurer une cohérence sur un territoire plus large que la ZAC.

## Transports et cohabitation avec la voiture

Le parti pris des techniciens et des élus de dire que les comportements liés à l'utilisation de la voiture vont évoluer (augmentation du prix des carburants, apparition de voitures électriques, impact écologique...) a vivement été remis en question.

En effet, la crainte de ne pas voir arriver un système de transport en commun puissant sur ce territoire, et l'arrivée d'un grand nombre de logements, laissent certaines personnes sceptiques. « On continue toujours de dire qu'on va supprimer les voitures, faut-il déjà avoir les moyens de transports en commun qui vont bien. » Beaucoup pensent que tant que le métro n'arrivera pas, les comportements ne pourront pas changer. Cependant il semble que cette mise en tension entre transports puissants, utilisation de la voiture et nouveaux arrivants ait permis de dire qu'il fallait faire au mieux pour que tout cela puisse se faire simultanément.

Améliorer le système de transport, c'est aussi passer par une phase de réparation du réseau et de renforcement des lignes de bus. Une habitante a proposé que l'on puisse mettre en place un système de navette depuis la gare RER de Rosny pendant la durée des travaux pour accompagner ces changements.

Qui dit voiture, dit stationnement et parking. Dans ce projet qui tient compte d'une potentielle diminution du nombre de voitures dans les années à venir, le parking est envisagé afin qu'il ne devienne pas obsolète. Il est prévu une zone de stationnement par phase. Les parkings ne sont pas directement aux pieds des habitations et seront probablement mutualisés. Par conséquent, il semble indispensable qu'il y ait des voies de dessertes qui permettent de décharger ses courses au plus proche des habitations même si l'on doit aller garer sa voiture plus loin. Ce point est bien prévu dans le projet.

## Articulations avec le quartier existant

D'autres inquiétudes sont venues de la capacité de ce projet à produire du lien tant physique que social. « Comment le quartier se raccroche au reste ? » Tout d'abord, la question de la cohérence à une échelle plus large :

Pour exemple, d'un côté ce futur quartier défend un projet qui limite l'utilisation de la voiture et, de l'autre côté de la rue, on voit l'extension du supermarché LIDL et de son parc de stationnement qui va augmenter le flux journalier de voitures.

Un décalage entre la présentation du projet et le plan a été pointé. Un habitant a relevé que

les cheminements ne reliaient pas forcément les quartiers les uns aux autres. D'autre part, la représentation graphique ne rendant pas évidente la qualification des axes structurants, a suscité des interrogations.

Il a alors été proposé qu'un atelier spécifique sur les circulations voie le jour dans le cadre de la Fabrique pour clarifier ces points.

### ***Liens, mixité et espaces de rencontres***

Un espace public et commercial en lien avec le boulevard de la Boissière est prévu pour la ZAC, afin de recréer un pôle commercial avec les commerces déjà existants. On peut donc imaginer que les habitants des quartiers voisins viendront sur ce nouveau quartier pour faire les courses et engendreront des échanges. Cependant il semble important que ces derniers ne se fassent pas unilatéralement. D'autres structures doivent pouvoir attirer les habitants du nouveau quartier vers les anciens quartiers pour ne pas accentuer leur enclavement. C'est pour cela que la Ville privilégie le travail sur les équipements culturels et associatifs existants (Centre Branly, Théâtre des Roches) pour qu'ils attirent aussi les nouveaux habitants.

La présence des jardins familiaux, qui restent sur la ressource foncière du SEDIF, est un élément qui favorise le lien. Ce sont des habitants des quartiers alentours qui viennent jardiner.

Il est important de travailler sur les lisières de la ZAC, de créer des espaces de rencontres pour que ce nouveau quartier ne soit pas tourné sur lui-même.

Ensuite, les écoles sont des lieux où se construit ce lien social. La volonté d'ouvrir les écoles sur les quartiers a suscité l'enthousiasme d'un certain nombre d'habitants (voir les écoles fenêtrées). Ils ont proposé qu'une réflexion sur la mutualisation des équipements soit prise en compte. Par exemple avec une salle polyvalente en rez-de-chaussée ou une salle de restauration qui puisse avoir d'autres usages, sur d'autres temps, utilisée par les habitants ou des associations.

La mutualisation des espaces est aussi valable dans les copropriétés. Ils deviennent lieux de rencontre.

### ***Habitat et types de logements***

À cette phase du projet il est encore tôt pour déterminer les types de logements. Les données vont s'ajuster et évoluer. Nous pouvons dire aujourd'hui que la ville imagine 60% à 70% d'appartements allant du T1 au T3.

