

INterland
Espacit 
Florence Mercier
Inddigo
OTCI



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Etude de stratégie urbaine
NPNRU La Noue-Malassis
Bagnolet - Montreuil

**DIAGNOSTIC
LIVRABLE PHASE 1
SYNTHÈSE**

INterland

Urbanisme, prospective,
architecture

72-74 rue d'Alsace
69 100 Villeurbanne
Tél. +33 (0) 472 400 508
Fax. +33 (0) 478 425 328

12, impasse Mousset
FR 75012 Paris
Tél. +33 (0) 9530 856 02
Fax. +33 (0) 478 425 328

www.interland.info
twitter : @AgenceInterland
l.brenon@interland.info



SOMMAIRE

Préambule

Phase 1 - Diagnostic global

I. Contextualisation	19
1. Les projets et études en cours	20
2. Retour sur l'ANRU 1	27
II. Dynamiques et tensions : diagnostic multithématique	35
1. Le paysage et les espaces ouverts	37
2. La mobilité	59
3. L'habitat	89
4. Les fonctions économiques, les équipements et les services	117
III. Des secteurs de projet aux problématiques spécifiques	133
1. Le secteur NPNRU	135
2. Le nord et le sud de l'A3	143
3. Les secteurs à enjeux spécifiques	153

Ce document constitue le premier livrable de l'étude de stratégie urbaine du NPNRU La Noue-Malassis sur les communes de Montreuil et Bagnolet. Il rassemble le travail de cinq bureaux d'études :

INterland: urbanisme et architecture

Espacité : habitat

Agence Florence Mercier: paysage

Inddigo : mobilité et développement durable

OTCI : VRD et structure

Construit en trois parties, ce document restitue l'étape 1 de la mission : l'élaboration du diagnostic. La première partie de ce document vise à contextualiser les quartiers à l'échelle d'Est Ensemble et de Paris, en mettant en avant les projets et études en cours. Cette première partie précise également les travaux réalisés lors de l'ANRU 1 sur le quartier de la Noue et des Malassis.

La deuxième partie développe une approche par dynamiques et tensions à travers quatre thématiques. Il s'agit de mettre en avant les opportunités territoriales sur lesquelles le projet de rénovation urbaine pourra s'appuyer et également de poser les problématiques auxquelles sont confrontés les quartiers.

Les quatre thèmes développés permettent de dresser un portrait relativement exhaustif des quartiers à savoir : le paysage, les mobilités, l'habitat, les fonctions économiques, les commerces et les services.

Enfin la dernière partie identifie les enjeux et défis aux différentes échelles d'intervention à savoir :

> sur l'ensemble du périmètre d'étude

> sur les deux grands quartiers : les Malassis- Sadi-Carnot- Anatole France d'un côté et la Noue de l'autre

> sur des ilots spécifiques

Mars 2018

La philosophie PNRU 2 nous invite à élargir le regard à une échelle territoriale ou d'agglomération pour ne plus rester concentrés que sur la seule échelle des quartiers, écueil souvent reproché au PNRU 1. Sur les secteurs de La Noue et des Malassis, des dysfonctionnements sociaux et urbains notables ont été identifiés et creusent l'écart avec des quartiers limitrophes plus dynamiques économiquement. Notre première analyse souligne les nombreux atouts et ressources de ces quartiers dès lors que l'on regarde au delà des frontières pour imaginer de nouvelles solutions qui répondent certes à l'enclavement physique mais qui aident aussi à l'inclusion sociale.

Nous avons donc souhaité, à travers cette première phase, mettre l'accent sur les dynamiques à l'oeuvre qu'il nous semble essentiel de saisir et les processus que nous souhaitons renforcer ou engager pour l'évolution des quartiers de La Noue et des Malassis.

Pour cela, il est essentiel de bien saisir quelle est la vocation actuelle du quartier au sein de l'agglomération et quelle pourrait être sa vocation future. Il importe de réfléchir à une programmation urbaine à l'échelle de l'agglomération qui réponde aux objectifs stratégiques définis dans le Contrat de Ville. Des thématiques telles que la stratégie économique, les équilibres de l'habitat et la mobilité notamment doivent être traités à l'échelle globale pour véritablement répondre aux besoins du territoire et des quartiers de Bagnolet et Montreuil. La thématique de la mobilité intéresse particulièrement ces quartiers et apparaît comme une clé centrale pour pallier l'enclavement et dépasser les contraintes topographiques.

Le présent document expose les potentialités

et les ambitions que pourraient porter le projet de renouvellement urbain des quartiers de La Noue et des Malassis suivant trois approches complémentaires.

Une approche stratégique qui précise le positionnement des quartiers dans les dynamiques métropolitaines à l'oeuvre qu'elles soient identifiées en termes de flux, de liens ou de renouvellement.

Un projet urbain qui s'appuie sur la diversité spatiale et sociale des quartiers, la variation des ambiances urbaines, la pluralité des réseaux structurants.

Un terreau d'innovation constitué d'acteurs institutionnels, associatifs, collaboratifs,... en capacité de faire émerger des formes d'innovations économique, sociale, spatiale et environnementale.

1. Une approche stratégique

Déterminer le positionnement stratégique des quartiers de La Noue et des Malassis, c'est consolider des formes réciproques de solidarité territoriale entre les quartiers et la métropole.

Cela concerne en premier lieu l'organisation des mobilités (tous modes) et les conditions de desserte et d'accessibilité des quartiers. L'armature d'une trame verte et bleue plus lisible et appropriable constitue un support de liens qu'il importe de mieux consolider.

Le positionnement se traduit par l'activation des multiples leviers économiques (savoir-faire locaux, microprojets, pépinières, ...) en inscrivant ce potentiel dans une dynamique territoriale, en identifiant de nouvelles niches d'activité, de nouvelles filières à mettre en place qui intéressent non seulement les entrepreneurs locaux mais également les réseaux métropolitains.

Préambule – Propos introductif

Penser positionnement, c'est aussi questionner la place des équipements (collège, écoles, locaux associatifs, équipements de loisirs, sportifs et culturels) qui constitue un sujet fondamental pour les quartiers de La Noue (Ecoles Joliot-Curie ...) et des Malassis (Ecoles Wallon-Verne, les conservatoires, la piscine ...).

2. Un projet urbain

Les trois secteurs à l'étude sont différents, dans leurs composantes urbaines comme dans leur composition sociale. Le protocole appelle pour chacun des secteurs à la création et au partage d'un récit collectif, d'un projet social et urbain commun. Il importe de valoriser et de prendre appui sur un savoir faire issu de l'expérience sociale et de tirer parti de ces réseaux d'initiatives pour accompagner les transformations des quartiers.

Si les trois secteurs (sur deux communes différentes) ont été regroupés au sein d'un même «secteur» politique de la ville, il ne s'agit pas pour autant d'en conclure qu'ils constituent un seul et même quartier. Ils ne forment pas aujourd'hui une unité de lieu, d'identité, de vie et d'usages. Les formes urbaines et patrimoniales sont distinctes. Le peuplement y est différent. Les logiques de rattachement aux quartiers alentours ne relèvent pas des mêmes ressorts. Chaque secteur doit se réinventer un destin propre avec, suivant les situations, la poursuite du PRU1, le renouvellement des équipements scolaires et culturels à rayonnement communal, la recherche de fabrication de centralité de quartier de qualité (espaces publics, équipements), la diversification de l'offre en logements et son rattachement à la trame paysagère.

3. Un terreau d'innovation

De nombreuses initiatives témoignent que les quartiers de La Noue et des Malassis présentent

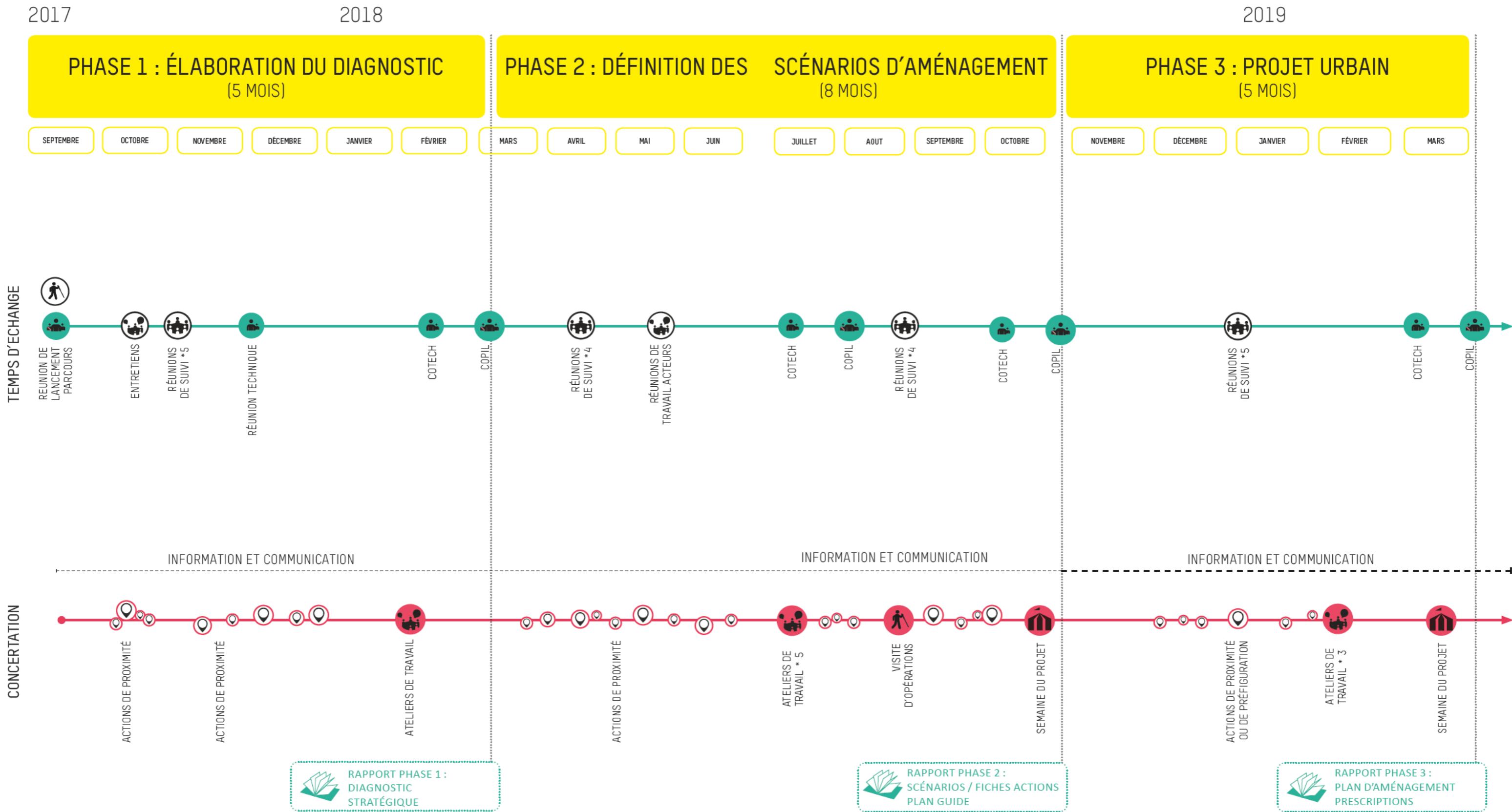
un cadre propice au développement de réseaux d'acteurs et d'innovations. Ce terreau constitue une formidable opportunité de développement autour de l'économie sociale et solidaire, de l'économie circulaire et de gestion durable, et d'activation de leviers économiques et de valorisation des savoir-faires locaux. Les initiatives habitantes et éco citoyennes sont à favoriser ainsi que le développement de services mutualisés pour les habitants et usagers en s'appuyant notamment sur les dispositifs de gestion urbaine de proximité. Le projet doit être de ce point de vue un catalyseur de ces signaux faibles ; sa conception et sa gestion ne peuvent se faire que par un partenariat durable entre les collectivités, les bailleurs et la société civile.

Aussi l'enjeu de partage du projet, d'activation des énergies et des potentiels locaux est central. Au delà d'une simple intention, l'émergence de cette figure d'espace en commun doit trouver un relais au travers des habitants. Seule garantie de continuité dans le temps, cette capacité à autodéterminer des espaces de vie et à les gérer par la suite sera au centre des préoccupations de la collectivité qui aura à charge de la stimuler, de l'équiper, de la soutenir.

ÉTUDE DE STRATÉGIE
URBAINE
NPNRU LA NOUE - MALASSIS
- MONTREUIL - BAGNOLET

Préambule - Rappel de la commande





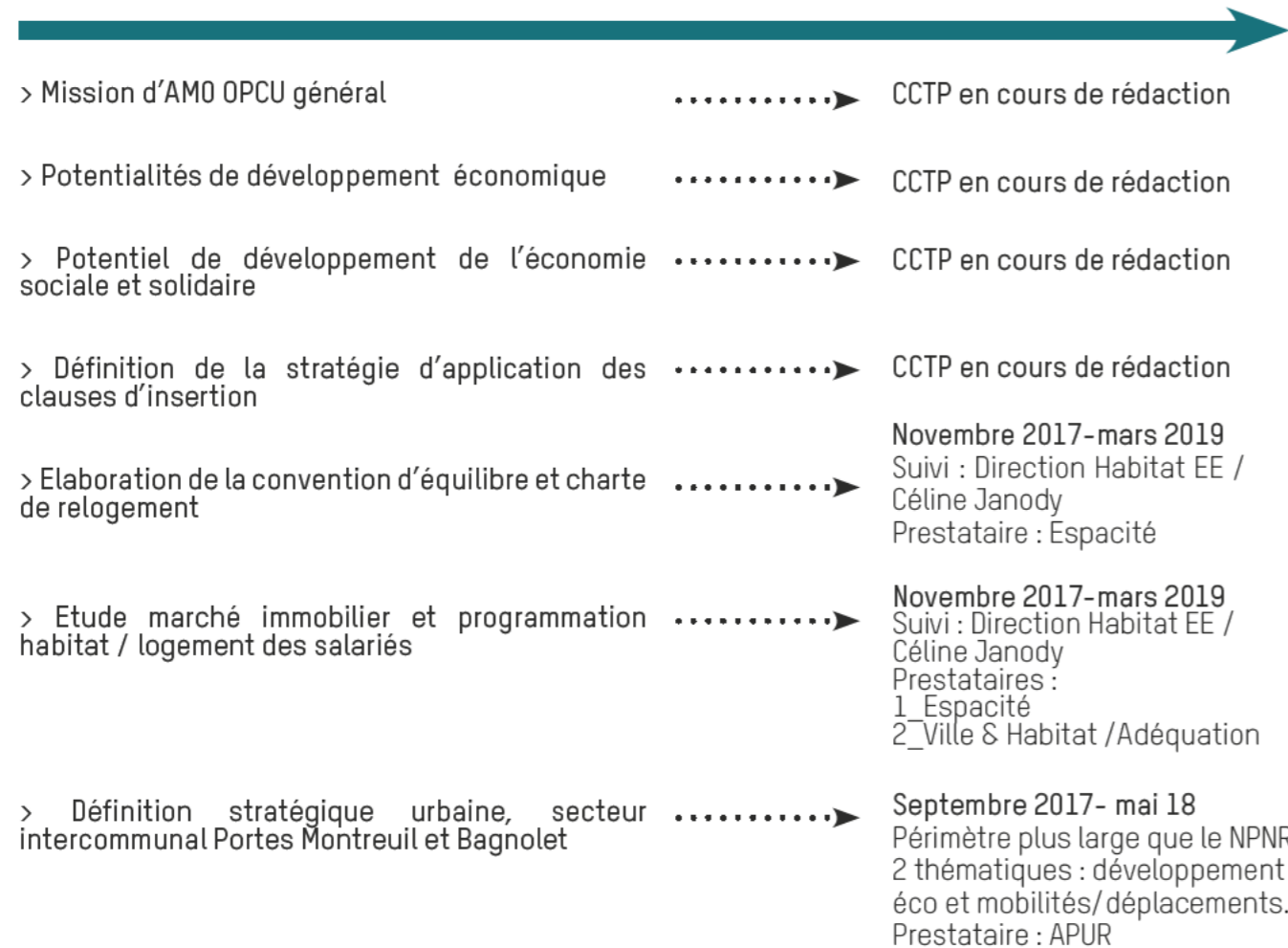
En parallèle de l'étude de stratégie urbaine, objet du présent rapport, d'autres études ont été lancées et viennent alimenter ce diagnostic. Ces études s'articulent autour de deux volets:

- > le volet général Est Ensemble
- > le volet quartier



Est Ensemble

LES ÉTUDES DU PROTOCOLE _ VOLET GÉNÉRAL EST ENSEMBLE

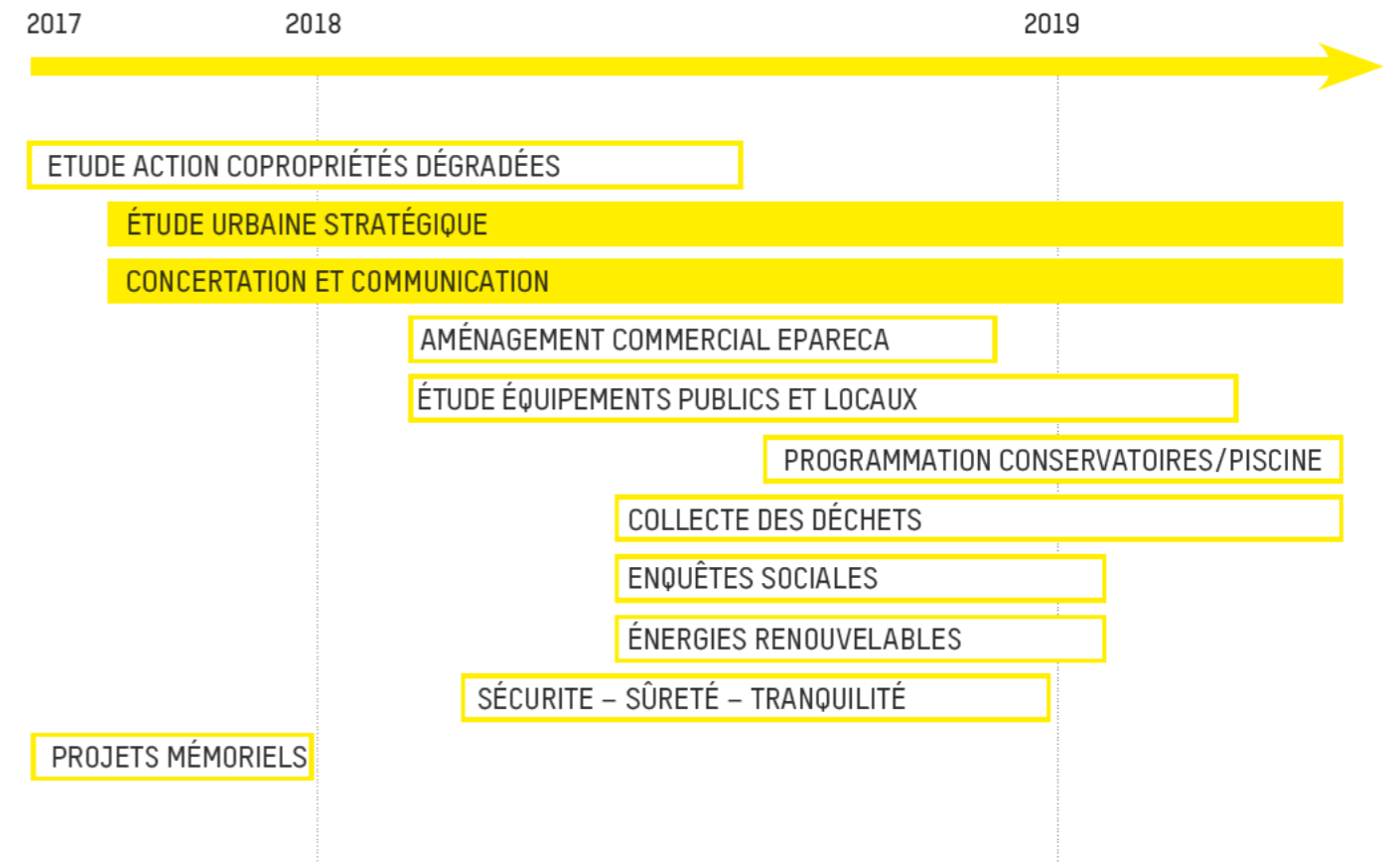


Préambule - Calendrier des études



Quartiers La Noue Malassis le plateau

LES ÉTUDES DU PROTOCOLE _ VOLET QUARTIER



Pendant les mois d'octobre et novembre 2017, des rencontres et entretiens ont été menés auprès d'acteurs institutionnels, de responsables associatifs, de membres d'instances de participation et d'habitants afin d'élaborer la démarche de coproduction et de commencer à parler du projet.

Pour les personnes rencontrées, trois préoccupations semblent prioritaires vis-à-vis du processus de concertation à mettre en place :

- Répondre à l'ambition forte portée par l'ANRU en coproduisant le projet.
- Ne laisser personne de côté en sollicitant un public varié et éloigné des circuits institutionnels.
- Ne pas leurrer les habitants en dégagant de réelles marges de manœuvre pour ce projet et en clarifiant les invariants de l'étude.

Pour répondre à ces exigences fortes, il a été proposé un dispositif de co-production à mener en relation étroite avec les ressources et acteurs du territoire et qui reposera sur la mise en œuvre de 5 grands principes de travail.



Préambule - La démarche de coproduction

1-CO-PRODUIRE

L'ATELIER DES MALASSIS ET L'ATELIER DE LA NOUE

> 1 à 2 ateliers par phase et par quartier

L'atelier est ouvert à tous mais certaines règles devront être respectées : écoute et respect, temps de parole équitable, (si possible) engagement dans la durée...

Un groupe est constitué de chaque côté de l'A3 : 1 côté La Noue et 1 côté Malassis. Ils rassemblent chacun 20 à 30 personnes et mettent côte à côte habitants volontaires, associations, instances de participation, techniciens et bailleurs.



2-CONCERTE

LES MINI-ATELIERS CIBLÉS

> Plusieurs par phase et par quartier

Atelier de travail en tables rondes, atelier de dessin dans une école, présentation et marche collective dans l'espace public, palabres...

Les mini-ateliers sont à chaque fois composés de personnes différentes selon les thèmes envisagés. Les publics éloignés de la concertation sont privilégiés : enfants, adolescents, jeunes, exclus, personnes actives, personnes ne maîtrisant pas la langue...



3-RASSEMBLER

DES ÉVÉNEMENTS

> 2 événements au cours de l'année 2018,

1 réunion publique de chaque côté de l'autoroute en présence des élus

L'espace public est investi : marche collective, repas collectif, théâtre citoyens, chantiers participatifs, jeux en plein air ...

Tous les habitants sont les bienvenus ! La création d'un événement visible dans l'espace public vise à rassembler et mobiliser au-delà des personnes déjà engagées dans le processus.



4-FORMER

TEMPS DE PRÉSENCE DANS LA RUE OU LORS D'ÉVÉNEMENTS

> Selon les besoins de la démarche en termes d'information et de mobilisation sur le projet

Porte à porte, stand à une fête de quartier, participation à une action organisée par les conseils de quartier, rencontres informelles dans la rue... Selon les besoins de la démarche en termes d'information et de mobilisation sur le projet



5-MOBILISER

DÉMARCHE AUPRÈS DES ACTEURS LOCAUX

Kit d'information et de concertation, jeu de carte ou de plateau,...

Les équipes des centres de quartier Pablo Neruda, Anne Frank, Guy Toffoletti et de l'antenne de quartier La Noue (et son réseau d'acteurs) sont sollicitées.

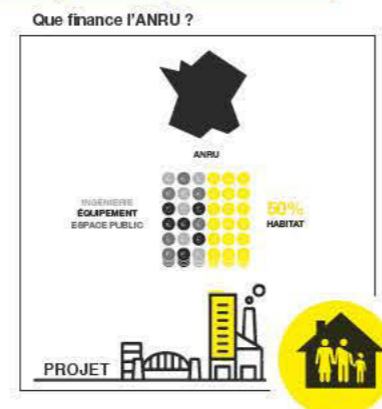


Entre septembre 2017 et mars 2018, plusieurs temps de concertation ont permis de nourrir le diagnostic d'INterland en échangeant avec différents publics du quartier La Noue à Montreuil : les conseillers citoyens, les conseillers de quartier, des habitants rencontrés dans l'espace public, lors d'une session de porte à porte ou d'une réunion en plénière, des usagers du théâtre de la Noue et des acteurs associatifs du quartier.

Côté Bagnolet, la Municipalité a pris la décision d'informer les habitants en priorité sur les travaux en cours ou à venir des projets de l'ANRU 1.



Réunion acteurs sociaux
de l'antenne La Noue- Clos
Français (19 janvier 2018)



Préambule - La démarche de coproduction



OCTOBRE -
NOVEMBRE 2017

TEMPS DE PRÉSENCE dans la rue ou lors d'événements dans l'ensemble des quartiers concernés par le secteur NPNRU



MERCREDI
24 JANVIER

A Bagnolet, RÉUNION PUBLIQUE de présentation des travaux dans le quartier la Noue organisée par la Ville



JEUDI
18 JANVIER

A Montreuil, transmission d'une première version du diagnostic AUX CONSEILLERS CITOYENS pour alimenter le document



VENREDI
19 JANVIER

RENCONTRE DES ACTEURS LOCAUX du quartier la Noue / Clos Français et l'équipe du centre Toffoletti pour former aux enjeux du NPNRU



MARDI
30 JANVIER

Mise en place du 1^{ER} ATELIER DU PROJET avec des membres des instances participatives, des associations, des professionnels et des habitants volontaires



SAMEDI
3 FÉVRIER

Organisation des PALABRES avec le théâtre de La Noue sur le thème de la ville idéale



LE 1^{ER} ET 5
FÉVRIER

Deux séances de PORTE À PORTE en collaboration avec le conseil de quartier la Noue-Clos Français



MARDI
6 FÉVRIER

Participation à une PLÉNIÈRE DU CONSEIL DE QUARTIER pour partager et alimenter le diagnostic



JEUDI
22 FÉVRIER

Réunion avec LES CONSEILLERS CITOYENS de la Noue-Clos Français à Montreuil pour débattre du diagnostic transmis en janvier.



Phase 1

Diagnostic global

I. Contextualisation

1. Les projets et études en cours
2. Retour sur l'ANRU 1

II. Dynamiques et tensions : diagnostic multithématique

1. Le paysage et les espaces ouverts
2. La mobilité
3. L'habitat
4. Les fonctions économiques, les équipements et les services

III. Des secteurs de projet aux problématiques spécifiques

1. Le secteur NPNRU
2. Le nord et le sud de l'A3
3. Les secteurs à enjeux spécifiques

I. Contextualisation

1. Rappel des projets et études en cours
2. Retour sur l'ANRU 1





1

Rappel des projets et des études en cours

Le NPNRU nécessite la prise en compte des échelles supra-communales et la bonne articulation des projets et études en cours sur des thématiques interpellant le projet de rénovation urbaine telles que :

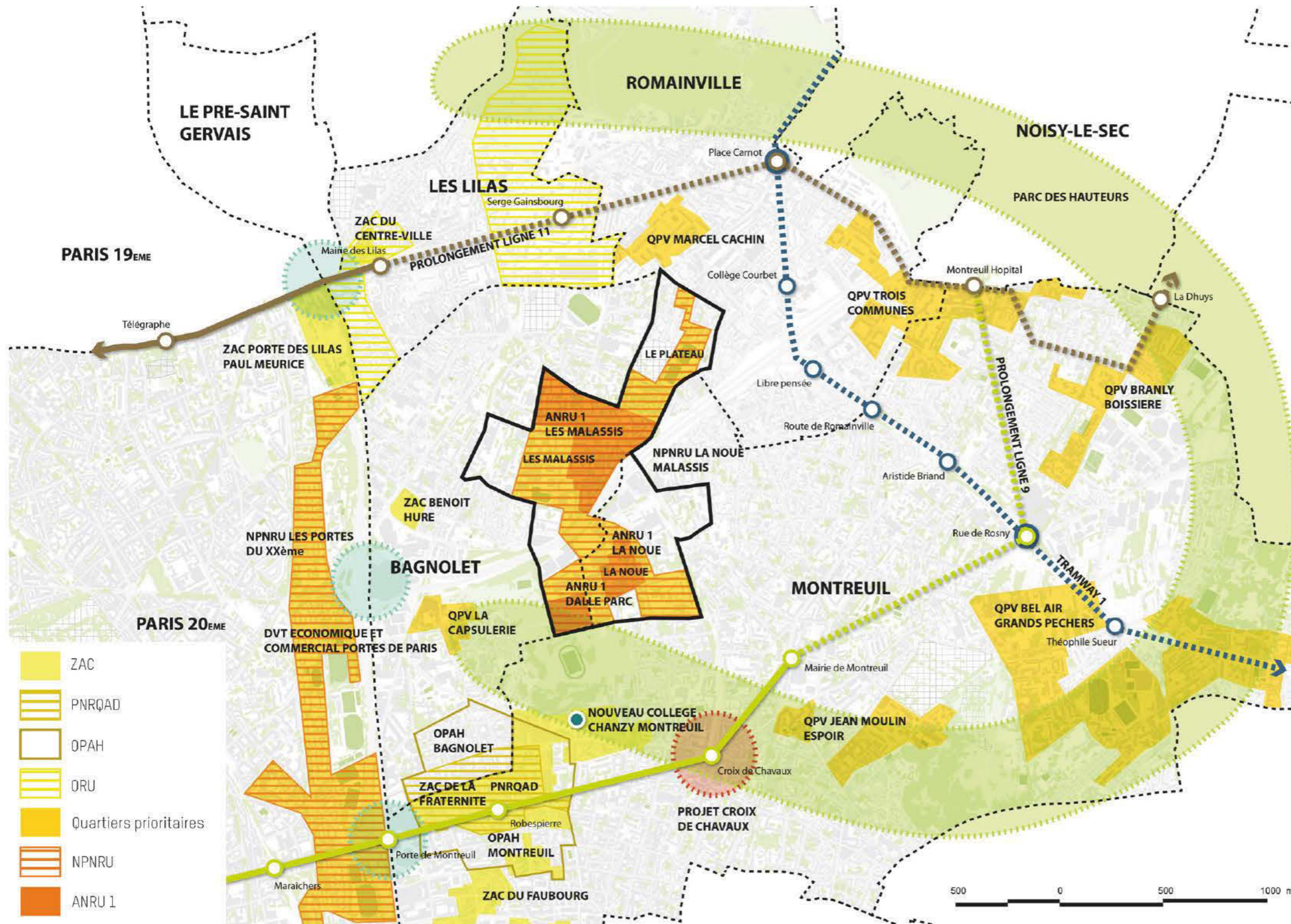
- > le développement économique
- > l'habitat
- > les mobilités
- > le développement durable

Il est également nécessaire d'articuler les projets en cours entre eux pour veiller à une bonne articulation et favoriser les effets d'entraînements plutôt que de concurrence.

Ce premier chapitre vise à synthétiser les éléments issus des études menées en parallèle et mettre en avant la manière dont ces éléments nourrissent et donnent un cadre au projet de rénovation urbaine de la Noue et des Malassis à Montrouil et Bagnolet.

I.1. les projets et études en cours

Un projet de renouvellement urbain majeur dans des villes en mouvement



Des projets de paysage et d'espaces publics
 > Le parc des Hauteurs
 > Le projet de réaménagement Croix de Chavaux à Montreuil

Des projets de mobilité
 > Les projets de transport : prolongement de la ligne 11 et la création du tramway 1
 > Projet de prolongement de la ligne de bus 76 qui concernera le quartier

De nombreux projets de renouvellement urbain
 > ZAC de la Fraternité et du Faubourg
 > Un nouveau collège intercommunal au sud du parc Jean Moulin Les Guilands
 > Rénovation des quartiers Gagarine et Marcel Cachin à Romainville

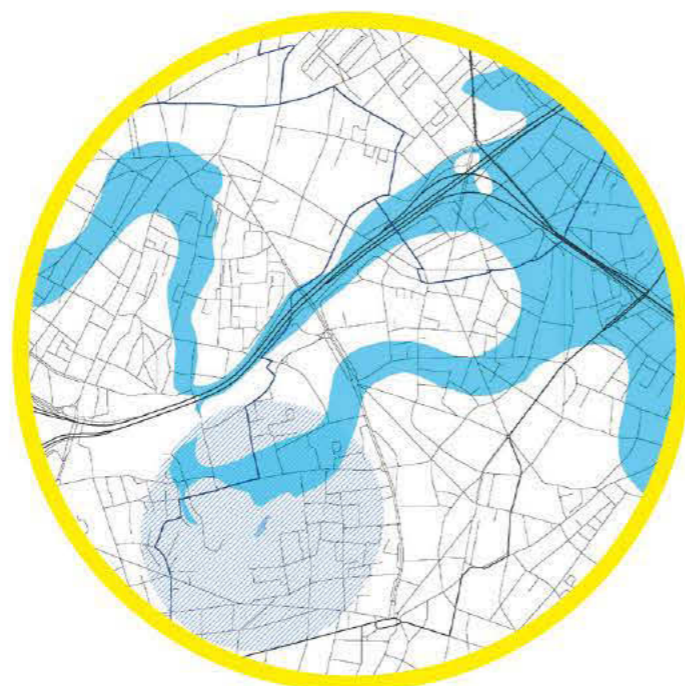
ENJEU

- > Quelles priorités dans les projets ?
- > Positionner le NPNRU dans les dynamiques en cours

Une stratégie DD amorcée à l'échelle d'Est Ensemble: 4 cibles à prioriser pour les quartiers NPNRU

Conception bio-climatique : lutte contre les îlots de chaleurs

Gestion de la ressource en eau



> Des points d'appuis pour renforcer la trame verte locale

- Le parc Jean Moulin-Les Guilands
- Des délaissés d'infrastructures

> Des zones humides potentielles identifiées par la DRIEE

- Aux Malassis : dans l'axe de la rue L. Michel
- A la Noue : sur les franges nord du parc Jean Moulin Les Guilands et au niveau du Clos Français

> Une très forte imperméabilisation des sols augmentant les risques d'inondation en cas d'orage violent

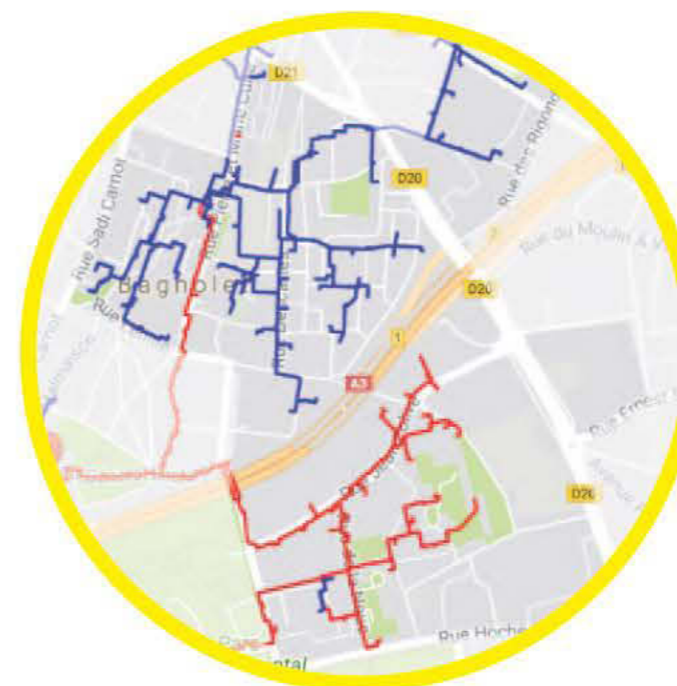
> Gestion de la ressource double

- enterrée sur Bagnolet
- à ciel ouvert sur la Noue à Montreuil

I.1. Les projets et études en cours

Un potentiel de développement des ENR

Une gestion des déchets ambitieuse



> Une très bonne desserte du NPNRU par le réseau de chaleur urbain

- Réseau alimenté à plus de 55% par de la biomasse (plaquette de bois)

> Un fort potentiel pour développer l'énergie solaire, notamment au niveau des toits

> Présence d'un programme Local de Prévention des Déchets

- > Est Ensemble, lauréat de l'appel à projet territoire « Zéro Gaspillage, Zéro Déchet » (2016)

> Des acteurs du réemploi à proximité du site



2

Retour sur l'ANRU 1

Les quartiers de la Noue et des Malassis ont déjà bénéficié du premier dispositif de rénovation urbaine. Les travaux de ce premier volet de rénovation sont à peine achevés concernant la Noue à Montreuil et sont en cours de travaux concernant Bagnolet.

