

INterland  
Espacité  
Florence Mercier  
Inddigo  
OTCI



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

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

## DIAGNOSTIC LIVRABLE PHASE 1

**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](http://www.interland.info)  
twitter : @AgenceInterland  
[l.brenon@interland.info](mailto:l.brenon@interland.info)



## SOMMAIRE

Préambule	4
Phase 1 - Diagnostic global	
I. Contextualisation	16
1. Les projets et études en cours	20
2. Retour sur l'ANRU 1	30
II. Dynamiques et tensions : diagnostic multithématique	38
1. Le paysage et les espaces ouverts	40
2. La mobilité	94
3. L'habitat	166
4. Les fonctions économiques, les équipements et les services	236
III. Des secteurs de projet aux problématiques spécifiques	270
1. Le secteur NPNRU	272
2. Le nord et le sud de l'A3	280
3. Les secteurs à enjeux spécifiques	290

*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 îlots 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

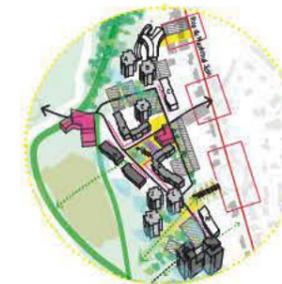


Phase 1 : élaboration du diagnostic

Objectif :

Disposer d'une base de connaissance partagée

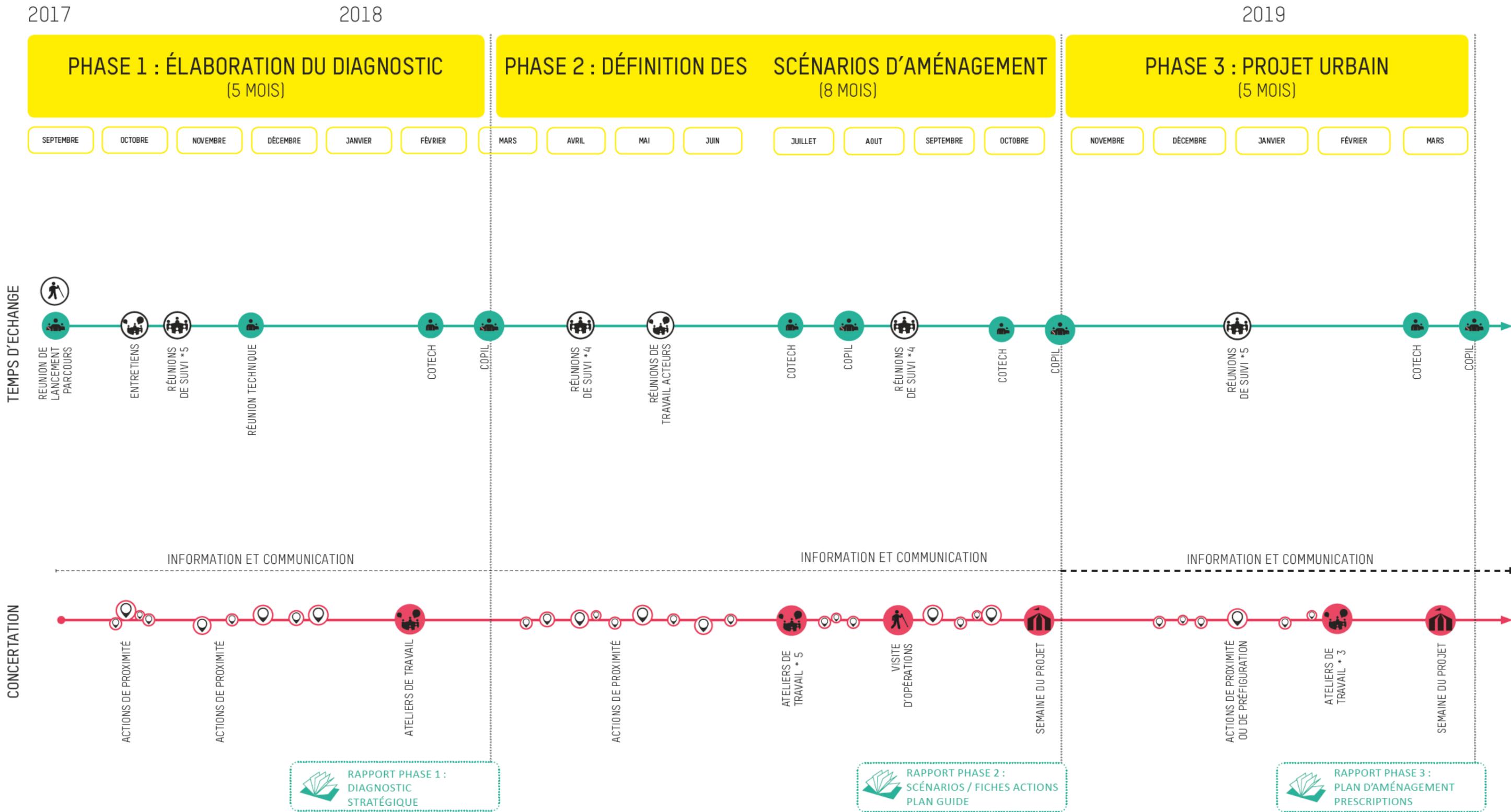
S'accorder sur les «invariants» en terme de programme et de composition avant l'élaboration des scénarios :  
Vers un plan guide



Phase 2 : définition des scénarios d'aménagement

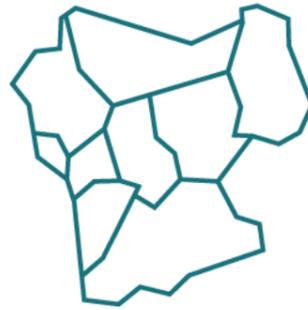


Phase 3 : projet urbain



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

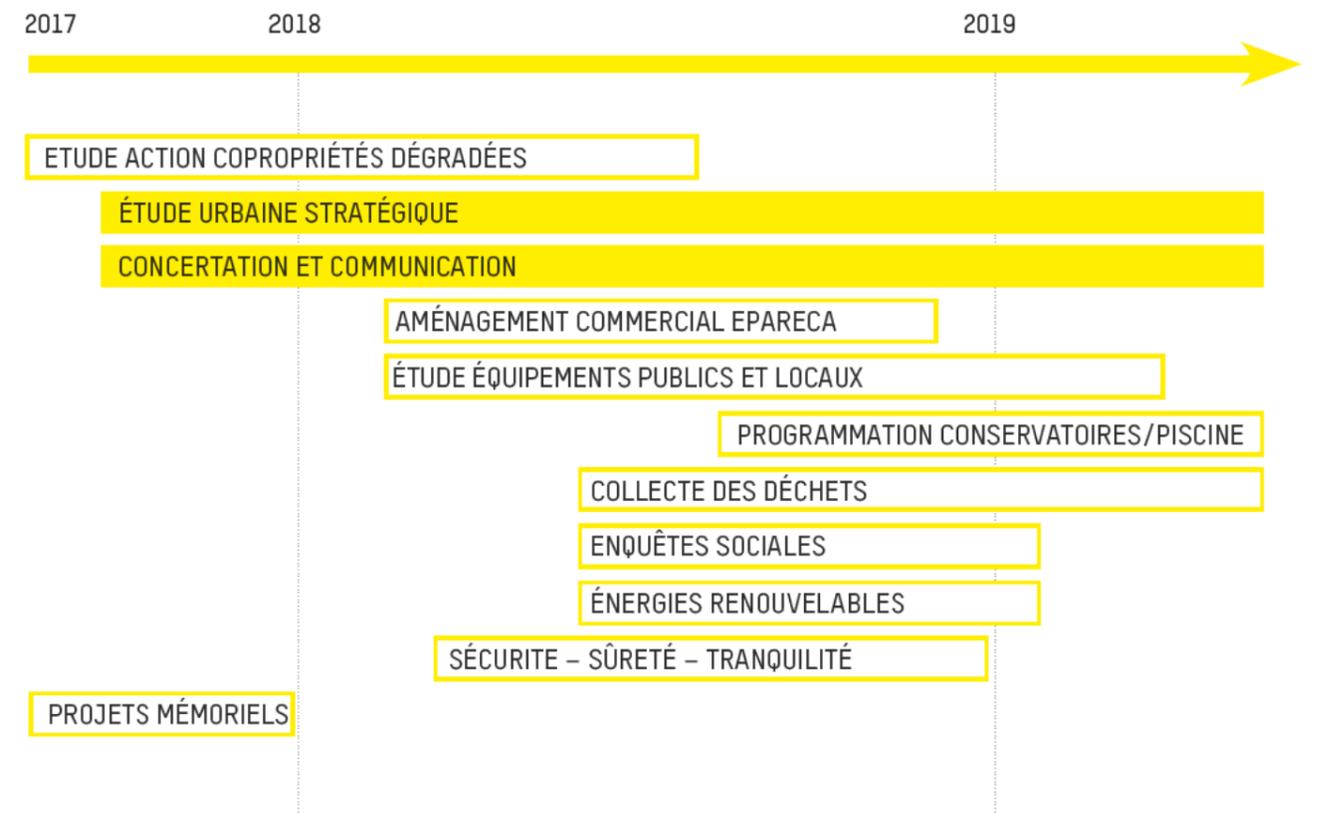


Préambule - Calendrier des études



Quartiers La Noue Malassis le plateau

LES ÉTUDES DU PROTOCOLE \_ VOLET QUARTIER

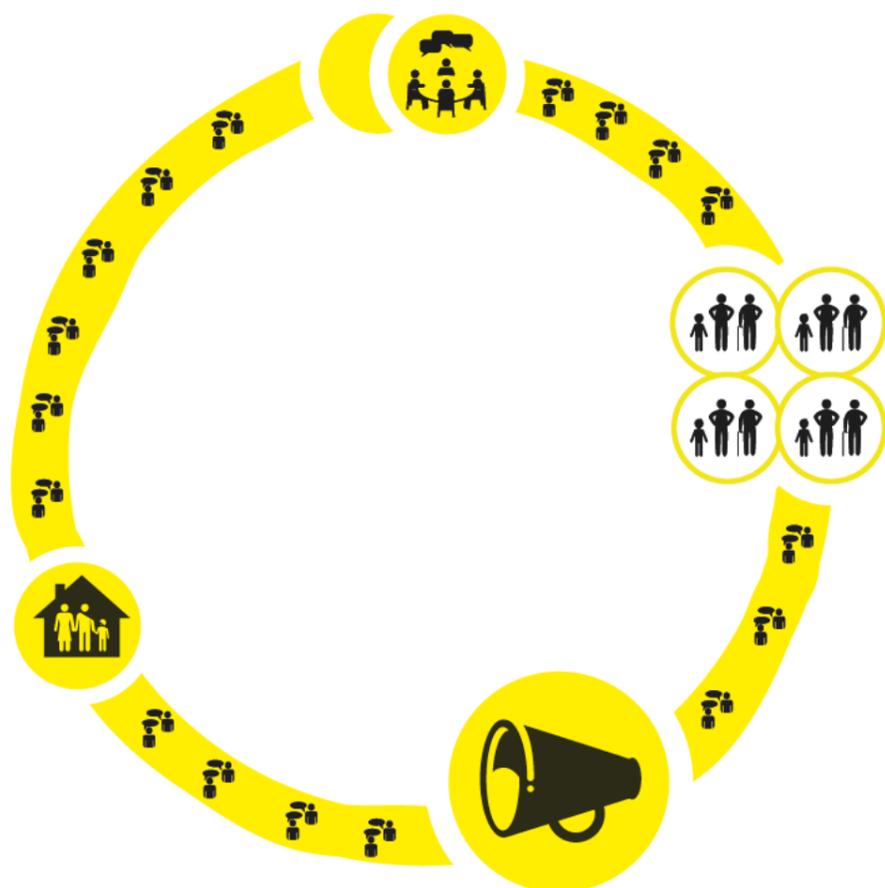


Pendant les mois d'octobre et novembre 2017, des rencontres et entretiens ont été menés auprès d'acteurs institutionnels, de responsables associatifs, de membres d'instances de participation et d'habitants afin d'élaborer la démarche de coproduction et de commencer à parler du projet.

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.

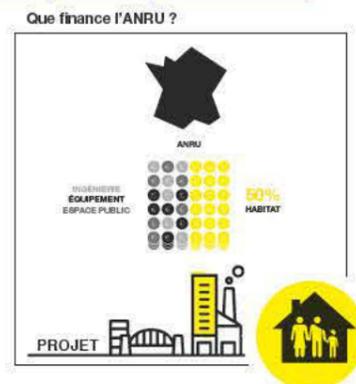


Entre septembre 2017 et mars 2018, plusieurs temps de concertation ont permis de nourrir le diagnostic d'INterland en échangeant avec différents publics du quartier La Noue à Montreuil : les conseillers citoyens, les conseillers de quartier, des habitants rencontrés dans l'espace public, lors d'une session 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<sup>ER</sup> 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<sup>ER</sup> 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 :

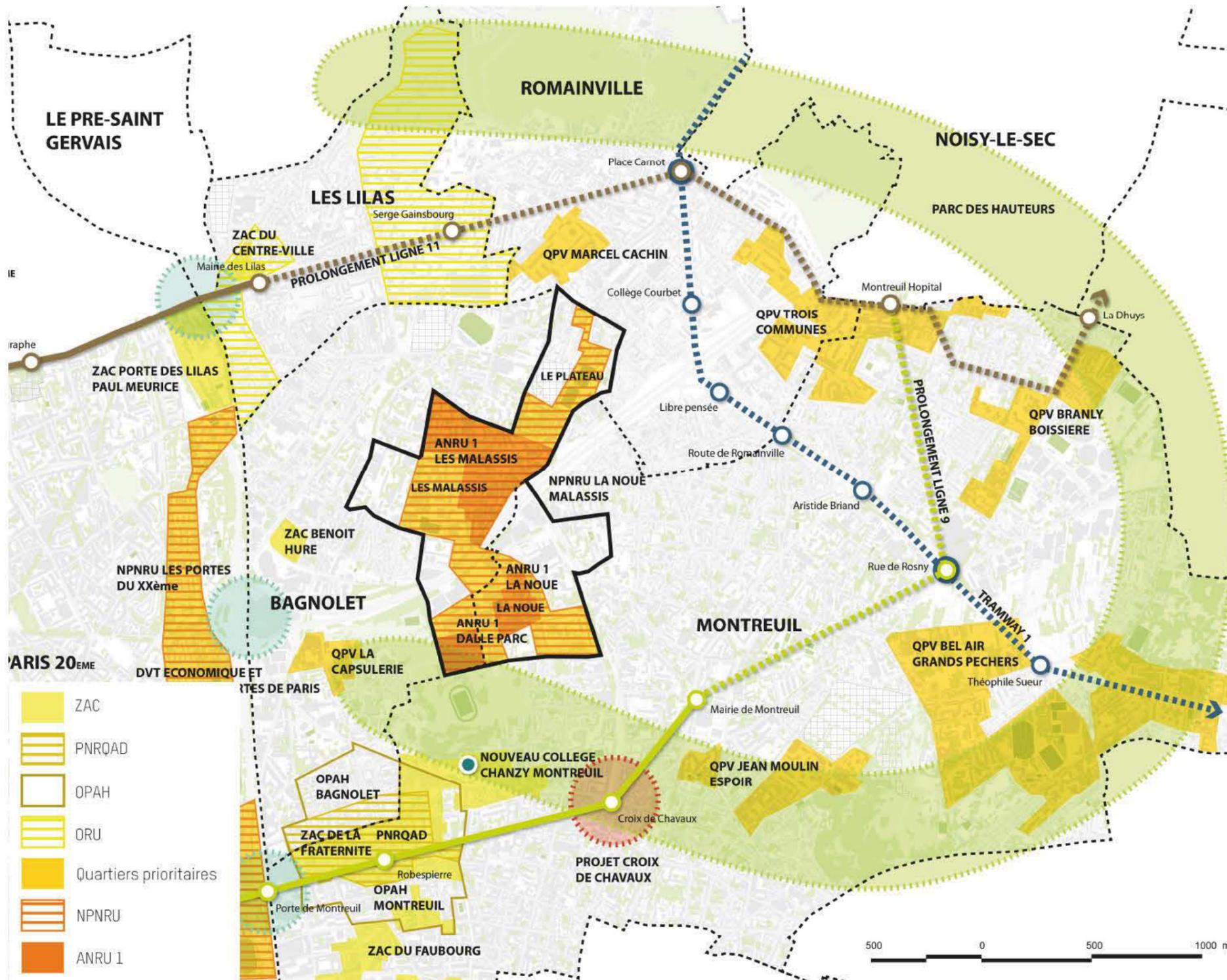
- > le développement économique
- > l'habitat
- > les mobilités
- > le développement durable