Les 30% à 40% restants étant destinés à de grands logements. L'idée est de rééquilibrer l'offre par rapport au reste du secteur qui compte un nombre important de grands logements.

Des types d'habitats moins traditionnels sont envisagés sur la ZAC comme l'habitat participatif ou un habitat adapté pour les familles en caravane.

Le premier s'appuie sur un mode de gestion qui implique davantage les habitants.

Le second, qui trouve sa place dans des rez-de-chaussée d'immeubles permettrait aux familles d'avoir leur caravane devant leur logement. Il serait à destination de celles qui souhaitent aller vers la sédentarisation.

### ***Penser l'insertion***

Avec ce projet de ZAC, l'opportunité et l'importance d'un projet d'insertion pour les jeunes du quartier sont à saisir. « Il va y avoir un immense chantier, c'est l'occasion de professionnaliser et de mettre en place quelque chose pour les jeunes. Il faut imposer à l'aménageur d'embaucher et de former. » La question de l'insertion sera traitée lors de la négociation entre la ville et l'aménageur. La ville de Montreuil a l'habitude de faire des marchés publics d'insertion pour ses projets avec un certain nombre de structures connues. Une personne à la ville est d'ailleurs en charge de faire respecter ces engagements. Sur la ZAC, cela représenterait 10% du volume horaire travaillé. Pour exemple, sur un projet de type ANRU nous sommes à 5%. En outre, comme cela a été posé: est-ce que les jeunes de la Boissière doivent forcément travailler dans leur quartier? « Grandir, c'est aussi sortir de son quartier, partir. »

### ***L'éco quartier***

À la demande de certains habitants, nous avons essayé de définir ce qu'est un éco-quartier.

Pour la municipalité il s'agit d'être dans une dynamique où l'on imagine ce qui va se passer dans l'avenir en terme de changement climatique, raréfaction des énergies fossiles... pour pouvoir anticiper.

C'est une réflexion qui prend en compte la gestion des déplacements, de l'eau, des déchets, qui favorise la biodiversité, la mixité, des matériaux de construction qui permettent de tendre vers des logements passifs.

Un éco-quartier, c'est aussi un projet qui implique les habitants dès la conception du projet.



# ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS QUARTIER BRANLY-BOISSIERE / LEO-LAGRANGE-RAMENAS

Porteur de projet / maître d'ouvrage	Maison des parents	Mairie-annexe	Théâtre Les Roches	Association SFM	Ludothèque Ludoléo	Cité des Roches	Cité de l'Amitié	Projets de promoteurs
	Association Ensemble Notre Quartier	Ville de Montreuil	Ville de Montreuil	Association SFM	Association Ludoléo	OGIF / Coopération et Famille / Ville	OPHM	Promoteurs privés
Contexte / problématique	Suite à plusieurs conférences sur l'éducation et au constat partagé d'un besoin sur le quartier, l'association souhaite ouvrir un lieu dédié à la parentalité. Des subventions ont été accordées, mais aucun lieu n'avait été encore trouvé jusqu'en 2010.	La Ville de Montreuil souhaite se conformer à son obligation d'ouvrir des mairies annexes (villes ayant plus de 100 000 habitants). La première mairie annexe ouvre aux Morillons en septembre 2011.	La gestion du théâtre a été reprise par la municipalité en janvier 2011. Des travaux sont prévus pour une première tranche de mise aux normes.	L'association propose des activités en direction de la jeunesse et une fonction de centre social. Elle est située face à Mozinor.	La ludothèque a été rélogée dans un nouveau local place Jules Verne (précédemment au centre de quartier Branly-Amitié), ouverture effective depuis avril 2011.	Le propriétaire actuel de la cité (OGIF) souhaite céder son patrimoine. Il a déposé un permis de construire (accordé en 2009) pour valoriser son bien à un prix supérieur.	L'OPHM porte un projet de construction destiné au désengorgement de la cité d'amitiés (logements + équipements en rdc). Le projet qui est rejeté par le collectif « Non au béton, oui au gazon ».	Plusieurs projets privés sont à l'étude dans le quartier, dont un en particulier face aux cités des Roches/Amitiés. La ville travaille avec certains promoteurs à la qualité des projets et leur insertion.
Demandes et questions exprimées	Trouver rapidement un local pour le projet de maison des parents	Savoir quelle localisation est/sera choisie pour la mairie-annexe : sites pressenti par la ville en 2010 : théâtre ? ex-local service enfance pied d'immeuble ? autres ?	Connaître plus précisément le projet pour ce théâtre	Pérenniser le travail de l'association dans ses locaux actuels	Clarifier les réponses que la Ville et les partenaires financiers peuvent apporter à l'association face aux difficultés financières qu'elle rencontre	Abandonner le projet de construction en cœur d'îlot Connaître le bailleur qui rachète la cité à OGIF	Renégocier le projet de construction en bordure de site Régler les problèmes immédiats de la cité (sécurité, espaces ext., terrain de jeu)	Connaître les projets privés portés par des promoteurs et négociers ces projets avec les promoteurs pour assurer une meilleure insertion dans le quartier
Objectifs de la municipalité	Permettre à ce projet d'exister par une localisation (éventuellement temporaire en l'attente d'une solution pérenne)	Créer une mairie annexe dans le quartier, en tirant les enseignements de celle créée au Morillon en 2011	Développer les activités se déroulant dans le théâtre Conservier sa vocation artistique et théâtrale Mutualiser les usages de ce lieu, le rendre accessible à tous	Maintenir les services à la population d'un centre social dans le quartier Assurer l'avenir de l'association et de son implantation comme centre social associatif à son emplacement actuel	Répondre aux enjeux de lien social et parentalité Pérenniser les activités de l'association dans son nouveau local	Conventionner avec le nouveau bailleur sur la reprise du bien et sa gestion future Encadrer les conditions de cette revente	Trouver un terrain de conciliation entre les habitants de la cité et le bailleur Contribuer à résoudre les problèmes immédiats	Assurer la qualité des projets privés par la négociation avant dépôt des permis Favoriser leur insertion urbaine et architecturale
Solution proposée	Accueil dans un local provisoire en RDC du centre Branly-Amitié (local libéré par le départ de Ludoléo)	Site retenu : locaux de l'antenne Jules Verne, au stade d'études préalables, projet à moyen terme	Mise aux normes du bâtiment (entre janvier et septembre 2011) Installation de l'équipe culturelle et nouveau programme d'ateliers en octobre Programmation d'été (première édition)	Suite à la table-ronde des financeurs tenue en mai, la CAF et la Ville ont décidé d'augmenter leur subvention en 2011, et l'Etat propose une Convention Pluriannuelle. Un autre RDV est prévu au dernier trimestre 2011.	Soutien à la gestion Analyse de la situation financière de l'association par les services RDV à organiser durant l'été avec les élus et l'association	Rachat par la SA d'HLM Coopération et famille : convention signée au CM du 23 juin 2011, avec engagement d'abandon du PC, de réhabilitation, de réservation d'un contingent communal	Démarche d'amélioration de la sécurité et des espaces extérieurs et réalisation d'un terrain de jeu synthétique. Actions préalables à la reprise des échanges sur le projet à l'angle.	Négociation en cours, permis pas encore déposé pour l'opération rue Honoré de Balzac
Questions restant encore en suspens / actions à réaliser	- chiffrer les travaux de mise en état des locaux - préparer une convention d'occupation du local - articuler avec les besoins et offres d'équipement actuel et à venir - articuler les dispositifs de soutien à la parentalité (SFM, etc.) dans le quartier	- attendre les retours d'expériences - réaliser les études préalables pour la nouvelle implantation dans les locaux de l'équipe municipale de secteur - que vont devenir les locaux de l'OP mitoyens de l'antenne pressenti pour mairie annexe ?	- préciser le programme des activités - revenir vers les habitants pour échanger sur le projet pour le théâtre (suite au questionnaire) - trouver des instances de collaboration sur les propositions pouvant émaner du quartier	- affiner les participations respectives des financeurs - au delà de 2011 ?	- définir la solution la plus adaptée à la situation de l'association - intégration dans le contrat enfance jeunesse	- pas de question en suspend ?	- échanges à poursuivre sur le projet à l'angle, une fois les problèmes immédiats résolus	- selon les échanges avec les habitants et la conformité du permis, possibilité de recours ou de rejet par la Ville du permis
Calendrier / prochains rendez-vous	Été 2011 : chiffrage des travaux Automne 2011 : réalisation des travaux	Sept. 2011 : ouverture mairie Annexe Morillon Sept. 2012 : retour expérience Le Morillon ? 2013 (?) : faisabilité et travaux éventuels	Été 2011 : travaux de mise aux normes, programmation d'été Octobre 2011 : installation des APAL et nouvelle programmation	Automne 2011 : nouveau tour de table des financeurs	Été 2011 : analyse par les services et rdv élus/association	Été 2011 : rachat de la cité par Coopération et Famille, le nouveau bailleurs 2012 : premiers travaux d'amélioration	Septembre 2011 : inauguration du terrain de jeu	Calendrier différent selon les projets

Document de travail / Ville de Montreuil / La Fabrique des Hauts de Montreuil / juin 2011

Retrouvez les documents graphiques de l'atelier sur <http://lafabrique.montreuil.fr/> ou sur place à la Fabrique.