Le NPNRU devra s'inscrire dans la continuité de ces dispositifs, il est donc essentiel dès le stade du diagnostic de bien comprendre le sens de ces projets, de tirer un bilan pour venir au besoin prolonger, accompagner voire même parfois infléchir ces projets, avec la difficulté de dresser un bilan sur des projets à peine livrés voire même encore à l'étude (la dalle de la Noue à Bagnolet par exemple).

La Noue // Des interventions concentrées sur le coeur de quartier



A Montreuil, les interventions se sont concentrées sur le coeur des espaces publics de la Noue :

- > Démolition d'une dalle de parking
- > Création de la rue Adrienne Maire
- > Réaménagement des espaces publics
- > Aménagement d'un mail piéton
- > Création de nouveaux espaces de loisirs (city stade, jeux ...)

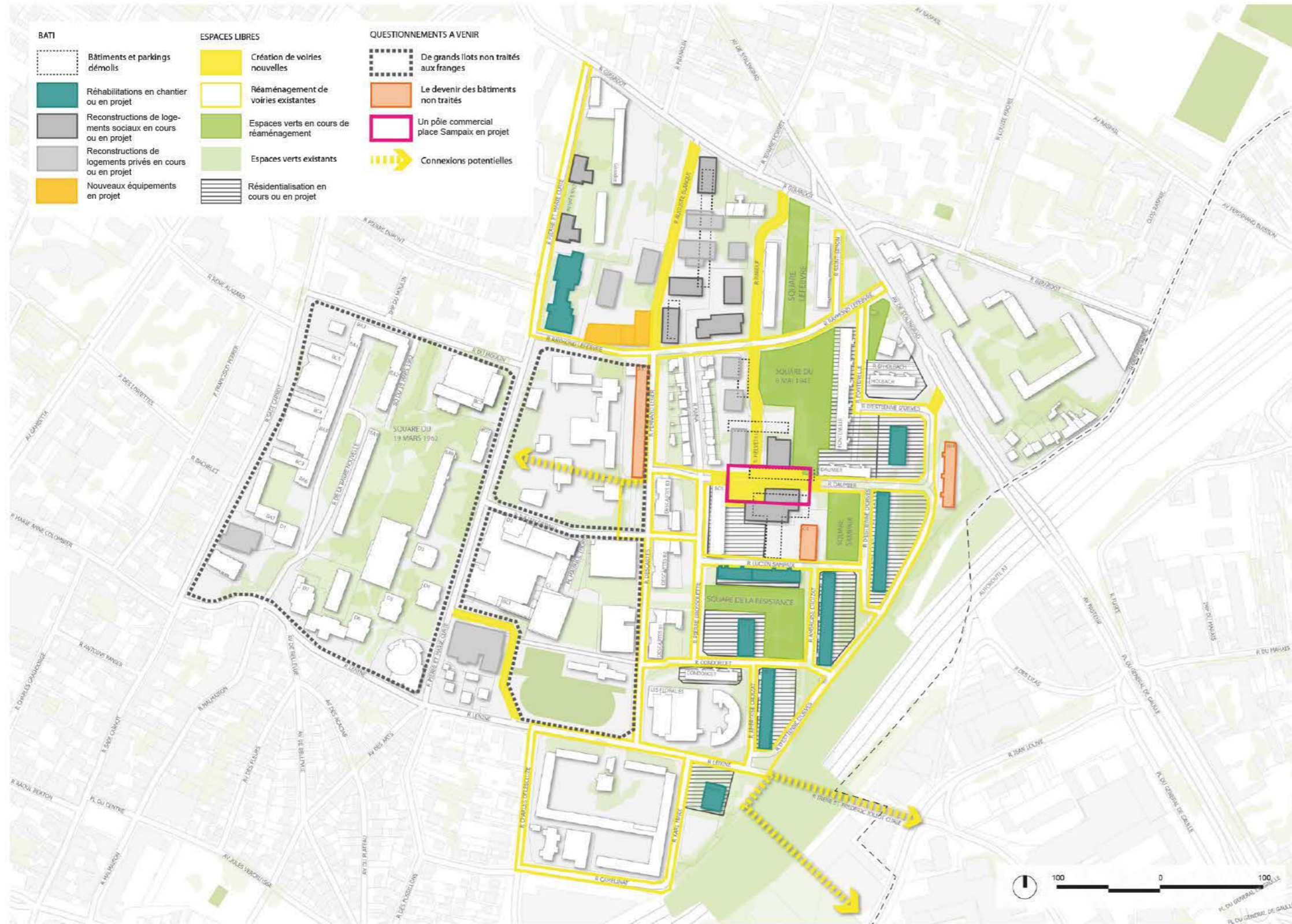
A Bagnolet, les interventions se sont concentrées sur la dalle de la Noue :

- > Plan de sauvegarde des copropriétés (ANAH) : démolition des bureaux, création de nouveaux logements, réhabilitation de 2 tours
- > Réhabilitation du centre social et création d'une crèche d'ici 2020
- > Réhabilitation des espaces sur la dalle et reconfiguration des accès d'ici 2020

ENJEU

- > Une solide communication pour expliquer le passage de l'ANRU 1 au NPNRU
- > Prolonger les liaisons du coeur de quartier
- > Intervenir sur les franges et les parkings

Les Malassis // Des interventions concentrées sur le coeur de quartier des Malassis



- Réalisé :**
- > Réaménagement et élargissement des squares existants
 - > Aménagement de la place Sampaix
 - > Création de nouvelles voies
 - > Création d'une nouvelle connexion viaire sur l'avenue Stalingrad
 - > Démolitions des bâtiments de l'OPH

- En cours de chantier :**
- > Réaménagement des voies existantes

- A venir :**
- > Une école maternelle et une crèche Pêche d'Or
 - > Un pôle commercial sur Sampaix
 - > Réhabilitations du patrimoine de l'OPHB
 - > Résidentialisations du patrimoine de l'OPHB et de Paris Habitat
 - > Développement d'une nouvelle offre sociale : Sofilogis, OPH
 - > Développement d'une nouvelle offre privée : Eiffage, AFL

ENJEU

- > une communication pour expliquer le passage du PRU 1 au NPNRU
- > prolonger les liaisons du coeur de quartier
- > la dalle Thorez/WALLON VERNE/ Sadi Carnot

4 thématiques transversales

L'HABITAT



LE PAYSAGE ET LES ESPACES EXTÉRIEURS



Au regard des projets et études en cours, des travaux de l'ANRU 1 et de nos premières investigations, 4 thématiques semblent nécessaires à considérer à l'échelle du NPNRU.

Nous aborderons tout d'abord la thématique du paysage et des espaces publics puis celle de la mobilité puisque ces deux thématiques interpellent à la fois l'échelle territoriale (les grandes trames vertes et bleues et le parc des Hauteurs pour le paysage, les déplacements et les flux pour la mobilité) mais également l'échelle du quartier et du cadre de vie.

Enfin, nous aborderons les thématiques qui abordent les questions de composition et de répartition des fonctions au sein même des quartiers que sont l'habitat, les fonctions économiques, les commerces et services et les équipements.

Une thématique est transversale et interpelle chacune d'entre elles, la gestion urbaine et sociale de proximité. Celle-ci doit être considérée dès le départ du projet pour garantir sa réussite sur le long terme.

LA MOBILITÉ



UNE THÉMATIQUE TRANSVERSALE
LA GUSP
(GESTION URBAINE ET SOCIALE
DE PROXIMITÉ)



LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ÉCONOMIE, SERVICES, ÉQUIPEMENTS



II. Dynamiques et tensions : diagnostic multithématique

Les quartiers de la Noue et des Malassis disposent de nombreux atouts parfois vécus comme des contraintes, à la grande échelle d'abord, le paysage, la topographie et la localisation à proximité de Paris. Si la situation en belvédère offre de magnifiques vues sur Paris, la topographie génère d'importantes ruptures. Si les quartiers sont proches des Portes de Paris et bien desservis par l'autoroute A3, les transports en commun lourds sont éloignés et leur accessibilité difficile ...

Ce paradoxe se traduit également à l'échelle des quartiers. Si le parc Jean Moulin Les Guilands attire, il met aussi à distance le quartier de la Noue du reste de la ville. La mixité fonctionnelle des quartiers et les équipements rayonnants (piscine, conservatoires, théâtre de la Noue ...) attirent des travailleurs, des consommateurs (galerie commerciale de la Noue) et également des habitants d'autres quartiers. Pour autant, ces différentes fonctions, situées aux franges, créent parfois des barrières entre les quartiers et les villes ou manquent de lisibilité pour véritablement jouer un rôle fédérateur.

Ce diagnostic vise donc à identifier ces problématiques, à en dégager les dynamiques et les leviers à activer qui constitueront le support du projet de renouvellement urbain des quartiers de la Noue et des Malassis.

1. Le paysage et les espaces ouverts
2. La mobilité
3. L'habitat
4. Les fonctions économiques, les équipements et les services

Le paysage et les espaces ouverts

Situé sur le plateau de Romainville et marqué par de grands vides constitués par les voies rapides - le périphérique qui sépare de Paris et l'autoroute A3 qui sépare le quartier en deux - le paysage urbain du quartier La Noue-Malassis est composé de larges vues sur le paysage métropolitain, de ruptures parfois brutales entre ses parties et de liens peu aisés avec les quartiers environnants compte tenu d'une topographie accidentée.

Cette situation géographique inscrit le quartier dans un vaste réseau d'espaces verts métropolitains, au coeur du Parc des Hauteurs, du fort de Romainville au parc Jean Moulin - les Guilands qui jouxte le quartier à l'ouest. Cette situation géographique d'exception offre de nombreuses potentialités pour le quartier.

- 1.1. Topographie et territoire porte
- 1.2. Typologies d'espaces ouverts
- 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts



Une topographie marquée et d'importantes coupures urbaines



Vue sur les jardins partagés du parc Jean Moulin Les Guilands : de larges vues sur le parc et sur Paris



La topographie marquée du parc Jean Moulin Les Guilands : une accessibilité difficile vers le bas Montreuil

1.1. Topographie et territoire porte



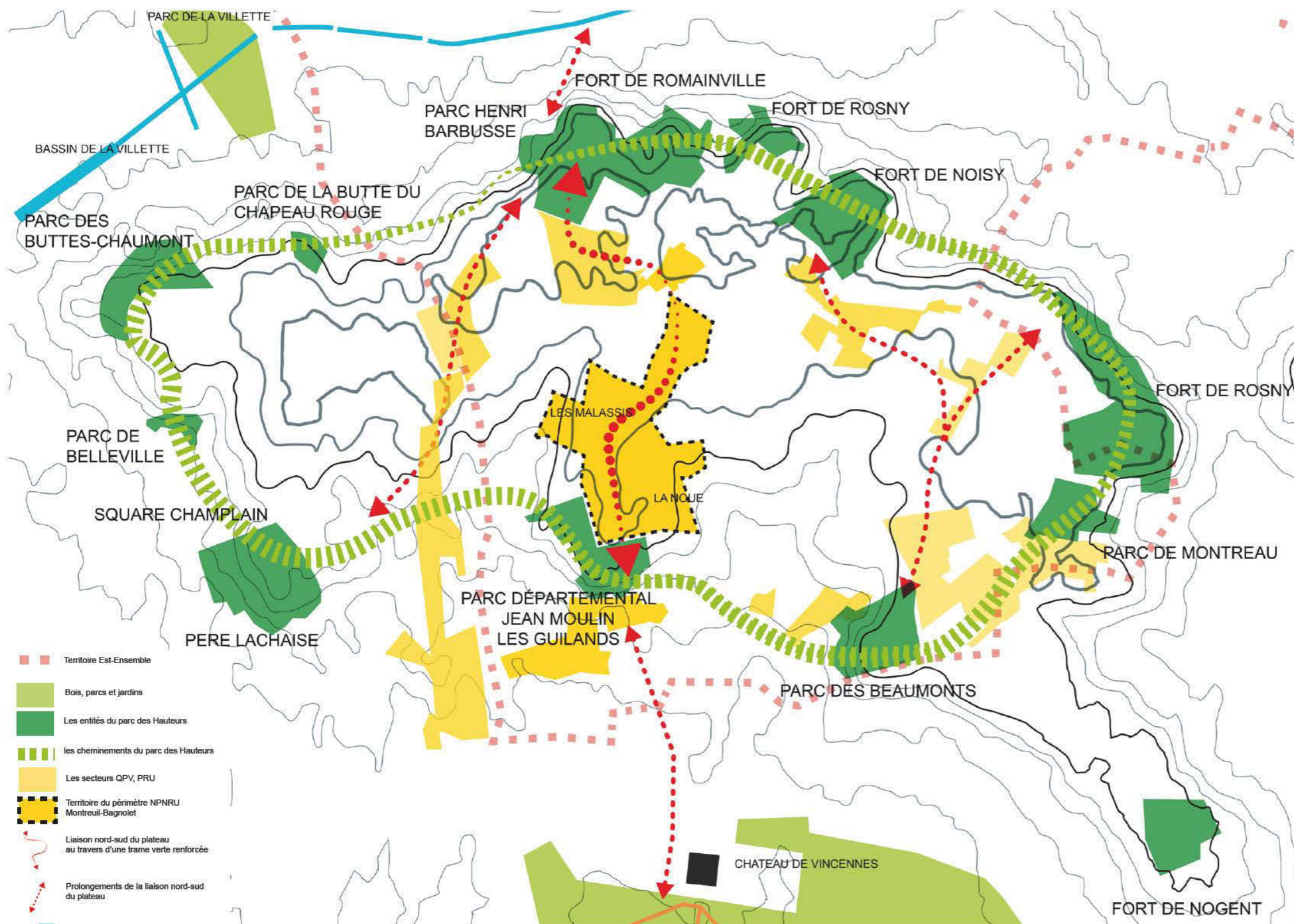
La topographie marquée de la rue Lénine : de larges vues sur le paysage



La coupure de l'autoroute A3 : une rupture majeure dans le paysage

1.1. Topographie et territoire porte

Le parc des Hauteurs : un système de parcs à l'échelle métropolitaine



De nombreux parcs ceinturent le plateau de Romainville et partagent une histoire commune liée aux carrières de gypse et à la défense de Paris : au sud, le parc Jean Moulin les Guilands et le parc des Beaumonts, à l'ouest, le parc de Belleville et le Père Lachaise et au nord, les parcs des forts de Romainville, Rosny et Noisy.

Ceux-ci fabriquent un parcours vert au sein de l'est francilien : le Parc des Hauteurs dont l'objectif vise à la mise en réseau des nombreux espaces verts.

Le quartier NPNRU est inscrit au coeur de ce système et pourrait constituer une trame verte nord-sud structurante du parc Jean Moulin Les Guilands au fort de Romainville.

ENJEU

- > Révéler la trame verte et bleue
- > Renforcer les liaisons nord-sud du plateau de Romainville

Des entités singulières et une appartenance au plateau remarquable



1.1. Topographie et territoire porte



L'appartenance au plateau du site d'étude est visible à divers endroits. De nombreux belvédères offrent des vues lointaines, les parcs et squares présentent une forte déclivité. Le site est ponctué de différentes typologies d'espaces ouverts :

Deux grands espaces verts majeurs :
 > le parc Jean Moulin-les Guillands
 > le Château de l'Étang










Un espace «rotule» à requalifier :
 > la couverture de l'autoroute

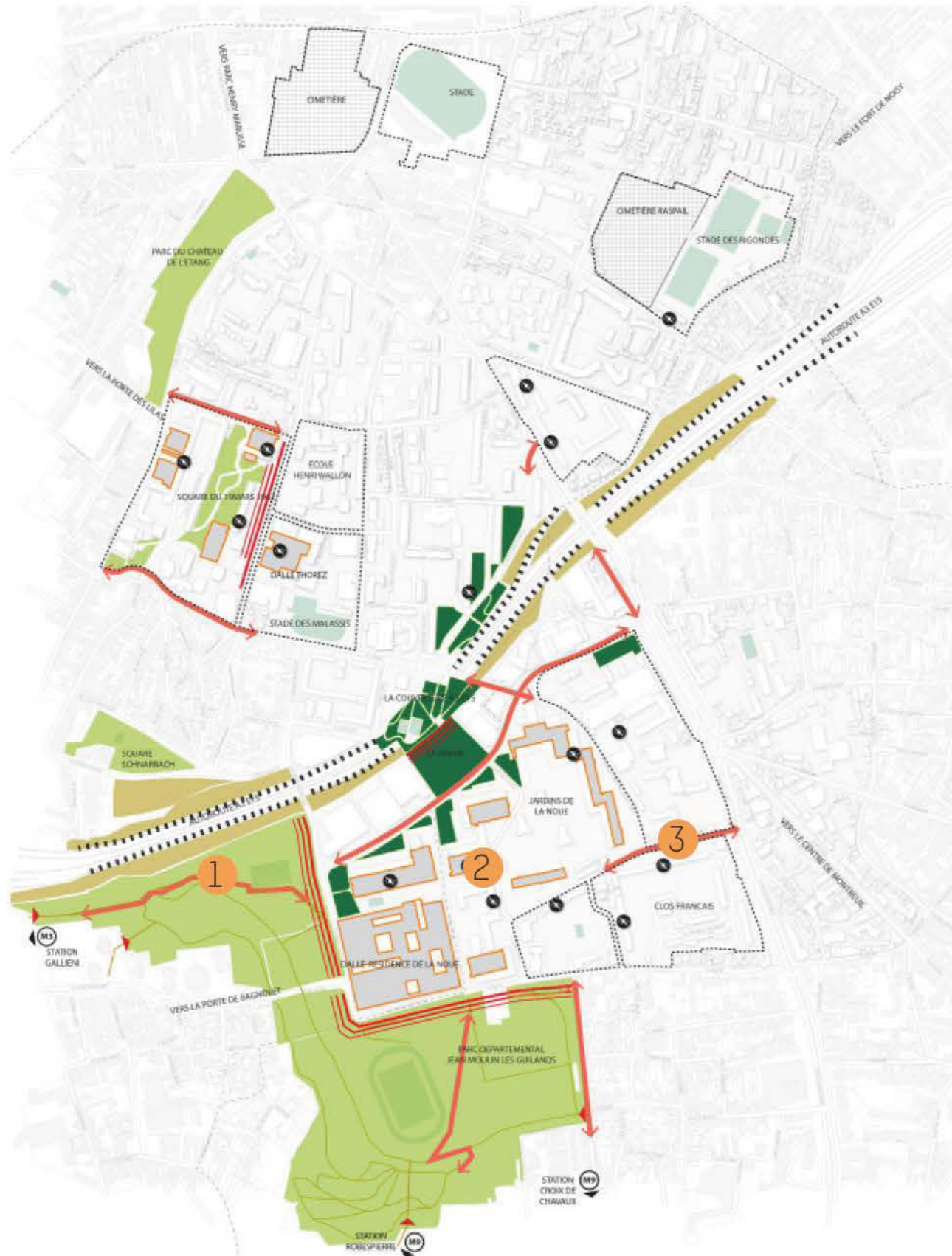
Une multitude d'espaces singuliers aux vocations diverses :
 > jardins d'agrément
 > jardins familiaux
 > aires de jeux
 > usages récréatifs et sportifs



Des espaces sur dalle très minéralisés et très présents surtout à la Noue.

-  l'appartenance au plateau
-  les espaces verts majeurs
-  ilot singulier (tertiaire, équipement majoritaire)
-  ilot singulier (résidentiel majoritaire)
-  les dalles
-  la friche
-  accès depuis le bas

Des discontinuités physiques et visuelles



1.1. Topographie et territoire porte



- sol sans réel statut urbain
- ↔ les inconforts piétons, trottoirs et chemins pentés
- rupture visuelle, absence de vue
- éléments bâtis hors-sol / enjeu d'interface avec l'espace urbain
- grande parcelle = grande enclave
- l'autoroute, une coupure physique
- ligne de rupture topographique, offrant des situations de belvédère
- parcs et squares existants en pente
- ▲ accès depuis le bas

Les discontinuités physiques liées à la situation géographique du plateau créent de nombreuses situations de belvédères ainsi que des dénivellés importants sur certaines rues qui rendent parfois difficiles les cheminements piétons. Les différences de niveaux pourront être retravaillées notamment sur la rue de la Noue.

Le parc départemental, bien qu'il soit un atout, est aussi un facteur d'isolement du secteur vis à vis du centre de Montreuil et des accès aux stations de métro, ligne 3 et 9. Certains cheminements du parc départemental sont perçus comme étroits et difficiles à emprunter (1)

A ces discontinuités liées à la géographie s'ajoutent les discontinuités visuelles et physiques générées par les dalles de parking et d'autres éléments hors-sol. Des interventions sur les dalles devront être réalisées dans le cadre du projet pour mieux les intégrer dans les aménagements et ainsi apaiser les parcours.

La présence de grandes parcelles fabrique de grandes enclaves qui complexifient les parcours et les relations avec les quartiers voisins.

La traversée nord-sud est peu aisée et réduite à trois points de passage (2 ponts + la couverture de l'autoroute peu qualifiée). Il s'agira donc d'aménager la couverture et d'améliorer ses usages afin de favoriser les liens entre les quartiers.

ENJEU

- > Apaiser les ruptures physiques et visuelles
- > Réduire la perte de repère de l'utilisateur dans le quartier en clarifiant les parcours

Un patrimoine végétal existant à valoriser



1.2. Typologies d'espaces ouverts



Allée Maurice Chevalier



Rue Raymond Lefevre



Rue d'Alembert

Le patrimoine végétal existant se compose d'essences variées et de sujets remarquables (catalpas, érables, tilleuls, saules pleureurs, platanes, cerisiers, ginkgos, frênes, pins etc).

Les ambiances arborées des cœurs d'îlot confèrent un charme aux lieux et apportent une atmosphère de fraîcheur et d'ombre.

Les entités végétales apportent une lecture des espaces publics au travers des alignements d'arbres et des jardins de cœur d'îlots.

De nombreux jardins partagés sont présents sur le secteur d'étude et viennent compléter le patrimoine végétal des quartiers.

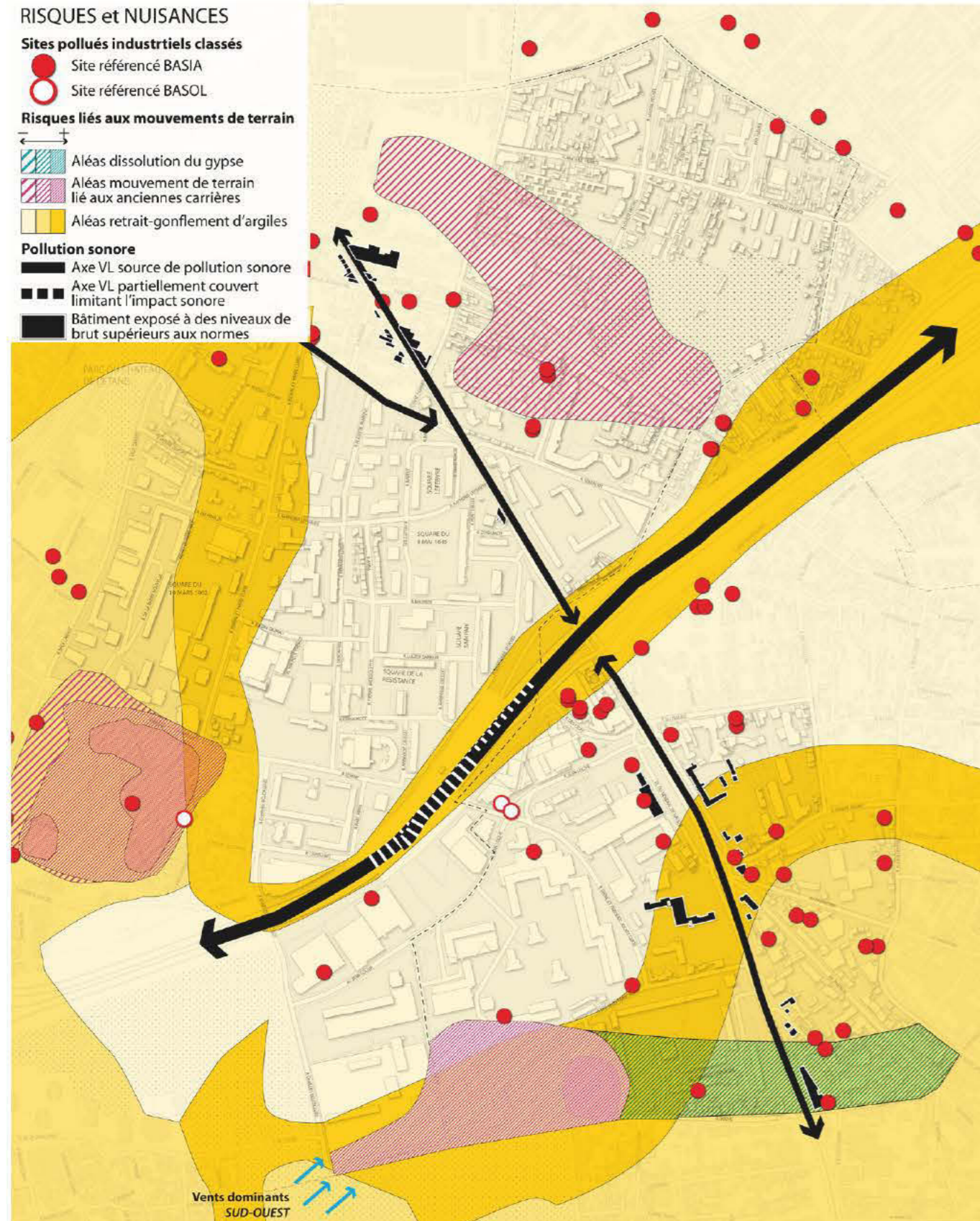
La végétation diffuse située principalement sur rue pour le plateau, associée à un paysage de proximité privatif lié au tissu pavillonnaire dominant, confère au lieu une ambiance villageoise.

Le cimetière Raspail couplé avec le stade des Rigondes offre une respiration paysagère de qualité bien qu'ils soient aujourd'hui comme une coupure dans le quartier.

ENJEU

- > Valoriser et conforter le patrimoine végétal existant
- > Préserver la diversité des essences

Une nécessaire prise en compte des risques dans le projet de rénovation urbaine



1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

Des risques et nuisances liés aux installations routières

L'A3 et l'avenue de la Résistance / Stalingrad, sont une source de pollution sonore importante. Il est à noter que l'aménagement sur l'A3 a permis de limiter considérablement la pollution sonore. Toutefois, la couverture partielle ne réduit pas totalement la nuisance et le risque de pollution lié aux particules fines reste présent.

Quelques bâtiments le long de l'avenue de la Résistance sont exposés à des niveaux sonores supérieurs aux normes (dont 2 établissements scolaires)

A noter un plan de prévention du Bruit est établi pour le département du 93

Une pollution des sols liée au passé industriel

Sur le secteur de la Noue, le risque de pollution des sols est très important du fait de la présence d'anciens sites industriels, notamment le long de l'avenue de la Résistance.

Un risque de pollution industrielle présent sur les limites du secteur d'étude et au niveau de la Cité des Grands Champs.

Des risques de mouvements de terrain

Un risque de mouvements de terrains est présent sur le secteur. Ce risque, lié au sol argileux des anciennes carrières, est présent principalement sur :

- la frange ouest des Malassis
- le long de l'A3 (aléas forts liés aux retraits/gonflements d'argiles)
- l'îlot à l'ouest de l'école H. Barbusse, liés à d'anciennes carrières
- la frange sud de la Noue

A noter : sur le secteur des Malassis, des parcs à feuilles ont été implantés sur quelques sites pollués pour essayer de renforcer la biodiversité sur le secteur.

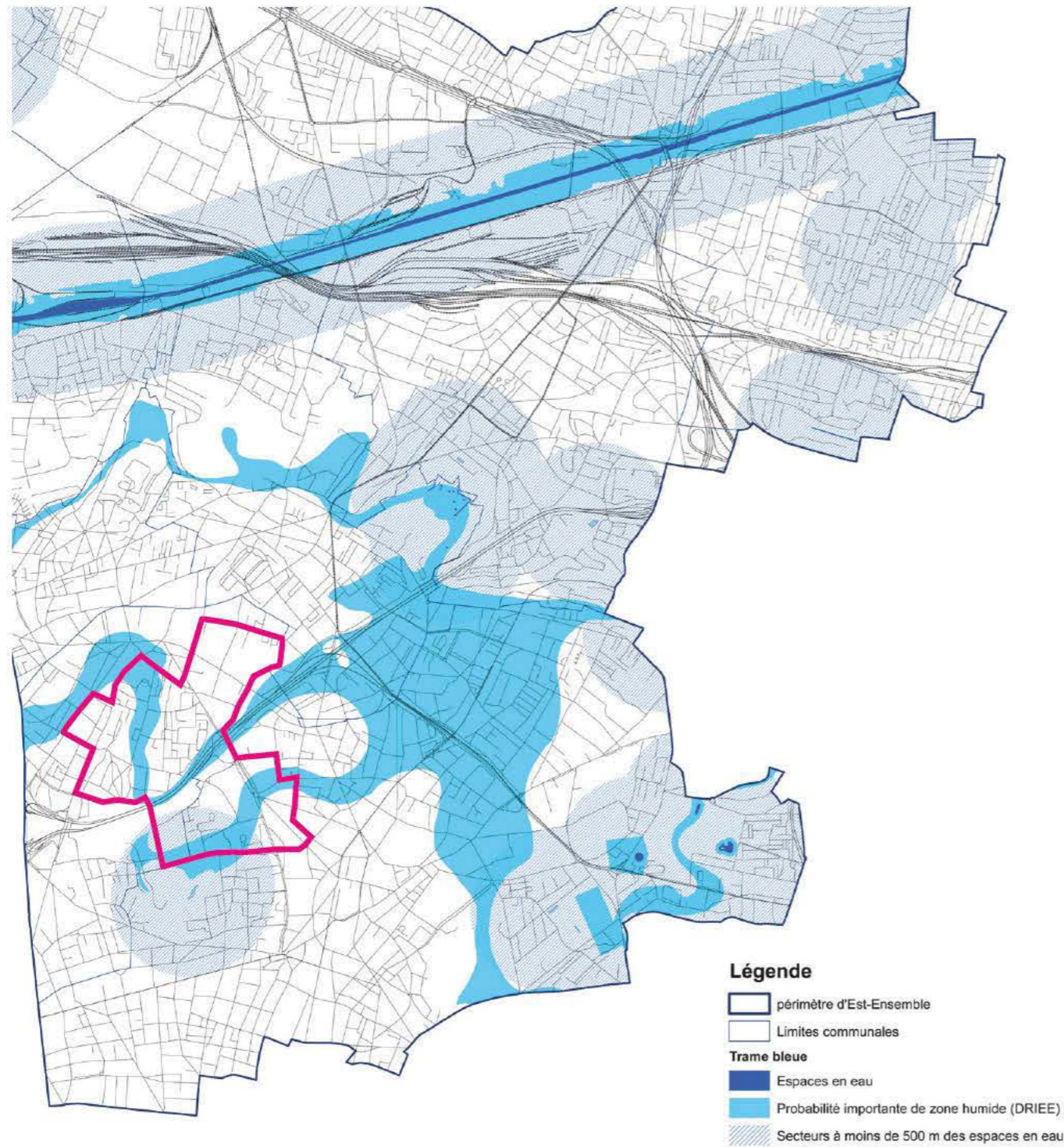
La Noue Bagnolet, un inconfort dans l'espace public généré par les vents dominants

L'orientation des bâtiments sur la dalle de la Noue à Bagnolet génère un inconfort puisque cela favorise l'entrée de vents dominants.

ENJEU

- > Des surcoûts à envisager dans les futurs projets
- > Des études complémentaires plus fines à anticiper sur les sites de projet

Une forte imperméabilisation des sols augmentant les risques d'inondations



Source : Trame bleue potentielle Est Ensemble

1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

La ressource en eau

Des zones humides potentielles identifiées par la DRIEE

- Aux Malassis : dans l'axe de la rue Louise Michel
- A la Noue : sur les franges nord du parc Jean Moulin les Guilands, et au niveau du Clos Français

Une très forte imperméabilisation des sols augmentant les risques d'inondations :

- Montreuil : 16% d'espaces ouverts, artificialisés,
- Bagnolet : 17% d'espaces ouverts, artificialisés,

Une Gestion Double de la Ressource

Une gestion enterrée des eaux pluviales sur le secteur de Bagnolet et une gestion des eaux pluviales courantes à ciel ouvert sur le secteur de la Noue

Un bassin d'orage a été créé à la Noue avec l'ANRU1. Il semble que l'information auprès des habitants a manqué pour réellement expliquer la fonction de cet espace.