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

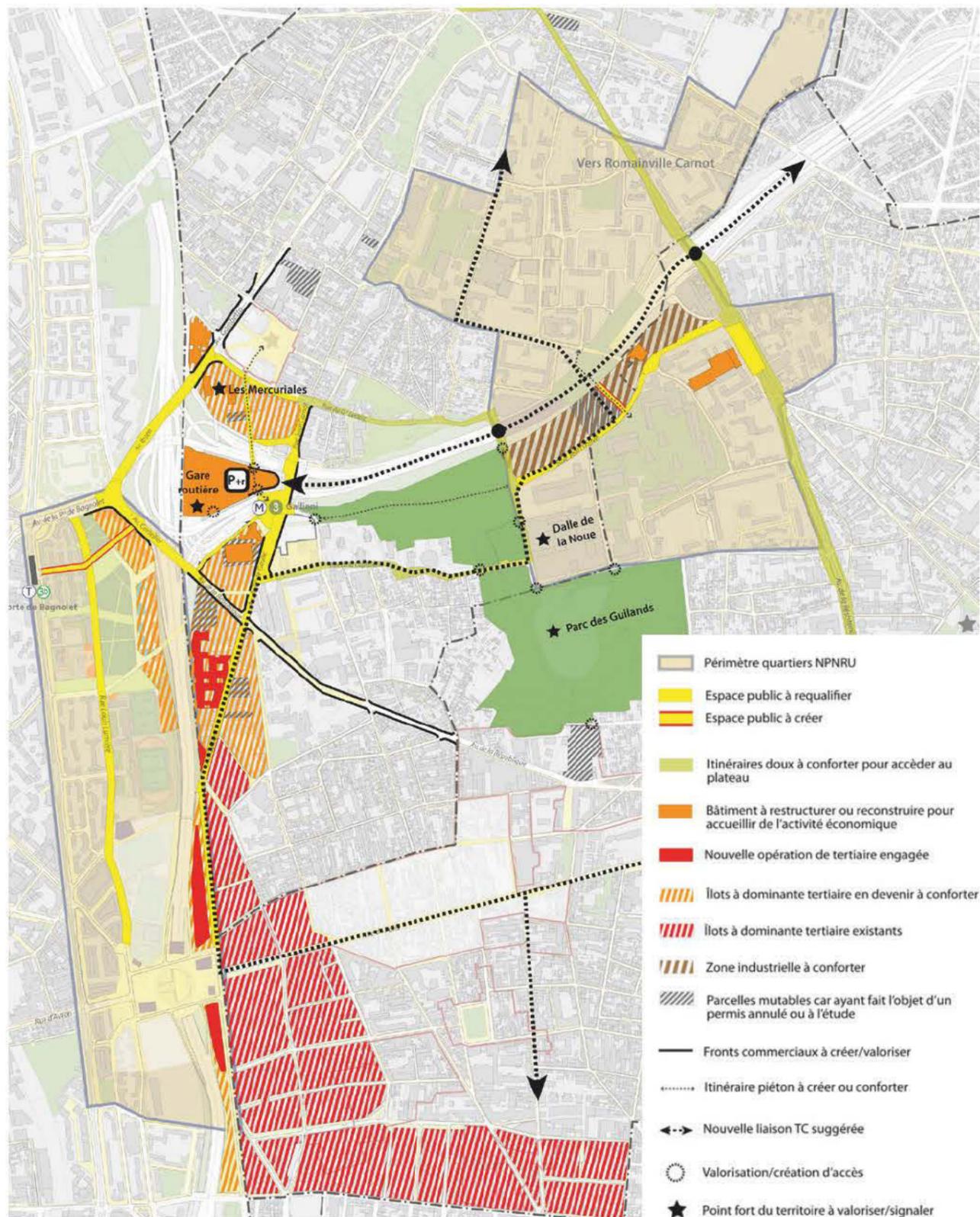
Des projets de mobilité  
 > Les projets de transport : prolongement de la ligne 11 et la création du tramway 1  
 > Projet de prolongement de la ligne de bus 76 qui concernera le quartier

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

## Les axes stratégiques issus de l'étude de développement économique et de mobilité de l'APUR



## I.1. Les projets et études en cours

Quatre axes stratégiques ont été définis dans l'étude de l'APUR :

### 1. Reconquérir le plateau

- > L'amélioration de l'accessibilité en transport en commun et par les modes actifs
- > L'amélioration de l'accessibilité aux espaces remarquables du plateau (parc Jean Moulin Les Guilands) depuis les points d'arrivée de transports lourds

### 2. Faire émerger une spécialité dans le domaine de l'innovation

- > S'appuyer sur le dispositif de l'arc de l'innovation
- > Implanter de nouveaux lieux de formation, structures dédiées aux sports ou locaux alloués à des professionnels disposant de peu de moyens financiers

### 3. Consolider le pôle tertiaire et le pôle hôtelier de Gallieni

- > la requalification des bâtis vieillissants, la construction de nouveaux immeubles
- > la requalification des espaces publics
- > L'ancrage local du futur pôle par la diversification des fonctions au sein de la zone tertiaire, la priorité à l'emploi local, la participation à l'animation de la vie locale
- > le développement de l'offre commerciale et de service à destination de la clientèle des hôtels

### 4. Redonner de l'urbanité au secteur de l'échangeur Gallieni

- > La réflexion sur les différentes fonctions que supporte l'échangeur
- > La requalification de l'espace public et le développement des modes de transport alternatif

veloppement des modes de transport alternatif  
> L'implantation de nouveaux programmes dans les sites « clés »

> La requalification des radiales (rue du Général Leclerc et rue de la Capsulerie qui relie la zone d'activités de la Noue)

Certaines pistes de projet concernent directement les quartiers de La Noue et des Malassis et permettraient de renforcer les liens avec Gallieni :

> L'amélioration de l'accessibilité aux espaces remarquables du plateau (parc Jean Moulin Les Guilands) depuis les points d'arrivée de transports lourds

> La requalification des radiales qui relie la zone d'activités de la Noue

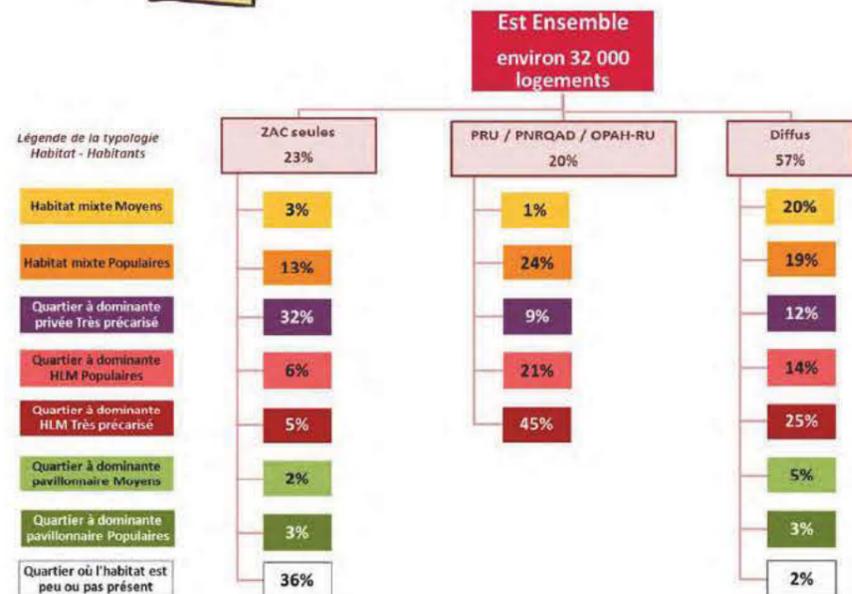
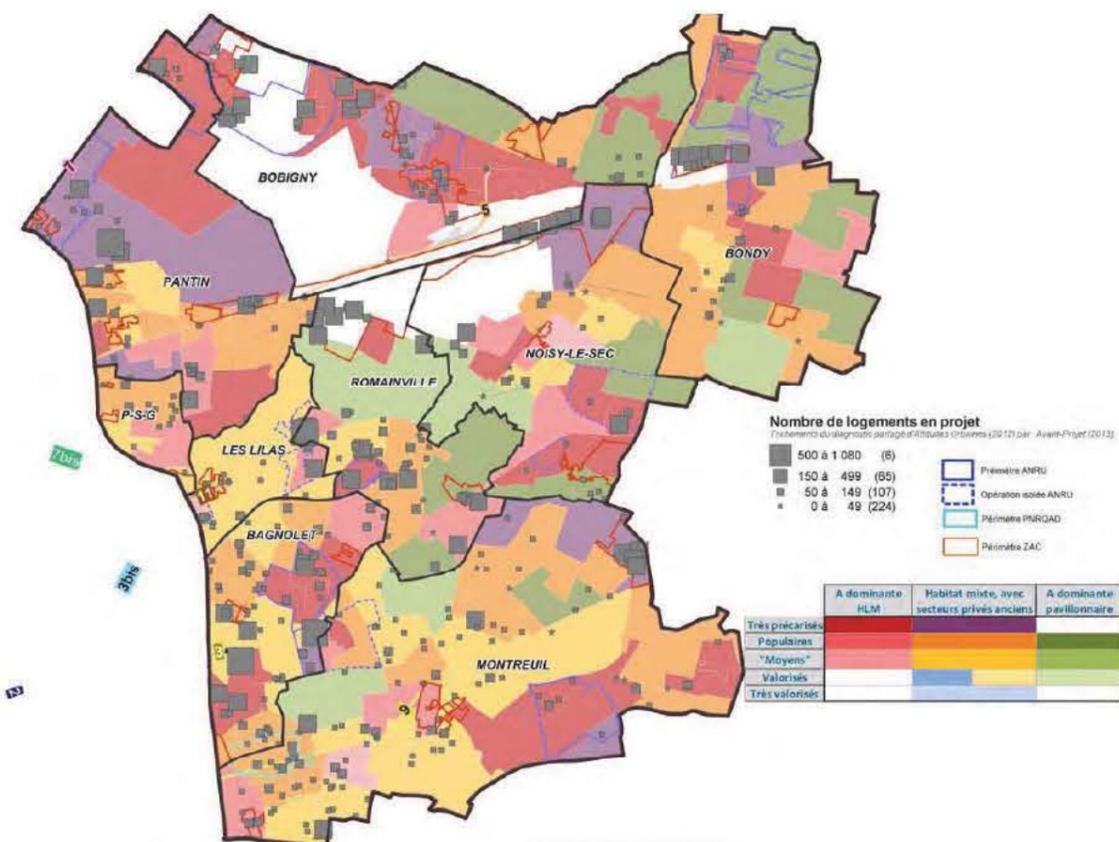
> L'implantation de nouveaux lieux de formation, structures dédiées aux sports ou locaux alloués à des professionnels disposant de peu de moyens financiers

ENJEU

- > Tirer parti des dynamiques économiques
- > Tisser des liens avec les Portes de Paris

## Les enseignements de l'étude de définition de la programmation habitat à l'échelle d'Est Ensemble

Confrontation des projets communaux, tous horizons confondus, et caractéristiques de l'environnement proche



## I.1. Les projets et études en cours

Une étude de définition de la programmation habitat est en cours à l'échelle d'Est Ensemble. Pour chaque projet de renouvellement urbain, une fiche sera réalisée permettant de qualifier les opportunités d'évolution des quartiers au regard du projet prévu, des projets de transports, etc.

Plus globalement, la présente étude devra se faire en accord avec les objectifs de développement de l'habitat du Contrat de Développement Territorial (intégrés dans le Plan Local de l'Habitat), du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, et des documents d'urbanisme des communes.

\* Le Contrat de Développement Territorial indique un objectif de 2 800 logements neufs par an dont 30% de logements locatifs sociaux.

\* Le Plan Local de l'Habitat d'Est Ensemble (2015-2020) reprend les objectifs du Contrat de Développement Territorial soit une programmation de 16 800 logements sur 6 ans. Il fixe un objectif de réalisation de près de 65% de la programmation prévisionnelle dans les Quartiers Politiques de la Ville ou la bande des 300 mètres.

\* Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement reprend cet objectif global et indique une déclinaison de l'objectif métropolitain de 731 logements locatifs sociaux à réaliser à l'échelle d'Est Ensemble, hors rénovation urbaine.

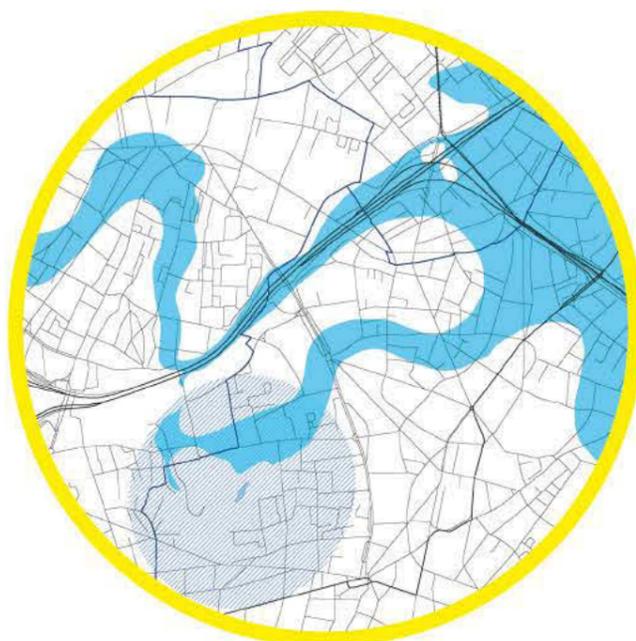
**ENJEU**

> Inscrire notre étude dans une réflexion plus large menée à l'échelle d'Est Ensemble au travers de la rédaction de sa convention habitat

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

Conception bio-climatique : lutte contre les ilots 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

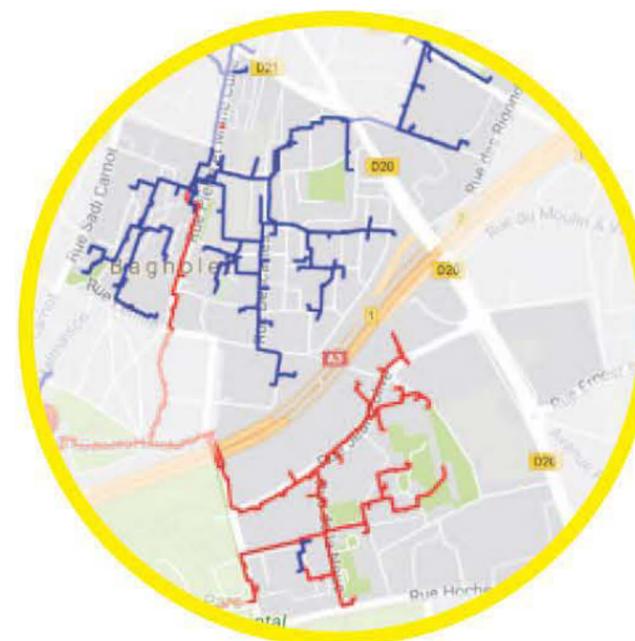
> Gestion de la ressource double

- 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 ...)