Les ambitions inscrites dans le référentiel d'Aménagement durable d'Est Ensemble

- > Préférer une gestion à ciel ouvert
- > Prévoir l'inondabilité des espaces
- > Penser l'interaction entre les parcelles publiques et privées
- > Valoriser les eaux pluviales pour arroser les espaces verts



A la Noue, le bassin de rétention réalisé pendant l'ANRU 1

ENJEU

- > Limiter l'imperméabilisation des sols
- > Favoriser la gestion à ciel ouvert
- > Inciter à la réutilisation des eaux pluviales

Un éclairage routier fonctionnel mais insuffisant pour les piétons



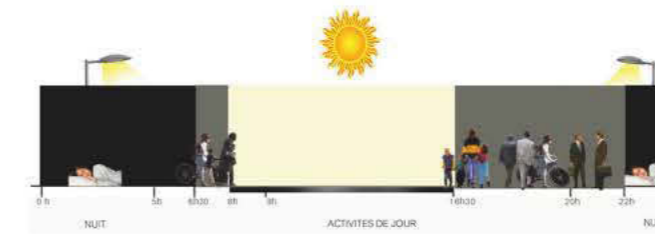
1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

La perception des ambiances nocturnes
Evoquer les problématiques d'éclairage c'est prendre en compte les différentes temporalités de la vie nocturne :

- La nuit active



- Le coeur de nuit



Le territoire est quadrillé par des supports verticaux, des typologies qui ont tendance à marquer le territoire. Dans un souci d'accessibilité il pourrait être intéressant de se tourner vers des supports qui ont une emprise au sol plus faible.

Un éclairage fonctionnel

L'éclairage est essentiellement fonctionnel routier, aucun éclairage d'ambiance ou de mise en lumière d'un bâtiment, d'un jardin n'est relevé. Sur certains secteurs, l'éclairage routier, fonctionnel se fait au détriment des circulations piétonnes, au droit de la dalle de la Noue, rue Joliot Curie, rue de l'épine prolongée, rue Hoche, rue Pierre et Marie Curie.

Des dalles éclairées mais peu qualitatives

L'ensemble des dalles possèdent leurs disposi-

tifs d'éclairage, mais celui-ci est peu qualitatif.

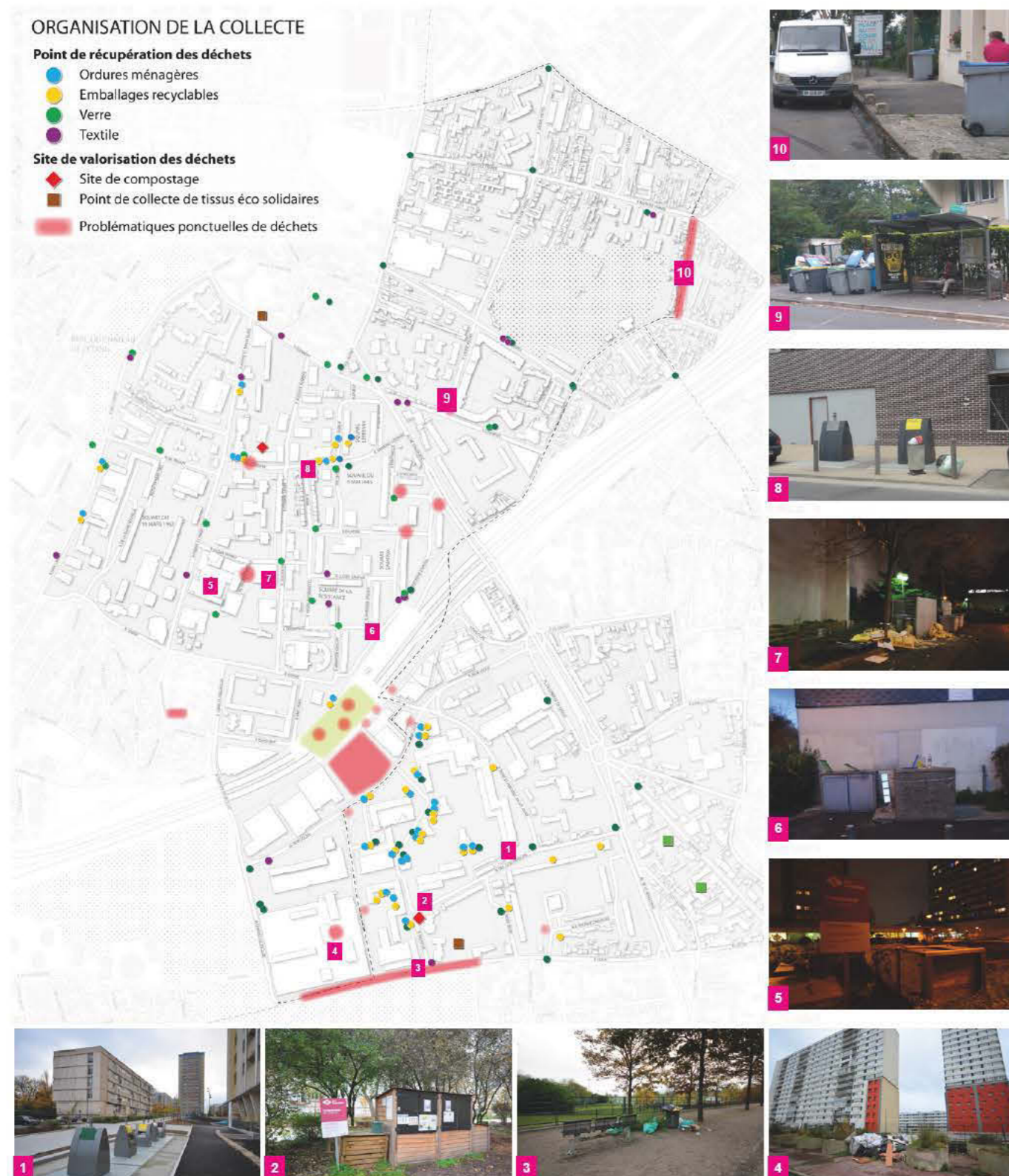
Des espaces publics végétalisés peu mis en valeur

Les coeurs d'îlot et le grand jardin rénové (ANRU1) à la Noue sont éclairés par un dispositif d'éclairage d'appoint suffisant pour les usages nocturnes et valorisant les circulations piétonnes. Des améliorations en termes d'éclairage sont attendus notamment sur les délaissés végétalisés au nord de la Noue, et sur les périphéries Est/Ouest des Malassis. Ces espaces peuvent être considérés comme des zones d'ombre. Le passage arboré couvert entre les rues Descartes et Brosolette pourrait accueillir un dispositif d'éclairage suffisant pour les déambulations

ENJEU

- > Diversifier l'éclairage pour répondre aux problématiques de flux des différents modes
- > Etudier la pertinence d'un éclairage d'ambiance pour mettre en valeur les espaces majeurs

Des problématiques de collecte de déchets et de dépôts des encombrants



1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

Gestion des ordures ménagères

Sur le secteur de la Noue, la gestion des OM est effectuée à l'aide de points d'apport volontaires. La majorité des points de collecte est correctement utilisée par les habitants. Des nuisances olfactives ont pu être remontées par les habitants. Quelques problématiques de déchets sauvages sont identifiées au niveau de la friche, des abords de l'A3, de la dalle de la Noue Bagnolet. Les circuits de collecte sont problématiques au niveau de :

- La Noue Bagnolet, les exploitants préfèrent ne plus aller sur la dalle
- La nouvelle voie créée : les camions ne peuvent pas circuler à cause du stationnement sauvage

Sur le secteur des Malassis, les OM sont majoritairement traitées à la résidence. Quelques bornes pour récupérer le verre et le textile sont implantées en complément sur l'espace public. Des points d'apports volontaires ont été implantés récemment le long des rues Lefebvre et Baubeuf. Ils sont relativement bien utilisés.

Sur le secteur du Plateau, la gestion des déchets est interne aux résidences et aux maisons individuelles. Comme pour les Malassis, quelques points d'apports volontaires ont été implantés pour récupérer le verre et les textiles. De manière globale, les espaces publics connaissent peu de problématiques de déchets sauvages. Pour autant, il est à noter que les largeurs de trottoirs sont parfois étroites et ne permettent pas une bonne circulation des piétons lorsque les poubelles sont sorties sur l'espace public

Un enjeu de gestion des encombrants

Sur la Noue et les Malassis, un nombre important d'encombrants sont disséminés. Un travail

de valorisation de ces derniers avec des acteurs locaux pourrait être mené.

Une amorce de compostage collectif et d'actions de sensibilisation

Sur le secteur de la Noue, une compostière est gérée par Le Sens de l'Humus. Des habitants de la Noue Bagnolet souhaitent avoir un composteur. Une compostière a également été implantée près de la dalle Thorez par l'association l'Ecole du Composte. Les habitants gèrent de manière autonome cette compostière. Deux projets de compostières sont en cours de réflexion, sur les parties haute et basse du parc du Château de l'Etang.

Une réflexion autour des composts mixtes (Ville/habitants) est en cours pour gérer les déchets verts de la Ville de Bagnolet.

Des actions de sensibilisation en porte-à-porte ont été réalisées lors de l'implantation des PAV, mais cela n'a pas perduré.

ENJEU

> S'appuyer sur les acteurs locaux pour favoriser le réemploi des encombrants

> Développer des espaces de stockage des encombrants

> Améliorer la sensibilisation au tri et à la gestion des déchets

> Renforcer les points de compostage

Tirer parti des qualités paysagères du plateau jusqu'au coeur des quartiers

S'inscrire dans l'échelle plus large du Parc des Hauteurs en renforçant les liaisons nord-sud du Plateau et en tirant profit des situations de belvédère, caractéristiques du plateau

Réinvestir les espaces de la couverture de l'autoroute pour renforcer les liens nord sud

Valoriser les entrées de ville et les qualités paysagères intrinsèques au quartier (les belvédères, les réseaux de squares, les coeurs d'îlots)

Prolonger l'armature d'espaces publics initiée par l'ANRU 1 (promenade piétonne de la Noue, réseau de squares des Malassis) et conforter les lieux publics fédérateurs du PRU1, en améliorant leur visibilité, leur accès, et en proposant de nouveaux usages

Clarifier la hiérarchie viaire pour améliorer la lisibilité des espaces publics et les adressages des équipements

Valoriser et activer les coeurs d'îlots pour fabriquer de nouveaux lieux d'attraits

Recréer des liens entre les espaces verts pour favoriser la biodiversité et effacer les ruptures

Résidentialiser les pieds d'immeubles
Les espaces de pieds d'immeubles sont peu qualifiés et le statut des espaces

publics et privés est peu clair. Il s'agira donc de clarifier les statuts fonciers et d'aménager des entrées aux logements qualitatives.

Améliorer l'éclairage et l'adapter aux usages notamment au niveau des dalles, à proximité de l'A3, sur la rue de la Noue et en lisière de la rue Sadi Carnot.

-  les espaces verts majeurs à mettre en réseau
-  les squares et jardins aménagés dans le PRU1 à valoriser
-  les friches à requalifier
-  Des espaces verts de proximité à valoriser
-  les belvédères à aménager
-  la topographie de la rue de la Noue à atténuer
-  la rupture de l'autoroute à atténuer
-  les entrées de ville à réaménager
-  les espaces publics majeurs du PRU1 à conforter
-  les places et lieux de regroupement dont l'attractivité est à renforcer.
-  des grandes parcelles où des connexions sont à envisager
-  les voies structurantes à requalifier
-  des liens à créer
-  des quartiers à relier en tirant parti du Parc des Hauteurs (lien N/S) et en s'inscrivant dans les continuités des mails piétons du PRU1
-  les chemins du parc menant vers le quartier depuis les stations de métro à améliorer
-  les accès au Parc Jean Moulin Les Guilands
-  des pieds d'immeuble à residentialiser et des interfaces avec l'espace urbain à traiter



La mobilité

A proximité des Portes de Paris entre la Porte de Bagnolet et la Porte de Montreuil, ni tout à fait éloigné ni tout à fait proche des centralités des villes alentours, les quartiers de la Noue et des Malassis sont situés à l'interstice et ne bénéficient actuellement pas des dynamiques à l'oeuvre.

En tant qu'entrée principale de la Noue et des Malassis, l'avenue de la Résistance joue un rôle fondamental comme interface entre les quartiers et le reste de la métropole. Un aménagement cohérent et plus propice aux déplacements doux notamment cyclables, ainsi que l'aménagement de traversées sécurisées apparaît essentiel pour mieux relier les deux communes et améliorer les connexions des quartiers vers le reste de la ville.

Le secteur Thorez-Wallon doit également tirer parti de la proximité de la Mairie de Bagnolet et de Gallieni tout comme la Noue de sa position d'interface entre Gallieni, Mairie de Montreuil et Croix de Chavaux, en s'appuyant sur le développement des traversées des quartiers aussi bien nord/sud qu'est/ouest, à l'image des actions déjà engagées par l'ANRU I.

La restructuration de nombreuses dalles accueillant du stationnement sera un enjeu majeur.

2.1. Les flux

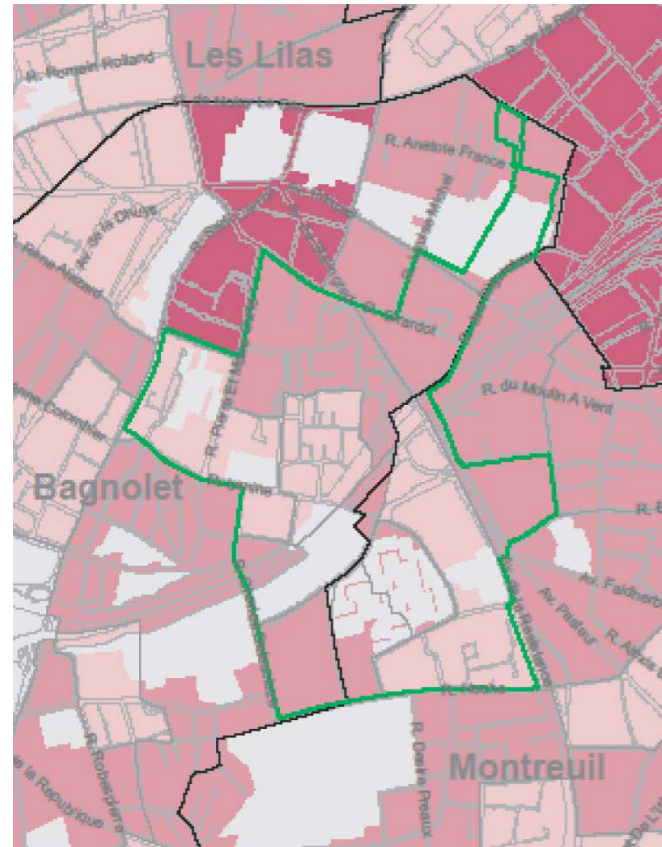
2.2. La desserte routière

2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux

2.4. Le stationnement

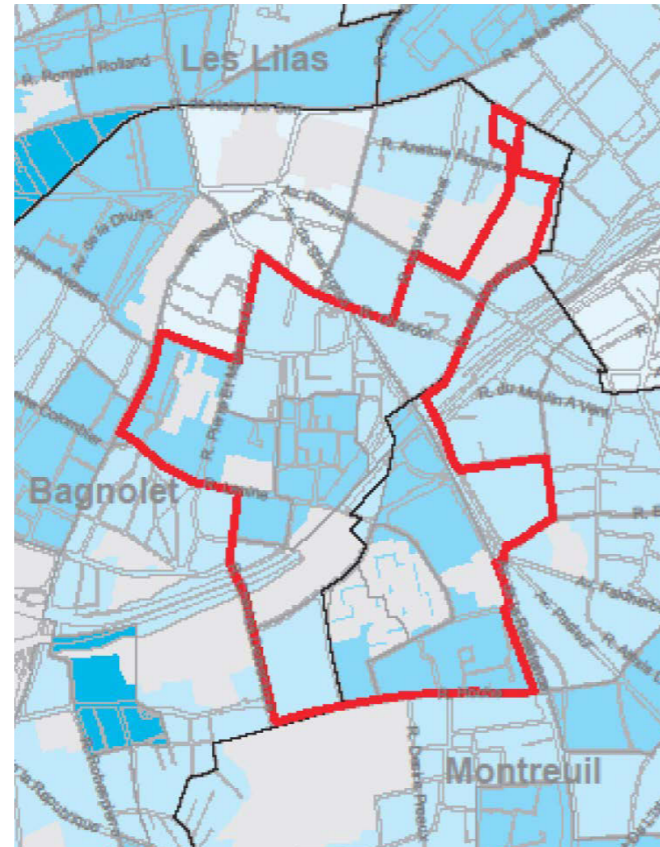


Une place de la voiture majoritairement en baisse



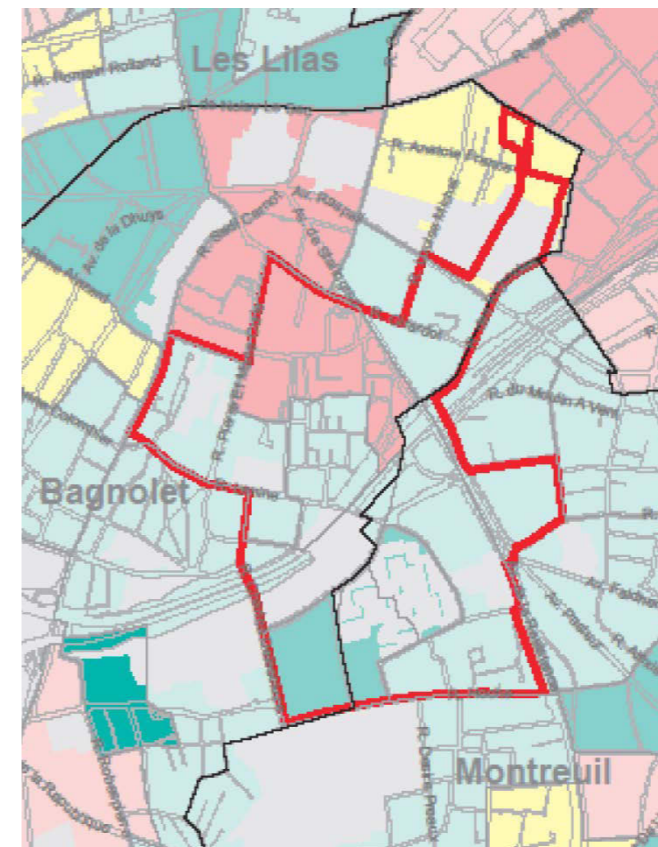
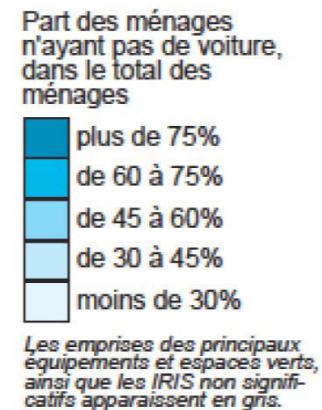
Sources: APUR

Taux de motorisation



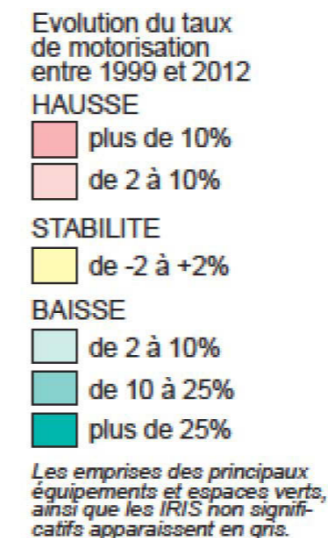
Sources: APUR

Part des ménages sans voiture



Sources: APUR

Evolution du taux de motorisation 1999-2012



Le taux d'équipement des ménages en voiture est relativement faible sur le secteur avec moins d'un véhicule par ménage en moyenne.

Ce faible niveau d'équipement en voiture est particulièrement présent sur les secteurs :

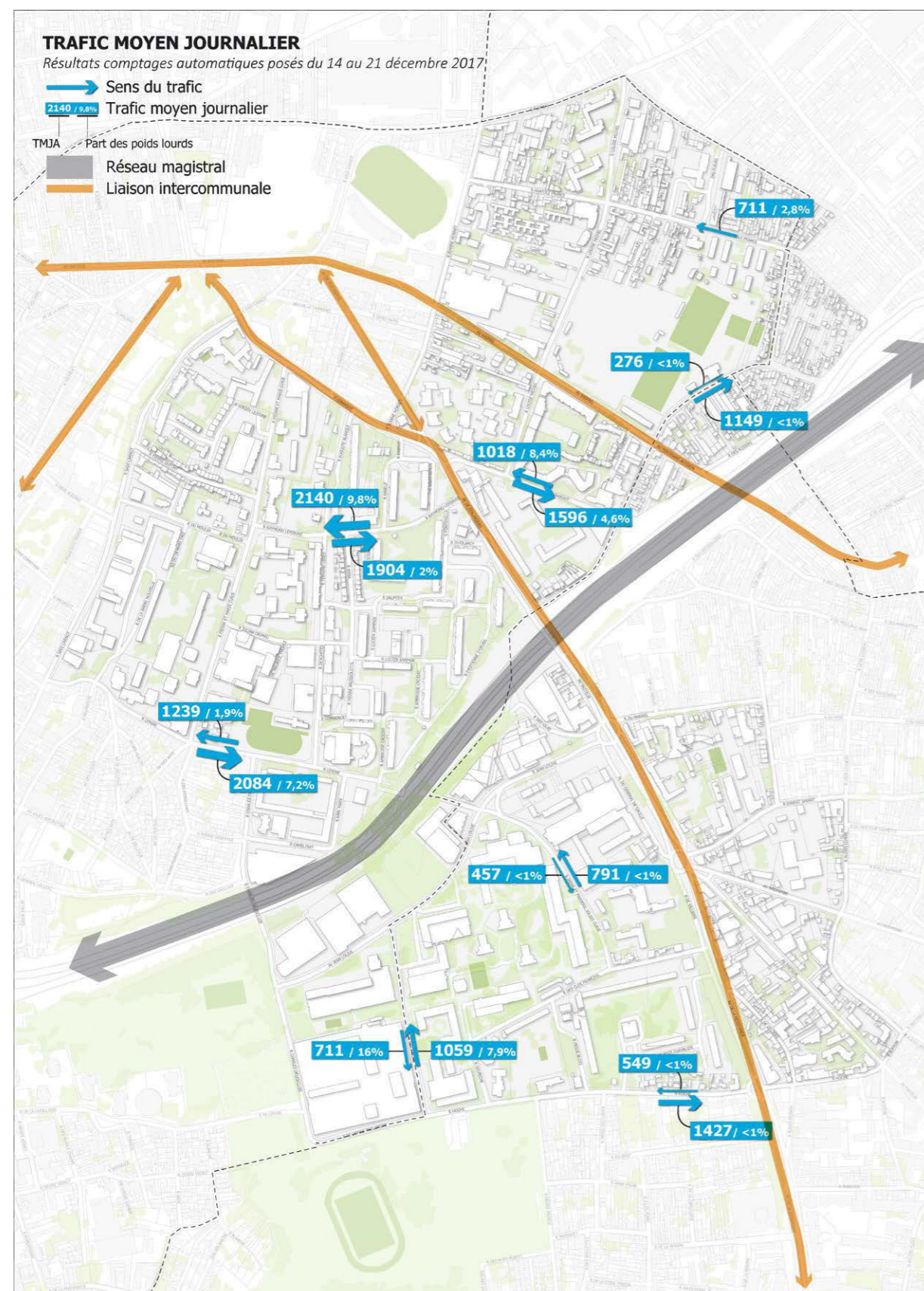
- Sadi Carnot
- Autour de la dalle Thorez et de la Place Sampaix
- Au niveau du Clos français
- le long de la RD20

Il est intéressant de relever qu'à l'exception du nord des Malassis et du secteur Anatole France, l'ensemble du périmètre voit la place de la voiture diminuer. Ce constat renforce le besoin d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle conséquente (navette pour relier la station de métro Gallieni ...) pour ouvrir le périmètre sur les quartiers environnants et sur le reste de l'Île-de-France.

ENJEU

- > Faciliter l'usage et l'accès aux modes alternatifs à la voiture individuelle pour les habitants non équipés en voiture
- > Améliorer les conditions d'accès et sensibiliser les habitants à l'usage des modes alternatifs (modes actifs, transports en commun, covoiturage)

Un trafic conforme à la vocation résidentielle des quartiers



2.2. La desserte routière

Les Malassis

Un seul point d'accroche sur l'avenue Stalingrad ce qui contraint les flux internes et limite le trafic sur certaines voies.

Des axes internes structurant le réseau :

- Rue Pierre Marie Curie
- Rue Descartes
- Rue Lénine

Un axe Est-Ouest complémentaire dont les travaux sont en cours de réalisation (rue Helvétius).

La Noue

Des liens structurants vers les polarités :

- l'avenue de la Résistance vers Croix de Chavaux et Mairie de Montreuil
- la rue Charles Delescluze et la rue Sadi Carnot vers le centre-ville de Bagnolet

Le Plateau

Bien que traversé par le Boulevard Raspail qui traverse notamment l'A3, le quartier est en marge des flux de trafic importants.

Synthèse de l'enquête trafic réalisée du 14 au 21 décembre 2017

La campagne de comptages automatiques fait apparaître plusieurs points à noter :

- Des niveaux de trafic globalement conformes à la vocation résidentielle des quartiers. Néanmoins, les rues Lefebvre et Lénine se démarquent par des niveaux de trafic plus importants comparativement aux autres voies.

- Des trafics poids lourds très importants localement qui s'expliquent par le tracé des lignes de transports en commun :

- rue de la Noue (12% tous sens confondus)
- rue Raymond Lefebvre (10,5% tous sens confondus).

En comparaison avec les routes départementales qui sont des axes de transit et d'accès à l'autoroute (> 5000 véh/jr).

A noter: les résultats détaillés de l'enquête sont transmis en annexe.

	TMJA	% PL
Rue Anatole France	711	2,8%
Rue des Rigondes	1 425	< 1%
Rue Girardot	2 614	6,5%
Rue Raymond Lefebvre	4 044	10,5%
Rue Lenine	3 333	4,6%
Rue Juliot Curie	1 248	< 1%
Rue Hoche	1 976	< 1%
Rue de La Noue	1 770	12,0%

* TMJA : trafic moyen journalier annuel
PL : Poids lourds

ENJEU

> Préserver la fonction de desserte locale et apaisée des voies du quartier.

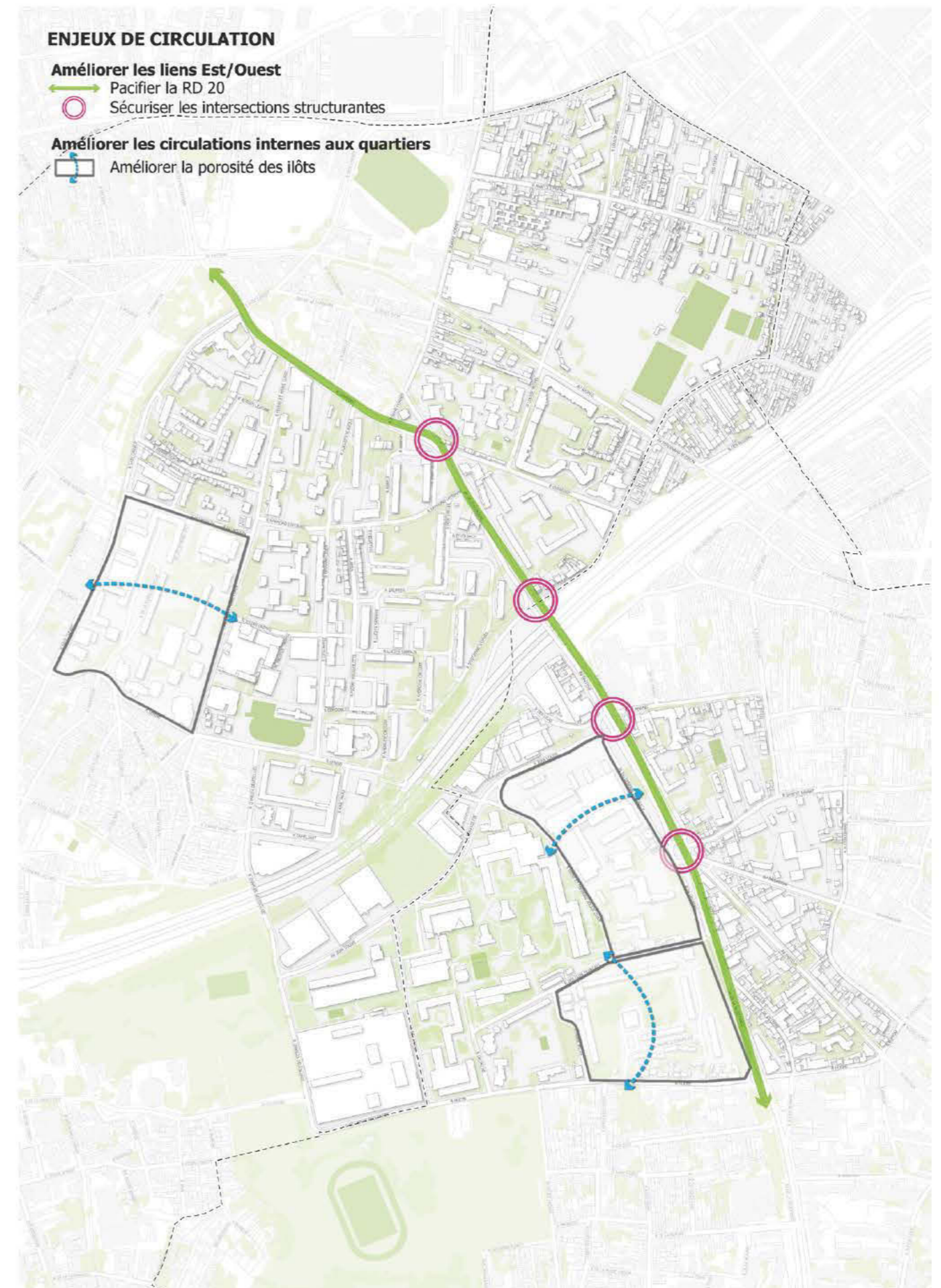
Synthèse des enjeux de circulation routière

Conserver le rôle de la RD20 comme lien intercommunal structurant et améliorer la cohabitation entre les modes pour lui conférer un caractère urbain en adéquation avec les quartiers qu'elle traverse, en :

- Pacifiant sa vitesse en retravaillant son profil, en implantant des aménagements de modération de la vitesse, en retravaillant les intersections structurantes, en limitant la circulation à 30km...
- Facilitant les porosités est/ouest
- Assurant des continuités cyclables et piétonnes confortables

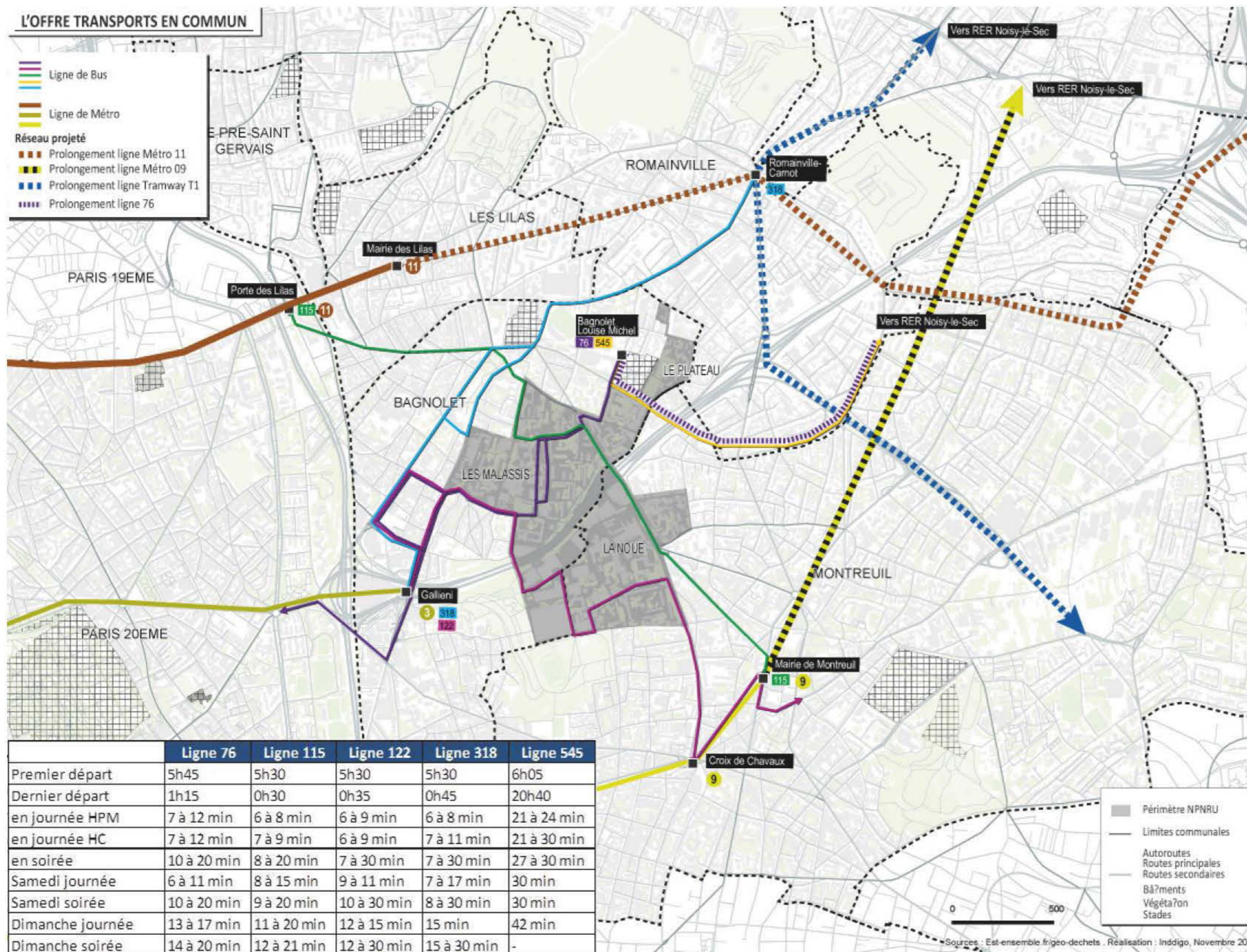
Préserver la fonction de desserte locale et apaisée des voies du quartier en

- Améliorant la porosité de certains îlots de la Noue et des Malassis
- Renforçant les aménagements de modération de la vitesse
- Retravaillant les profils de voie pour améliorer le partage de la voirie suivant les principes exposés par Est Ensemble.



2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux

Un territoire « en retrait » des grandes infrastructures TC



Trois grandes lignes de métro sont présentes en périphérie du secteur du NPNRU :

> M11 au nord dont la station existante la plus proche est la Mairie des Lilas. Cette station est la plus éloignée du site.

> M3 à l'Est dont la station existante la plus proche est Gallieni. L'accessibilité en bus à ce pôle d'échange pour les habitants des Malassis est relativement bonne. Pour autant, bien que proche à vol d'oiseau de la Noue, la liaison en bus est longue.

> M9 au sud dont les stations existantes les plus proches sont Mairie de Montreuil et Croix de Chavaux. Ces deux stations sont relativement bien desservies en bus.

Des pôles d'échanges difficilement accessibles pour les modes actifs liés à :

- Une topographie importante
- Des temps de parcours importants.

Une offre de services en transport en commun de bonne qualité en journée, mais limitée en soirée ce qui contraint les déplacements des personnes travaillant en horaires décalés.

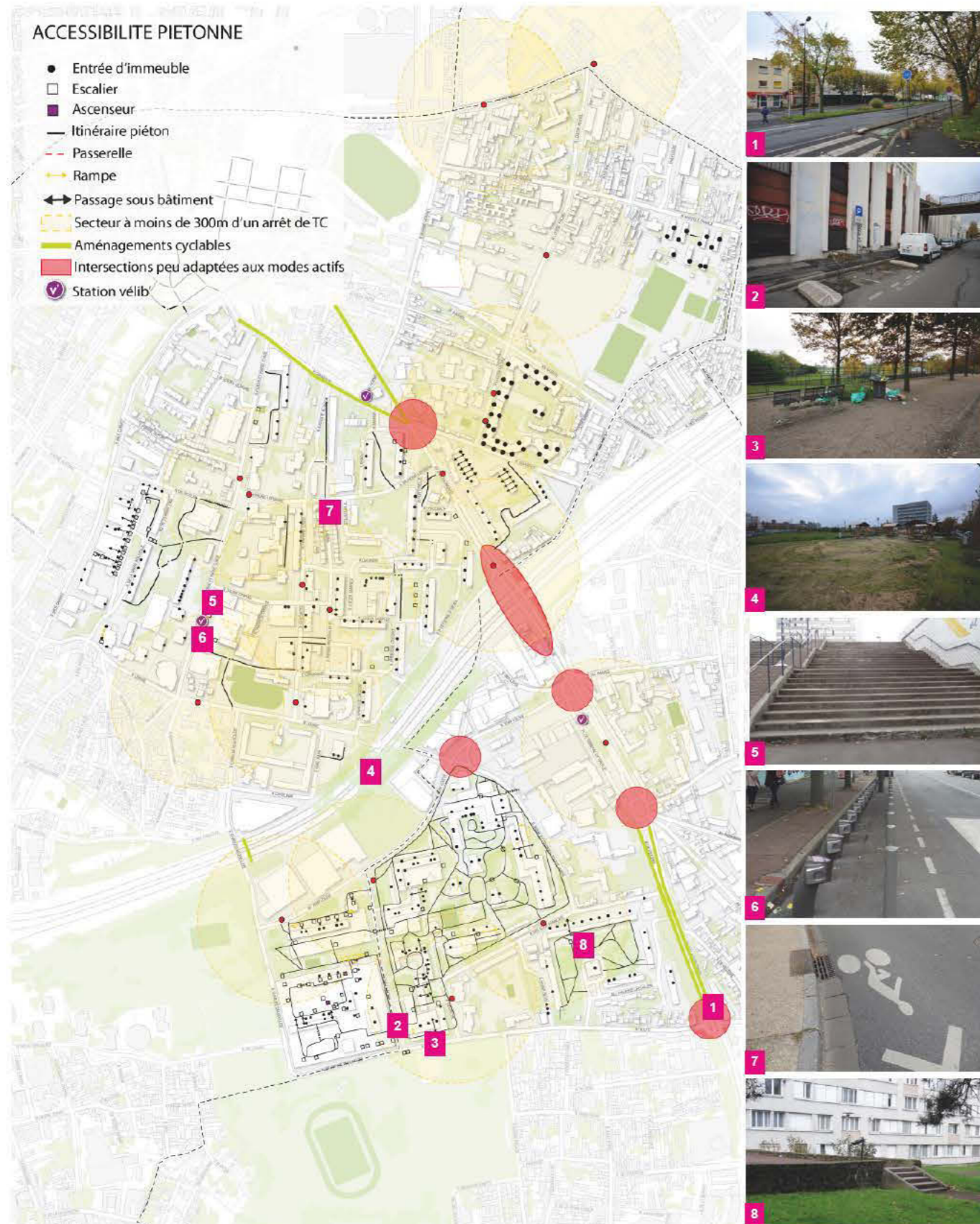
- Une offre de service moindre sur la ligne 545
- Une amplitude horaire très large (de 5h30 à 0h30 en moyenne) mais qui ne répond pas aux emplois à horaires décalés
- Une fréquence moyenne < à 10 min en HPM et autour de 10 à 30 min en soirée
- Une offre de service de bonne qualité le samedi / dimanche (10 à 20 min en journée)

La ligne 76 joue un rôle structurant de liaison entre les quartiers et l'extérieur (lien Paris-Bagnolet et demain Montreuil).

Certains profils de voies du quartier apparaissent peu adaptés au passage des bus.

	Depuis Les Malassis (place de la Résistance)		Depuis La Noue (square de la Libération)	
M11	24'	9'	34'	12'
M3	14'	6'	15'	7'
M9	20'	6'	15'	6'

Un maillage pour les modes actifs inégal



2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux

Des itinéraires vélo qui se limitent à deux voies périphériques

- le sud de l'avenue de la Résistance
- la boucle Av. Stalingrad/ Girardot

Un enjeu de renforcement du stationnement cyclable au sein des immeubles et sur l'espace public se fait sentir. En effet la présence de tels aménagements participent à inciter la pratique cyclable.

La Noue et Les Malassis sont bien desservis par les transports en commun, puisque l'ensemble du site se trouve entre 200 et 300m d'un arrêt de bus. Pour autant les cheminements depuis les pieds d'immeuble jusqu'aux points d'arrêts sont rendus difficiles par les obstacles à la mobilité (marches liées aux dalles, présence de poubelles, stationnement gênant).

La ligne 76 joue un rôle structurant dans l'ouverture des quartiers.

Le secteur du Plateau accueille une desserte en transport en commun uniquement sur l'artère principale: la rue L. Michel

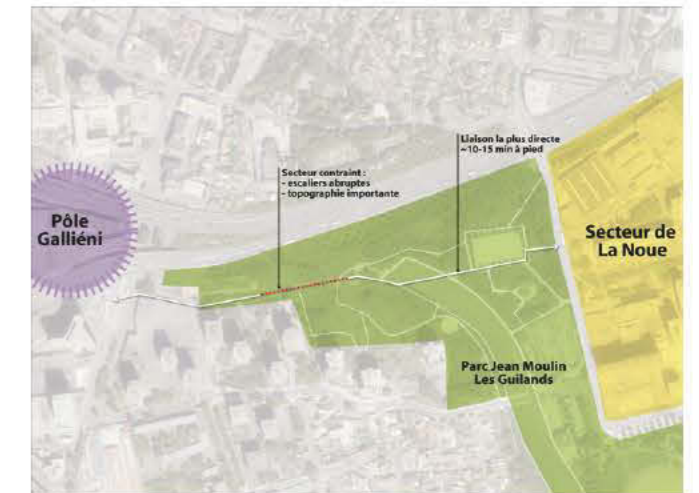
Un maillage piéton important mais des obstacles aux cheminements réguliers qui ne permettent pas une bonne accessibilité PMR.

Des secteurs peu adaptés aux piétons et aux vélos :

- Quatre intersections structurantes de la RD20
- le passage sur l'A3 de l'av. Stalingrad.
- Intersection rue J. Lolive/Juliot Curie

Sur le secteur du Plateau, les trottoirs sont qualitatifs sur le secteur. L'avenue Raspail se démarque par la qualité des espaces publics et la largeur importante allouée aux piétons.

Outre son intérêt pour les loisirs, le parc Jean Moulin Les Guilands a une position stratégique pour valoriser le rabattement en modes actifs vers le pôle Gallieni (pôle d'échange le plus proche du secteur). En effet, il relie directement la Noue à Gallieni. Pour autant, ses cheminements sont rendus difficiles par la topographie et par les aménagements réalisés. En effet, les aménagements choisis favorisent d'avantage la fonction loisir bien que cette liaison présente un réel intérêt dans les déplacements utilitaires.



ENJEU

- > Assurer des continuités PMR des pieds d'immeubles aux pôles générateurs de déplacement
- > Améliorer l'accessibilité à Gallieni
- > Améliorer et renforcer les accès à la couverture de l'A3 comme lien Nord/Sud

Synthèse des enjeux liés aux modes doux

La valorisation des modes doux est un enjeu majeur. Il s'agit d'une part de travailler sur les liens entre le site et les polarités environnantes (centres-villes de Montreuil et Bagnolet, polarités de transports en commun - Gallieni, ligne 11, Croix de Chavaux, Mairie de Montreuil, ... - , pôles d'emplois). D'autres part, il s'agit de travailler sur les circulations internes au secteur d'étude.

Connecter les quartiers vers l'extérieur en :

- améliorant le rabattement vers les arrêts de transports en commun
- étudiant les possibilités de renfort des lignes pour les travailleurs en horaires décalés
- assurant des profils de voies qui permettent d'accueillir plus confortablement les circuits des bus
- facilitant les traversées de la RD 20 et de la couverture de l'A3
- améliorant les liaisons depuis/vers Gallieni

Améliorer les circulations internes aux quartiers en :

- résorbant les obstacles à la mobilité
- proposant des locaux communs pour répondre aux besoins de mobilité (vélo, poussette...)
- améliorant la cohabitation avec les voitures
- améliorant les accès à la couver-

ture de l'A3 comme lien Nord/Sud structurant

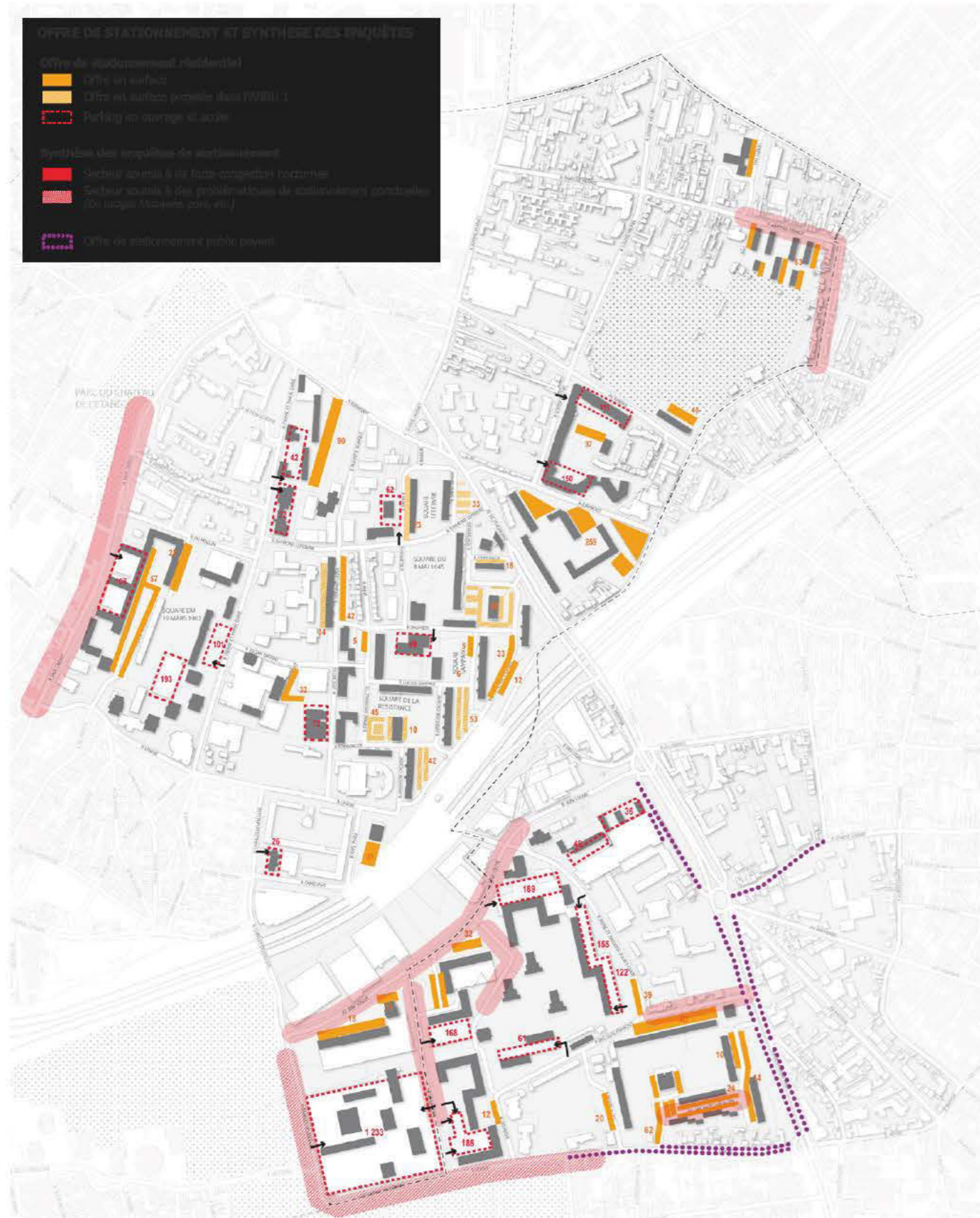
Outre la question des aménagements, la question de la sensibilisation et de l'information sur les modes alternatifs à la voiture individuelle apparaît essentielle.



2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux



Une offre de stationnement résidentielle plurielle



2.4. Le stationnement

Une offre de stationnement par logement variable

Sur le Plateau, l'offre est relativement importante puisque qu'il y a environ 0,93 place/logement

Sur les Malassis, l'offre est bien en inférieure au nombre de logements (0,42 place/logement)

A Bagnolet, pour rappel : en zonage Um : le PLU impose 1 place/lgt

Le déficit de stationnement résidentiel est particulièrement marqué dans les secteurs Sampaix/Daumier et Girardot/Stalingrad. Il est à noter que l'ANRU 1 sur ce secteur prévoit 300 places pour 720 logements.

Sur la Noue, le ratio relativement bon (0,83 place/logement) ne prend pas en compte l'offre fermée de l'AFUL (EG2 et EG8). Le ratio dépasserait 1 si ces derniers étaient pris en compte.

A Montreuil, pour rappel :

En zonage Ug au delà de 500 m d'une station de métro : 0,65 place/lgt créé, 0,5 place/lgt social créé

En zonage Ux au delà de 500 m d'une station de métro : minimum 1 place

pour 300 m² de SP créés maximum pas plus d'1 place pour 80 m² de SP

A noter, cela cache de fortes disparités à l'échelle du quartier :

- 2,2 p/ log. pour la résidence du Parc
- -1,5 pour la copropriété Horizon 90 et le Clos de Montreuil
- < 0,3p/log pour les immeubles BH70 et T1 (lié à la fermeture de l'EG8)

Une tarification du stationnement disparate

Sur l'ensemble du quartier l'offre de stationnement résidentielle est marquée par une tarification disparate qui entre en contradiction avec l'offre de stationnement gratuite sur voirie, exemples :

- Résidence des Rigondes : prix < 10€ / mois / place
- EG1 : 15€ la place / mois / place
- Parking de la rue Descartes : 59€ / mois / place (50€ pour un locataire du même groupe d'immeuble) et 77€ pour un box (ou 65€ pour un locataire du même groupe d'immeuble)
- 60 € pour une place dans les parkings en ouvrage des Malassis ; 20 € sur les futures places en aérien sur les immeubles résidentialisés de l'OPHB

La Noue

Bailleurs	Secteur	Bâtiments	Total général	Stationnement résidentiel en surface	Stationnement résidentiel en ouvrage	EG8/EG2	Nb de place/logement	Nb de place/logement (hors EG8/2)
Total logements à La Noue			2724	211	2113	462	1,02	0,85
Total logements à La Noue, Hors Copro			1719	211	357	462	0,60	0,33

Malassis

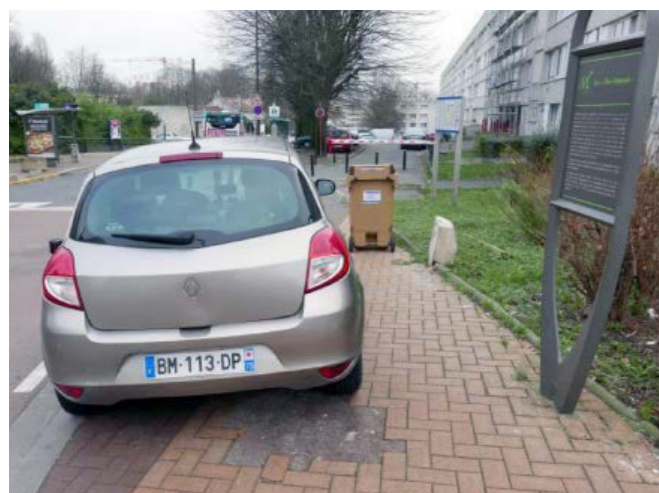
Bailleurs	Secteur	Bâtiments	Total général	Stationnement résidentiel en surface	Stationnement résidentiel en ouvrage	Dalle Thorez	Nb de place/logement	Nb de place/logement (hors Thorez)
Total Malassis			3129	1036	715	230	0,63	0,56
Total logements à La Noue, Hors Copro			2969	950	715	230	0,64	0,56

Le Plateau

Bailleurs	Secteur	Bâtiments	Total général	Stationnement résidentiel en surface	Stationnement résidentiel en ouvrage	Nb de place/logement
Total Plateau			724	90	261	0,5

2.4. Le stationnement

Une occupation nocturne qui montre une très forte pression sur le secteur



L'occupation diurne sur le secteur à 10h montre peu de pression sur le stationnement

Taux d'occupation* : 77% / Taux de congestion** : 96%

Seul le secteur de la Noue présente un taux de congestion > 100%

10h	Occupation (hors pl réservées)	Occupation (licites + réservées)	Taux d'occupation	Stationnement illicite	Taux d'illicite	Taux de congestion
La Noue	781	807	81%	195	20%	103%
Malassis	1049	1082	75%	217	16%	91%
Plateau	358	359	77%	78	17%	95%
ENSEMBLE	2188	2248	77%	490	18%	96%

L'occupation nocturne sur le secteur à 22h montre une très forte pression sur le stationnement sur l'ensemble des secteurs

Taux d'occupation* : 88% / Taux de congestion** : 119%

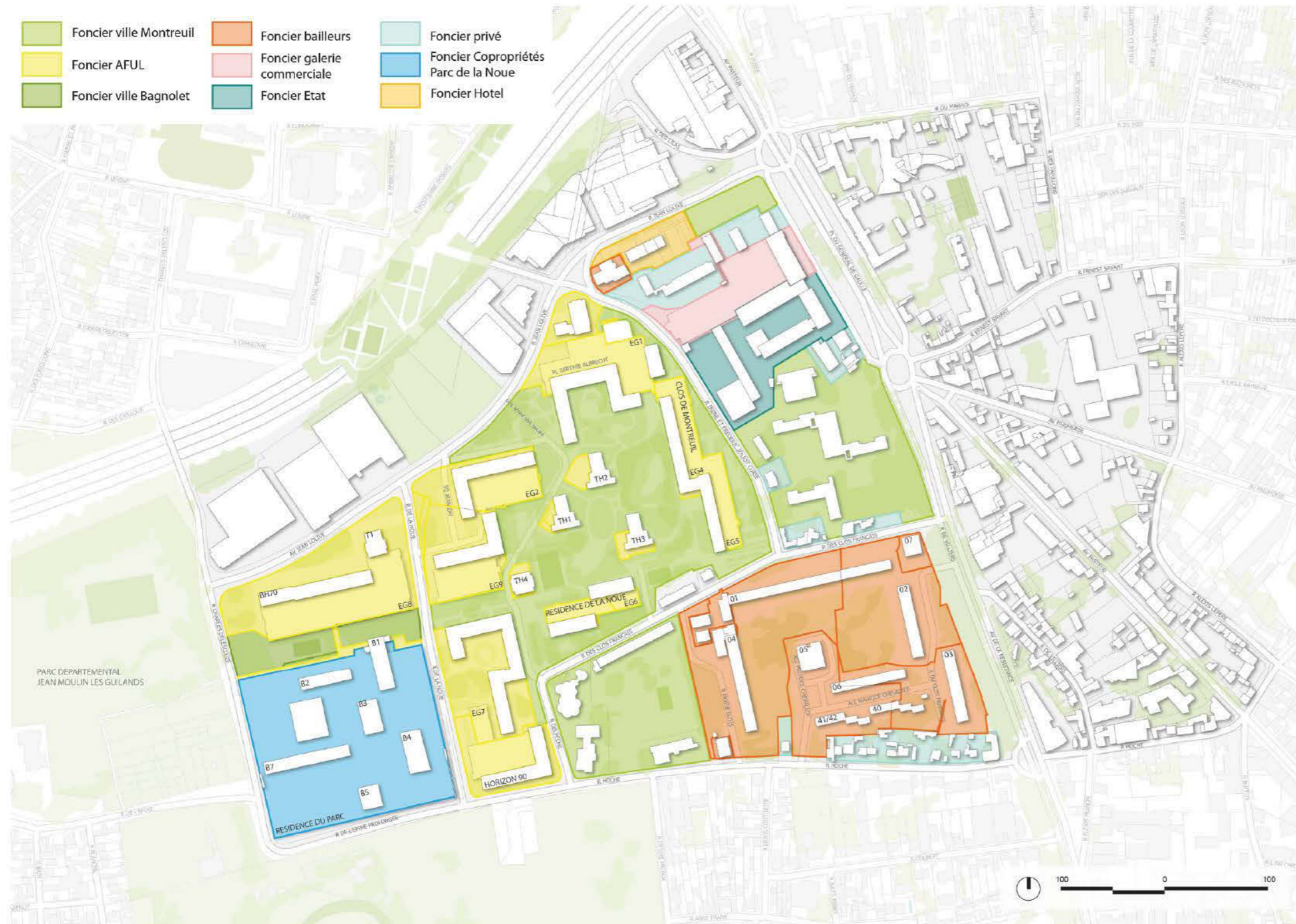
Plus de 860 véhicules sont en stationnement illicite le soir et le stationnement illicite sur le secteur du Plateau est multiplié par 2.

22h	Occupation (hors pl réservées)	Occupation (licites + réservées)	Taux d'occupation	Stationnement illicite	Taux d'illicite	Taux de congestion
La Noue	830	851	86%	350	37%	124%
Malassis	1218	1267	88%	356	26%	114%
Plateau	426	431	92%	156	34%	127%
ENSEMBLE	2474	2549	88%	862	31%	119%

* Taux d'occupation : nb de véhicules stationnés sur nb de places de stationnement licites (ou autorisées). Au-delà de 90% il est difficile de trouver aisément une place de stationnement.

** Taux de congestion : nb de véhicules stationnés sur une place licite ou en stationnement illicite sur nb de places de stationnement licites (ou autorisées). Ce taux permet d'avoir une meilleure vision de la pression sur le stationnement.

Zoom sur les propriétés foncières et la problématique de l'AFUL



Suite à l'aménagement global du quartier par la SONACOTRA, la propriété et la gestion de l'ensemble des espaces extérieurs et des parkings ont été rétrocédées à une AFUL, structure juridique ad hoc créée en 1970.

L'AFUL n'a pas permis d'assurer ni une gestion optimale, ni un entretien suffisant. Elle présente une fragilité financière avec une faible trésorerie disponible.

En 2014, les statuts de l'association ont été mis à jour et son périmètre modifié avec :

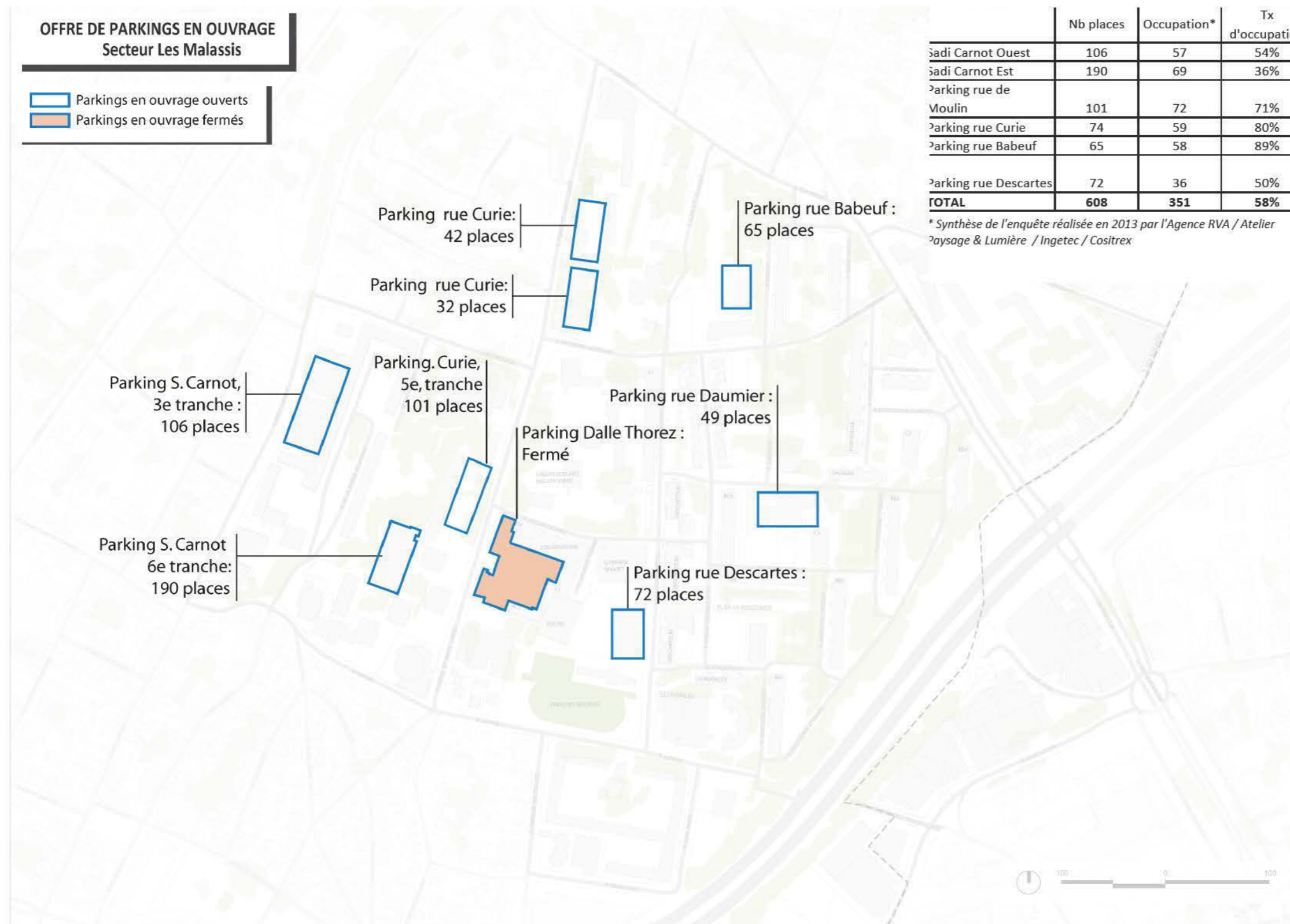
- la sortie des copropriétés de la résidence de la Noue à Bagnolet
- la cession des espaces extérieurs à vocation publique à la Ville de Montreuil
- la réduction du périmètre de l'AFUL (jaune sur le plan)

Un objectif partagé : la dissolution de l'AFUL mais des problématiques financières pour le réaliser

ENJEU

- > Quels dispositifs mettre en place pour envisager une dissolution de l'AFUL ?
- > Quels moyens financiers mettre en oeuvre ?

Malassis - Sadi-Carnot // Des réserves de stationnement en ouvrage à optimiser



Le secteur Sadi-Carnot - les Malassis est le secteur le plus tendu en matière d'offre de stationnement rapporté au nombre de logements (0,42 place/logement)

Un taux d'occupation cependant plus faible des parkings en ouvrage : 58% qui peut s'expliquer par la présence de stationnement gratuit en surface.

A noter que les conditions d'analyse du secteur en termes de circulation et stationnement sont largement faussées pour cause de chantier en cours. Par ailleurs, le parking rue Daumier est projeté mais pas encore construit.

Une réserve de stationnement : la dalle Thorez
Le parking de la dalle Thorez peut en effet être réhabilité et réouvert. Il comprend environ 230 places.

Tarifs : 60 € pour une place dans les parkings en ouvrage des Malassis ; 20 € sur les futures places en aérien sur les immeubles résidentiels de l'OPHB

ENJEU

> Une réflexion à mener sur le renfort de l'offre de stationnement résidentiel en réouvrant le parking de la dalle Thorez

Synthèse des enjeux de stationnement

Enjeux transversaux aux trois quartiers :

Adapter l'offre de stationnement aux activités :

- Secteurs commerciaux : favoriser le stationnement de courte durée en mettant en place du stationnement réglementé
- Secteurs liés à des équipements : proposer une offre de type moyenne durée.
- Secteurs d'activités et de commerces : assurer les livraisons

Limitier l'offre de stationnement en surface en mutualisant le stationnement en fonction des horaires d'utilisation

Ex : 1 place = dédiée aux commerces en journée et au logement en soirée

Mettre en cohérence la réglementation du stationnement à l'échelle des quartiers et des communes pour éviter d'absorber le report de stationnement des usagers de quartiers périphériques qui pourraient être attirés par une offre gratuite.

Enjeux spécifiques à la Noue :

Rééquilibrer l'offre de stationnement résidentiel en ouvrage

Résorber les problématiques de salubrité des parkings de l'AFUL

Interroger la réouverture des stationnements fermés (dalles de l'AFUL) ou leur mutation urbaine sur EG2, EG8 et EG9

Enjeux spécifiques aux Malassis:

Renforcer l'offre de stationnement résidentiel en étudiant la possibilité de réouvrir le parking de la Dalle Thorez (environ 230 places) et en créant une nouvelle offre.

Améliorer la lisibilité de l'offre de stationnement en surface publique et privée

ENJEUX LIÉS AU STATIONNEMENT

Répondre aux besoins des commerces

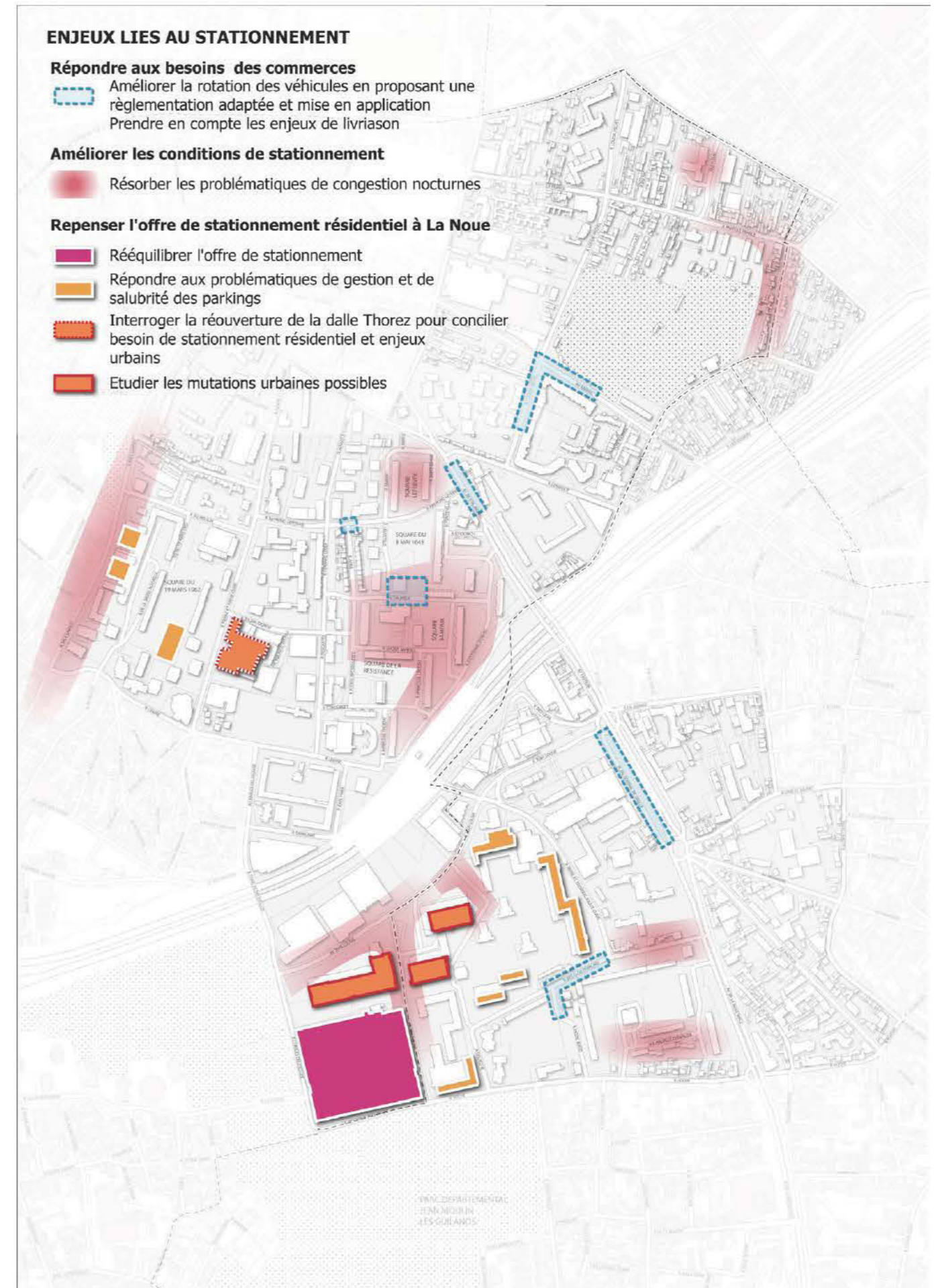
- Améliorer la rotation des véhicules en proposant une réglementation adaptée et mise en application
- Prendre en compte les enjeux de livraison

Améliorer les conditions de stationnement

- Résorber les problématiques de congestion nocturnes

Repenser l'offre de stationnement résidentiel à La Noue

- Rééquilibrer l'offre de stationnement
- Répondre aux problématiques de gestion et de salubrité des parkings
- Interroger la réouverture de la dalle Thorez pour concilier besoin de stationnement résidentiel et enjeux urbains
- Etudier les mutations urbaines possibles





MOBILITÉS STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS

La Noue - Montreuil

Les constats

- > Des espaces publics qui ont embelli le quartier : la place Anne Marie Boyer est une vraie réussite
- > ...mais qui ne correspondent pas tous aux attentes des habitants et qui engendrent des dysfonctionnements : **jeux pour enfants, accessibilité, nuisances sonores et végétalisation des pieds d'immeubles**
- > Un **impact négatif sur le stationnement** : accès aux pieds d'immeubles, non respect des places minutes et livraisons
- > Manque d'information sur le **stade d'avancement de l'ANRU 1** : impression d'un projet non achevé

Les priorités d'action

- > Le réaménagement des **espaces publics sur les dalles dessinés dans l'ANRU 1**
- > **Faciliter le stationnement** notamment **résidentiel** en surface et en ouvrage (dalle de parking)
- > **Dissoudre l'AFUL**



Le stationnement c'est la priorité, les gens n'en peuvent plus.



C'est beau ce qui a été fait dans l'ANRU 1 mais ce n'est pas fonctionnel.