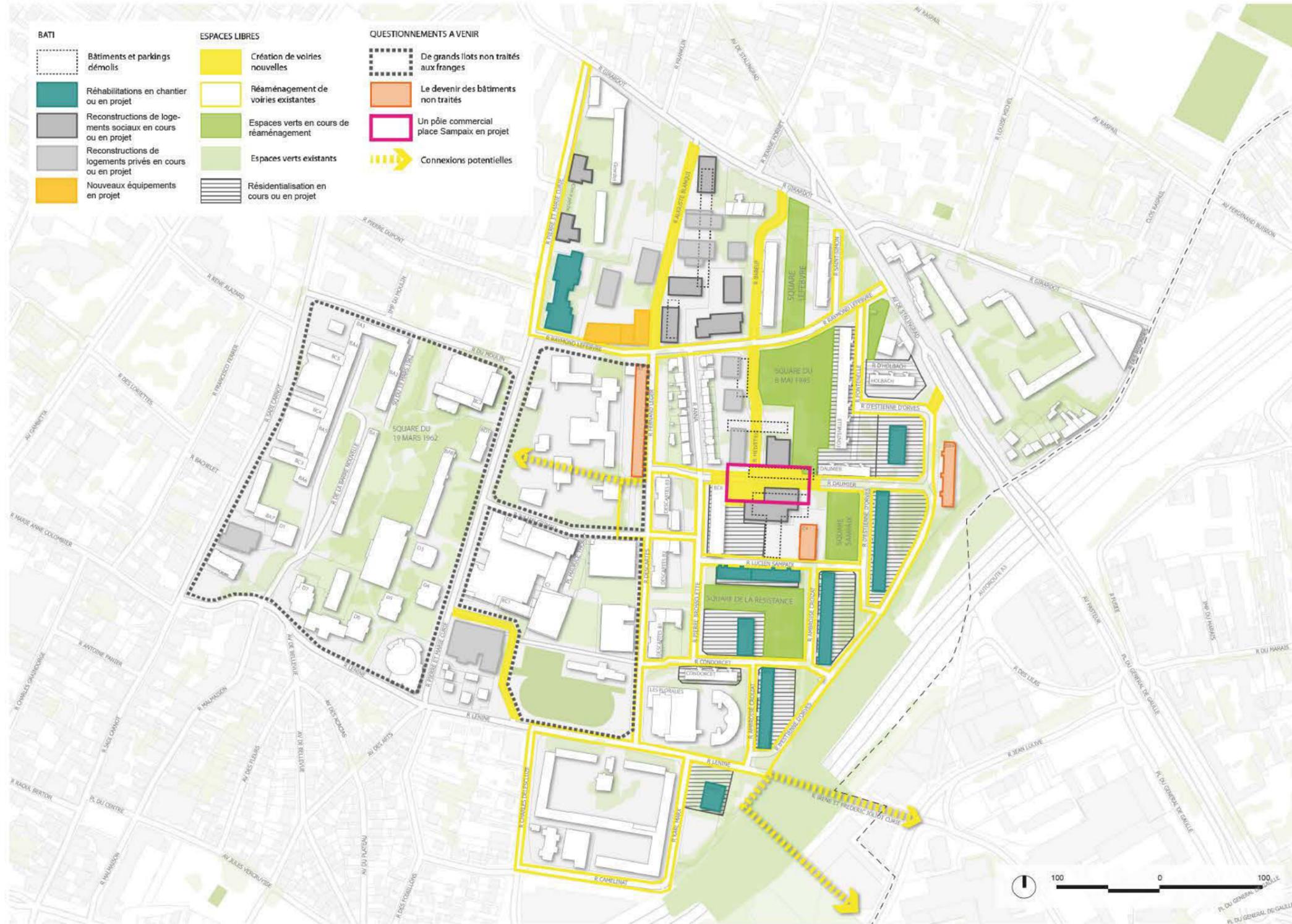
A Bagnolet, les interventions se sont concentrées sur la dalle de la Noue :

- > 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



## 1.1. TOPOGRAPHIE ET TERRITOIRE PORTE

## 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



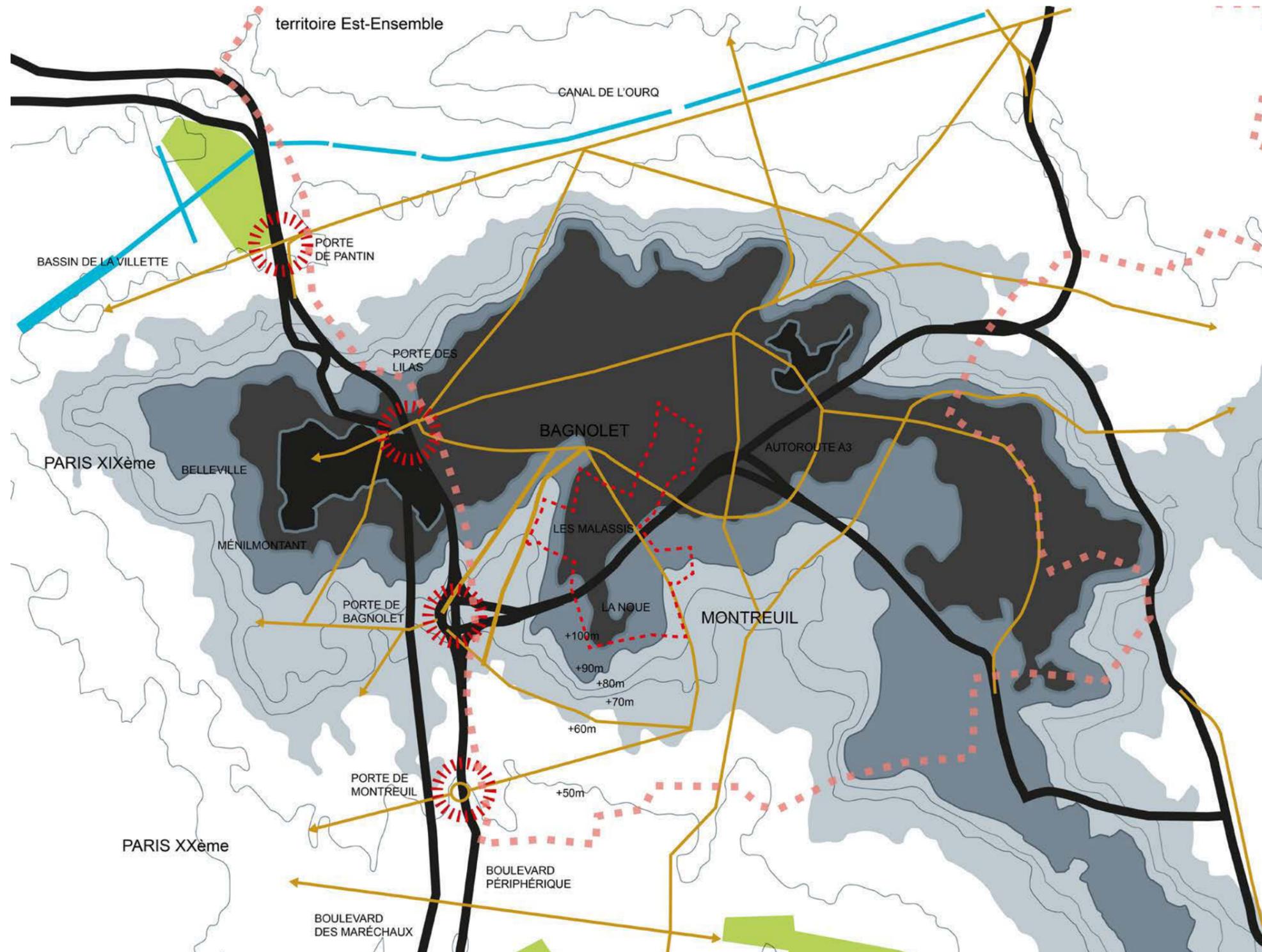
La topographie marquée de la rue Lénine : de larges vues sur le paysage



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

# 1.1. Topographie et territoire porte

## Une topographie marquée et d'importantes coupures urbaines



**D'importantes coupures physiques : le périphérique et l'autoroute A3**  
 Le territoire est caractérisé à l'ouest par une importante coupure physique avec Paris : le périphérique doublé par les boulevards des maréchaux. Le réaménagement progressif des portes de Paris tend à apaiser ces ruptures (réaménagement de la porte des Lilas ...). Les quartiers sont également séparés par l'autoroute A3 qui malgré la couverture demeure une coupure importante.

**Une topographie marquée : le plateau de Romainville**  
 Les quartiers de la Noue et des Malassis dominent à plus de 100 m d'altitude sur le plateau de Romainville. A titre de comparaison, les points hauts de l'est parisien : Belleville et Ménilmontant culminent à 118 m. Cette topographie marquée offre des vues lointaines sur Paris, souvent filmées, qu'il s'agira de révéler. Cependant, il est à noter que la topographie rend difficile les déplacements à pied et vélo.

**ENJEU**

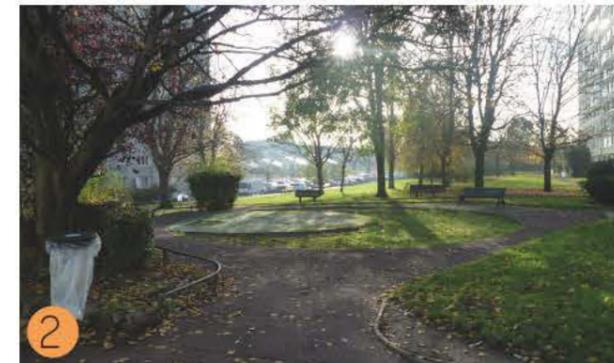
- > Donner de la qualité aux portes d'entrée vers Paris
- > Tirer parti de la situation en belvédère



## 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

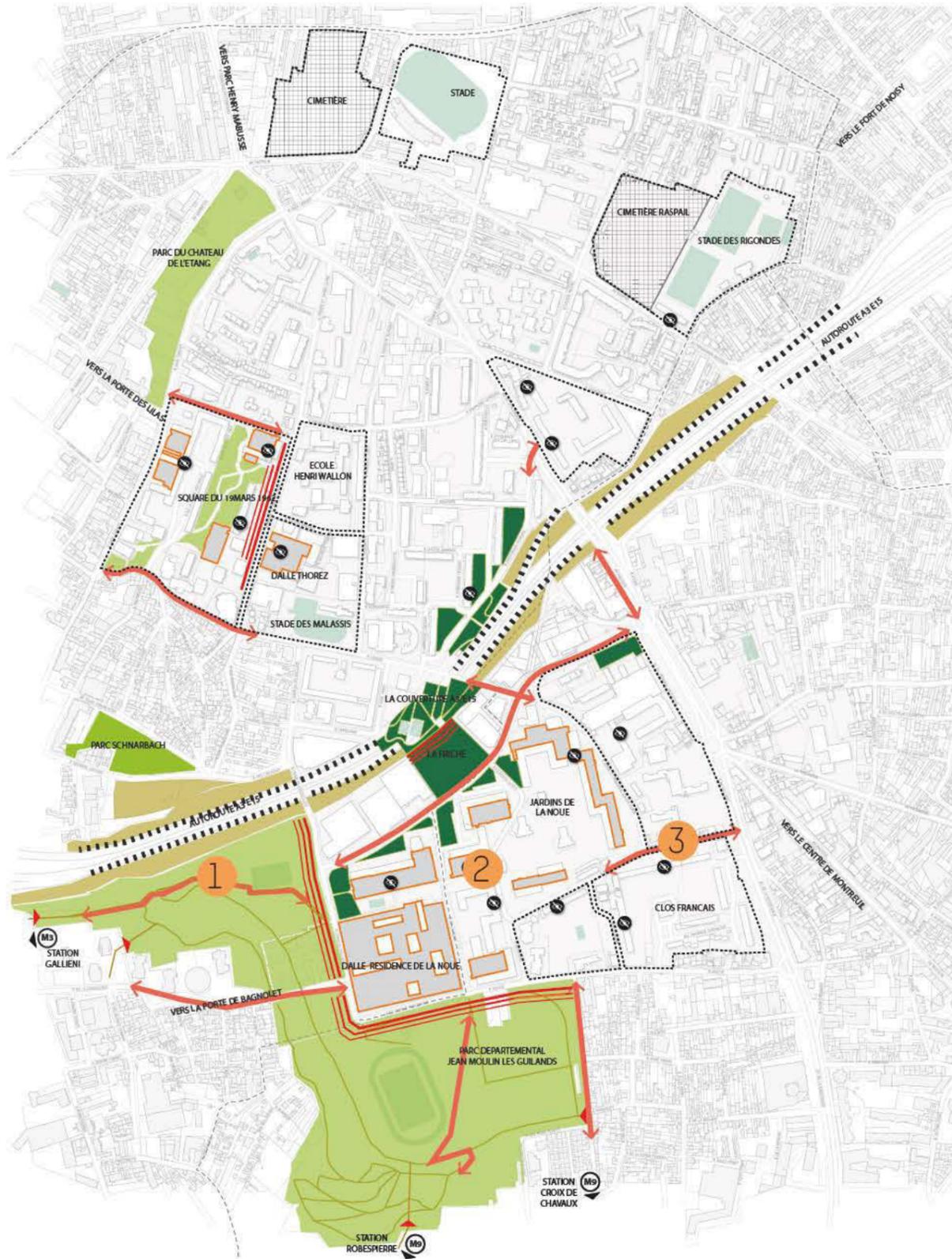
Une multitude d'espaces singuliers aux vocations diverses :

- > 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 dénivelés 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

## 1.2. TYPOLOGIES D'ESPACES OUVERTS

## Un patrimoine végétal existant à valoriser



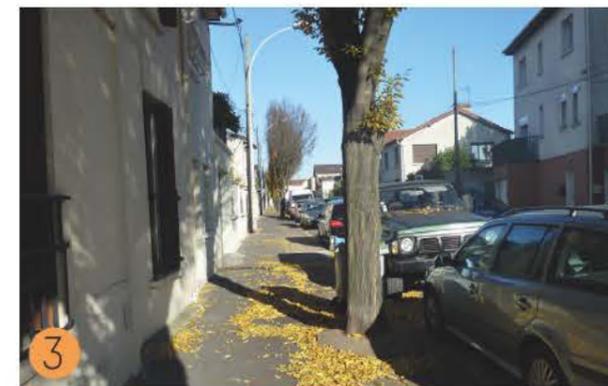
## 1.2. Typologies d'espaces ouverts



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

## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

### La Noue // Des coeurs d'îlots verts qualitatifs en opposition avec les aménagements sur dalle



Le parc Jean Moulin Les Guilands joue un rôle ambigu pour la Noue. Il est à la fois un atout en terme d'espace public et un facteur d'isolement du quartier.