La Noue - Bagnolet

Les priorités d'action

- > Améliorer les **cheminements et les déplacements** de tous modes sur/et autour de la dalle
- > Faciliter le **stationnement pour les résidents** et les usagers du quartier
- > Mieux gérer les **encombrants et les déchets**



Il faut que les habitants se garent mais aussi les usagers du parc départemental, les fidèles de la mosquée le vendredi soir, les camions de la zone d'activités.



Les gens possèdent beaucoup plus de voitures qu'au moment de la construction : entre mes enfants et moi, nous en avons 3.

Sadi-Carnot - Malassis

Les priorités d'action

- > Le cœur des Malassis congestionné par le **stationnement sauvage**
- > **Dalle Thorez** : améliorer la qualité de son espace public (accessibilité)

Améliorer les liaisons entre et dans les quartiers et calibrer l'offre en stationnement

Ouvrir les quartiers sur leur environnement et vers les centres-villes

- > Renforcer les aménagements cyclables
- > Etudier les possibilités de renforts bus/cars vers les pôles générateurs de déplacement
- > Réaménager la RD20

Améliorer la cohabitation entre les modes doux et les véhicules légers

- > Pacifier les intersections et les coeurs des quartiers de la Noue et les Malassis
- > Retravailler les profils de voies

Améliorer les circulations internes aux quartiers

- > Renforcer la porosité des îlots aux franges des quartiers (le long de la rue de la Résistance, l'îlot Sadi-Carnot)
- > Résorber les obstacles pour les PMR
- > Améliorer les accès sur la couverture de l'A3

Améliorer l'offre en stationnement

- > Favoriser la rotation des stationnements en lien avec les commerces et équipements
- > Résorber les problématiques de congestion nocturne
- > Rééquilibrer l'offre en stationnement sur la Noue en s'appuyant sur l'offre de la résidence de la Noue
- > Répondre aux problématiques de gestion et salubrité des parkings (interventions à mener sur les dalles de l'AFUL)

- > Etudier la pertinence de réouvrir les parking de l'AFUL ou étudier leur mutation
- > Etudier la réouverture du parking de la Dalle Thorez pour répondre aux problématiques de stationnement résidentiel

ENJEUX DE MOBILITES

Ouvrir les quartiers sur leurs environnement

- Améliorer les connexions depuis/vers les centres villes
- Améliorer les liaisons pour les modes doux entre les quartiers
- Valoriser le rabattement depuis/vers les arrêts de TC
- Améliorer les liens vers les polarités structurantes

Améliorer la cohabitation entre les modes doux et les VL

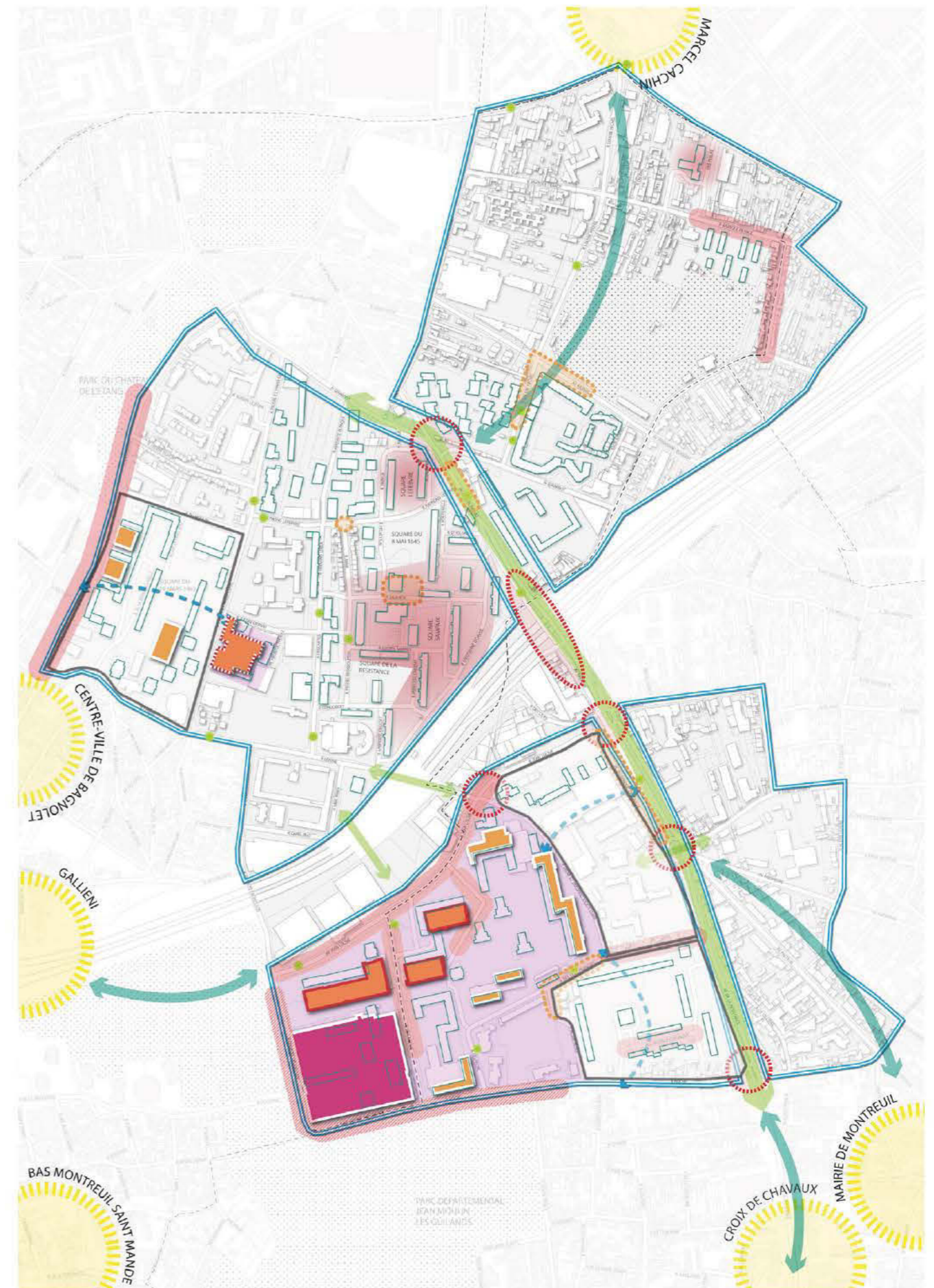
- Pacifier les intersections structurantes
- Pacifier la RD 20
- Pacifier le coeur des quartiers

Améliorer les circulations internes aux quartiers

- Renforcer la porosité des îlots
- Résorber les obstacles à la mobilité pour l'accès au logement et assurer des circulations PMR
- Favoriser la pratique cyclable en assurant une offre de stationnement vélo résidentielle sécurisée dans les bâtiments

Améliorer l'offre de stationnement

- Favoriser la rotation des véhicules au droit des commerces et assurer des places de livraison
- Résorber les problématiques de congestion nocturnes
- Résorber les problématiques de stationnement ponctuelles (Ex: usages Mosquée, parc, etc.)
- Rééquilibrer l'offre de stationnement de la Noue
- Répondre aux problématiques de gestion et de salubrité des parkings
- Interroger la réouverture de la dalle Thorez pour concilier besoin de stationnement résidentiel et enjeux urbains
- Etudier les mutations urbaines possibles



Phase 1 - Diagnostic global - mars 2018



Le NPNRU la Noue - Les Malassis se situe dans le périmètre de l'établissement public territorial du Grand Paris, Est Ensemble. Le territoire d'Est Ensemble présente un tissu résidentiel composite avec un fort potentiel de mutation et d'innovation. Doté d'une surface d'environ 3 900 hectares urbanisée à 85%, 22% en habitat individuel, 22% en habitat collectif, 18% en surfaces d'activité, 12% en surface d'équipements et 11% en surfaces de transport (routes, autoroutes, voies ferrées).

Ce tissu hétérogène est un lieu d'expérimentation avec une tradition d'innovation sociale dans l'habitat. Il a été l'un des premiers territoires à expérimenter le modèle de l'habitat participatif.

Dans le périmètre du NPNRU, objet de ce diagnostic l'habitat collectif domine avec notamment un fort pourcentage de logements sociaux sur les Malassis, 89 % de logements sociaux (INSEE Iris 12, 13 et 14).

Situé en première couronne parisienne, le territoire a subi une forte augmentation des prix de l'immobilier. Montreuil et Bagnolet sont marqués par un important mouvement de gentrification, au détriment des classes populaires, qui sont reléguées dans des territoires périurbains de plus en plus éloignés.

Les enjeux en termes d'habitat sont

doubles : une action sur le parc existant et une vigilance sur le public cible des opérations de diversification avec :

- > le traitement du parc obsolète pour améliorer les conditions d'accueil des habitants actuels en évitant le décrochage du parc ancien de logement social

- > l'ouverture du marché aux classes moyennes qui subissent l'augmentation des prix de l'immobilier, ce qui implique une maîtrise du coût de sortie des futures opérations.

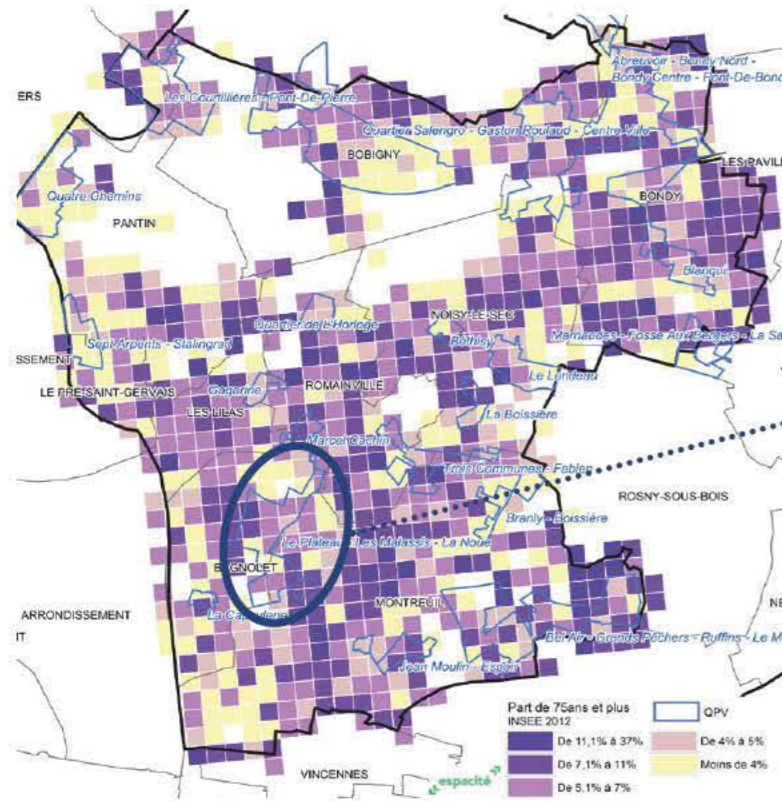
3.1. Les dynamiques socio-démographiques

3.2. Le marché de l'habitat

3.3. Les typologies d'habitat

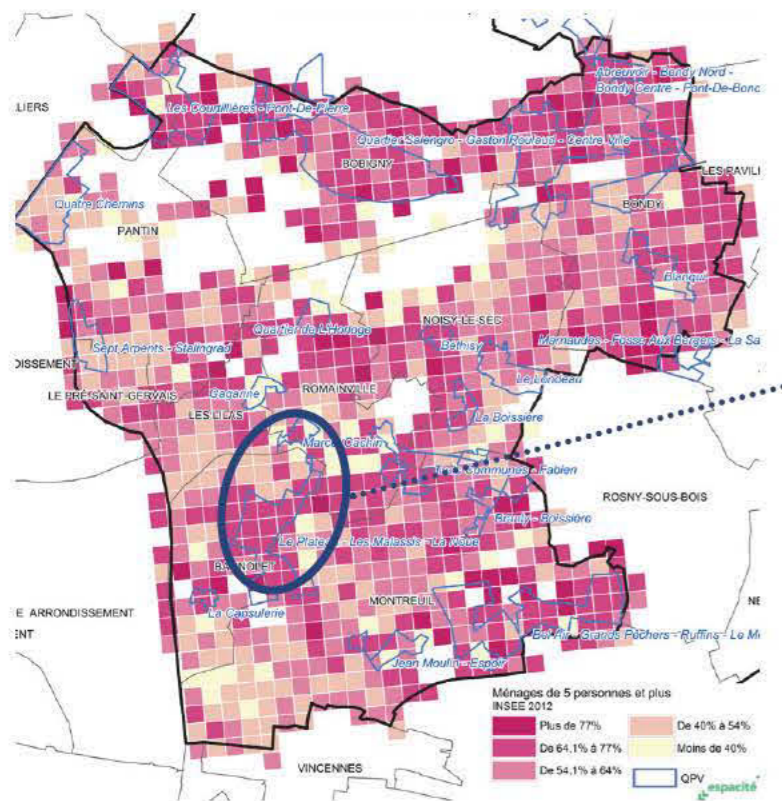
3.4. Le potentiel de développement des ENR

Un territoire en croissance démographique qui attire les jeunes ménages



Part d'habitants de 75 ans et plus - Est Ensemble
Données INSEE 2012

QPV Plateau, La Noue Malassis



Part des familles nombreuses (5 personnes et plus) - Est Ensemble
Données INSEE 2012

QPV Plateau, La Noue Malassis

3.1. Les dynamiques socio-démographiques

Une dynamique démographique importante à toutes les échelles

Entre 2008 et 2013, le département de Seine-Saint-Denis a gagné 3,1% de population. Cette dynamique a également profité au territoire d'Est Ensemble qui a vu sa population augmenter de +2,5% sur la période. A l'échelle communale, cette croissance démographique est particulièrement forte à Bagnolet avec +6% (+2 024 habitants) et dans une moindre mesure à Montreuil avec +1,9% (1 963 habitants) (données INSEE).

QPV, 15,8% à l'échelle des deux communes et 15,5% de la population de d'Est Ensemble en 2017 (données INSEE).

Une population au profil familial

En 2013, à Bagnolet, la taille moyenne des ménages est de 2,48 personnes contre 2,28 à Montreuil. En comparaison avec les autres communes d'Est Ensemble, Bagnolet et Les Lilas sont les seules dont la taille des ménages a augmenté. A Est Ensemble la taille moyenne est de 2,4 pers./ménages ce qui montre que la population conserve un profil familial malgré une tendance plus globale à la décohabitation. Un zoom à l'échelle du QPV Plateau - La Noue - Malassis, montre une présence marquée de familles de 5 personnes et plus (16,5% des ménages en 2013). A Montreuil en 2014, les familles de 3 enfants et plus représentaient 13,2% des ménages et 14,9% à Bagnolet (données INSEE).

Une population jeune malgré une tendance générale au vieillissement

L'indice de jeunesse* est de 1,7 pour les deux communes en 2015 et 1,9 pour le QPV Plateau - La Noue - Malassis. Les moins de 25 ans représentent 27,7% de la population d'Est Ensemble (27,2 à Bagnolet 26,2% à Montreuil). Cependant, le territoire n'échappe pas à la tendance nationale de vieillissement de la population. Les plus de 60 ans représentent 16,4% des habitants du

*L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus



15 461 habitants dans le QPV (INSEE 2013)

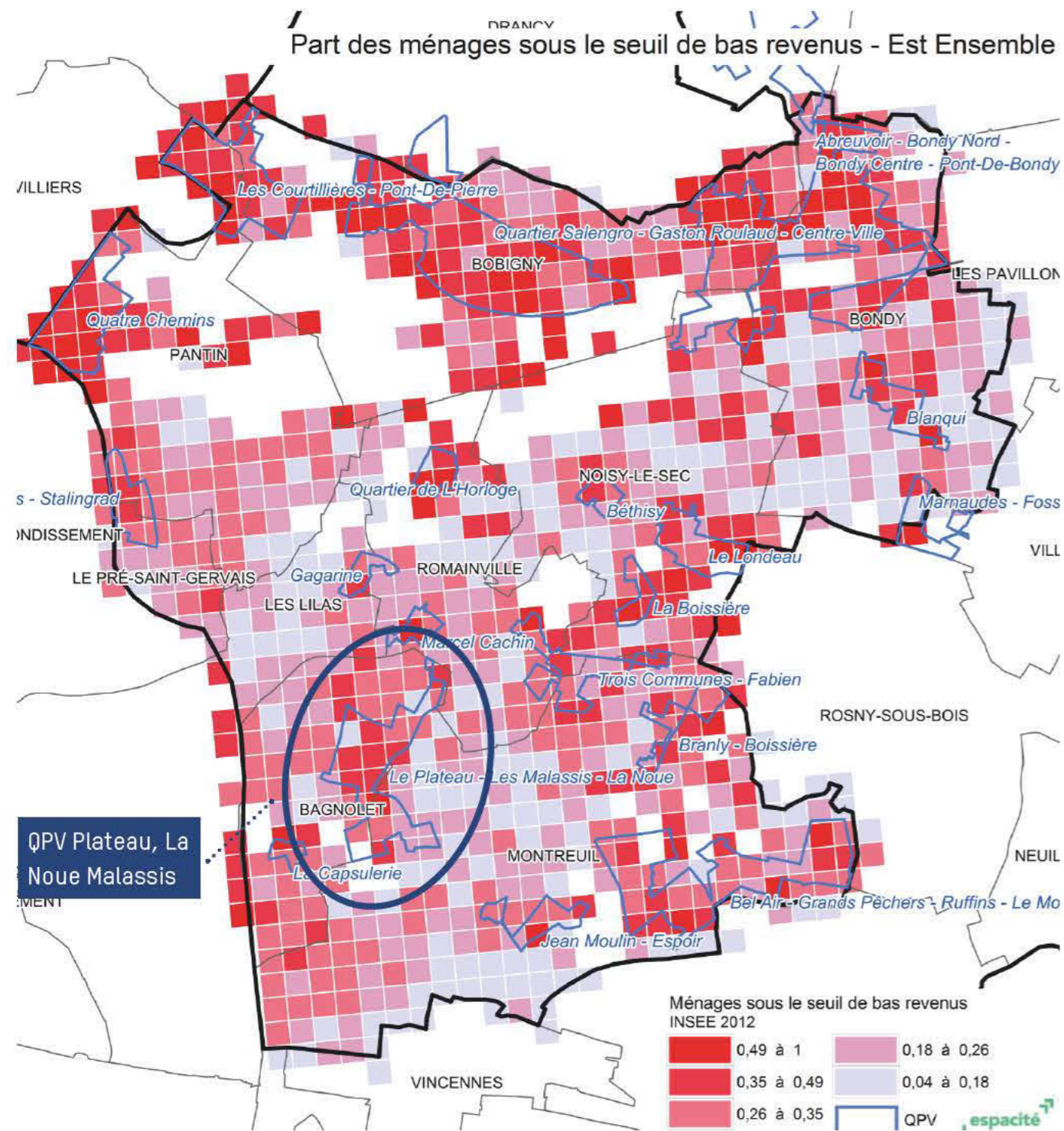
11% de la population des deux communes de Montreuil et Bagnolet



+ 2,5% de population entre 2008 et 2013

Un territoire en croissance démographique mais des parcours résidentiels difficiles

Un quartier prioritaire intercommunal au sein d'un territoire qui concentre lui-même les fragilités



*Définition : le seuil de bas revenus est calculé par la CAF. Il correspond à 60% de la valeur médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population. En 2012, le seuil national de bas revenus était de : 1 001€ de revenus disponibles par mois pour une personnes seule, 1 501€ pour un couple sans enfant, 1 801,1€ pour un parent isolé avec 2 enfants de moins de 14 ans, 2 602,6€ pour un couple avec 3 enfants (dont 2 de moins de 14 ans)

3.1. Les dynamiques socio-démographiques

Une concentration des ménages sous le seuil de bas revenus surtout à Bagnolet

A l'échelle d'Est Ensemble, la part des ménages sous le seuil de bas revenus* est moins prégnante dans le QPV Plateau - La Noue - Malassis que dans les QPV du nord de l'EPT (au sein des communes de Pantin et Bobigny).

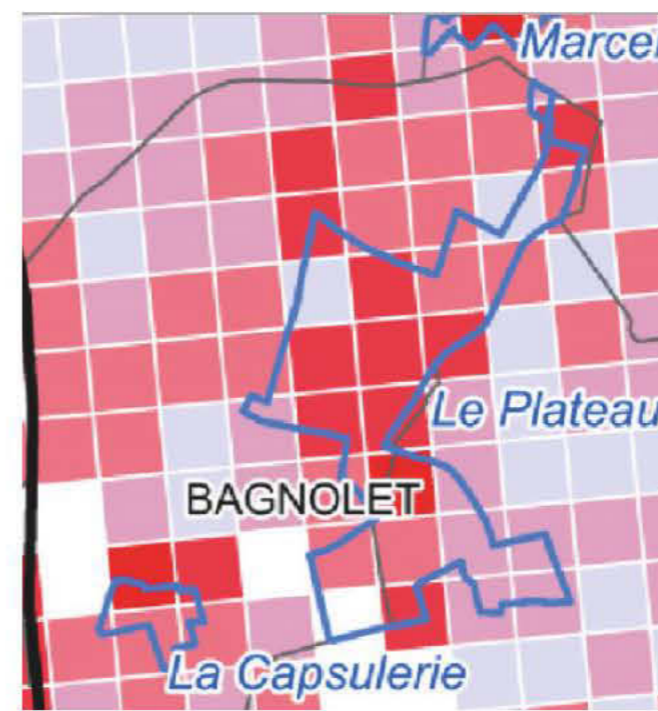
Pour Bagnolet, la carte ci-contre montre une nette concentration des ménages sous le seuil de bas revenus au sein du périmètre d'étude alors que pour Montreuil, une concentration accrue de la pauvreté est visible sur la partie Est de la commune, (QPV Bel Air-Grand Pêché, Jean Moulin-Espoir et Branly-Boissière.) (Données INSEE 2012).

Un taux de pauvreté plus élevé dans le QPV (37 % contre 27 % Montreuil et 30,8 % Bagnolet).

Une fragilité économique marquée dans le QPV

En 2013, le revenu médian par unité de consommation était de 13 979€/an dans le QPV Plateau - La Noue - Malassis, de 16 011€/an à Bagnolet, de 17 651€/an à Montreuil et de 16 408€/an pour Est Ensemble (INSEE fichier localisé social et fiscal). A l'échelle nationale, le revenu médian de la population se situait à 20 000€/an en 2013 (Données INSEE 2013).

Concernant l'accès à l'emploi, le taux de chômage est élevé et en augmentation sur le secteur. En 2013, ce taux était de 19,2% à l'échelle de l'EPT, de 18% à Montreuil et 18,2% à Bagnolet. Par rapport à 2011, il est en augmentation pour l'EPT et Bagnolet (18,2% EPT, 16,8% Bagnolet) alors qu'il stagne à 18% à Montreuil (Données INSEE 2013).

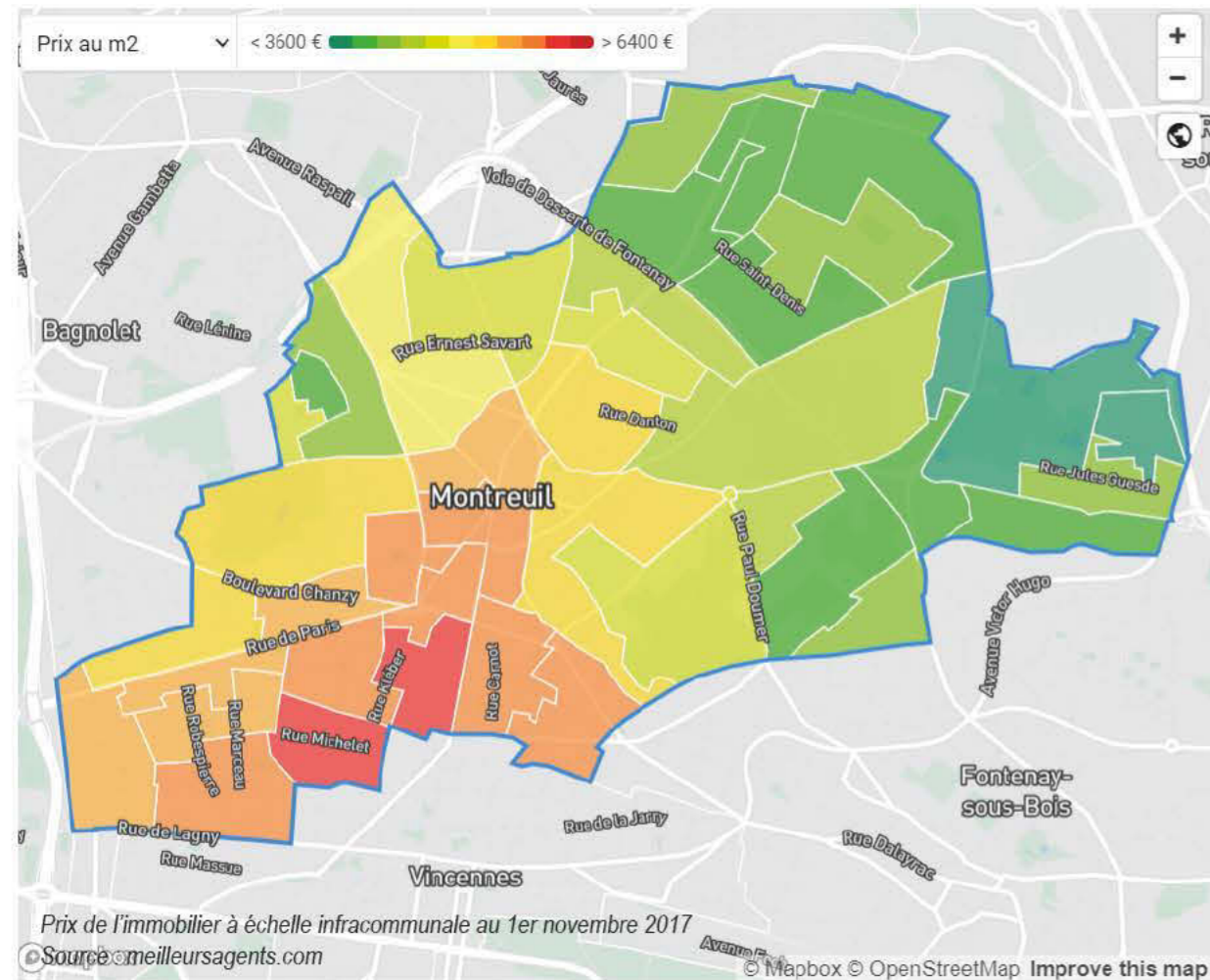


ENJEU

>Comment éviter le décrochage de ces quartiers : un enjeu de confortement de la mixité à la Noue, un enjeu de mixité pour les Malassis ?

3.2. Le marché de l'habitat

Un territoire attractif pour les primo accédants et une augmentation des prix qui s'essouffle

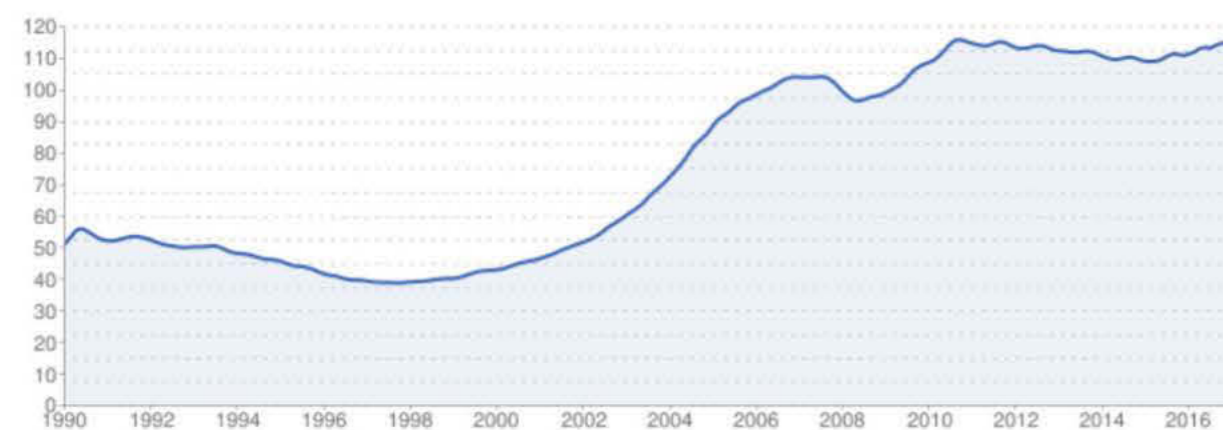


Évolution du prix de l'immobilier en Seine-Saint-Denis

+2,4 %

évolution des prix sur 1 an

1 an 5 ans 10 ans **Max**

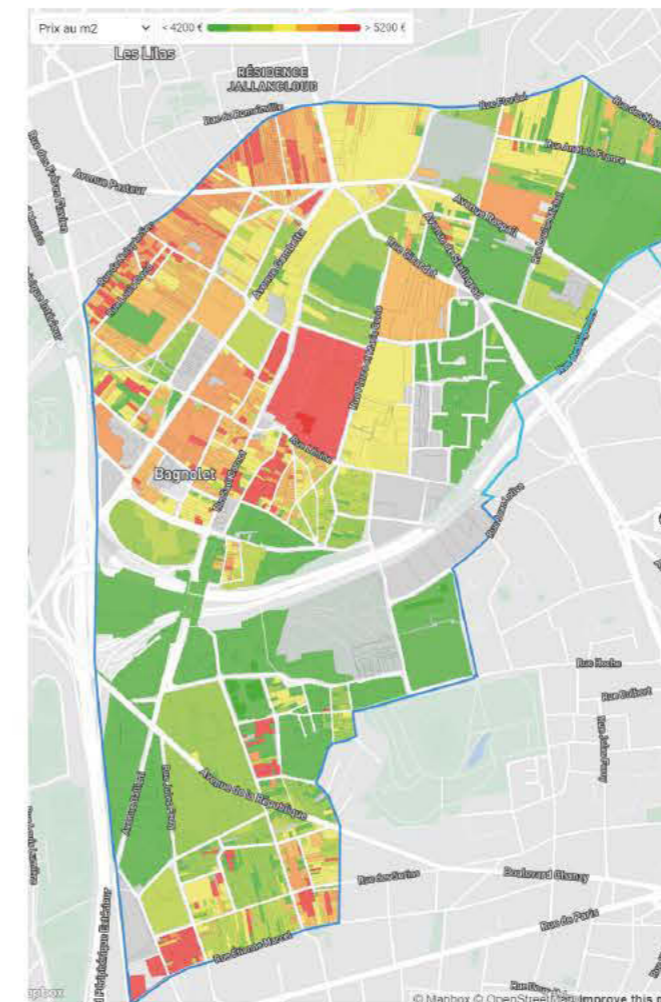


Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Le QPV Plateau - La Noue - Malassis se situe dans un territoire de première couronne parisienne dont les prix de l'immobilier restent très attractifs par rapport à Paris. Les prix chutent de plus de 30% lorsque l'on passe des quartiers périphériques parisiens aux communes de Pantin, Bagnolet ou Montreuil.

A Bagnolet, malgré un niveau de prix de l'immobilier élevé, une baisse semble s'amorcer ces dernières années

A Bagnolet, les ménages parisiens représentaient 40% des entrants sur le territoire communal entre 2009 et 2013. Malgré des prix qui restent élevés, une baisse semble s'amorcer.



Source : meilleursagents.com

Au deuxième trimestre 2017 le prix moyen des appartements anciens bagnoletais s'élevait à 3 930€/m², contre 3 240€/m² en Seine-Saint-Denis. Sur les cinq dernières années, les prix ont diminués de -5,7% alors qu'à l'échelle départementale ils restent stables (-0,4%).

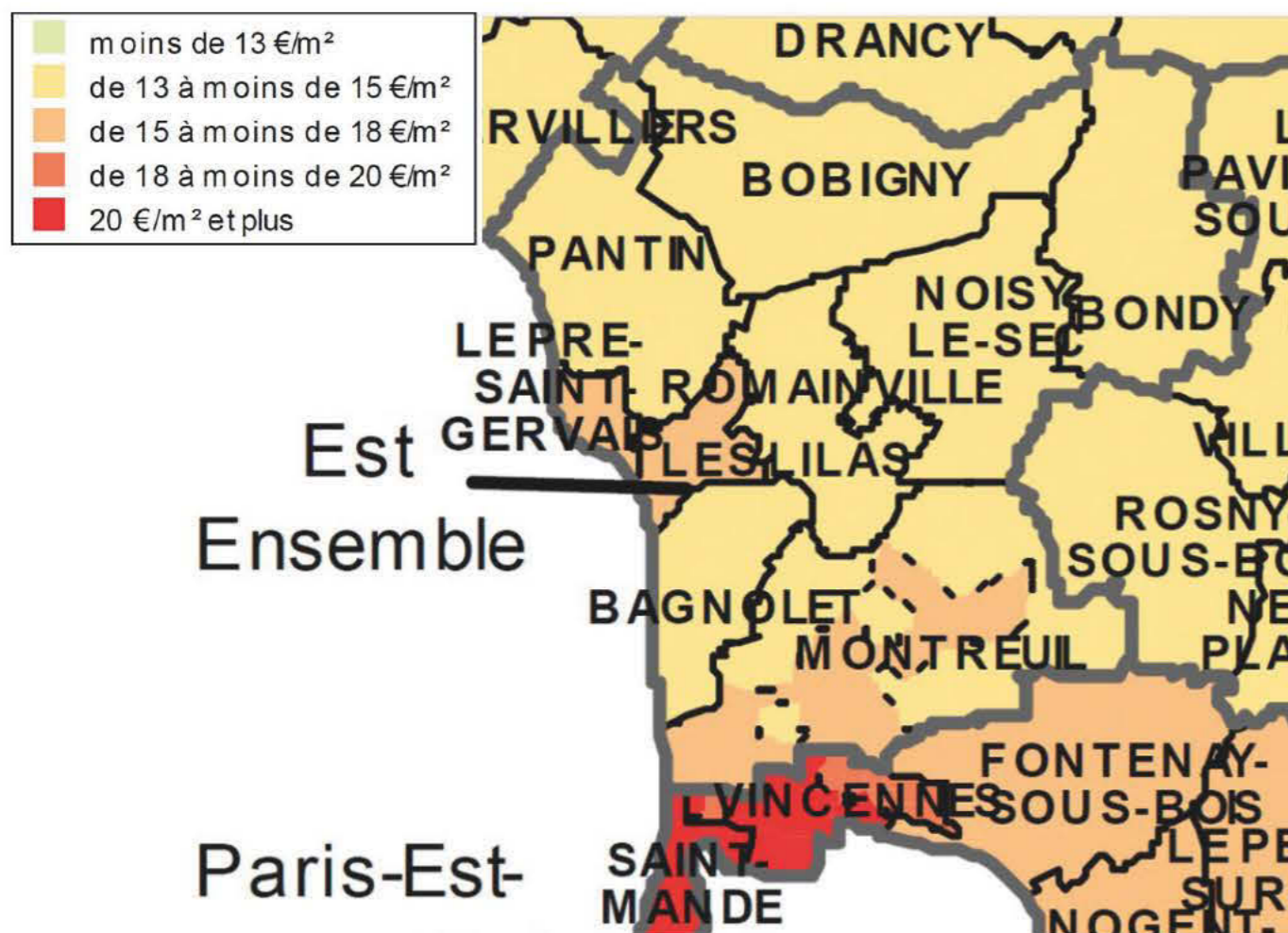
A Montreuil, une augmentation des prix des biens qui ralentit ces dernières années

A Montreuil, l'augmentation des prix de l'immobilier ralentit. La hausse est de l'ordre de +3,1% sur les cinq dernières années alors qu'elle était très forte entre 2009 et 2012 avec +16,3%. Au deuxième trimestre 2017 le prix moyen des appartements anciens montreuillois s'élevait à 4 710€/m².

Selon les dernières DIA* enregistrées par la Ville de Montreuil fin 2017 sur le quartier de La Noue, le prix moyen au m² est de 3 935,58€ sur ce sous-secteur (14 DIA analysées).

*Déclaration d'intention d'aliéner ou « DIA » est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement la commune, ou une collectivité publique) son intention de vendre son bien immobilier et les conditions de la vente (en particulier le prix).

Une forte tension sur la demande de locatifs sociaux



Source: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

Loyers médians à Montreuil et Bagnolet en 2013

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 et plus
Médiane minorée	13 €/m ²	11 €/m ²	9,4 €/m ²	8,8 €/m ²
Médiane	18,6 €/m ²	15,7 €/m ²	13,4 €/m ²	12,5 €/m ²
Médiane majorée	22,3 €/m ²	18,8 €/m ²	16,1 €/m ²	15 €/m ²

Source OLAP

3.2. Le marché de l'habitat

Au 1er janvier 2016, le loyer moyen dans le parc locatif privé était de 14,5€/m² en Seine-Saint-Denis contre 17,4€/m² en Ile-de-France.

A l'échelle communale, la carte ci-contre montre que les loyers du parc privé sont plus élevés dans la partie centrale de Montreuil (16,4€/m²) qu'à Bagnolet (14,3€/m²). Cependant, en proximité du quartier prioritaire Plateau - La Noue - Malassis, les loyers sont équivalents entre les deux communes avec une moyenne de 14,3€/m² (source : observatoire des loyers de l'agglomération parisienne 2016).

Un différentiel de prix important est constaté entre les loyers privés et les loyers sociaux PLAI et PLUS sur le quartier et ses environs immédiats. Les plafonds de loyers du parc social en 2016 sont de 5,97€/m² de surface utile pour un logement financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 6,71€/m² de surface utile pour un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ce qui est très en-dessous des prix du parc privé. Ainsi, il n'y a pas de concurrence entre les deux parcs locatifs.

En revanche, les plafonds de loyers pour les logements sociaux PLS (Prêts Locatifs Sociaux) sont proches du loyer moyen du parc privé avec un plafond à 13,08€/m² de surface utile en 2016. Ce type de produit se commercialise difficilement dans le QPV selon les bailleurs sociaux interrogés (au Clos Français notamment).

	Loyer (€/m ²)	Loyer mensuel (€)	Nb. Obs.
Agglo.	18,0	951	14 775
75	22,7	1 128	5 473
92	18,3	974	2 572
93	14,5	723	1 555
94	15,9	825	2 284
77	12,8	728	446
78	15,4	949	1 152
91	13,3	766	669
95	13,1	759	628
Hors agglo.	10,5	703	736
Ile-de-France	17,4	933	15 510

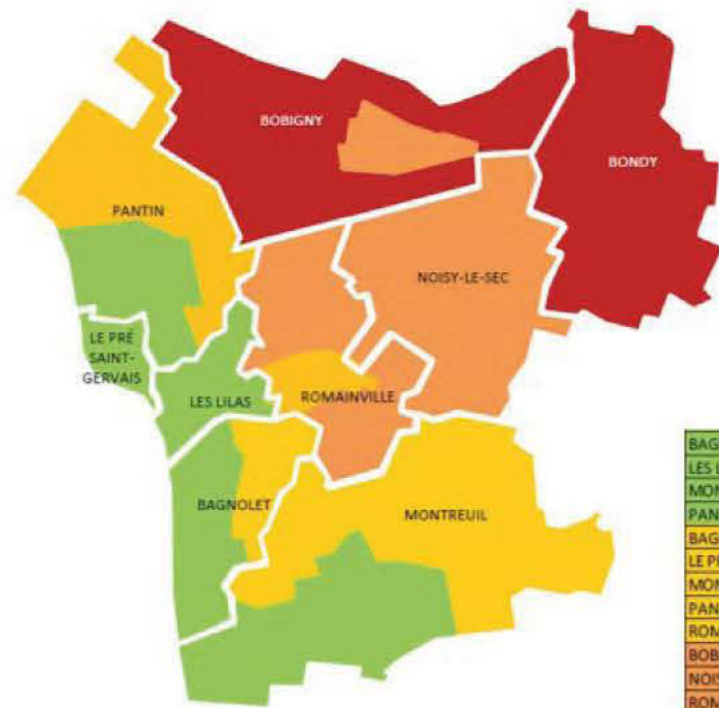
Olap, panel 2016, traitement validé Cnis

ENJEU

> Quelle possibilité de développement de l'offre locative privée dans les quartiers et pour quel(s) public(s) ?

Un potentiel de développement pour l'investissement locatif et le logement locatif intermédiaire

Potentiel de production de logements intermédiaires



Compte tenu des divergences observables au sein de chaque commune, des secteurs de priorité se dessinent, avec plus de pertinence, à échelle plus fine, d'où l'apparition d'un 4^{ème} niveau de priorité.

Secteurs prioritaires dans le cadre d'une production de logements intermédiaires

- Priorité 1
- Priorité 2
- Priorité 3
- Priorité 4

	Prix de vente moyens praticables hors PKG - TVA pleine	Loyers libres moyens praticables HC NS
BAGNOLET - hors Malassis, Plateau, La Noue		
LES LILAS	5.000-5.400 €/m ² *	17-18 €/m ²
MONTREUIL - Bas Montreuil, Centre		
PANTIN - Mairie, Eglise		
BAGNOLET - Malassis, Plateau, La Noue		
LE PRE SAINT GERVAIS	4.200-4.800 €/m ² *	15-16 €/m ²
MONTREUIL - Reste		
PANTIN - 4 Chemins, Courtilières, Limites		
ROMAINVILLE - Centre		
BOBIGNY - Préfecture	3.500-4.000 €/m ²	14-15 €/m ²
NOISY LE SEC		
ROMAINVILLE - Reste (hors Centre)		
BOBIGNY - Reste (hors Préfecture)	3.300-3.600 €/m ²	13-14 €/m ²
BONDY		

* Prix de vente hors Les Lilas et Pré Saint-Gervais où les prix en promotion immobilière sont supérieurs

Source : expertise Adéquation

Référentiel de valeurs à pratiquer en fonction des secteurs définis

	Loyers moyens praticables en libre hors charge, hors stationnement				Loyers moyens praticables en intermédiaire hors charge, hors stationnement			
	T1 (28 m ²)	T2 (48 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (75 m ²)	T1 (28 m ²)	T2 (48 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (75 m ²)
BAGNOLET - hors Malassis, Plateau, La Noue								
LES LILAS								
LE PRE SAINT GERVAIS	570-680 €	800-930 €	1030-1150 €	1180-1310 €	510-610 €	720-820 €	930-1010 €	1000-1130 €
MONTREUIL - Bas Montreuil, Centre								
PANTIN - Mairie, Eglise								
BAGNOLET - Malassis, Plateau, La Noue								
MONTREUIL - Reste	560-620 €	760-830 €	920-1050 €	970-1170 €	420-530 €	645-705 €	800-850 €	850-980 €
PANTIN - 4 Chemins, Courtilières, Limites								
ROMAINVILLE - Centre								
BOBIGNY - Préfecture	520-590 €	675-780 €	820-880 €	940-1050 €	420-500 €	550-665 €	695-750 €	750-890 €
NOISY LE SEC								
ROMAINVILLE - Reste (hors Centre)								
BOBIGNY - Reste (hors Préfecture)	460-530 €	660-740 €	760-880 €	880-1010 €	410-450 €	600-630 €	680-800 €	765-860 €
BONDY								

Source : expertise Adéquation

3.2. Le marché de l'habitat

Montreuil et Bagnolet sont des communes attractives pour l'investissement locatif dans le cadre du dispositif d'incitation à l'investissement locatif de la loi Pinel, *.

Dans le cadre de ce dispositif le QPV Plateau - La Noue - Malassis se situe en zone A bis des plafonds, soit, en cas de développement de projet, un loyer plafond applicable de 16,83€/m² de surface utile en 2017.

Concernant les autres offres de logements, à Bagnolet, dans le secteur Plateau - Malassis - La Noue, l'étude identifie des prix admissibles pour l'accession compris entre 4 500 et 4 700€/m² et des loyers moyens à 16,6€/m² en locatif libre. A Montreuil, dans le secteur Clos Français, les prix admissibles pour l'accession sont compris entre 4 200 et 4 500€/m² et les loyers moyens à 16,1€/m² en locatif libre.

Des communes prioritaires pour le développement du locatif intermédiaires à l'échelle de l'EPT

De plus, selon l'étude réalisée en 2016 par le cabinet Adéquation à l'échelle d'Est Ensemble, Montreuil et Bagnolet sont des communes prioritaires pour le développement du logement locatif intermédiaire**. Les deux communes ressortent en priorité 1 et 2 concernant la production de logements intermédiaires en raison de leur proximité de Paris, de la tension du marché et des prix élevés du secteur locatif libre (cf. carte ci-contre). Le secteur du QPV Plateau - La Noue - Malassis est en priorité 2.

Cette étude estime que par rapport au volume totale de la promotion immobilière des communes, Montreuil et Bagnolet pourraient accueillir 20% de leur production de logements en locatif intermédiaire, soit environ 45 logements pour Bagnolet et 85 pour Montreuil. Sur la production immobilière restante, 40% pourrait se faire en accession abordable et 60% en accession libre.

*Le dispositif Pinel divise le territoire français en 5 zones (A bis, A, B1, B2 et C) en fonction de l'état de l'offre et de la demande du marché immobilier local. On parle alors des plafonds Pinel. La loi Pinel, dispositif d'incitation à l'investissement locatif, n'est éligible que dans les zones les plus tendues en termes d'offre et de demande du marché immobilier, soit les zones A bis, A et B1 jusqu'au 31 décembre 2021.

**Le logement intermédiaire, en location ou en accession, se définit selon trois conditions :

- Etre situé dans une zone tendue
- Faire l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratiquer des prix modérés ;
- Etre destiné aux classes moyennes, c'est-à-dire situées sous un plafond de ressources. Son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret.

3.3. Les typologies d'habitat

Un tissu hétéroclite qui offre des opportunités de couture et de diversification des formes urbaines



Les mutations aux franges de la Noue rue Couturier à Montreuil



La dalle de la Noue et ses tours à Montreuil



Les immeubles du Clos Français et les maisons de la rue Blois à Montreuil



Les barres et les tours du secteur Sadi-Carnot rue de la barre aux Malassis



Les maisons de la rue Béranger à Bagnolet



Les nouvelles constructions des Malassis rue Curie à Bagnolet

3.3. Les typologies d'habitat

La Noue // Un secteur en manque d'attractivité

Certains réservataires du parc social refusent des propositions de logements à la Noue en raison de la qualité des espaces extérieurs et de la hauteur de certains bâtiments. Le Clos Français bénéficie d'une image moins négative mais le taux de rotation est plus important qu'à l'échelle de l'ensemble du patrimoine de l'OPH de Montreuil (7,23% contre 4,78% en 2017). De plus, certains locataires «historiques» quittent le quartier.

Les habitants de La Noue sont majoritairement locataires du parc social avec des capacités financières limitées. 53,4% des occupants des résidences principales de La Noue sont locataires du parc social. A l'échelle de Montreuil, ce statut d'occupation représente 31,4% des occupants. En raison de la présence de copropriétés, 26,8% sont des propriétaires occupants (cf. page suivante).

Selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par la ville de Montreuil, en 2012, 26,7% de la population du secteur La Noue-Clos Français vivait sous le seuil de bas revenus* contre 23,4% à l'échelle de Montreuil. Cependant, ce taux a augmenté plus vite à l'échelle de la ville entre 2010 et 2012.

Les données récentes confirment que les

occupants du parc social se paupérisent. En juillet 2017, 76% des ménages relogés dans le patrimoine de l'OPH de Montreuil avaient des ressources inférieures aux plafonds PLUS (cf. tableau ci-dessous).

L'analyse des loyers moyens au m² (données RPLS 2015) montre que sur le secteur de La Noue, les loyers sont plus élevés au Clos Français et dans le patrimoine I3F que sur le reste du secteur. Le loyer moyen au Clos Français est compris entre 6,13€/m² et 8,78€/m² ce qui interroge sur les capacités financières des ménages entrant à honorer leurs loyers. Le conventionnement d'une partie du Clos Français en PLUS et PLS explique, en partie, ces prix élevés. En revanche, en dehors du Clos Français, les loyers des patrimoines des OPH de Montreuil et de Bagnolet sont abordables, en dessous des plafonds PLAI : entre 4,49€/m² et 5,22€/m².

Plafonds de ressources pour l'accès aux logements financés en PLAI, PLUS et PLS à Paris et en communes limitrophes en 2015

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds PLAI	Plafonds PLUS	Plafonds PLS
1	12 722 €	23 127 €	30 065 €
2	20 740 €	34 565 €	44 935 €
3	27 186 €	45 311 €	58 904 €
4	29 757 €	54 098 €	70 327 €
5	35 399 €	64 365 €	83 675 €
6	39 836 €	72 429 €	94 158 €
Par personne supplémentaire	4 438 €	8 070 €	10 491 €

*Définition du taux de bas revenus : le seuil de bas revenus est calculé par la CAF. Il correspond à 60% de la valeur médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population. En 2012, le seuil national de bas revenus était de :
 1 001€ de revenus disponibles par mois pour une personne seule
 1 501€ pour un couple sans enfant
 1 801,1€ pour un parent isolé avec 2 enfants de moins de 14 ans
 2 602,6€ pour un couple avec 3 enfants (dont 2 de moins de 14 ans)

Malassis - Sadi-Carnot // Un secteur à l'attractivité variable

Ce secteur dispose de certains atouts:

La proximité du centre-ville ainsi que les livraisons de programmes neufs le long de la rue Pierre et Marie Curie (Clos à Pêches) sont des facteurs très positifs. Les résidences rénovées sont également attractives comme Karl Marx par exemple. Les résidences en proximité de ces opérations disposent d'une bonne image auprès des locataires et des demandeurs de logements. Autre facteur d'attractivité, la taille des logements, les superficies importantes ainsi que les grandes ouvertures sur l'extérieur sont très appréciées et recherchées par les personnes qui connaissent le quartier, notamment dans les bâtiments BB où le temps de rotation est court.

Des points difficiles subsistent :

La dalle Thorez souffre d'une mauvaise image en raison de sa vétusté et du manque de lisibilité des équipements qui y sont implantés (piscine, conservatoire). Les formes urbaines marquées des tours n'attirent plus les ménages qui leur préfèrent des bâtiments plus bas. Les relocations dans les tours sont plus longues et le manque de diversité des typologies pose problème (92% de T1 et T2 dans la tour D2).

Sur la partie nord du quartier, certaines résidences ne correspondent plus aux attentes des ménages en raison de la superficie des logements trop petite par rapport aux normes actuelles d'habitabilité. C'est notamment le cas pour le patrimoine Anatole France ou les résidences Girardot.

Enfin, le secteur Sadi-Carnot qui bénéficiait d'une bonne attractivité grâce à sa proximité du centre-ville, rencontre aujourd'hui des difficultés. Ce patrimoine présente des signes de vétusté et des problématiques de regroupements et de trafics viennent accentuer sa perte d'attractivité

pour les locataires.

Analyse des loyers des secteurs Malassis - Sadi Carnot et Anatole France

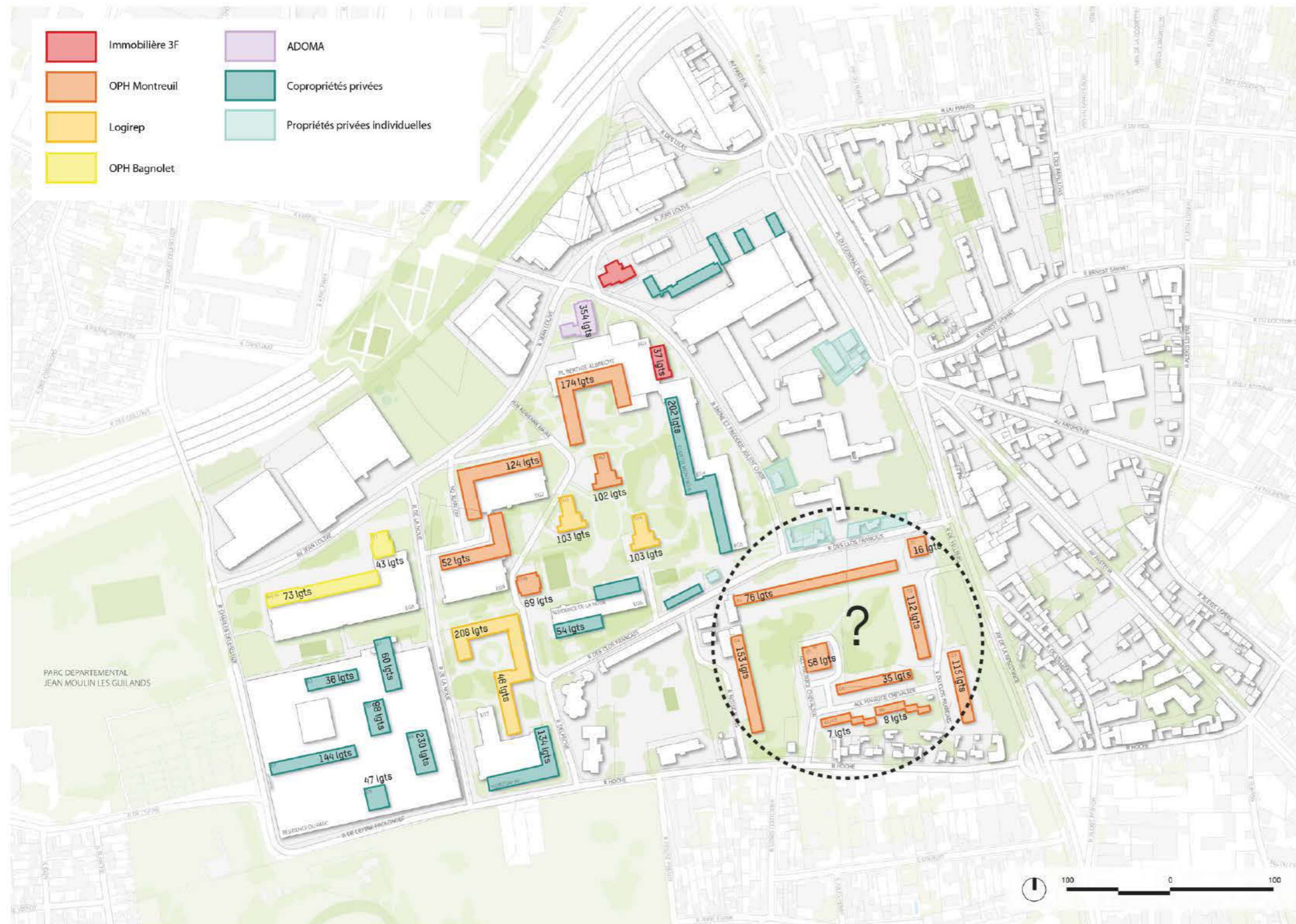
Selon l'analyse des données RPLS 2015, dans le secteur des Malassis, une grande partie des résidences a un loyer moyen au m² inférieur au plafonds PLAI 2017 (5,97€/m² de surface utile). Les résidences avec les loyers les plus élevés sont les nouvelles constructions ainsi que les résidences de l'OPH de Paris. Les résidences du secteur Sadi Carnot ont des loyers moyens au m² compris entre 5€ et 5,8€ du m² de surface utile.

Sur le Plateau, les résidences de l'OPH de Paris et d'Antin Résidence affichent des montants de loyer au m² importants, compris entre 6,52€ et 8,3€/m². Pour le secteur Anatole France, les loyers mentionnés sont ceux transmis par les habitants lors de l'enquête sociale. Ils sont très faibles, compris entre 3 et 3,5€ du m².

Pour réaliser cette analyse, nous nous sommes appuyés sur les données chiffrées disponibles (OPS et RPLS), des visites et des entretiens avec les différents bailleurs.

3.3. Les typologies d'habitat

La Noue // Un parc mixte mais des logements peu attractifs



Cinq bailleurs sociaux sont présents dans le secteur de la Noue : l'OPH de Montreuil (1 107 lgts), l'OPH de Bagnolet (165 lgts), Logirep (410 lgts), I3F (37 lgts) et ADOMA (355 chambres). Des copropriétés sont implantées en frange. Leur état technique et financier varie selon les situations. La Résidence du Parc de la Noue a fait l'objet de plusieurs Plans de Sauvegarde, les autres se portent mieux (Clos de Montreuil, Horizon 90, Résidence La Noue).

Le parc social est globalement bien entretenu. Il présente des faibles taux de vacance et de rotation. Cependant, des besoins en réhabilitation thermique se font sentir sur certains bâtiments (BH70, patrimoine Logirep). Au Clos Français, le patrimoine est vieillissant et moins qualitatif (faux types, escaliers desservant des demi-niveaux, longue barre sans qualité architecturale)

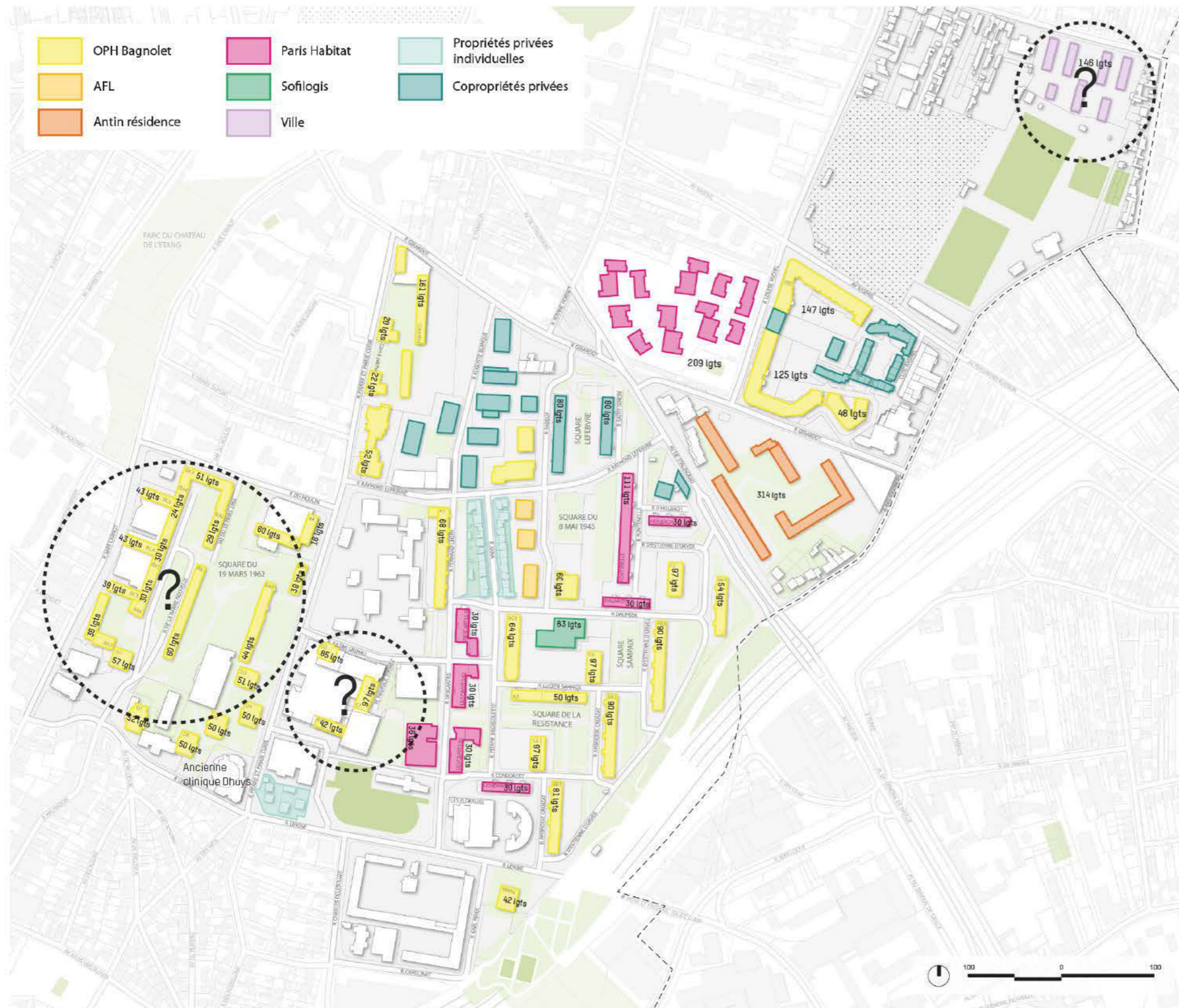
Un projet de réhabilitation du foyer ADOMA en résidence sociale à horizon 2022 fera passer sa capacité de 355 chambres à 150 logements autonomes.

ENJEU

- > Quelles actions sur le parc ? réhabilitations ?
- > Quelles actions prioritaires sur le Clos Français ?
- > Quel(s) levier(s) pour redonner de l'attractivité ?

3.3. Les typologies d'habitat

Malassis - Sadi-Carnot - Anatole France // Une attractivité variable mais des logements en cours de renouvellement



Le parc social du secteur Malassis/Sadi-Carnot se répartit entre 3 bailleurs : l'OPH Bagnolet, très majoritaire avec 2 228 logements, l'OPH de Paris (364 lgts) et Antin Résidences (314 lgts). Sur le Plateau, l'OPH Bagnolet dispose de 467 logements dont 146 d'Anatole France qui appartiennent à la Ville de Bagnolet mais qui sont gérés par l'OPH Bagnolet. Sur le Plateau, l'OPH de Paris compte 209 logements. Les bailleurs enregistrent peu de vacance et de rotation dans leur parc.

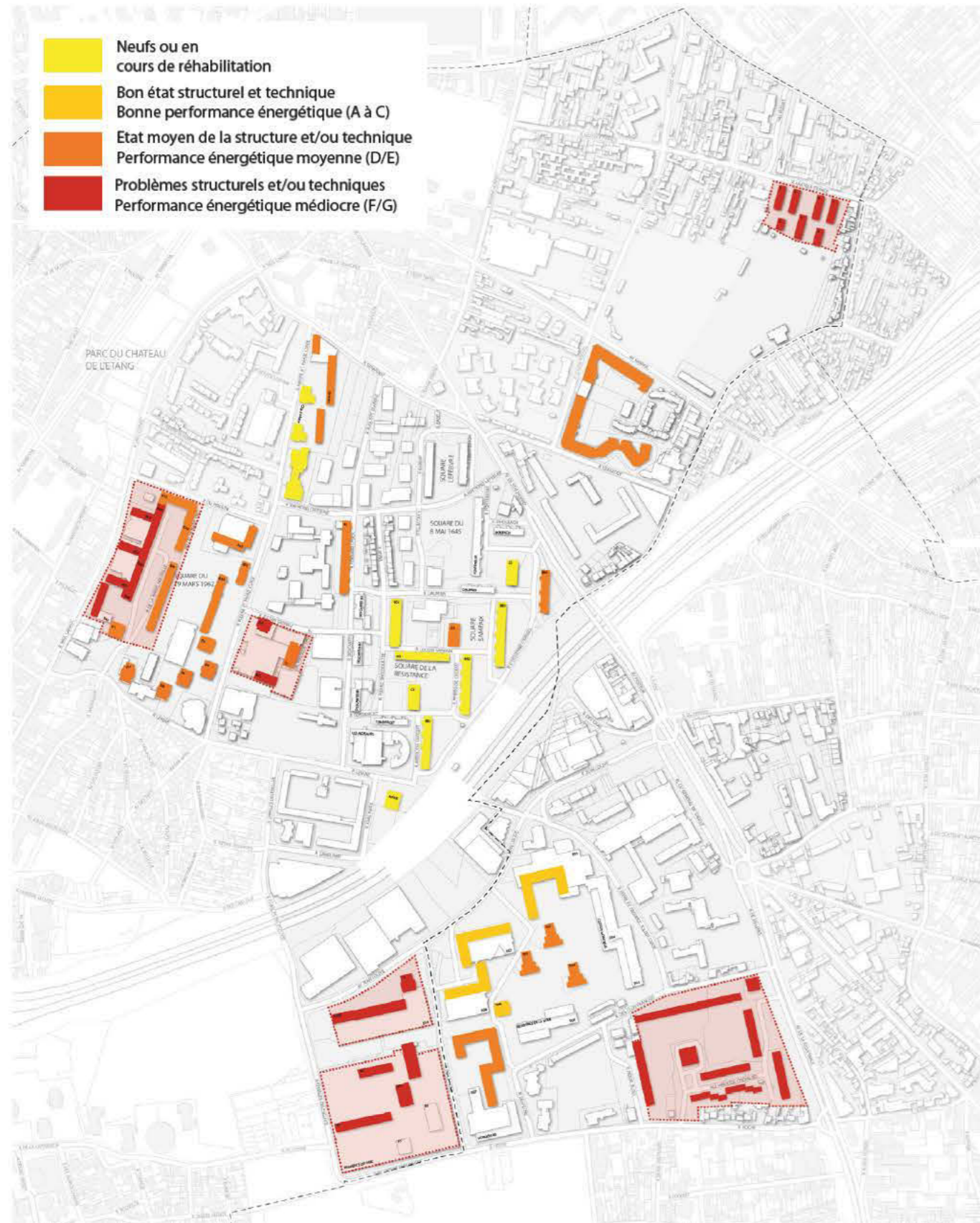
Des copropriétés sont implantées en frange, côté Girardot, et un développement de l'habitat privé est en cours avec les programmes d'Eiffage et de Sogeprom (ancienne clinique de la Dhuis). Le parc locatif social est en cours de renouvellement en coeur de quartier dans le cadre de l'ANRU 1. Cela vient conforter l'offre locative sociale, ce qui interroge par rapport à l'objectif de diversification.

Une priorité d'action est identifiée sur le patrimoine de la cité Anatole France. Une étude spécifique est menée afin de définir un scénario d'intervention.

ENJEU

- > Quelles actions sur le patrimoine non réhabilité ?
- > Quelles actions sur Sadi Carnot ? et la dalle Thorez ?
- > La priorité à Anatole France ?

Un état technique des immeubles de logements variable



3.3. Les typologies d'habitat



Pour établir l'état technique du patrimoine de logements sociaux différents critères ont été pris en compte :

- > état technique du clos couvert et intérieur des logements (menuiseries, façade, appareils sanitaires, revêtements intérieurs, réseaux ...)
- > état structurel
- > performance énergétique
- > accessibilité (accessibilité au hall d'entrée, ascenseur ...)



A la Noue-Clos Français

- > un bâti à l'état variable
- > des réhabilitations nécessaires sur le parc de Logirep et de l'OPH Bagnolet (BH 70/T1)
- > Une priorité d'action sur le Clos Français (OPHM)
- > La restructuration du foyer ADOMA

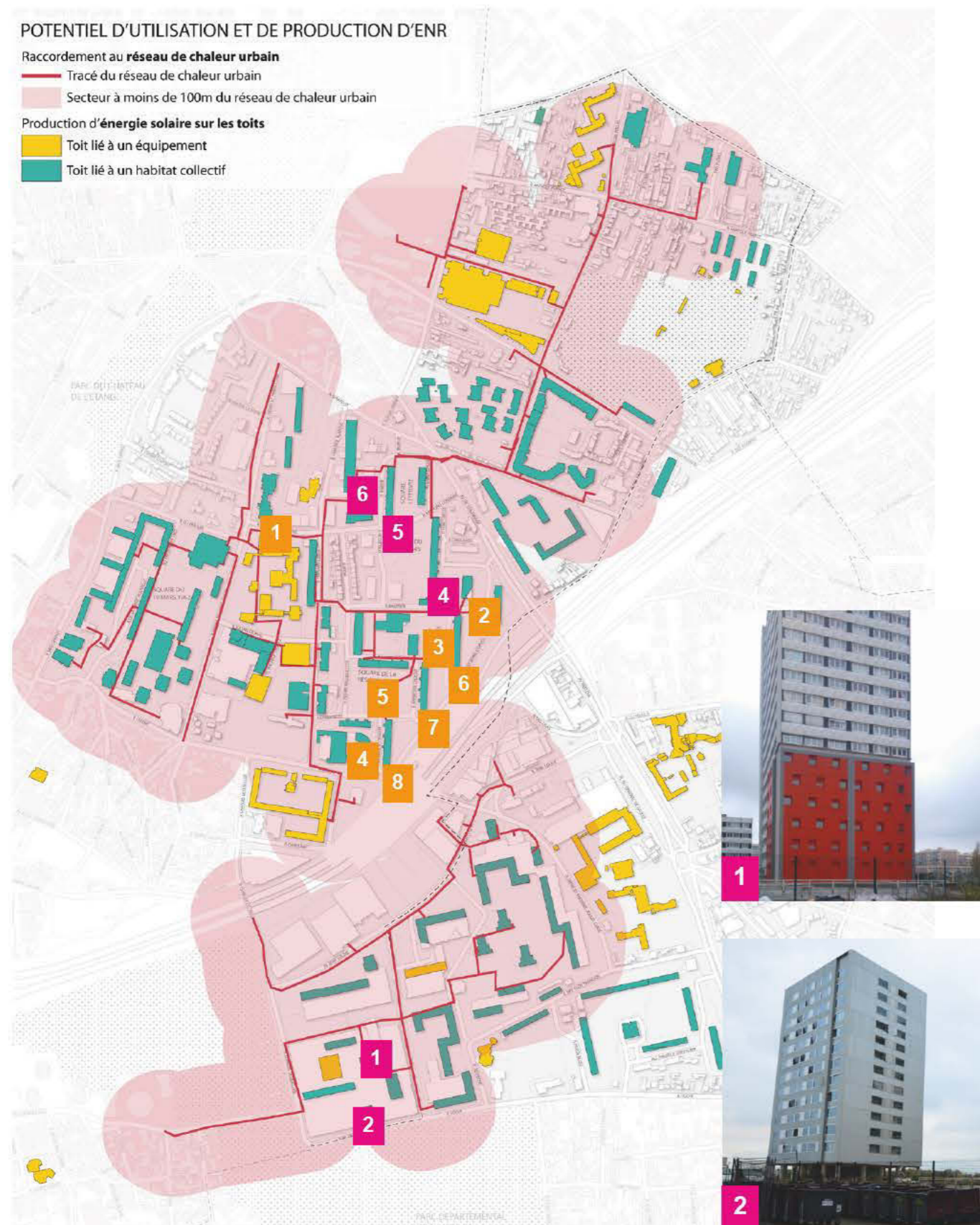


Aux Malassis-Sadi-Carnot-Plateau

- > Des réhabilitations en cours sur le coeur de quartier à compléter par les réhabilitations de C4 et BB4
- > Une priorité d'action sur trois secteurs :
 - > Anatole France
 - > Sadi-Carnot
 - > Dalle Thorez



Une très bonne couverture du quartier par le réseau de chaleur urbain



3.4. Le potentiel de développement des ENR

La Noue

Un travail de réhabilitation des bâtiments B4 et B5 a été effectué dans le cadre de l'ANRU 1 au niveau de La Noue Bagnolet.