Des franges d'infrastructures plantées mais discontinues.

- Franges de l'A3
- Franges de l'Av. de la Résistance

Des coeurs d'îlots qualitatifs :

- > Clos Français
- > Clos de Montreuil

Des espaces peu qualitatifs sur dalle (engazonnement, bac plantés non entretenus).

Des aménagements liés à l'ANRU 1 au coeur de la Noue, perçus comme trop minéraux par les habitants

**ENJEU**

- > Le parc Jean Moulin les Guilands comme point de départ des continuités vertes
- > Des parkings sur dalle à questionner pour recréer de la biodiversité et éviter les ruptures

## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

### Les Malassis - Sadi-Carnot // Des espaces verts qui manquent de lisibilité et de liens

#### FONCTION ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES VERTS

##### Potentiel de biodiversité

- ↑
- Espace vert classé
- Franges / friches
- Coeur d'ilôt / jardin résidentiel
- Délaissés d'infrastructures / secteur engazonné / pied d'immeuble
- ↓
- Espace vert lié à un équipement

##### Appropriation des habitants

- Bergerie Les prés jumaux
- Balcon fleuri
- Bac plantés / Délaissé d'infrastructure fleuri



Les franges de l'A3 sont aménagées de manière discontinue. La biodiversité est limitée sur la couverture de l'A3 car les portances de la couverture ne permettent qu'une faible épaisseur de terre.

Le projet issu de l'ANRU 1 développe une trame verte nord sud qui pourra permettre une meilleure liaison du quartier aux franges de l'A3 et au quartier de la Noue.

Les équipements (Groupe scolaire Wallon-Verne, Stade des Malassis) accueillent uniquement des pelouses, arbres mais peu de strates intermédiaires. Une réflexion sur celles-ci permettrait d'améliorer la richesse des corridors.

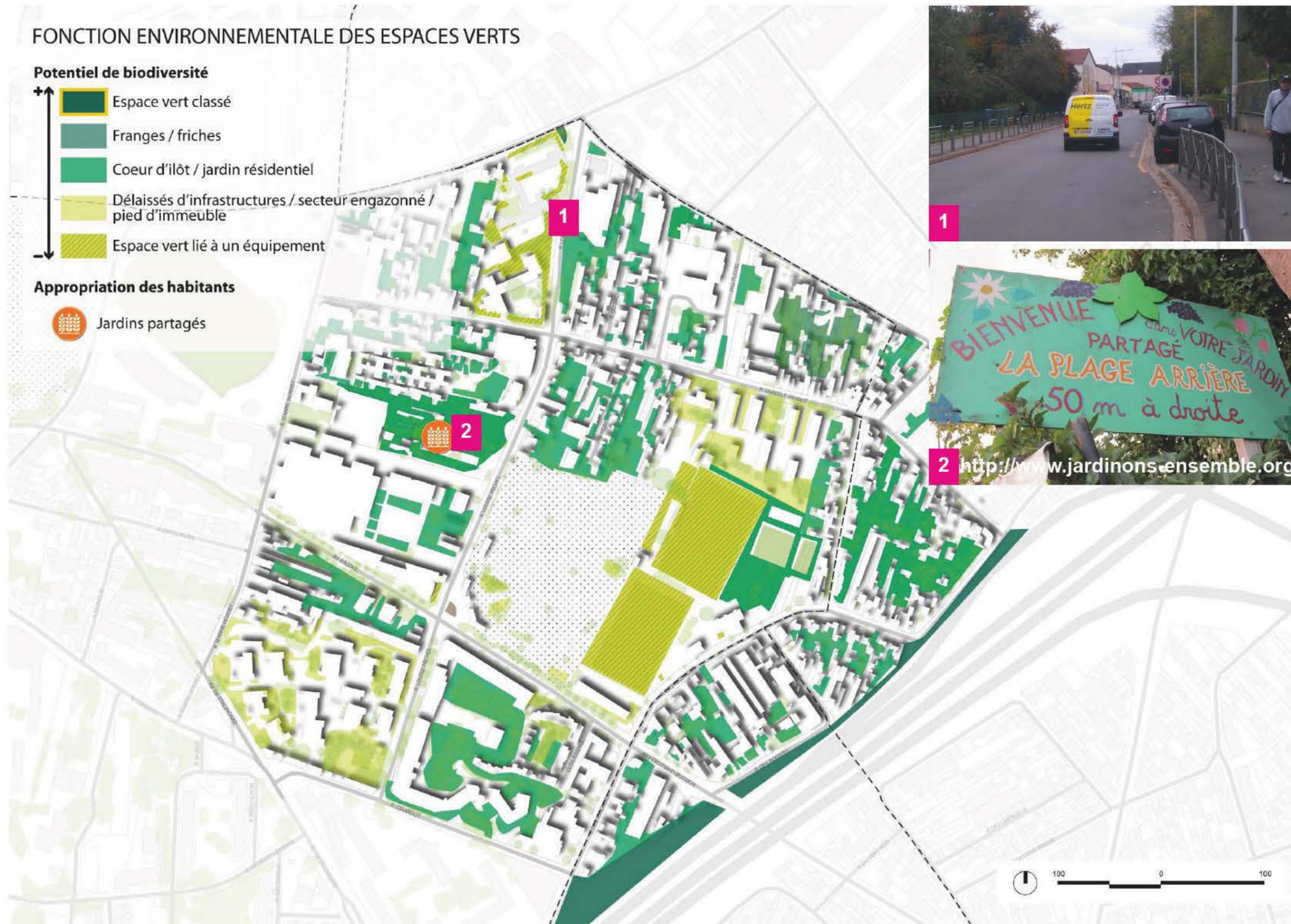
La Bergerie des Malassis accueille des chèvres sur le territoire. Son rôle est encore limité dans la gestion des espaces verts et dans les actions de sensibilisation.

### ENJEU

- > Conforter le système de squares mis en place par l'ANRU 1
- > Mettre en valeur les belvédères
- > Réactiver la couverture de l'autoroute
- > S'inscrire dans une échelle plus large (parc des hauteurs)

## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

**Le Plateau - Anatole - France //** Des rues très minérales face à des fonds de parcelles plantés



Le secteur du Plateau se caractérise par des jardins privés liés au parcellaire composé de maisons individuelles.

Les cœurs d'îlot sont très qualitatifs au niveau des rues Girardot/L. Michel/ Raspail

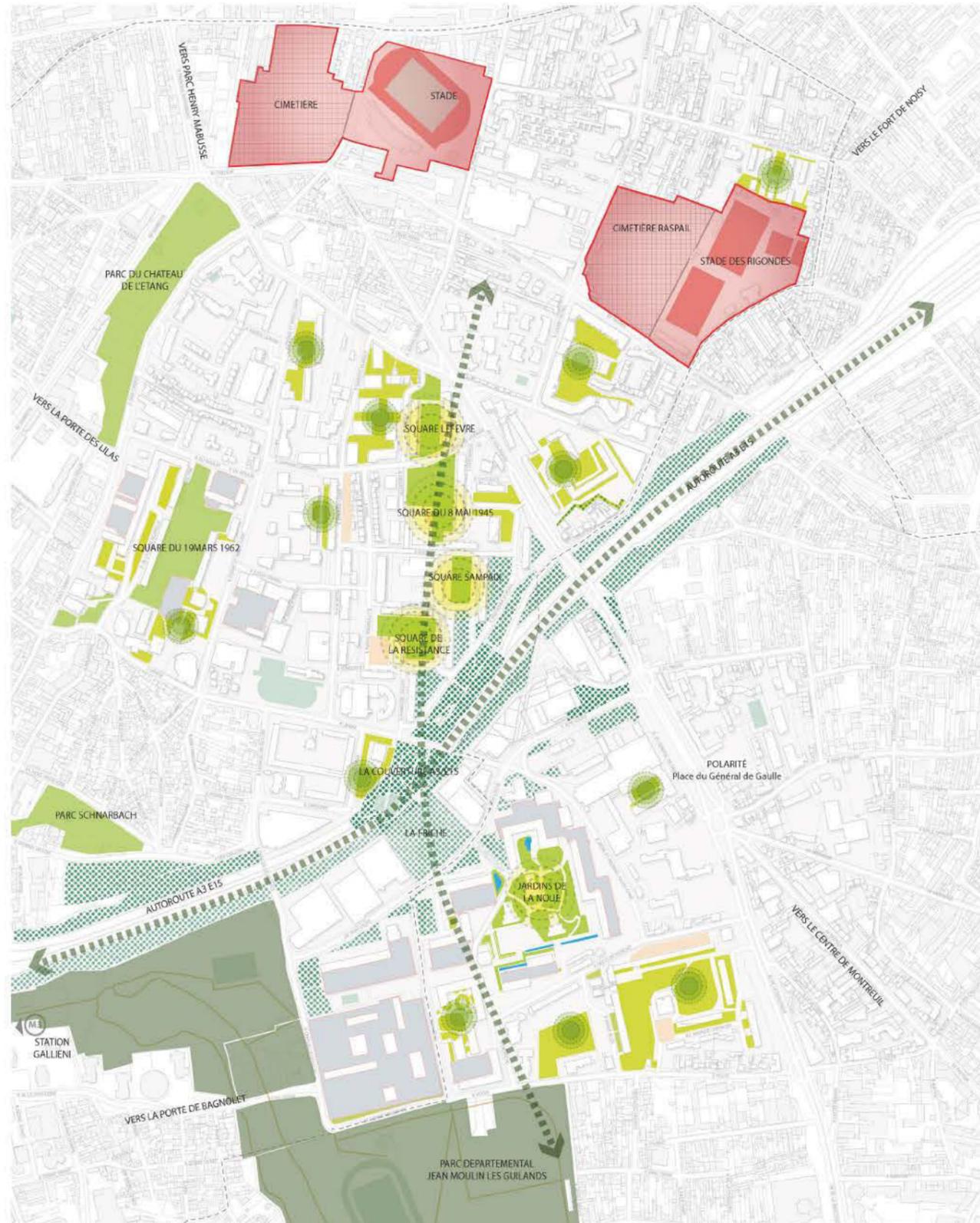
Un jardin partagé est implanté sur une ancienne déchèterie sauvage : La Plage Arrière. Outre sa fonction de potager, il est le lieu d'animations auprès des scolaires.



ENJEU

> Conforter le patrimoine végétal résidentiel

## Le NPNRU : une opportunité pour consolider la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité



## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

Le quartier de la Noue est localisé à proximité immédiate du parc Jean Moulin Les Guilands (site Natura 2000) et marqué au Schéma Régional de Cohérence Ecologique par un corridor de la trame herbacée reliant les parcs des Beaumonts et de Montereau, les Buttes Chaumonts à Paris et au nord le parc des Bèrgères après le canal de l'Ourcq.

Le parc départemental Jean Moulin Les Guilands est un site «réservoir de biodiversité» classé Natura 2000, avec plusieurs habitats bien développés : friches arbustives, boisements rudéraux et mares.

Les aménagements en cœur d'îlot du PRU1 ont permis de fabriquer des micro-espaces de biodiversité et des espaces utilisés pour une gestion alternative de récupération des eaux pluviales. Ces aménagements sur la Noue sont favorables au lézard des murailles.

Il manque cependant des aménagements favorables au développement de l'habitat de certains oiseaux, insectes et papillons : Fauvette

Grisette à tête noire, Hypolais polyglotte, Pouillot véloce. Il serait également intéressant de proposer une halte migratoire pour le Tarier pâtre, le Tarier des prés et le Traquet motteux.

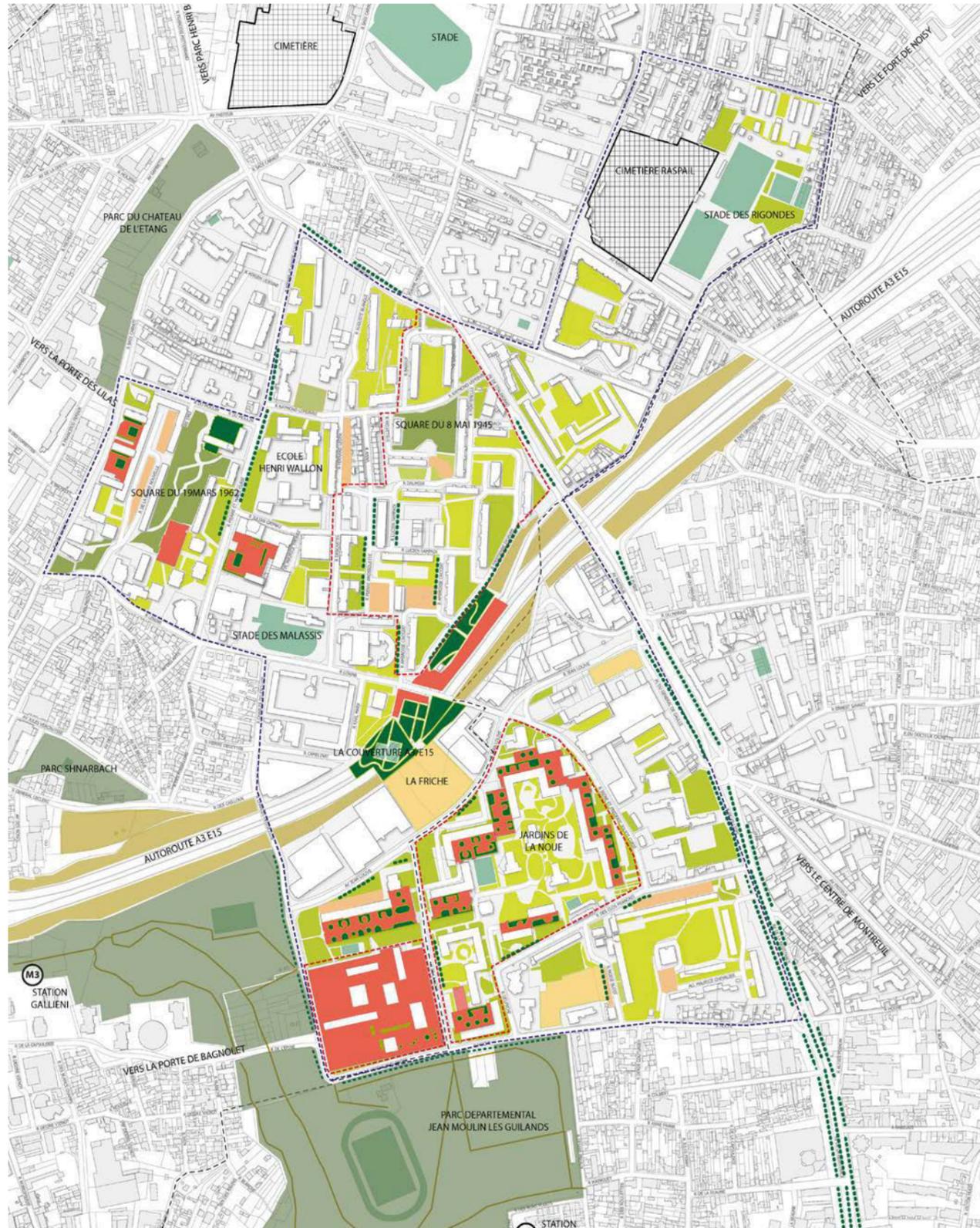
-  Parc départemental Jean Moulin Les Guilands. réserve de biodiversité NATURA 2000
-  Espaces verts créés ou renforcés dans le cadre de l'ANRU 1
-  Développement d'espaces favorables à la biodiversité en cœur d'îlot
-  extension du corridor écologique de l'autoroute sur les emprises délaissées avoisinantes
-  les corridors écologiques à renforcer
-  des points relais secondaires à renforcer en proposant une végétalisation des cimetières et des stades
-  les espaces de gestion des eaux pluviales créés dans le cadre du PRU1

**ENJEU**

- > Conforter les corridors écologiques
- > Fabriquer ou préserver des espaces favorables à la biodiversité, en cœur d'îlot, sur les friches et espaces ouverts (mares ...)

## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

### Les typologies végétales avant le PRU 1



Ces tableaux représentent en pourcentage les surfaces allouées aux espaces de pleine terre, aux espaces minéralisés et aux espaces verts sur dalles sur les trois secteurs ANRU 1 de Bagnolet et de Montreuil.

Des espaces verts caractéristiques des grands ensembles :

- > espaces verts «hygiénistes»
- > délaissés de voirie
- > des coeurs d'îlots jardinés

Un patrimoine arboré de qualité sur l'ensemble du secteur d'étude malgré une absence remarquable de la strate végétale intermédiaire.

Des coeurs d'îlots de grande dimension, très arborés, offrant des lieux d'agrément de qualité.

- espace vert de pleine terre
  - espace en front de voirie
  - coeur d'îlot
  - corridor écologique de l'autoroute
  - squares
  - parcs
  - friches, terrains à l'abandon
- espace minéralisé
  - sol minéral sur dalle
  - parking planté
- espace vert sur dalle
  - gazon sur dalle
- alignement d'arbre
  - sur voirie
- autre occupation
  - terrain de sport
  - la bergerie
- limite des secteurs
  - secteur opérationnel PRU1
  - secteur opérationnel PRU2

BAGNOLET - LA NOUE	
avant PRU1	existant (%)
espace de pleine terre	3
espace vert sur dalle	1
espace minéralisé	72

BAGNOLET - MALASSIS	
avant PRU1	existant (%)
espace de pleine terre	40
espace vert sur dalle	nul
espace minéralisé	44

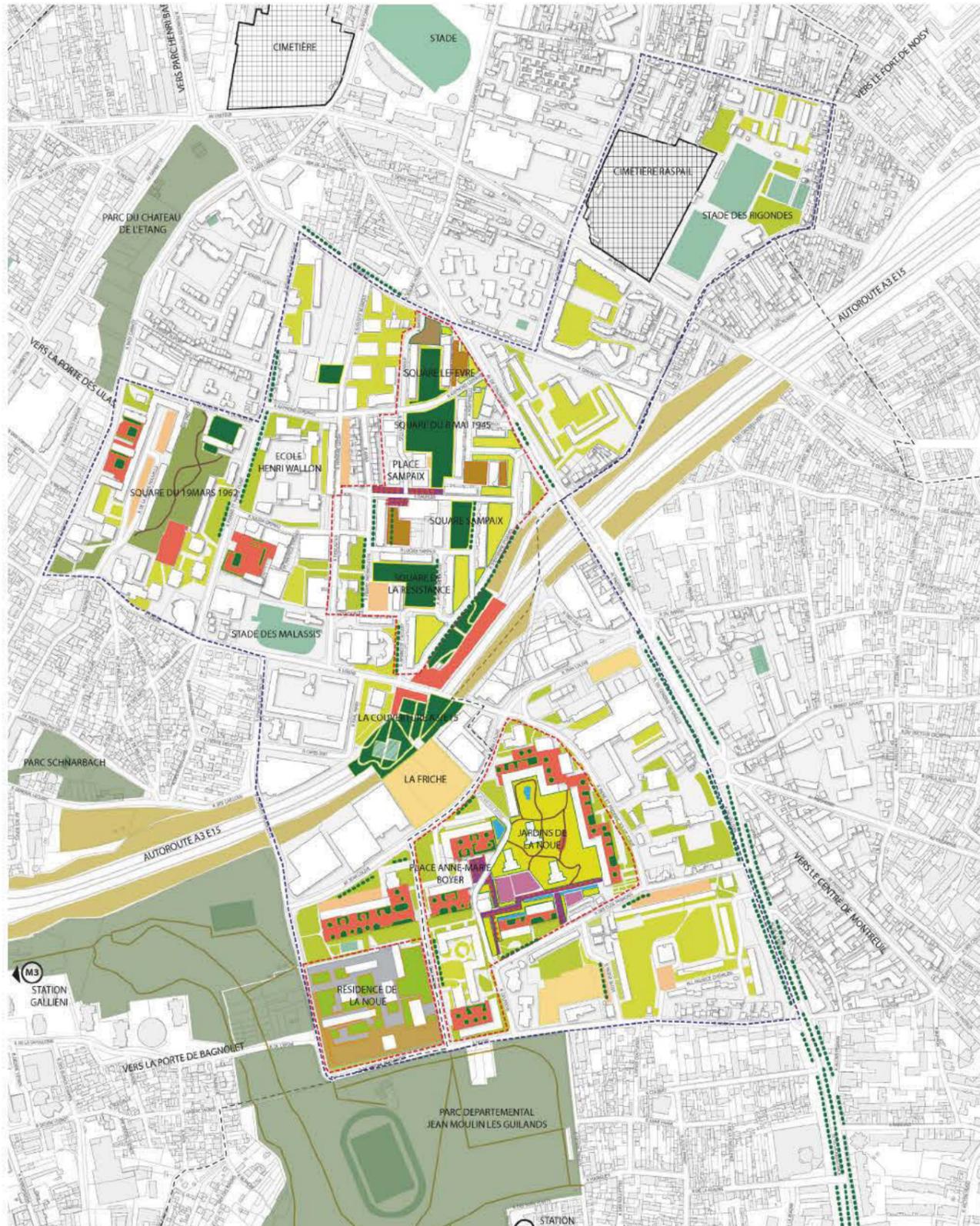
BAGNOLET - MALASSIS	
avant PRU1	existant (ml)
alignement d'arbre	700

MONTREUIL - LA NOUE	
avant PRU1	existant (%)
espace de pleine terre	32
espace vert sur dalle	4
espace minéralisé	44

MONTREUIL - LA NOUE	
avant PRU1	existant (ml)
alignement d'arbre	300

## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

### Les typologies végétales après le PRU 1



Sur les secteurs réaménagés dans le cadre du PRU1, une nouvelle lecture des espaces a été entreprise proposant ainsi de nouveaux cheminements qualifiés, de nouvelles voiries et de nouveaux lieux publics, de paysages et d'agrément.

Le bilan des espaces verts montre qu'après l'ANRU 1, les quartiers de la Noue à Montreuil et des Malassis ont gagné des alignements d'arbres mais perdu de manière marginale 1 à 2% des espaces de pleine terre.

- espace vert de pleine terre
  - espace en front de voirie
  - cœur d'îlot
  - corridor écologique de l'autoroute
  - square
  - parc
  - friche, terrain à l'abandon
  - espace vert dans le cadre du PRU1
  - square dans le cadre du PRU1
- espace minéralisé
  - sol minéral sur dalle
  - parking planté
  - espace public minéral dans le cadre du PRU1
  - sol minéral sur dalle dans le cadre du PRU1
  - parking dans le cadre du PRU1
- espace vert sur dalle
  - gazon sur dalle
  - espace planté sur dalle
- alignement d'arbre
  - existant sur voirie
  - dans le cadre du PRU1
- autre occupation
  - terrain de sport
  - terrain de sport dans le cadre du PRU1
  - emprise de la bergerie dans le cadre du PRU1
  - gestion des eaux pluviales dans le cadre du PRU1
  - espace deck en bois sur dalle et escaliers dans le cadre du PRU1

- limite des secteurs
  - secteur opérationnel PRU1
  - secteur opérationnel PRU2

BAGNOLET - LA NOUE	
après PRU1	projet (%)
espace de pleine terre	3
espace vert sur dalle	30
espace minéralisé	25
deck bois	22

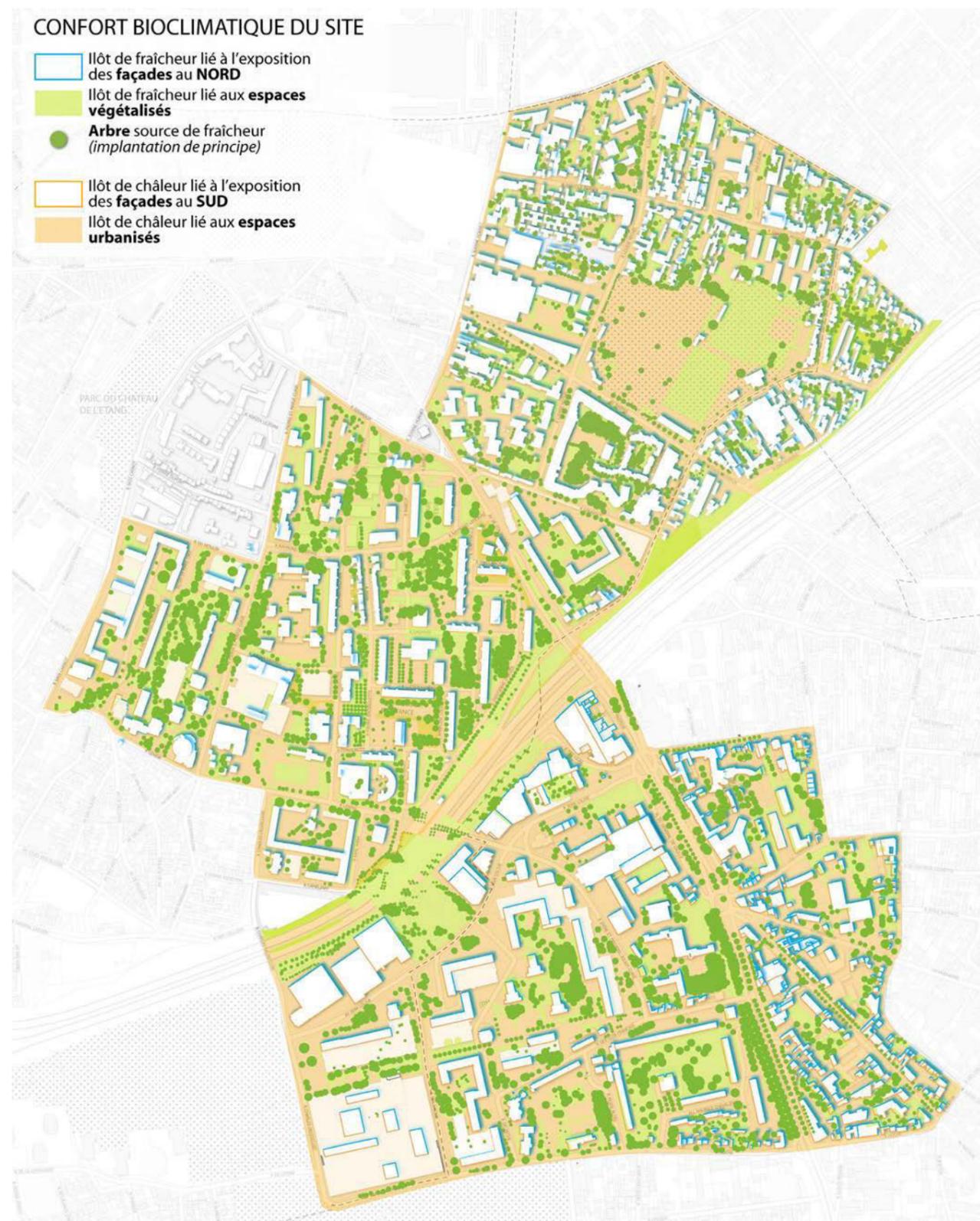
BAGNOLET - MALASSIS	
après PRU1	projet (%)
espace de pleine terre	38
espace vert sur dalle	nul
espace minéralisé	43

BAGNOLET - MALASSIS	
après PRU1	projet (ml)
alignement d'arbre	900

MONTREUIL - LA NOUE	
après PRU1	projet (%)
espace de pleine terre	31
espace vert sur dalle	3,5
espace minéralisé	45,5

MONTREUIL - LA NOUE	
après PRU1	projet (ml)
alignement d'arbre	450

## Analyse du confort bioclimatique des espaces extérieurs



## 1.2. Typologies d'espaces ouverts

Le projet de rénovation urbaine est une opportunité pour améliorer le confort thermique des différents îlots.

La conception bioclimatique consiste à profiter des conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur, afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent.

**Le bioclimatisme joue un rôle essentiel** dans la réduction des consommations

Deux échelles de réflexion sont à prendre en compte: le bâti et les espaces extérieurs

### Principes de conception bioclimatique

Stratégie du chaud : objectif capter l'énergie solaire et la conserver en travaillant sur les ouvertures et l'isolation

Stratégie du froid : objectif, limiter la chaleur du soleil et permettre une bonne ventilation des bâtiments

### La Noue

Une part importante des îlots de chaleurs sont liés aux infrastructures routières (voies, parkings en surface ou en ouvrage).

De nombreux îlots de chaleurs sont également liés à la forte présence des dalles et aux faibles aménagements plantés qui sont réduits au strict minimum (pelouses, quelques bacs plantés).

L'orientation majoritairement Sud/ouest Nord/ouest des bâtiments est favorable à une conception bioclimatique des bâtiments lorsque les logements sont traversants.

### Les Malassis

De nombreux espaces publics sont ponctués de plantations (arbres en bordure de voies, parkings plantés, cœur d'îlots accueillant des arbres de hautes tiges) qui favorisent les îlots de fraîcheurs.

Quelques îlots de chaleur sont toutefois notables :

Quelques îlots de chaleur sont toutefois notables :

- la rue Lénine,
- la partie semi couverte de l'A3,
- la dalle Thorez,
- le stationnement au niveau de la rue P. Brosselette (espace qui va être réaménagé dans le cadre de l'ANRU 1)
- le stationnement dans le prolongement du square du 19 mars 1962
- le parking au sud du Bat. A1
- les parkings de l'îlot Girardot/Rigondes

L'orientation majoritairement Est/Ouest des bâtiments réduit le potentiel d'apport passif d'énergie solaire. Un travail renforcé sur l'isolation permettrait de favoriser le chauffage passif des bâtiments.

### Le Plateau

Outre les rues Girardot, F. Buisson, L. Michel, le secteur est caractérisé par des rues minérales favorisant les îlots de chaleurs.

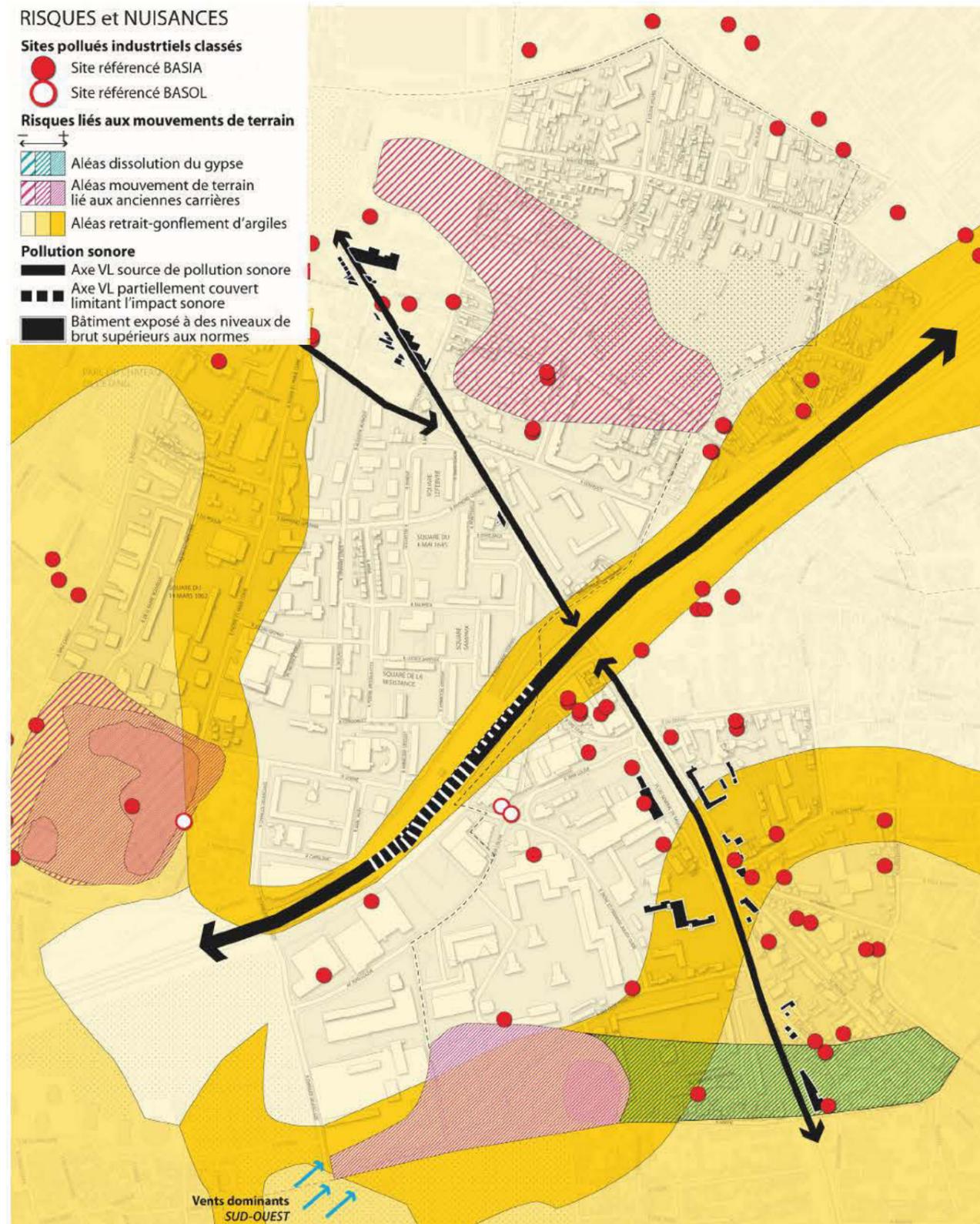
La végétalisation des fonds de parcelles et des coeurs d'îlots participent à améliorer le confort dans les bâtiments en été.

**ENJEU**

- > Limiter les espaces sources de chaleur (stationnement en surface bitumée, dalle non végétalisée, ect.)
- > Renforcer les îlots de fraîcheur en s'appuyant sur la trame Verte et Bleue

## 1.3. RISQUES, GESTION ET USAGES DES ESPACES OUVERTS

## 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.

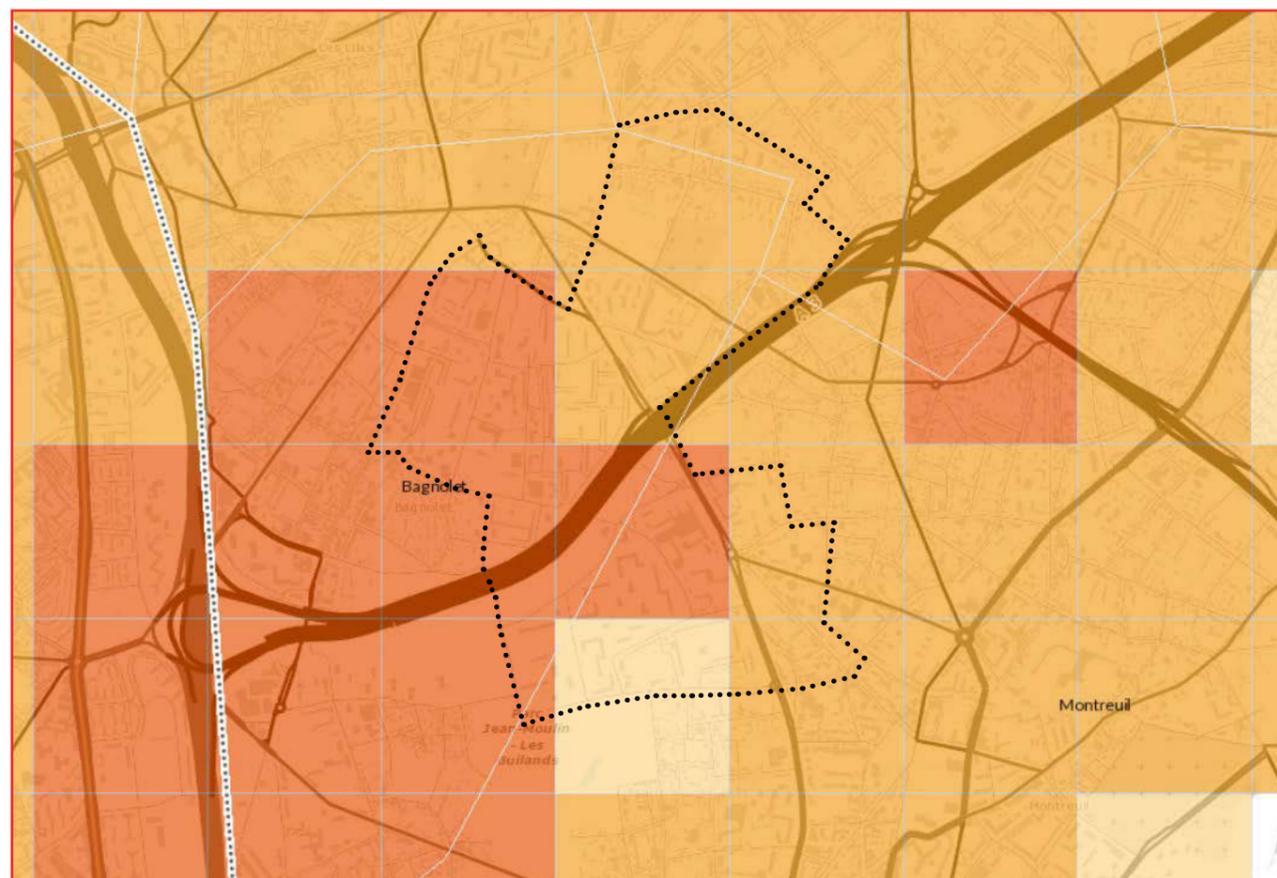
### La Noue Bagnolet, un inconfort dans l'espace public généré par les vents dominants

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

## Un secteur soumis à des contraintes (nuisances et pollutions)



Sources : IAU 2012

Les cumuls de nuisances et pollutions environnementales

- ..... Périmètre d'étude
- Cumuls de 3 nuisances
- Cumuls de 2 nuisances

## 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

Cette carte synthétise du nombre cumulé de nuisances et pollutions observé à la maille d'étude 500 m X 500.

> 5 indicateurs sont pris en compte par l'IAU dans son analyse :

- la pollution de l'air,
- le bruit,
- la pollution des sols,
- la pollution de l'eau distribuée,
- la présence de sites industriels

Selon les critères proposés par l'IAU, le secteur du NPNRU est soumis à plusieurs contraintes en termes de nuisances et pollutions :

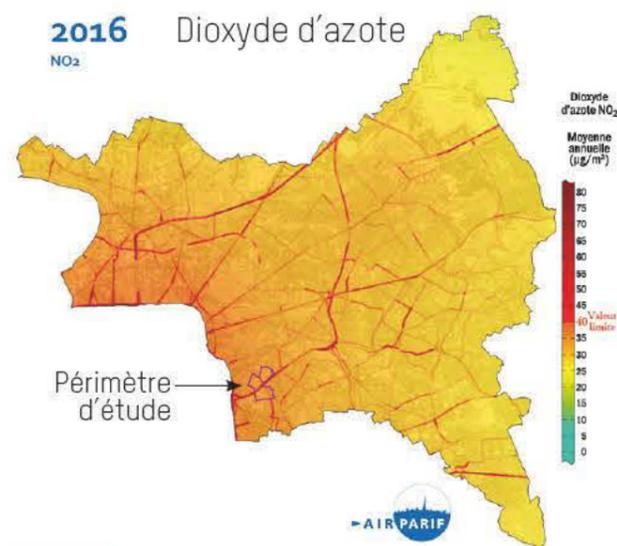
- la pollution de l'air,
- la pollution des sols: liée aux anciennes activités industrielles et aux boues de Paris qui étaient déposées
- les nuisances sonores : liées notamment à la présence de l'A3 et dans une moindre mesure à la RD20

Il est à noter que deux autres risques ne sont pas pris en compte dans cette analyse : les aléas liés aux retraits-gonflements d'argiles, et les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

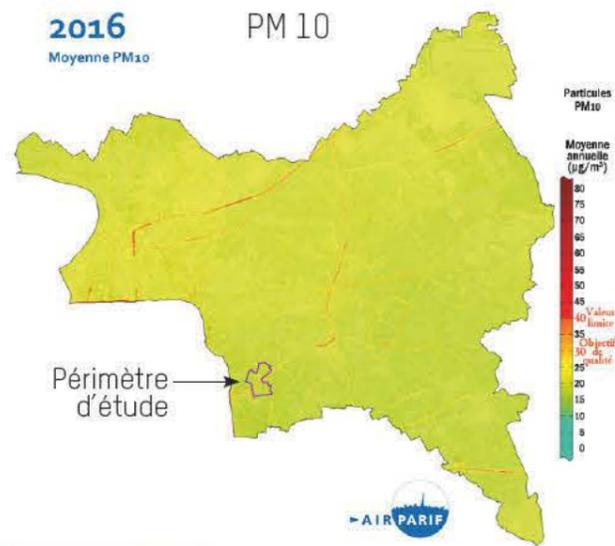
Les secteurs du périmètre d'étude cumulant les trois nuisances identifiées ci-dessus, sont Les Malassis et La Noue. Le Plateau, quant à lui est moins soumis aux nuisances.

## Une faible qualité de l'air aux abords des axes de circulation

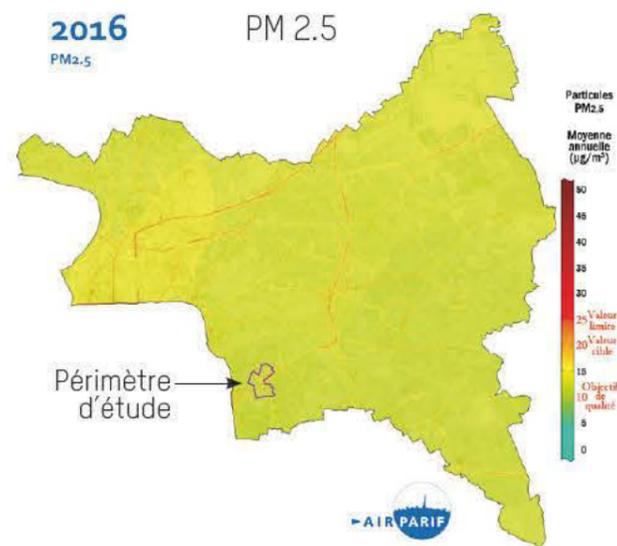
Localisation des principaux polluants



NORMES	Valeur limite annuelle	Protection de la santé	40 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle
	Objectif de qualité		
	Valeur limite horaire	Protection de la santé	200 µg/m <sup>3</sup> moyenne horaire, à ne pas dépasser plus de 18 fois par an

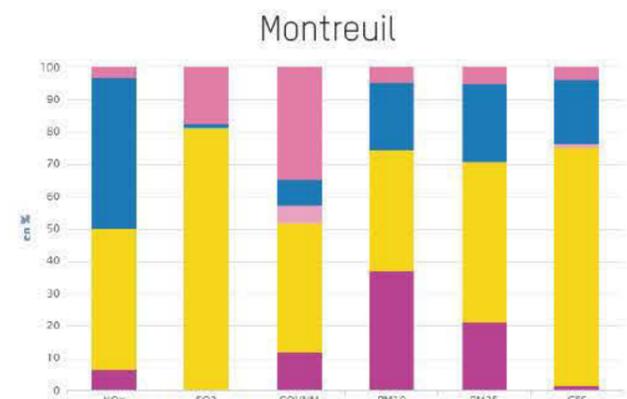


NORMES	Valeur limite annuelle	Protection de la santé	40 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle
	Objectif de qualité		
	Valeur limite journalière	Protection de la santé	50 µg/m <sup>3</sup> en moyenne horaire, à ne pas dépasser plus de 35 fois par an
	Objectif de qualité	Protection de la santé	30 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle



NORMES	Valeur limite annuelle	Protection de la santé	2012 : 27 µg/m <sup>3</sup> en moy annuelle
	Objectif de qualité		
	Valeur cible	Protection de la santé	20 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle
	Objectif de qualité	Protection de la santé	10 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle

## Sources des principales émissions de polluants



Sources des illustrations : AirParif  
Sources des normes : PCAET Est Ensemble

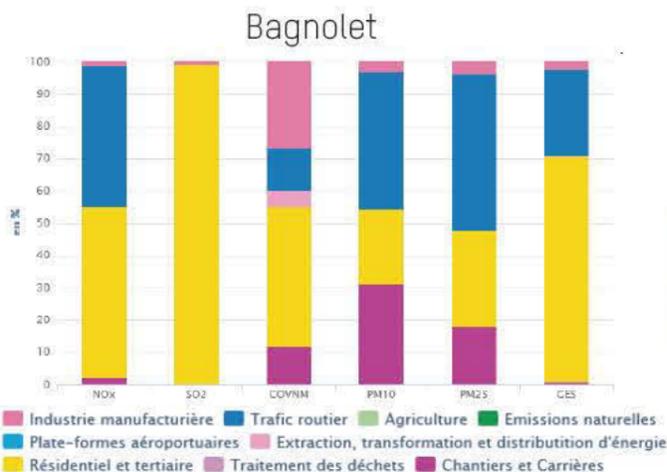
## 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

Deux stations surveillent la qualité de l'air et le climat sur le territoire d'Est Ensemble à Bobigny et à Bagnolet.

Un des principaux polluants sur le territoire est le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Il correspond essentiellement aux activités de transports et aux secteurs résidentiels et tertiaires. Ce polluant a un impact sur la santé (ex: il peut engendrer par exemple des bronchites, des inflammations des voies pulmonaires, ...) comme sur l'environnement (ex: il génère des pluies acides). Si les émissions moyennes annuelles sur le territoire frôlent la valeur limite, à proximité de l'A3 et de la RD20, les normes sont largement dépassées. En effet il est à noter, que l'A3 accueille en moyenne près de 150 000 véhicules / jour en 2017 et la RD20 entre 15 000 et 20 000 véhicules / jours (sources : Etude APUR 2017)

Les émissions de particules PM10 et PM2.5 sont également des polluants importants à suivre car ils ont un impact notable sur la santé (ex: favorise le développement de maladies cardiovasculaires et respiratoires).