Il persiste un enjeu de renforcer les actions sur le bâti pour limiter les déperditions énergétiques, et ainsi réduire l'impact environnemental et les coûts pour la facture des ménages.

Les Malassis

Un quartier quasiment entièrement couvert par le réseau de chaleur urbain.

Une possibilité d'étendre le réseau pour desservir l'îlot Rigondes/ Girardot.

Un fort potentiel de développement des toits solaires

- sur les équipements :

- Gymnase M. Baquet
- Ecole H. Wallon

- sur les toits des bâtiments :

- 4 - le long de la rue Fontennelle
- 5 - le long de la rue Babeuf
- 6 - le long de la rue A. Blanqui

Un travail de réhabilitation amorcé avec l'ANRU 1

- Réhabilitations réalisées

1 2 3 4 5

- Réhabilitations projetées

6 7 8

Le Plateau

Un réseau de chaleur urbain qui se déploie à partir de la rue Louise Michel.

Un potentiel de raccordement au niveau du quartier Anatole France.

Un potentiel important de déploiement des toitures solaires au niveau de l'îlot Girardot/L. Michel, du Lycée E. Hénaff et de la maternelle J. Jaurès.

Un levier pour la réhabilitation des copropriétés : le dispositif Habiter Mieux de l'ANAH. C'est une aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique de copropriétés dites « fragiles ».

CONCERTATION



HABITAT

LA NOUE - MONTREUIL

Les constats

- > Une forte crainte des habitants sur une possible **densification** du quartier
- > Une réelle **mixité sociale** dans le quartier
- > Un **manque de petits logements** adaptés à la décohabitation des jeunes et au vieillissement de la population
- > Sur le **Clos Français : un habitat dégradé**, des problèmes de squat et de travaux non finis
- > Les **accès piétons de certains immeubles** difficiles

Les priorités d'action

- > Clarifier les objectifs et les enjeux liés à de **potentielles constructions neuves**. Où construire et quel seuil de densification ?
- > **Maintenir la mixité** dans le quartier
- > Améliorer les **conditions de vie dans les logements** les moins qualitatifs (Clos Français, foyer Adoma)

“ Il n’y a pas de place dans le quartier pour construire ! ”

“ Il faut conserver cette mixité sociale dans le quartier ”

LA NOUE - BAGNOLET

La priorité d'action

- > Accompagner les copropriétés en difficulté

“ C’est terrible, il y a eu beaucoup de personnes expulsées de leurs logements ”

Priorités d'intervention sur l'habitat à l'échelle du NPNRU

L'analyse multicritère sur l'habitat (GAUP) croise trois grands critères :

Critère urbain

> Aménités urbaines : qualité et proximité des commerces, des équipements publics, des polarités économiques, accessibilité TC

> Intégration urbaine : lisibilité de la trame viaire, niveau d'enclavement / ouverture, qualité paysagère, qualité des espaces publics

> Évaluation des usages sur les espaces de proximité et de la tranquillité urbaine : sécurité, dégradations, recensement d'usages positifs

> Potentiel de mutabilité : dynamiques de développement du quartier, potentiel d'ouverture et de porosité, position vis à vis de la trame viaire

Critère technique et architectural

> État du bâtiment

> Accessibilité (ascenseur, rampe d'accès, logement PMR)

> Qualité de la trame constructive

> Performance énergétique

> Qualité acoustique

> Entretien (bâti, halls, communs)

Critère social

> Attractivité de l'offre (vacance, rotation, impayés depuis plus de 3 mois)

> Occupation sociale (profil économique et familial des résidents)

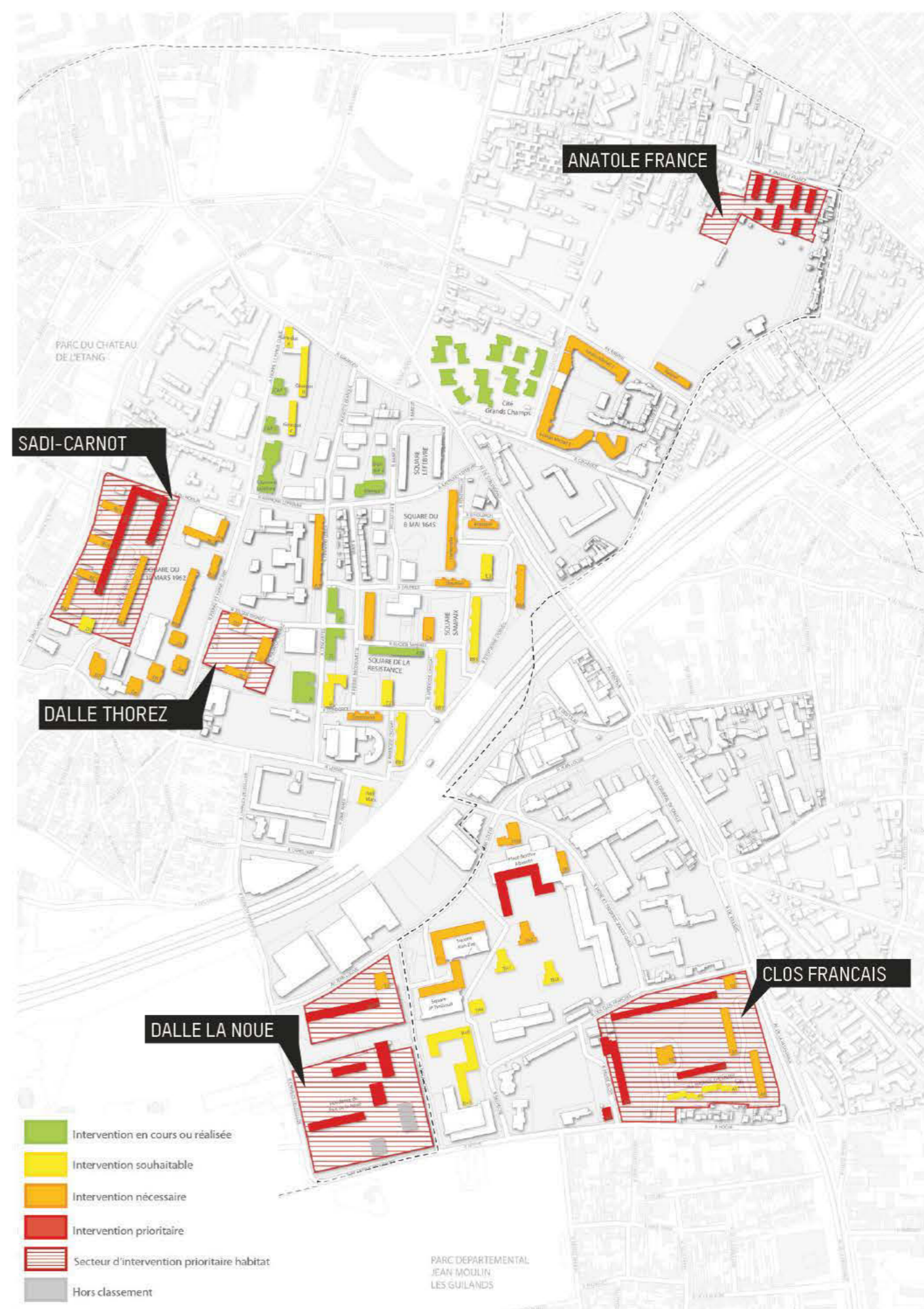
La carte ci-contre des priorités d'actions

a été réalisée sur la base des documents sources, des visites et entretiens avec les bailleurs. Elle a été affinée à l'aide de l'analyse multicritères et d'un atelier de travail avec les bailleurs.

La carte ci-contre exprime les priorités d'actions sur les bâtiments du secteur. Le choix a été fait d'écarter le critère social puisqu'il n'est pas déterminant pour apprécier l'état des bâtiments (notamment sur le plan technique et architectural) ainsi que l'insertion urbaine de ceux-ci.

De cette analyse, cinq secteurs prioritaires ressortent :

- > La cité Anatole France
- > Le secteur Sadi-Carnot
- > La dalle Thorez
- > La dalle de la Noue et ses abords
- > Le Clos Français



Les fonctions économiques, les équipements et les services

Bien qu'à dominante résidentielle, les quartiers du NPNRU sont dotés de programmes mixtes qui sont des atouts potentiels pour les quartiers.

Le quartier de la Noue dispose d'une zone d'activités le long de l'autoroute A3, d'un tissu d'activités dans la dalle de la résidence de la Noue. Deux pôles commerciaux (Clos français, la Noue) sont présents dans le quartier et de nombreux équipements au rayonnement allant de l'hyper proximité au communal maillent le quartier.

Le quartier des Malassis dispose d'équipements d'envergure tels que la piscine et les conservatoires. La présence d'un centre social en coeur de quartier est un atout et la restructuration du pôle commercial de la place Sampaix va permettre de répondre aux besoins d'hyper proximité des habitants.

L'ensemble de ces programmes sont d'indéniables atouts mais peinent aujourd'hui à être identifiés comme tels. Les équipements sont vieillissants et peu lisibles, les fonctions économiques offrent peu de qualité urbaine et ont tendance à dévaloriser le quartier d'un point de vue de la qualité résidentielle.

L'enjeu sera de maintenir ces programmes en améliorant leur insertion urbaine pour que l'ensemble des fonctions présentes participent au renforcement de la qualité de vie des différents quartiers.

- 4.1. Les fonctions économiques
- 4.2. Le commerce et les services
- 4.3. Les équipements et le tissu associatif



4.1. Les fonctions économiques

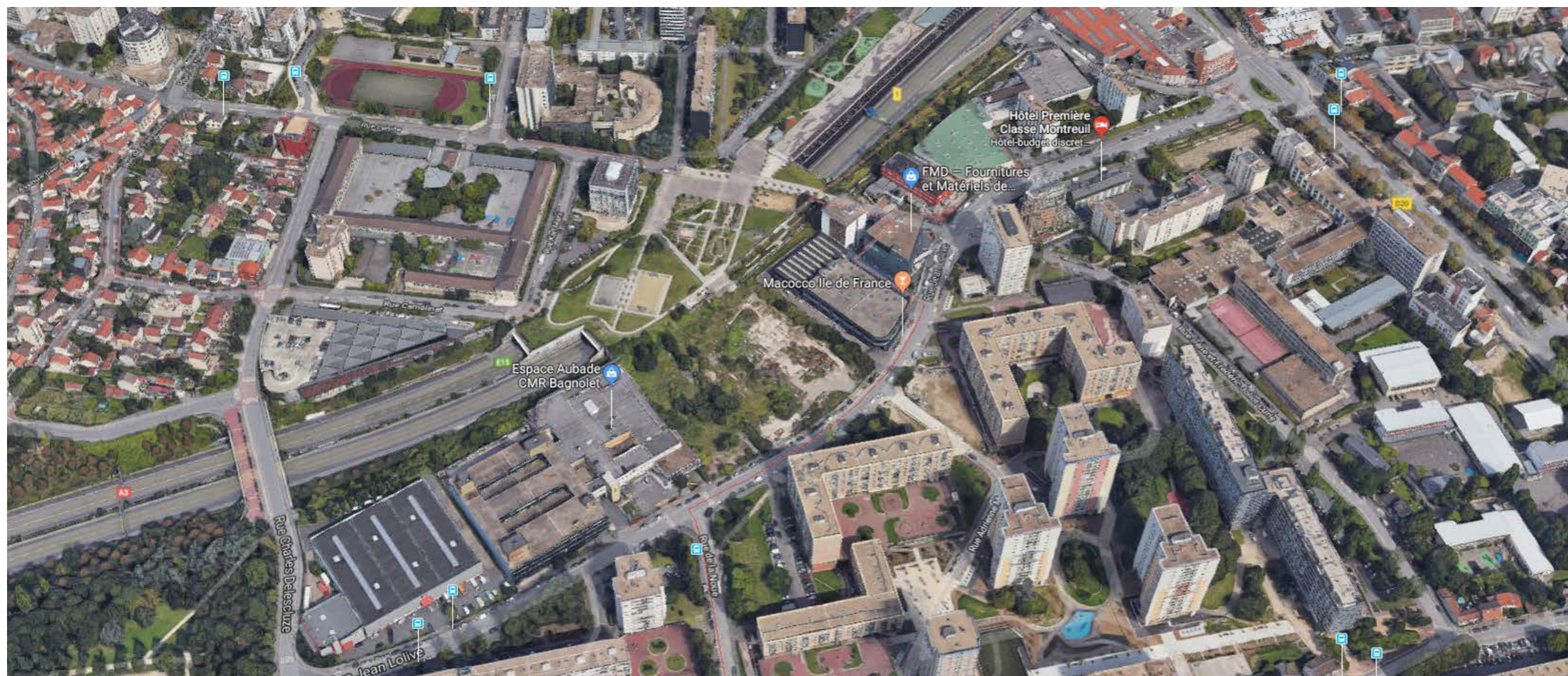
Un quartier à proximité de pôles économiques majeurs de l'est parisien



La zone industrielle de la Noue est l'un des seuls secteurs économiques actifs sur le plateau. La zone d'activité est en perte de vitesse. Plusieurs friches et bâtiment vacants, la mauvaise qualité des espaces publics et l'absence de voies logistiques dédiées sont d'autres éléments concourants à sa déqualification malgré sa proximité avec Paris et l'autoroute A3. Quelques entreprises importantes pour la vie économique locale restent implantées (Maccoco...).

Préserver cette zone d'activité pour :

- > investir les franges de l'autoroute
- > apporter de l'activité éco pour le territoire potentiellement pourvoyeuse d'emplois locaux pour les publics de divers niveaux de qualification



ENJEU

> Tirer parti de la proximité d'une zone économique pourvoyeuse d'emplois pour le territoire

Des villes emblématiques du courant makers : une opportunité à saisir au sein des quartiers

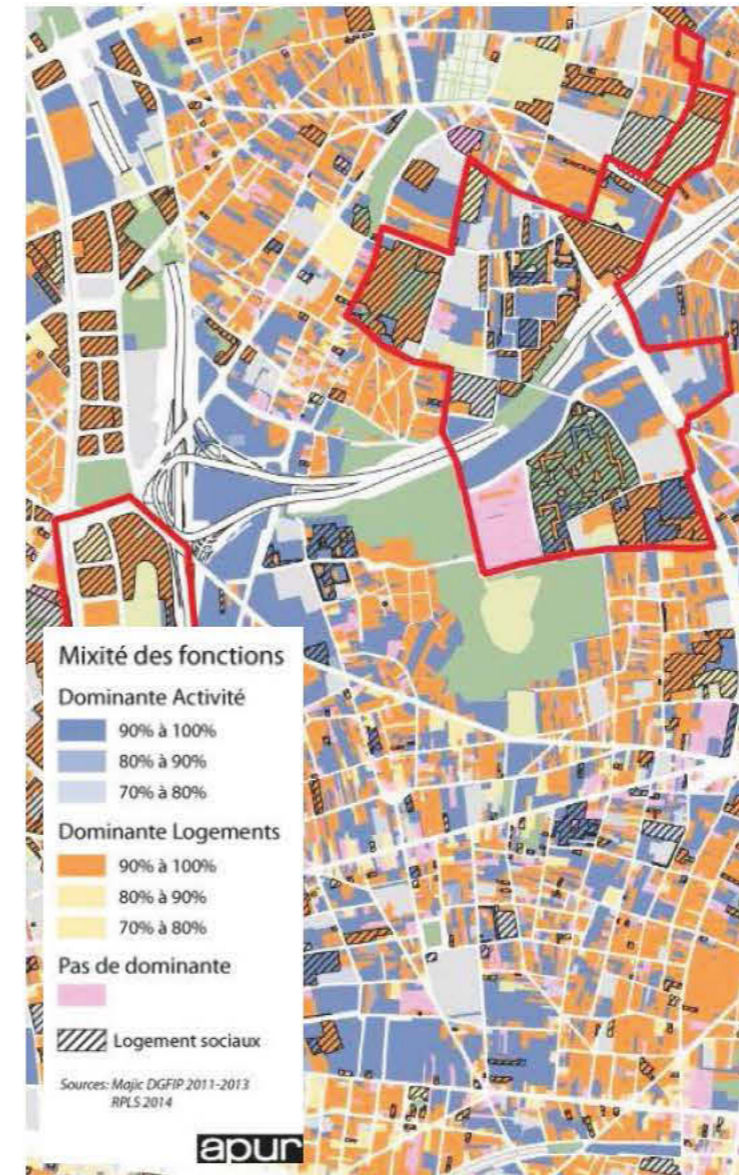


Collectif YA + K



Mixité des fonctions Porte de Bagnolet - Montreuil - APUR - oct 2017

4.1. Les fonctions économiques



Les villes de Montreuil et de Bagnolet sont identifiées comme des villes emblématiques du courant des makers. Ce mot, que l'on traduit littéralement par « faiseurs », représente la nouvelle génération de bricoleurs, de bidouilleurs, qui utilisent le plus souvent les nouvelles technologies pour fabriquer leurs objets. Des lieux comme ICI Montreuil ou le Fab Lab de la dalle Thorez témoignent de ce courant.

Dans le guide des grands parisiens réalisés par BETC, Montreuil et Bagnolet appartiennent au territoire dénommé la Fabrique.

Sur le quartier, il existe aujourd'hui une dominante d'activités au sud de l'A3 et le long de l'avenue de la Résistance ainsi qu'une certaine mixité autour des dalles Thorez et de la Noue. L'OPH de Montreuil installe des ateliers d'artistes dans les RDC de certaines de ses résidences.

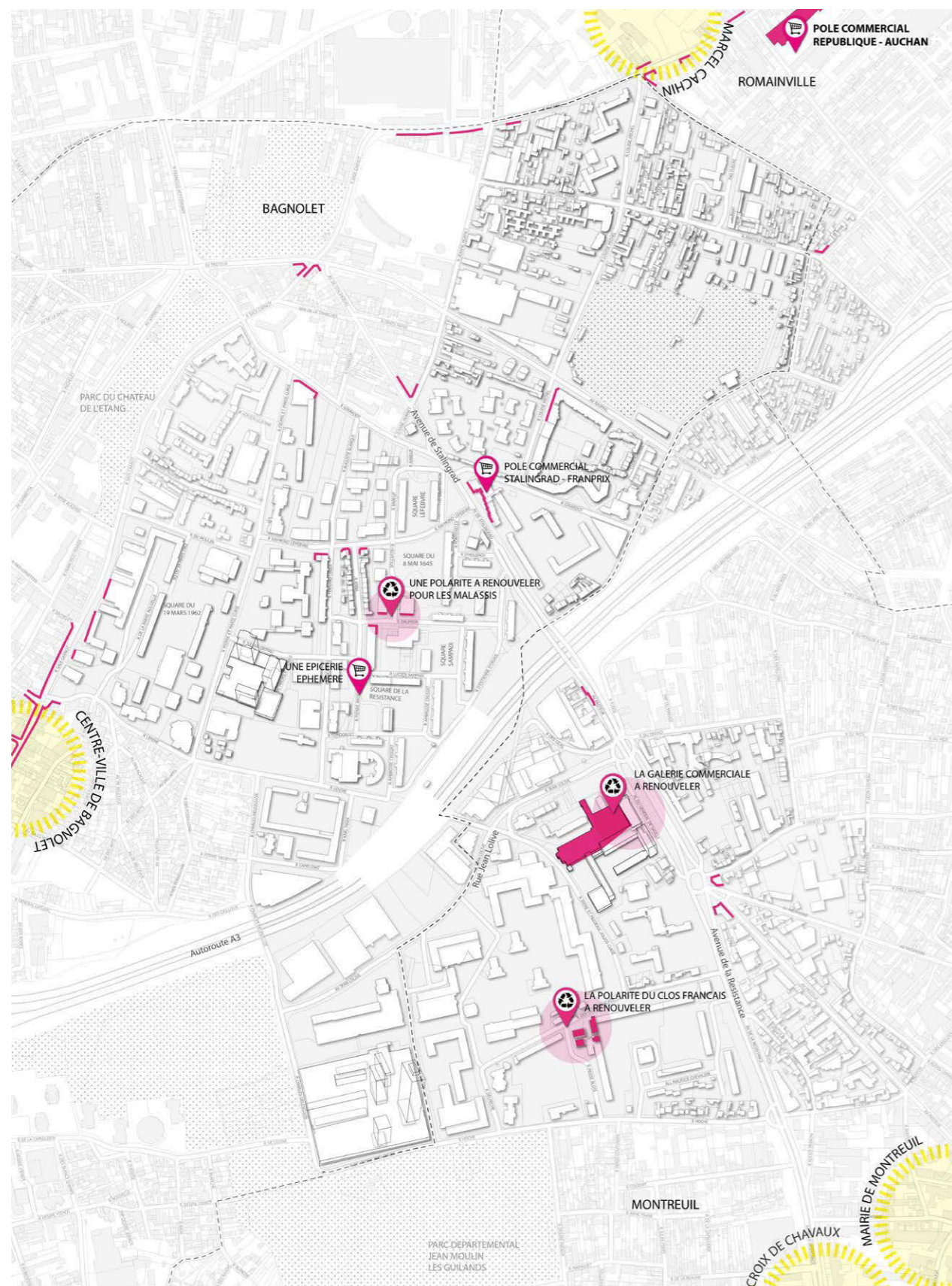
Certaines dalles du quartier peuvent être des opportunités pour développer des activités économiques alternatives différentes des zones économiques de la Porte de Montreuil et de Bagnolet.



ENJEU

- > Tirer parti de la dynamique makers
- > Valoriser les dalles comme lieu emblématique d'une économie créative ?

Des quartiers en marge des polarités commerciales de premier plan



4.2. Les commerces et les services

Mais des petites polarités commerciales présentes au sein des quartiers qui constituent trois secteurs à enjeu :

> La galerie commerciale de la Noue (Etude EPARECA en cours)

La galerie commerciale de la Noue dispose d'une bonne valeur de localisation mais est peu qualitative, la configuration sous forme de galerie commerciale très profonde mal entretenue la rend peu attractive

Le projet de la SEMIP en 2011 avait établi un programme mixte sur la galerie et l'îlot de la station service mais pointait la problématique de la faisabilité financière : nécessité d'élargir le périmètre pour équilibrer le bilan

> La polarité commerciale du Clos Français (Etude EPARECA en cours)

Une polarité d'hyper proximité en perte de vitesse

Une étude d'Objectif Ville 2013 confirmait la faisabilité d'un confortement d'un pôle d'hyper proximité : Une programmation de ±715 à ±1 050m² SDP de commerces permettant de crédibiliser et de sécuriser le projet de redéploiement du centre commercial du Clos Français

> La Place Sampaix pour les Malassis (étude d'Objectif Ville janvier 2017/Avis EPARECA)

Un potentiel net très limité permettant d'envisager un déploiement d'une offre d'hyper proximité pour les habitants du quartier mais des doutes sur la viabilité de commerces comme pharmacie ou tabac presse (EPARECA)

Une programmation commerciale à considérer avec prudence :

- un contexte concurrentiel dense en cours de renforcement (la proximité du centre commercial des Rigondes et de la programmation sur la ZAC Hure)

- des loyers envisagés par Objectif Ville hors marché selon EPARECA
- un panier moyen trop faible sur le quartier (20€/achat)

Un gabarit pour la nouvelle polarité commerciale inférieur au pôle actuel de la place Lucien Sampaix autour de 6 commerces (EPARECA) avec la difficulté d'attirer une supérette sous enseigne nationale

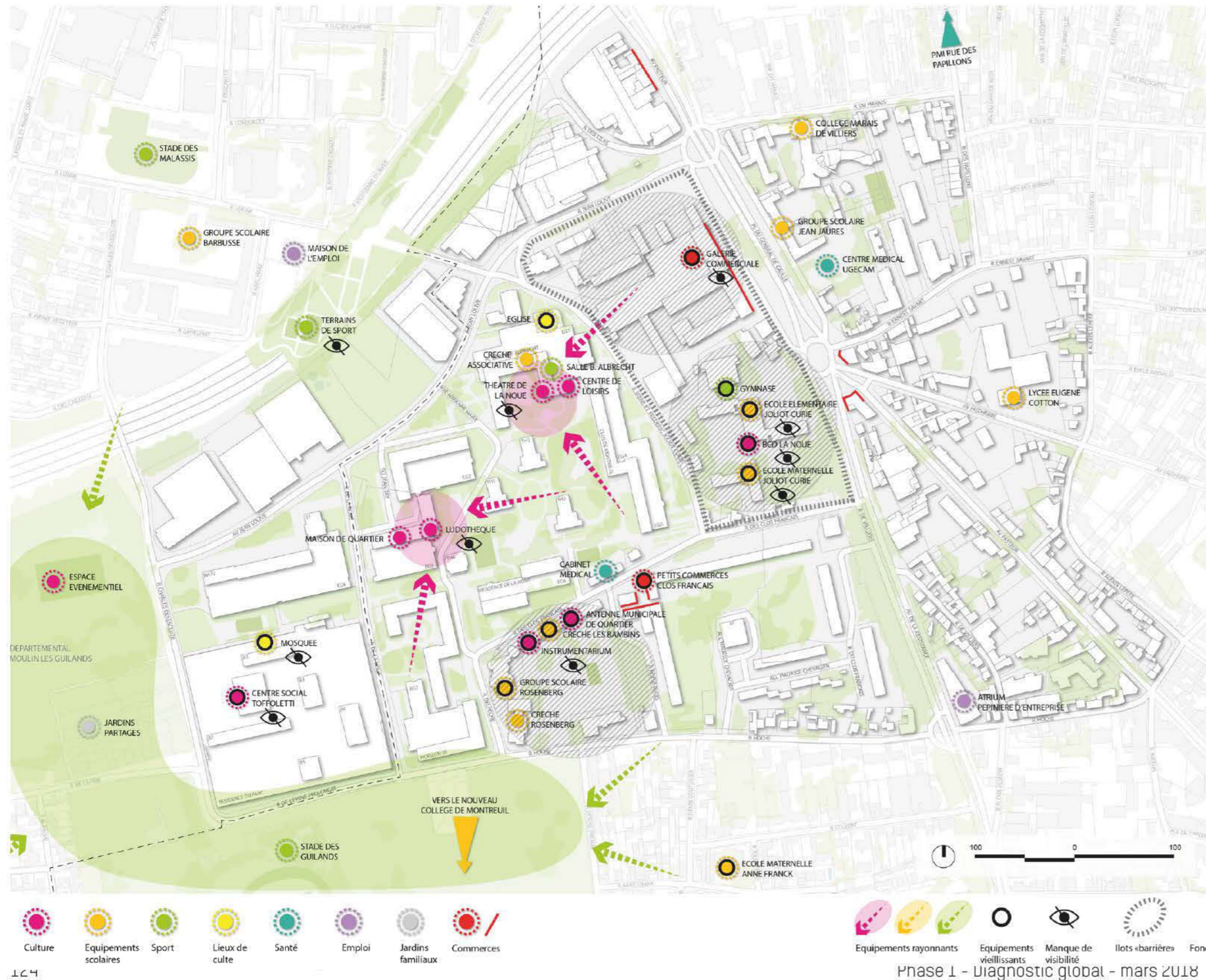
Une épicerie éphémère dotée d'une cuisine à disposition des associations est installée place de la Résistance jusqu'en 2020.

ENJEU

- > Réintervenir sur l'architecture et l'implantation urbaine des centres commerciaux
- > Penser un projet élargi sur l'ensemble des îlots mutables de la Noue
- > Comment donner de la lisibilité au pôle commercial Sampaix ?

4.3. Les équipements et le tissu associatif

La Noue // Un quartier bien équipé mais des équipements éclatés, peu visibles et vieillissants



Des équipements culturels qui rayonnent : la ludothèque, le théâtre de La Noue mais un théâtre peu fréquenté par les habitants du quartier.

Des équipements scolaires vieillissants et des sites à renouveler :
 - Groupe scolaire Joliot-Curie
 - Ecole Rosenberg

Une forte demande des habitants pour un centre social : Une maison de quartier Annie Fratellini peu dotée orientée seulement vers le soutien scolaire peu d'activités pour les jeunes

Un manque de services de santé en coeur de quartier

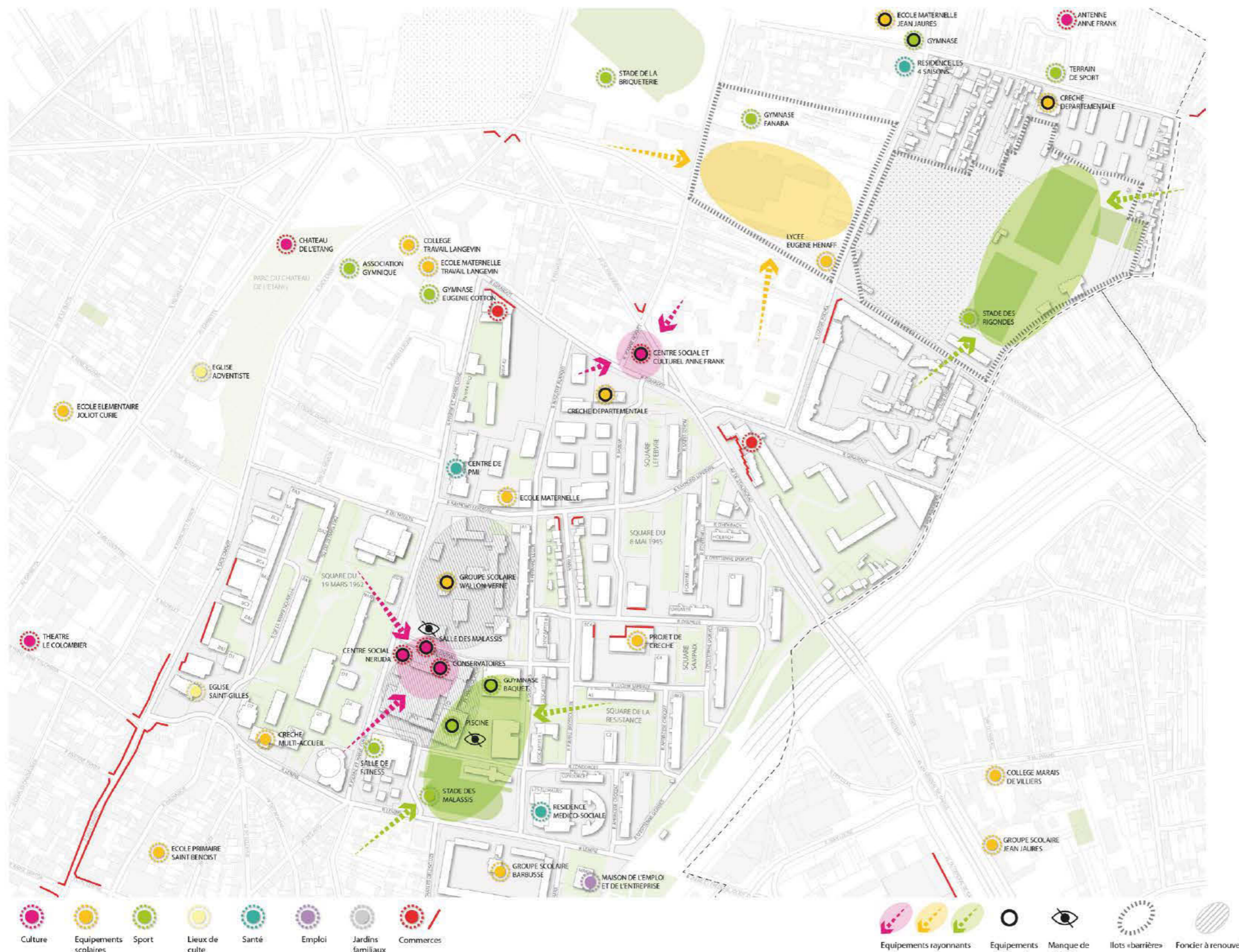
Un nouveau collège Boulevard de Chanzy : Quels liens à travers le parc des Guilands ?

ENJEU

> Deux ilots aux forts enjeux en matière de renouvellement d'offre d'équipements et de services pour le quartier
 ilot résistance et ilot macé
 > Nécessité de penser un projet global

4.3. Les équipements et le tissu associatif

Malassis - Sadi-Carnot - Plateau // Un quartier bien équipé mais de grands équipements à requalifier



De nombreux équipements sur la dalle Thorez mais vieillissants

- Des équipements culturels et sportifs qui rayonnent : piscine et conservatoires mais des équipements vieillissants et peu visibles à relocaliser au lisière du quartier (foncier Wallon-Verne)
- Un centre social dynamique mais dont les bâtiments sont très dégradés
- Des salles polyvalentes dégradées

Des équipements qui rayonnent au sud du quartier du plateau : Lycée Hénaff et Stade des Rigondes mais qui créent des barrières
Un centre social aux franges du quartier : centre social Anne Frank avec une antenne au nord qui compense cette localisation en frange.