Malgré une baisse des concentrations

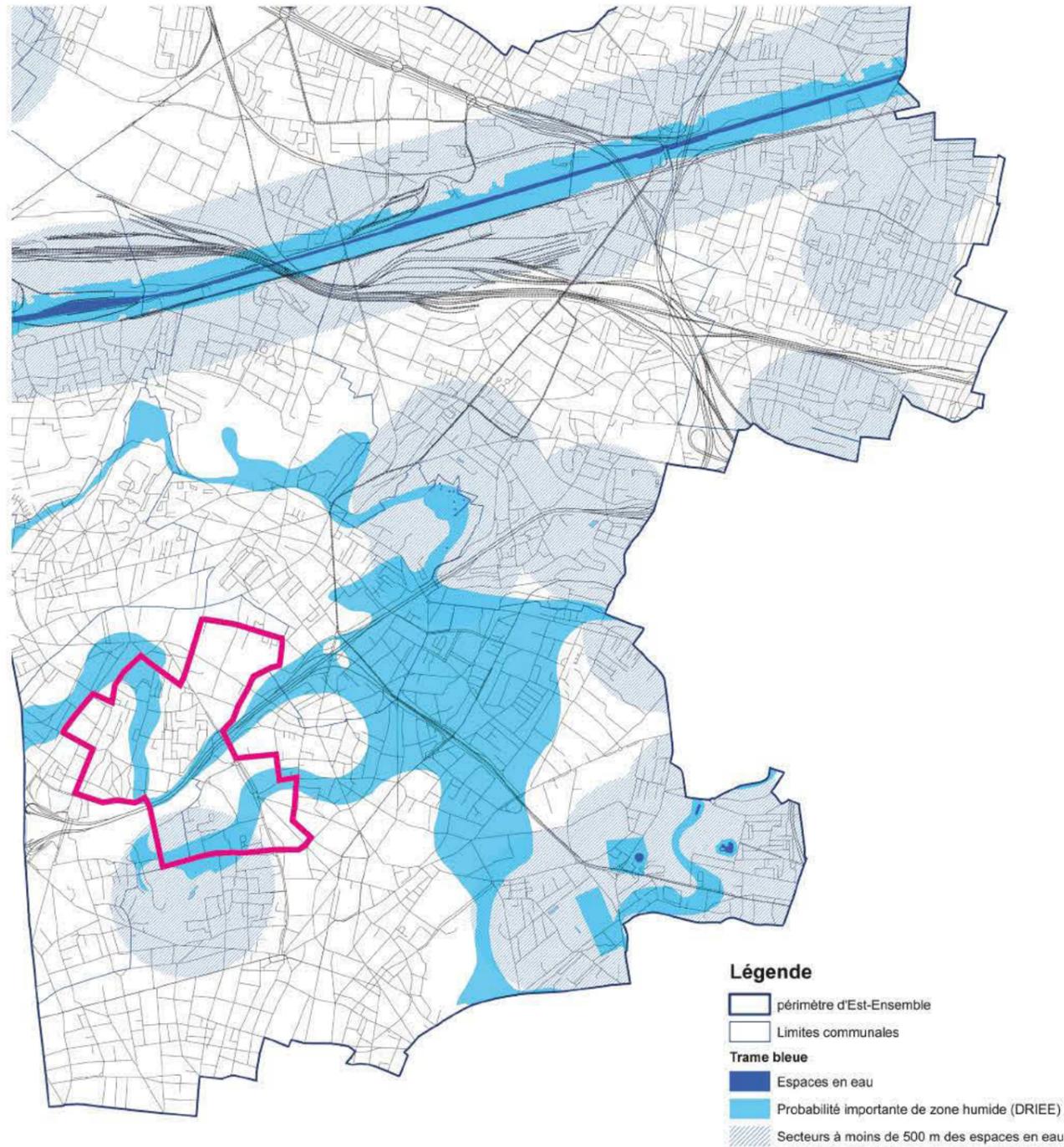


en particules depuis 2012, le risque de dépassement de la valeur moyenne annuelle (PM10 et PM2.5) est toujours présent. Il est particulièrement présents aux abords des axes de circulations structurants. Dans le cadre de l'étude, l'A3 est particulièrement génératrice de particules.

**ENJEU**

- > limiter le développement de projets résidentiels aux abords de l'A3
- > concevoir un projet qui urbain qui contribue à diminuer la pollution liée au chauffage des bâtiments et à la la mobilité des habitants
- > prévoir des chantiers faiblement émissifs en poussière

## 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



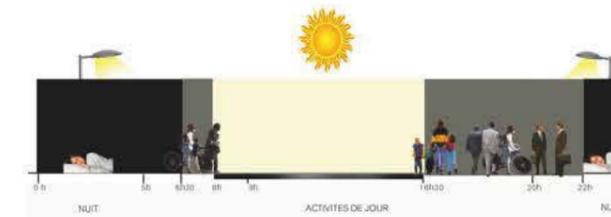
## 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

**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**

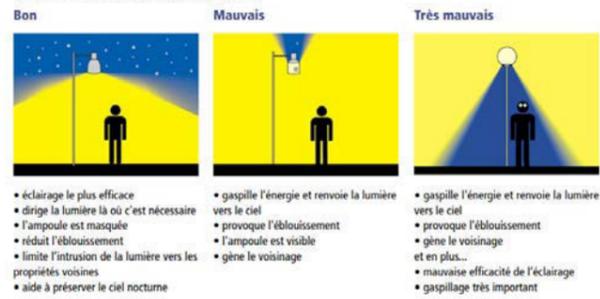
Les coeurs d'îlot et le grand jardin rénové (ANRU1) à la Noue sont éclairés par un dispositif d'éclairage d'appoint suffisant pour les usages nocturnes et valorisant les circulations piétonnes. Des améliorations en termes d'éclairage sont attendus notamment sur les délaissés végétalisés au nord de la 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 Brossolette 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 dispositifs d'éclairage multiples, peu soucieux de la biodiversité locale

### Trois grandes catégories d'éclairage



Source : « Trop d'éclairage nuit », guide de la FRAPNA, février 2010

	Side view	Top view	Power needed
Pedestrian luminaires			100%
			65%
			35%
			20%
Road luminaires			100%
			65%

On voit bien dans le schéma ci-dessus que l'architecture des lampadaires influe fortement sur la consommation électrique pour un éclairage identique au niveau de la chaussée.

Sources : Recommandations pour une meilleure utilisation de l'éclairage public. ASCEN.



## 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

### Rappels, les typologies d'éclairage

L'ensemble du périmètre est marqué par une pluralité de type d'éclairage. A Montreuil comme à Bagnolet, les typologies d'éclairage public génèrent de l'éclairage superflu (c'est-à-dire une lumière qui éclaire des espaces non utilisés par l'homme). Toutefois, les secteurs réaménagés pendant l'ANRU 1 se démarquent avec la présence d'éclairages plus direct, à Montreuil comme à Bagnolet.

### Les effets de l'éclairage sur le vivant :

Les insectes sont attirés et piégés par la lumière (papillons, coléoptères,...),

Certaines lampes dont l'indice de rendu des couleurs se rapproche de la lumière naturelle (ex halogènes, sont plus néfastes car elles génèrent un risque de confusion biologique nuit/jour.

L'éclairage peut être une coupure dans les continuités écologiques, puisqu'il concourt à fragmenter les habitats (ex : risques de collisions routières, perturbations pour nicher, chasser, se déplacer, migration des oiseaux difficile, ...)

Dérèglements biologiques: perturbations dans les cycles de fonctionnements physiologiques de certaines espèces faunistiques, ou floristiques (ex: germinations précoces, changement de couleurs, chute de feuilles, etc.

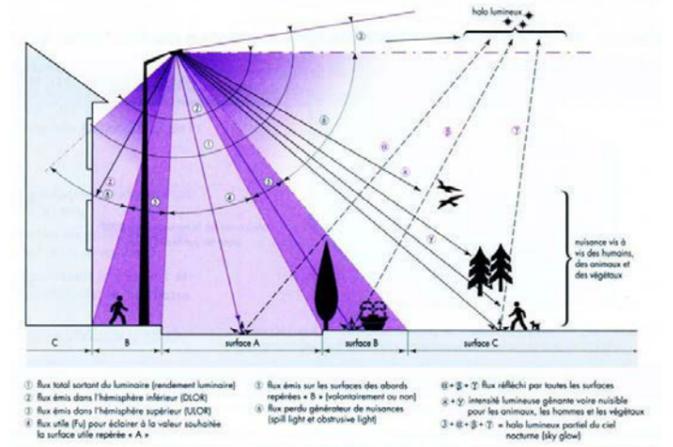
Le projet devra donc concilier les besoins des habitants et ceux de la biodiversité.

### Maîtriser les impacts de l'éclairage sur le vivant

Veiller à ne pas éclairer le ciel et certains espaces sensibles (indice ULOR, éviter les projecteurs, adapter les couleurs de lampes aux espèces protégées présentes, ...)

Eteindre ou moduler l'éclairage sur les espaces

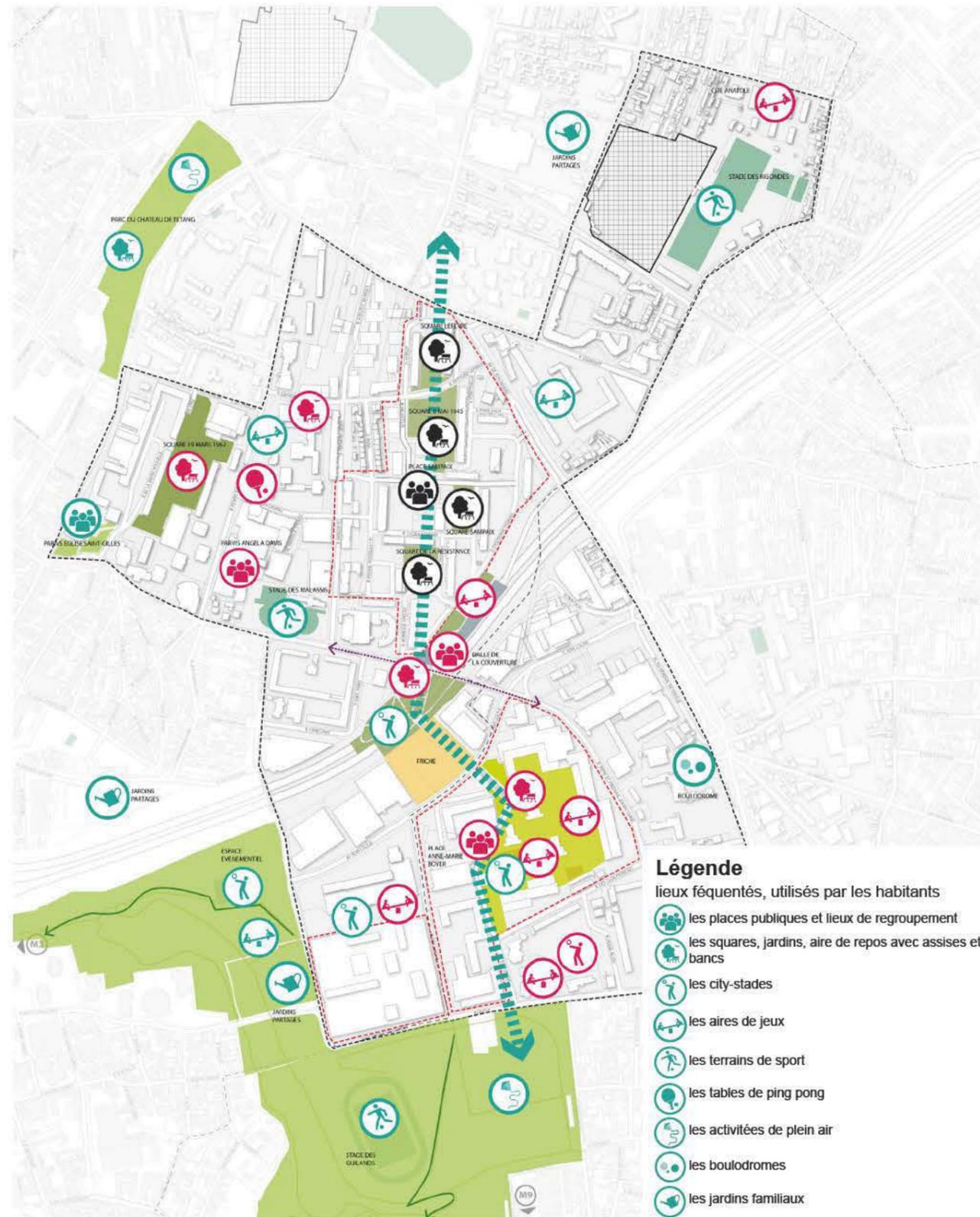
sensibles (continuités écologiques et espaces stratégiques pour la biodiversité)



**ENJEU**

- > Inciter l'utilisation d'un éclairage avec un indice ULOR faible pour limiter l'impact environnemental
- > Définir des niveaux d'intensité d'éclairage variable en fonction des usages attendus

## Une offre d'usages récréatifs à étoffer le long des parcours piétons et sur la couverture de l'A3



## 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

De nombreux usages récréatifs et sportifs sur le site : (1)

- des parcs et des stades qui offrent des terrains de sport polyvalents
- des city-stades récents et en bon état
- des aires de repos avec assises et bancs qui jalonnent les parcours
- des aires de jeux en cœur d'îlots

Des conflits d'usages signalés car les aires de jeux et terrains de sport sont trop proches des habitations dans les jardins de la Noue. L'aire de jeux des bosses de la Noue est insatisfaisante et insécurisante d'après des habitants. (2)

La réalisation récente d'un boulodrome sur le secteur Montreuil-la Noue est fréquemment utilisé.