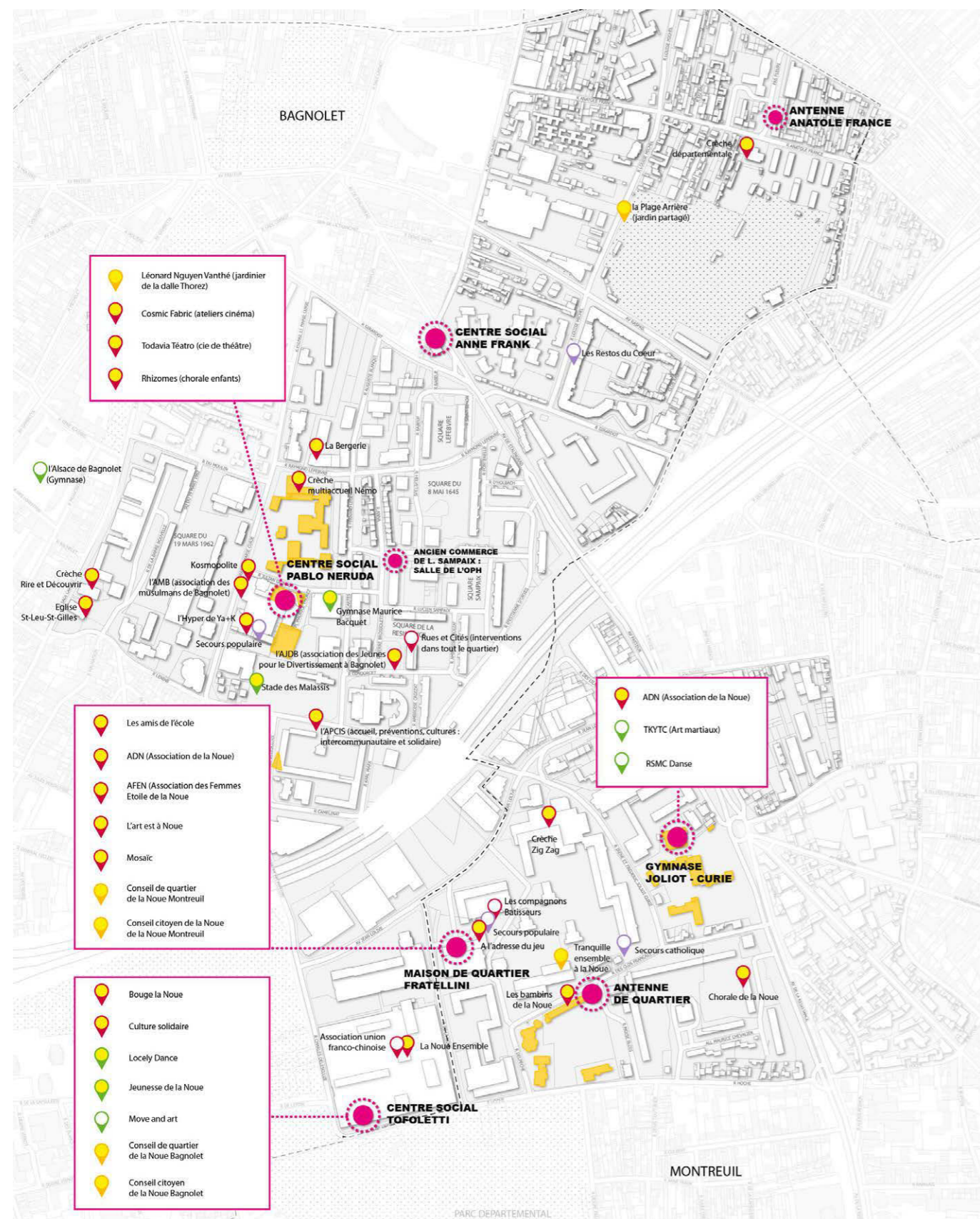
Des équipements scolaires et petite enfance vieillissants : crèche départementale rue Anatole France, Ecole Jaurès, les écoles Wallon-Verne qui disposent par ailleurs d'un foncier très important ...

L'analyse sur les équipements sera complétée par l'étude menée par Ville Ouverte actuellement en cours.

ENJEU

- > Préserver les équipements rayonnants au sein du quartier
- > Quelle localisation pour le centre social en lien avec le renouvellement de la dalle Thorez et de l'îlot Wallon-Verne ?
- > Quelles interventions sur les écoles Wallon-Verne ?

Un tissu associatif local dynamique mais peu lisible



4.3. Les équipements et le tissu associatif

La Noue à Montreuil et Bagnolet - Un tissu associatif local particulièrement dense et dynamique mais peu lisible

Le quartier possède un grand nombre d'associations locales actives. De nombreux locaux associatifs sont dispersés dans le quartier (la crèche des bambins de la Noue, les compagnons bâtisseurs, le secours catholique, le secours populaire....). Certains équipements concentrent la plupart des activités associatives et sont saturés :

- > La maison de quartier Fratellini pour les activités socioculturelles
- > L'antenne de quartier pour des réunions associatives
- > Le centre social Toffoletti pour les activités socioculturelles et sportives du côté de la Noue Bagnolet.

Les Malassis et le Plateau à Bagnolet - Un pôle associatif gravitant autour de la dalle Thorez

La dalle Thorez offre, au centre socio-culturel ainsi qu'aux équipements qui la bordent, une

esplanade piétonne appropriable par les habitants pour y faire des événements, un lieu d'attente et de rencontre devant la piscine et le conservatoire.

L'association Ya+K (collectif d'architecture et d'urbanisme visant à développer des projets intermédiaires), implantée aussi sur la dalle, a plusieurs projets d'aménagements urbains en cours sur le quartier des Malassis, comme l'aménagement éphémère du square de la Résistance, du rez-de-jardin de la dalle. De plus, ils tiennent des permanences dans leur Fablab au RdC de la dalle Thorez : l'Hyper.

Au Nord du quartier, le centre social Anne Frank joue un rôle important avec les jeunes. En revanche, l'antenne de quartier Anatole France est en travaux, et souffre d'un manque d'effectifs.

L'AJDB joue un rôle phare dans l'animation de Bagnolet : elle est considérée comme la plus importante association jeunesse. Rue et Cités, quant à elle, est basée à Montreuil, mais intervient dans le quartier en faisant de l'animation de rue et de la sensibilisation par des médiateurs auprès des jeunes.

- Equipements
- Lieux activités associatives
- Associations socio-culturelles
- Associations sportives
- Associations humanitaires
- Associations sur les intérêts du quartier
- Associations locales

ENJEU

- > Proposer des locaux aux associations et leur donner de la visibilité
- > Conforter le rôle d'espace d'expressions libres de la dalle Thorez en lien avec «l'écosystème» associatif



Les équipements, les services et les commerces

LA NOUE - MONTREUIL

Les constats

- > Un manque de **locaux associatifs**
- > Des **équipements en périphérie du quartier**
- > Une très forte attente des habitants d'un **centre social**
- > Des besoins sur **une offre d'équipements** à destination des jeunes et intergénérationnelle, de santé et des permanences administratives
- > Des **structures commerciales très dégradées mais qui offrent des prix adaptés** aux besoins des habitants

Les priorités d'action

- > Création d'une **centralité dynamique** dans le quartier qui regroupe équipements et commerces
- > Recenser les **locaux vides** dans le quartier et étudier leur utilisation à court et moyen terme
- > Créer un **lieu emblématique** porteur de l'identité du quartier
- > **Rénover et diversifier l'offre commerciale** via la galerie et les commerces du Clos Français

“ Le centre social, ça fait longtemps qu'on en parle.

“ La rénovation de la galerie commerciale est une priorité.

“ Pour les commerces, il faut des prix accessibles à tous.

LA NOUE - BAGNOLET

La priorité d'action

- > Réaliser le projet d'aménagement de la dalle et du centre social

SADI CARNOT - MALASSIS

La priorité d'action

- > Le devenir des équipements de la **Dalle Thorez**

“ Nous faisons des activités avec le Centre Guy-Toffoletti. C'est super ce qu'ils font !

“ Le conservatoire et la piscine font venir des gens de toute la ville et d'ailleurs, c'est ce qui permet de faire de la mixité.

Les priorités d'intervention sur les équipements, le commerce et le développement économique à l'échelle du NPNRU

Renouveler l'offre commerciale

Renouveler la polarité commerciale d'hyper proximité - Clos Français
Interroger la localisation d'une polarité commerciale de proximité aux Malassis (Place Sampaix, ...)?

Conforter le commerce de l'avenue de la Résistance - Stalingrad
Démolition de la galerie commerciale de la Noue

Développer une programmation économique adaptée

Conforter les fonctions économiques en renforçant leurs liens avec les pôles économiques de Gallieni / Bas Montreuil

Tirer parti de la qualité de localisation (desserte par l'A3, proximité de Paris, coeur d'Est Ensemble)

Identifier les types d'entreprises susceptibles de s'implanter en s'appuyant sur les dynamiques existantes

Améliorer la qualité urbaine et architecturale des programmes économiques : dalle de la Résidence de la Noue, zone d'activités le long de l'A3

Développer les activités de la dalle Thorez en lien avec le FABLAB et Ya+K

Renforcer l'attractivité et la visibilité des équipements

Rendre plus lisibles les équipements

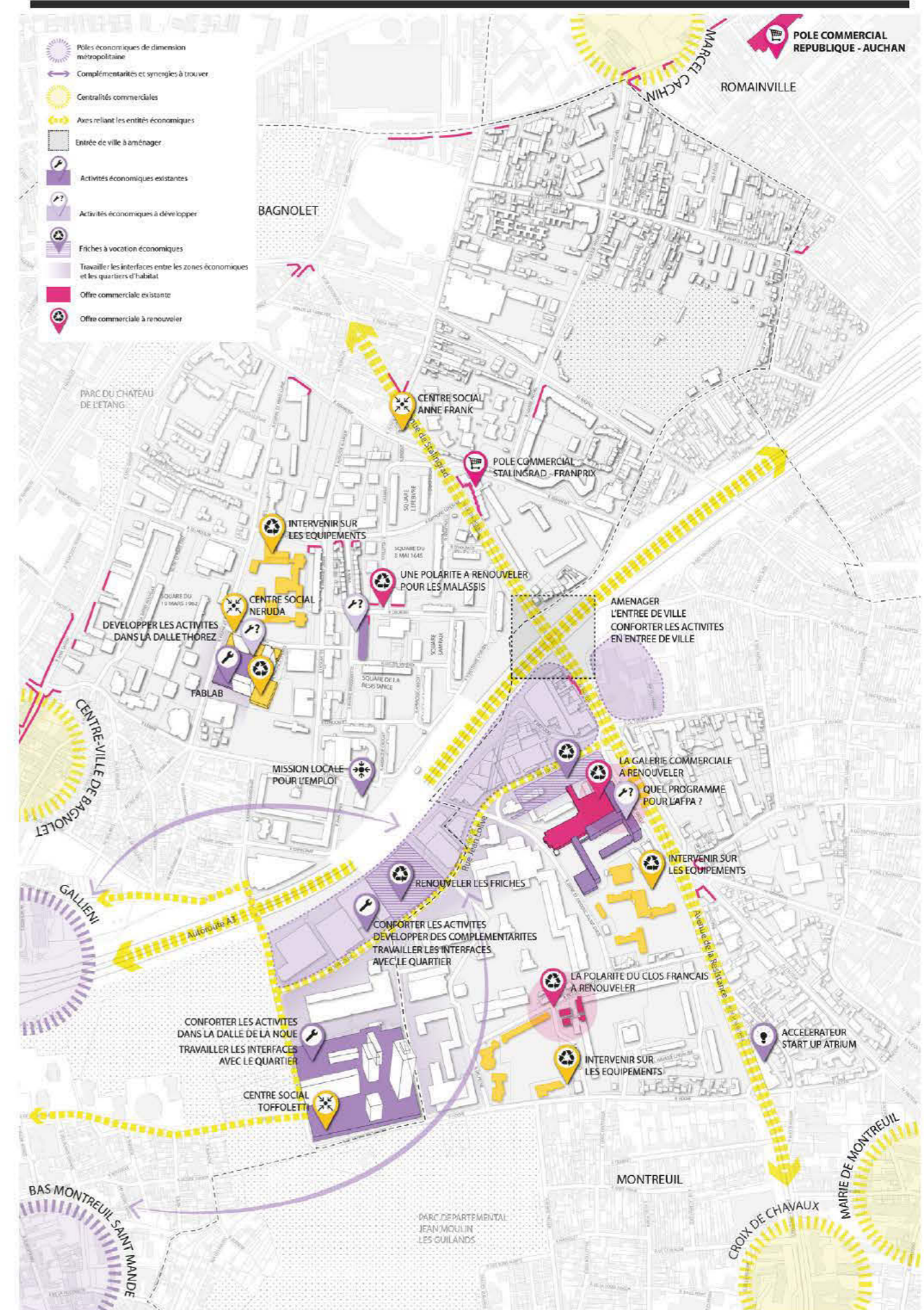
Tirer profit de la localisation stratégique des équipements scolaires en entrée de quartier pour renforcer leur attractivité

Reconstruction -démolition de la piscine des Malassis inscrite au schéma directeur des équipements aquatiques d'Est Ensemble

Réflexion en cours sur une réhabilitation extension ou une reconstruction des conservatoires de musique et danse des Malassis

Proposer des locaux aux associations et leur donner de la visibilité

Conforter le rôle d'espace d'expressions libres de la dalle Thorez en lien avec «l'écosystème» associatif





III. DES SECTEURS DE PROJET AUX ÉCHELLES DIFFÉRENTES ET AUX PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES

III.1. LE SECTEUR NPNRU

III.2. LE NORD ET LE SUD DE L'AUTOROUTE

III.3. LES SITES À ENJEUX SPÉCIFIQUES



Le secteur NPNRU

Au regard des 4 thématiques renseignées dans les pages précédentes, des enjeux transversaux se dégagent à l'échelle du NPNRU en matière de :

- > mobilité
- > de trame verte
- > de programmation économique
- > de programmation commerciale
- > de programmation habitat
- > de programmation équipements

ANALYSE AFOM - LE SECTEUR NPNRU

ATOUPS

- > La localisation aux Portes de Paris et non loin des centres-villes
- > La proximité du Parc Jean Moulin Les Guilands
- > Des quartiers équipés avec différents niveaux de rayonnement
- > La desserte par l'autoroute A3
- > Les interventions de l'ANRU 1

OPPORTUNITÉS

- > La trame verte du Parc des Hauteurs
- > Un positionnement en entrée de ville
- > La mixité sociale et fonctionnelle
- > Le NPNRU, une opportunité d'intervention sur l'habitat

FAIBLESSES

- > La coupure de l'autoroute A3
- > L'éloignement des transports en commun lourds
- > Les dalles stigmatisantes
- > Les logements pas toujours qualitatifs
- > L'offre de commerces peu qualitative
- > La problématique du stationnement
- > Le vieillissement des équipements
- > La topographie marquée

MENACES

- > Le renforcement de l'enclavement
- > La dégradation du parc de logements et des dalles
- > La perte de mixité sociale et fonctionnelle

Des quartiers aux portes des dynamiques métropolitaines mais

aujourd'hui enclavés et porteurs d'éléments stigmatisants

5 défis prioritaires pour le secteur NPNRU

- 1** Le renforcement des liens à l'intérieur du quartier NPNRU et vers les centres-villes et les Portes de Paris
- 2** La mise en valeur des espaces verts à l'intérieur des quartiers en les reliant aux parcs (parc des Hauteurs et parc Jean Moulin les Guilands)
- 3** Le confortement et développement des programmes économiques en complémentarité des dynamiques économiques des Portes de Paris et du Bas - Montreuil
- 4** La montée en qualité de l'offre résidentielle pour éviter le décrochage du parc de logements
- 5** L'amélioration de la visibilité, de la qualité et de la mise en réseau des équipements de rayonnement intercommunal pour faire des quartiers un lieu de destination

1. Le secteur NPNRU



Inscrire le quartier dans les dynamiques métropolitaines

Les grandes orientations à l'échelle du NPNRU

Renforcer les liens des quartiers vers les centres-villes

- via l'avenue Résistance / Stalingrad
- via la couverture de l'autoroute
- via l'offre en transport en commun et pistes cyclables
- vers Romainville pour le Plateau

Conforter et renforcer la trame verte

- > intra quartier en passant par la couverture de l'autoroute
- > en aménageant une promenade belvédère le long de parc (Jean Moulin Les Guilands, square du 19 mars 1962 en lien avec le parc des hauteurs)
- > en prolongeant l'esplanade de la Noue vers le parc Jean Moulin Les Guilands et l'avenue de la Résistance
- > en réactivant la programmation de la couverture de l'autoroute
- > en créant des porosités entre le cimetière et le stade des Rigondes

Développer et mettre en avant une programmation économique adaptée

- > sur les franges de l'avenue résistance et de l'autoroute A3
- > dans les dalles emblématiques (La Noue et Thorez)

Renouveler l'offre commerciale

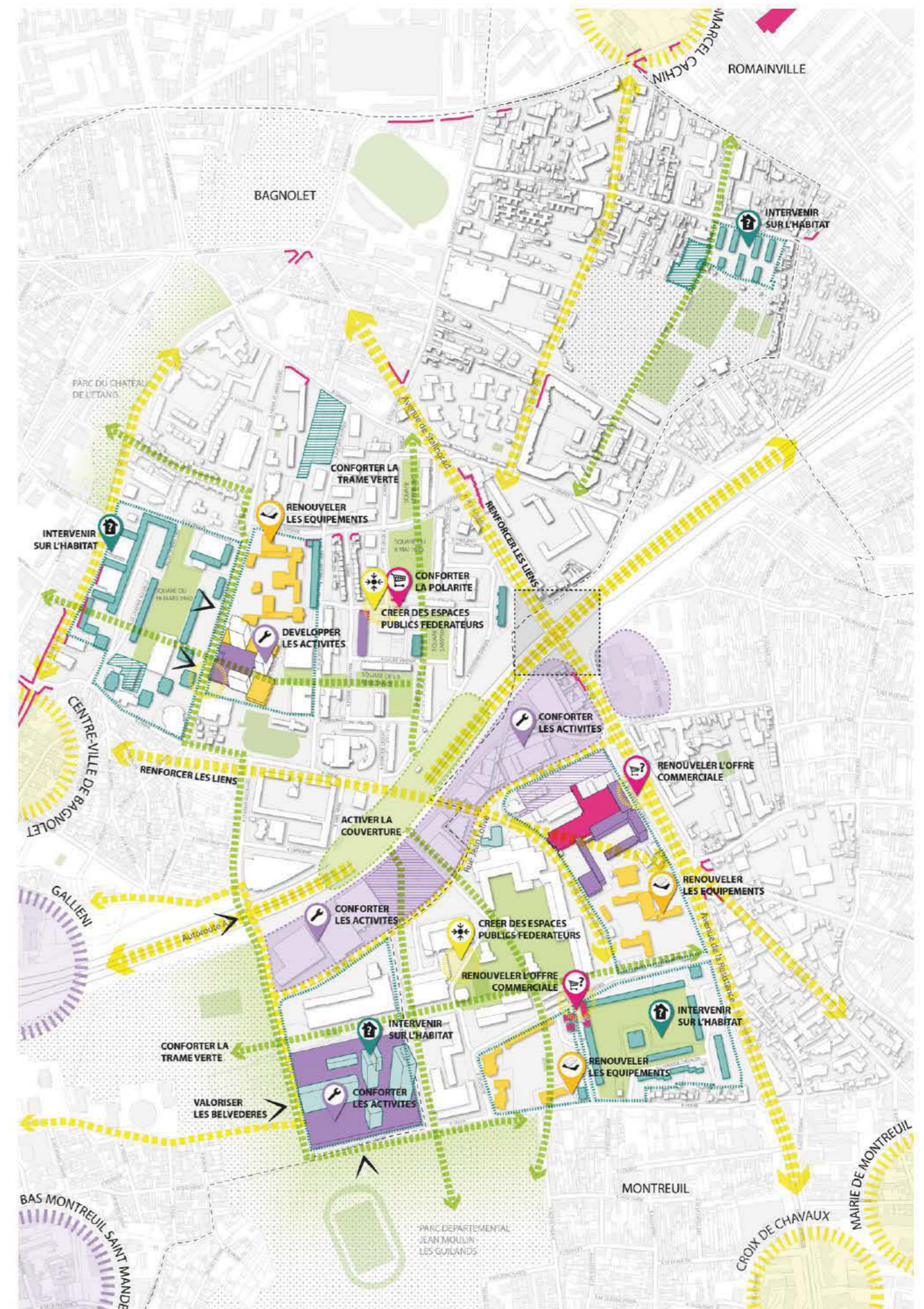
- > Renouveler les polarités commerciales d'hyper proximité
- > Conforter le commerce de l'avenue de la Résistance - Stalingrad par une restructuration lourde de la galerie commerciale de la Noue

Mettre en cohérence l'offre en logements (ancienne et nouvelle)

Des secteurs d'intervention prioritaire qui se dégagent:
Le secteur Sadi- Carnot / La cité Anatole France / Le Clos Français / La dalle de la résidence du parc de la Noue / BB4 et C4

Renforcer l'attractivité et la visibilité des équipements

- > Dalle Thorez
- > Ilot Wallon Verne
- > Ilot Résistance
- > Ilot Jean Macé



Le nord et le sud de l'autoroute A3: Noüe / Sadi-Carnot-Malassis-Plateau

La vision transversale précédemment exposée ne doit pas occulter la véritable rupture entre les quartiers situés au nord et au sud constituée par l'autoroute A3. Les travaux de couverture de l'autoroute ont permis en partie d'atténuer cette rupture, de même que les initiatives de vivre ensemble portées par l'association les étoiles de la Noüe qui ont fait de l'entente entre jeunes de Montreuil et Bagnolet un de leurs combats.

On peut espérer qu'à termes les liaisons entre les quartiers seront encore améliorées c'est particulièrement nécessaire à l'échelle de Bagnolet qui voit son territoire communal fractionné. On peut malgré tout faire l'hypothèse que les habitants continueront à habiter La Noüe et Les Malassis et que ces quartiers vécus perdureront. Cette échelle demeure importante à considérer pour identifier et formuler des défis qui sont propres aux quartiers et à la manière dont ils sont appréhendés par leurs habitants.



2. Le nord et le sud de l'autoroute A3

ANALYSE AFOM - LE SUD DE L'A3 - LA NOUE

ATOUTS

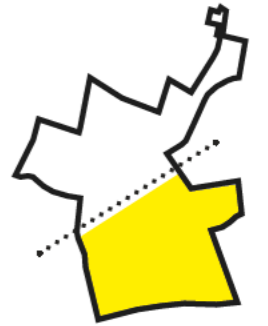
- > Le sentiment d'appartenance des habitants
- > La mixité sociale et fonctionnelle
- > Le Parc Jean Moulin Les Guilands et les îlots verts
- > Les équipements variés
- > Le positionnement en entrée de ville
- > Le centre-ville de Montreuil et Gallieni à 15 minutes

OPPORTUNITÉS

- > L'entrée de ville comme vitrine
- > La localisation en frange du centre-ville
- > Les interventions sur l'habitat
- > Les opportunités de renouvellement des franges (friches, îlot Macé ...)
- > Le développement économique

FAIBLESSES

- > Les dalles
- > La problématique du stationnement
- > Les équipements vieillissants
- > Les logements parfois vieillissants



MENACES

- > L'enclavement renforcé
- > La dégradation des équipements, des logements et des dalles
- > La perte de mixité sociale et fonctionnelle

Un quartier mixte à l'identité forte à renouveler par l'ouverture du quartier vers l'extérieur,

la réhabilitation et la restructuration de l'ensemble des programmes

6 défis prioritaires pour la Noue

- 1 Des mobilités piétonnes plus pratiques au quotidien et des liens renforcés entre montreuil et bagnolet
- 2 La gestion et l'organisation du stationnement
- 3 Le renouvellement de l'offre commerciale
- 4 Des équipements renouvelés pour la jeunesse qui animent une centralité de quartier intergénérationnelle
- 5 La montée en qualité de l'offre résidentielle
- 6 La dalle de la noue valorisée dans toutes ses composantes

2. Le nord et le sud de l'autoroute A3



Vers un renouvellement des franges du quartier

ANALYSE AFOM - LE NORD DE L'A3 - LES MALASSIS - LE PLATEAU - SADI-CARNOT

ATOUTS

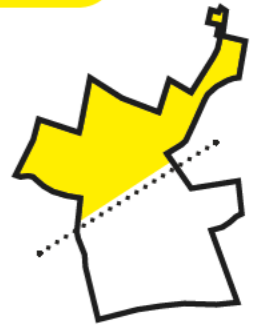
- > La proximité avec le centre-ville de Bagnolet
- > Les équipements variés
- > L'ANRU 1 en cours

OPPORTUNITÉS

- > Le renforcement des liens vers le centre-ville
- > Les équipements rayonnants (piscine, conservatoire)
- > Le système de squares de l'ANRU 1 à insérer dans le Parc des Hauteurs
- > L'esquisse d'une micro-centralité
- > Les équipements de quartier Centre Socio-Culturel Pablo Neruda et Anne Frank

FAIBLESSES

- > Le manque de mixité sociale
- > Les grands îlots enclavés
- > Les équipements vieillissants
- > Les logements parfois vieillissants
- > Le manque de centralité de quartier
- > La desserte en transport en commun
- > La topographie du quartier au centre-ville



MENACES

- > Le renforcement de l'enclavement
- > La perte de mixité fonctionnelle du quartier (obsolescence des équipements, perte de l'offre commerciale ...)
- > La dégradation des logements

Un quartier à accrocher aux dynamiques de centre-ville en tirant profit des équipements rayonnants, des

interventions sur l'habitat et de la mise en place d'une trame lisible d'espaces publics

5 défis prioritaires pour les Malassis - Sadi Carnot - Anatole France

- 1 L'articulation avec l'ANRU 1
- 2 La poursuite du désenclavement du quartier
- 3 La consolidation d'une centralité de quartier
- 4 Le renouvellement de la dalle Thorez
- 5 La montée en qualité de l'offre résidentielle avec une priorité sur Sadi-Carnot et Anatole France

2. Le nord et le sud de l'autoroute A3

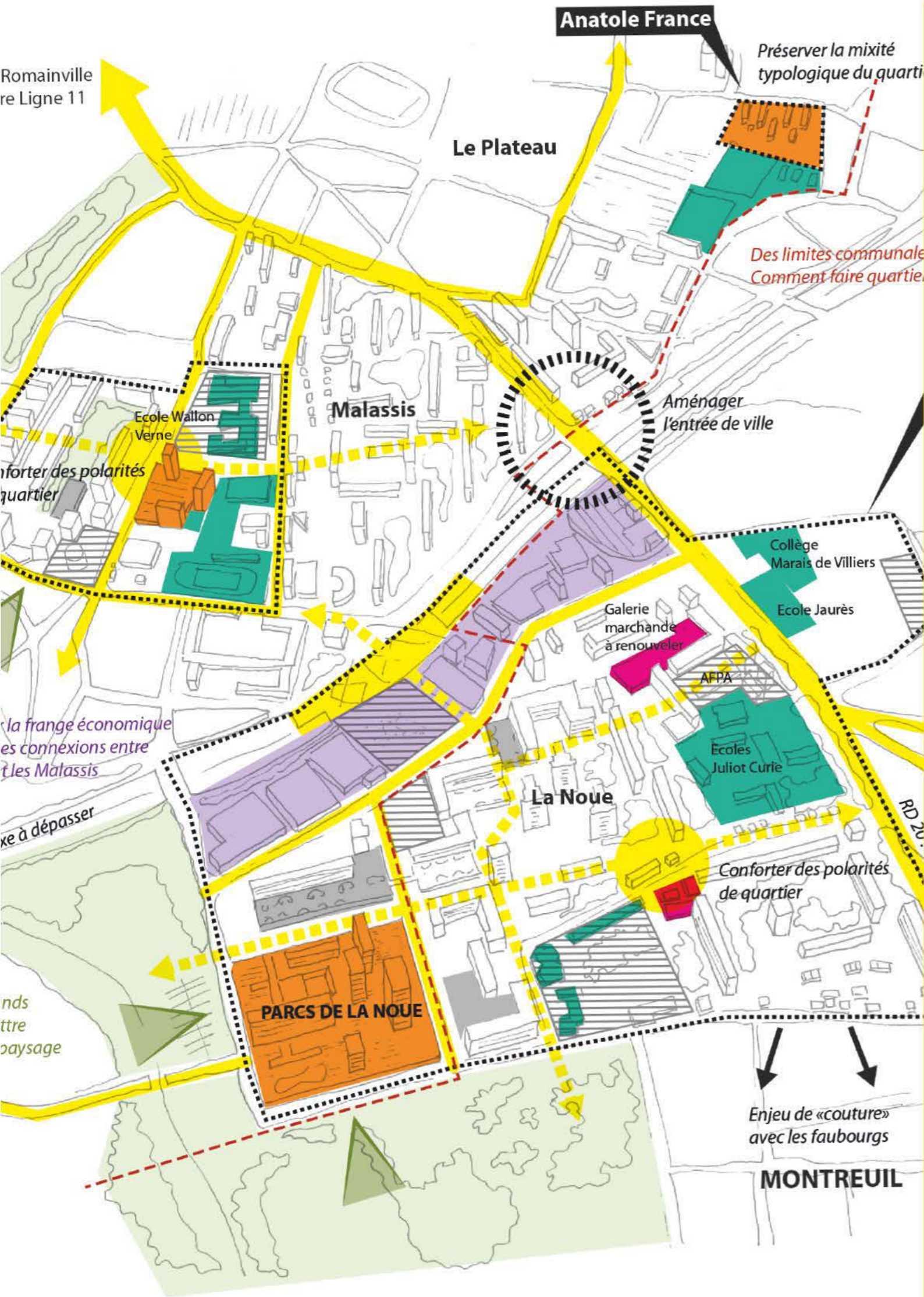


Vers la constitution d'une centralité de quartier ouverte et connectée au centre-ville et tissus voisins

Les sites à enjeux spécifiques

A l'intérieur du périmètre NPNRU des sites à enjeux spécifiques se dégagent. Au-delà des enjeux transversaux identifiés à l'échelle globale, ces sites présentent des problématiques et besoins qui leurs sont propres. Il peut s'agir d'actions prioritaires sur l'habitat, d'une intervention forte sur les équipements, d'un traitement des dalles, des enjeux d'ouverture et de traversées des îlots.

Les pages qui suivent visent à développer les enjeux de chacun des sites identifiés.



8 sites à enjeux spécifiques

Les sites à enjeux résidentiels

- > LA CITÉ ANATOLE FRANCE
- > SADI - CARNOT

Les sites mixtes

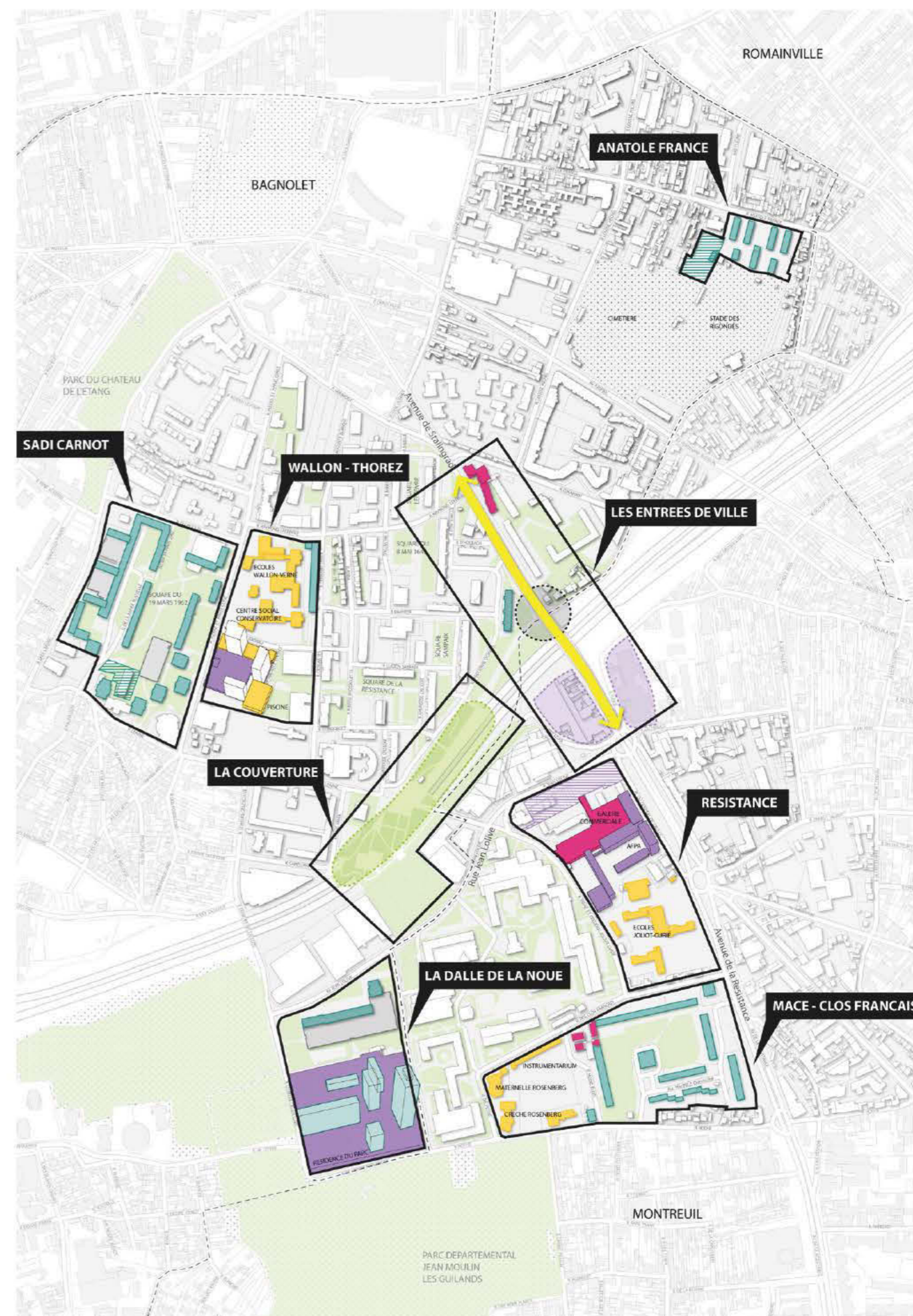
- > L'ÎLOT RÉSISTANCE
- > L'ÎLOT MACÉ / CLOS FRANÇAIS

Les sites de dalle aux enjeux mixtes

- > LA DALLE DE LA NOUE
- > LA DALLE THOREZ ET WALLON-VERNE

Les sites d'aménagement paysager

- > LA COUVERTURE DE L'A3
- > LES ENTRÉES DE VILLE





LES PRIORITÉS D'INTERVENTION DES VILLES
ET D'EST ENSEMBLE

À l'issue du diagnostic, Est Ensemble et les villes de Montreuil et Bagnolet ont définis des priorités d'intervention.

LES PRIORITÉS PARTAGÉES

- ➔ AMÉLIORER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS
- ➔ PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- ➔ RESTRUCTURER L'OFFRE EN STATIONNEMENT
- ➔ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES LOGEMENTS
- ➔ RÉACTIVER LA COUVERTURE DE L'A3 POUR ATTÉNUER LA RUPTURE NORD-SUD

Les priorités d'intervention des villes et d'Est Ensemble

BAGNOLET

- ➔ INTERVENIR SUR LA DALLE THOREZ
- ➔ INTERVENIR SUR LA CITÉ ANATOLE FRANCE
- ➔ ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DE LA NOUE (PLANS DE SAUVEGARDE)

MONTREUIL

- ➔ DÉMOLIR LA GALERIE COMMERCIALE ET RESTITUER UNE OFFRE COMMERCIALE ADAPTÉE À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT
- ➔ INTERVENIR SUR LES ÎLOTS CLOS-FRANÇAIS - JEAN MACÉ
- ➔ RÉSIDENTIALISER POUR UNE MEILLEURE GESTION DES ESPACES ET DES PARKINGS



INterland

Urbanisme, prospective,
architecture

72-74 rue d'Alsace
69 100 Villeurbanne
Tél. +33 (0) 472 400 508
Fax. +33 (0) 478 425 328

12, impasse Mousset
FR 75012 Paris
Tél. +33 (0) 9530 856 02
Fax. +33 (0) 478 425 328

www.interland.info
twitter : @AgenceInterland
l.brenon@interland.info