Les entrées du square du 19 mars 1962 sont peu visibles depuis l'avenue Pierre et Marie Curie. Il faut d'abord emprunter une voie résidentielle avant d'apercevoir les tourniquets d'entrée (3). Aux Malassis, les squares actuellement en chantier vont offrir de nouveaux usages récréatifs avec de nouvelles aires de jeux, des arbres fruitiers... Sur la couverture, les bancs et les jardins sont peu fréquentés, les usages et l'animation de ce lieu à fort enjeux doivent être repensés pour favoriser l'appropriation du lieu et les liens entre les deux quartiers.



lieux peu fréquentés, sous utilisés par les habitants

- les places publiques et lieux de regroupement
- les squares, jardins, aire de repos avec assises et bancs
- les city-stades
- les aires de jeux
- les terrains de sport
- les tables de ping pong
- les activités de plein air
- les boulodromes
- les jardins familiaux

lieux actuellement en chantier

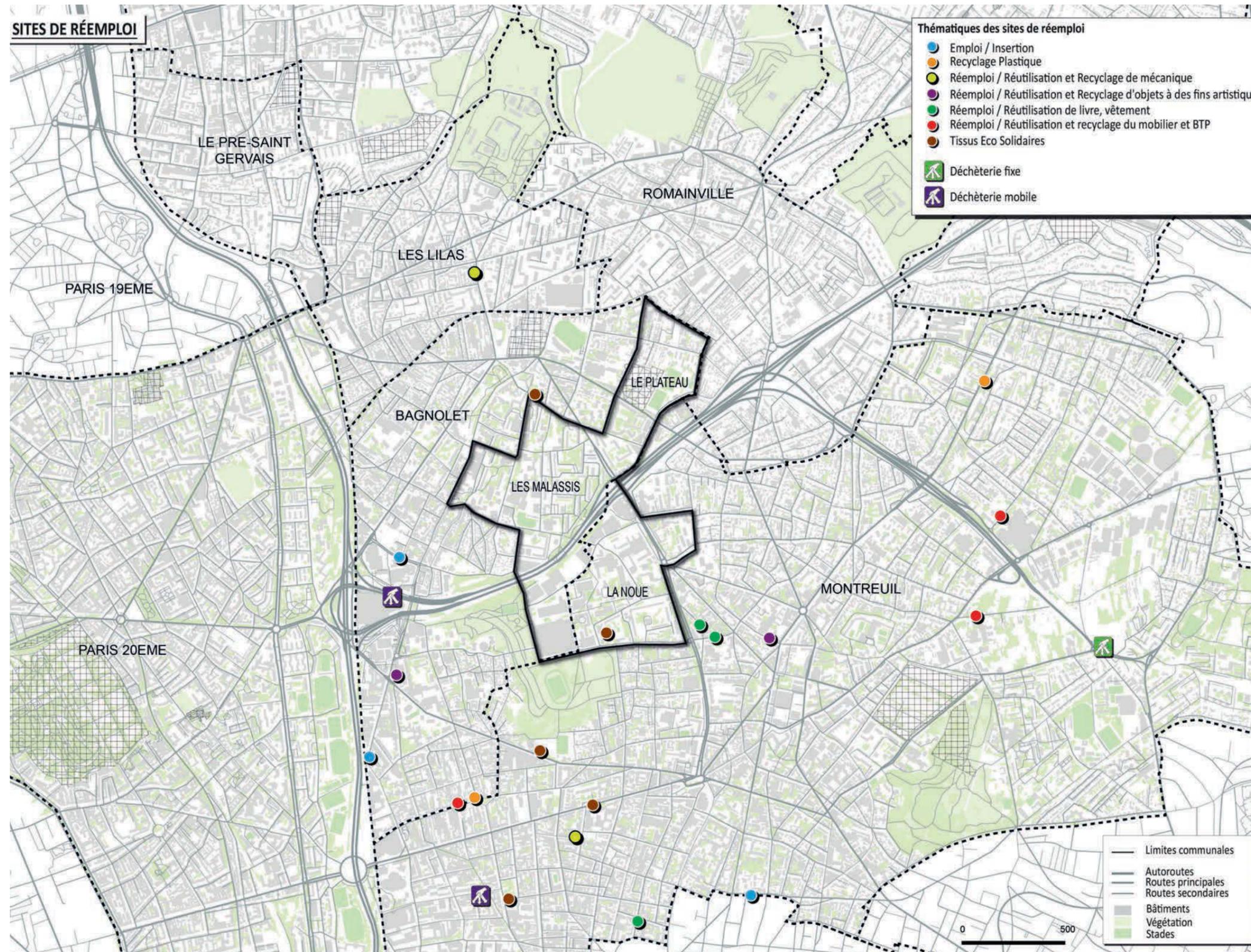
- les places publiques et lieux de regroupement
- les squares, jardins, aire de repos avec assises et bancs
- L'axe du sport et des loisirs

ENJEU

- > Rendre visible les lieux d'usages (Clos Français, jardins de la Noue)
- > Proposer des espaces adaptés (couverture ...) aux futurs usages (sport, aires de jeux pour les tous petits)

# 1.3. Risques, gestion et usages des espaces ouverts

## Les acteurs de la chaîne de valorisation des déchets à proximité



Une politique de gestion des déchets ambitieuse

340 kilos/an/hab. de déchets produits en 2013 sur le territoire

> Moyenne du 93 : 345kg/an/hab

> Moyenne de la Région : 464kg/an/hab

Présence d'un programme Local de Prévention des Déchets.

Cinq thèmes d'actions proposés:

1. «Sensibilisation des publics à la prévention des déchets »
2. « Actions éco-exemplaires de la collectivité »
3. « Actions emblématiques nationales »
4. « Actions d'évitement de la production des déchets »
5. « Actions de prévention quantitative des déchets des entreprises ou actions de prévention »

Est Ensemble, territoire « Zéro Gaspillage, Zéro Déchet »( 2016).

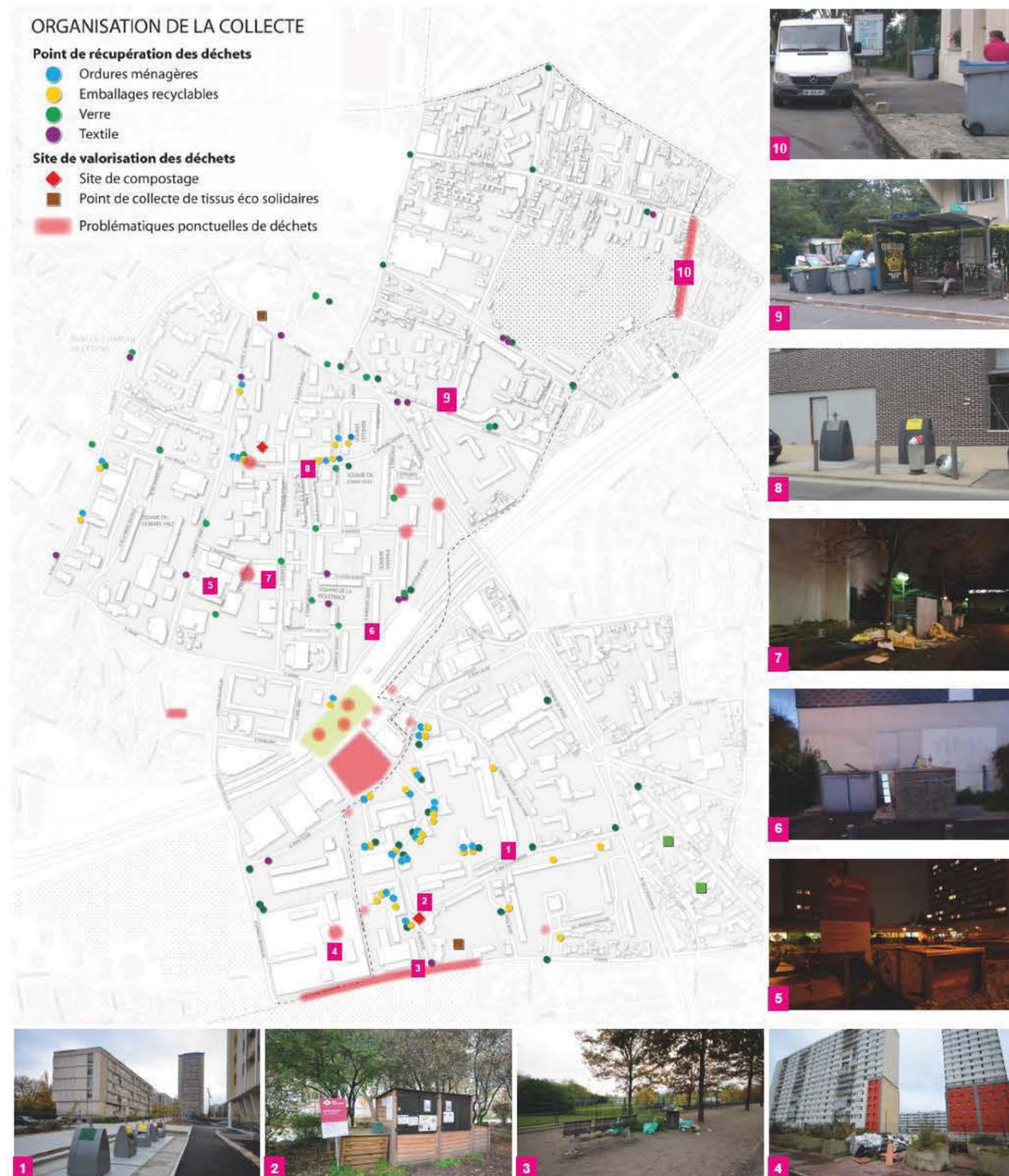
Des actions de sensibilisation très ponctuelles

> Stockage des bacs pour les nouveaux jours de collecte

> Action de sensibilisation en porte-à-porte en 2016 sur Bagnolet Malassis

Des acteurs du réemploi à proximité du site

## 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 Babeuf. 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

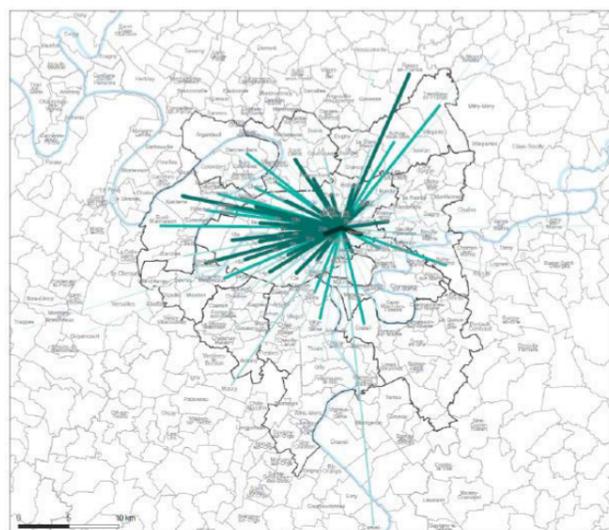
2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux

2.4. Le stationnement

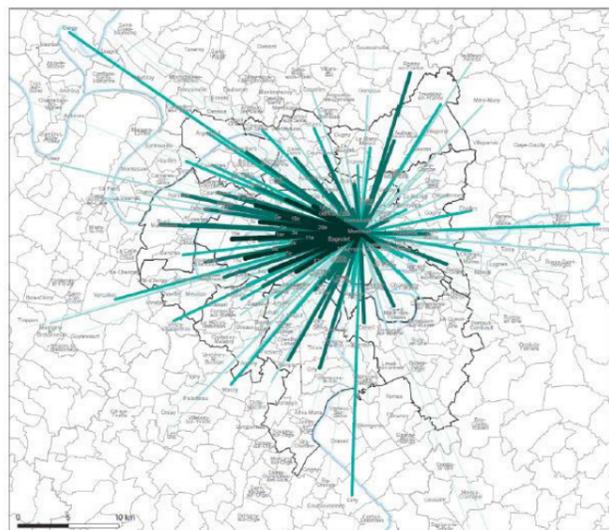


## 2.1. LES FLUX

### Un territoire en interaction très forte avec l'extérieur



Sources: APUR



Sources: APUR

#### Flux domicile-travail des actifs résidant à Bagnolet

- 3 900 navettes internes à la commune
  - 27% effectués à pied
  - 30% en TC
  - 27% en voiture

11 300 navettes entrantes

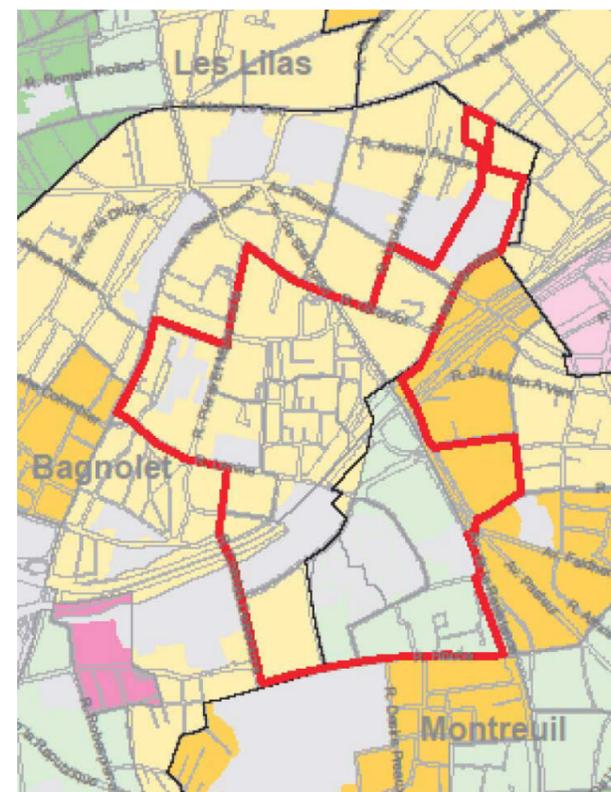
- 11 100 navettes sortantes
  - 5 700 navettes vers Paris (75% en TC)
  - 5 300 navettes en Ile-de-France (hors Paris) dont 39% en VL et 50% en TC

#### Flux domicile-travail des actifs résidant à Montreuil

- 13 500 navettes internes à la commune
  - 22% effectués à pied
  - 36% en TC
  - 24% en voiture

39 200 navettes entrantes

- 32 000 navettes sortantes
  - 16 200 navettes vers Paris (80% en TC)
  - 15 800 navettes en Ile-de-France (hors Paris) dont 36% en VL et 54% en TC



Sources: APUR

A Bagnolet, s'observe une balance des déplacements entrants/sortants équilibrés. A Montreuil, le territoire est très attractif pour les actifs. S'observe des flux majoritairement tournés vers Paris.

Bien que la voiture constitue une part importante dans les déplacements en Ile-de-France (hors Paris), les déplacements domicile-travail restent majoritairement effectués en transport en commun à Montreuil et Bagnolet. Plus spécifiquement sur le secteur d'étude, les tendances fluctuent. Selon, l'étude de l'APUR, l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile-travail est plus important que celui de la voiture sur le secteur des Malassis et du Plateau. Côté la Noue Montreuil la part de l'usage des transports en commun dépasse les 60%. Cette part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail est d'ailleurs plus importante à La Noue Montreuil que sur l'ensemble des quartiers environnants.

Cette forte utilisation des transports en commun est une plus value à conforter et à renforcer sur les quartiers afin de limiter la place dédiée à la voiture individuelle.

Catégorie socio-professionnelle	Utilisation du mode de déplacement domicile-travail		
	TC > 60%	TC > voiture	voiture > TC
forte dominante cadres...	Orange	Vert	Rose
faible dominante cadres...	Vert	Orange	Rose
dominante ouvriers...	Vert	Rose	Orange

TC = transports en commun

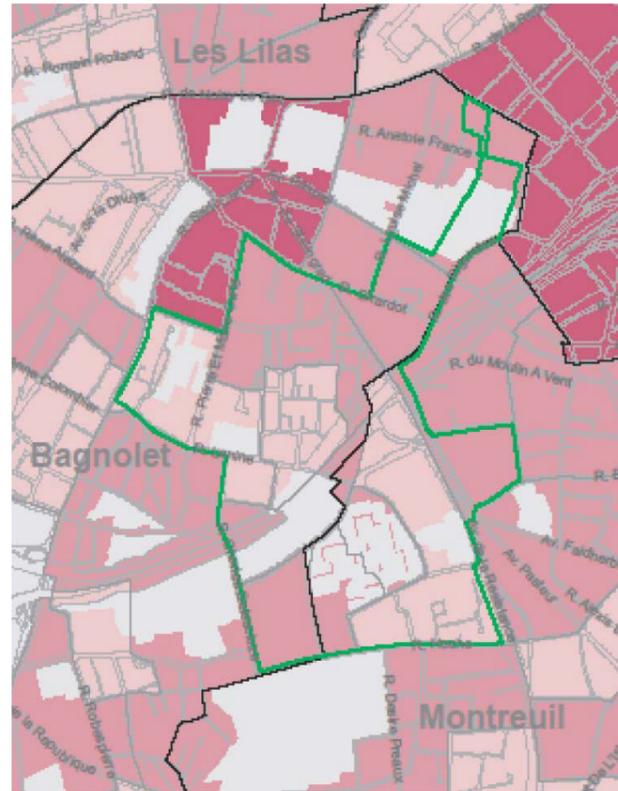
cadres... = cadres, professions intellectuelles supérieures, artisans, commerçants, chefs d'entreprise  
ouvriers... = ouvriers et employés

Mode de transport pour les déplacements utilitaires

**ENJEU**

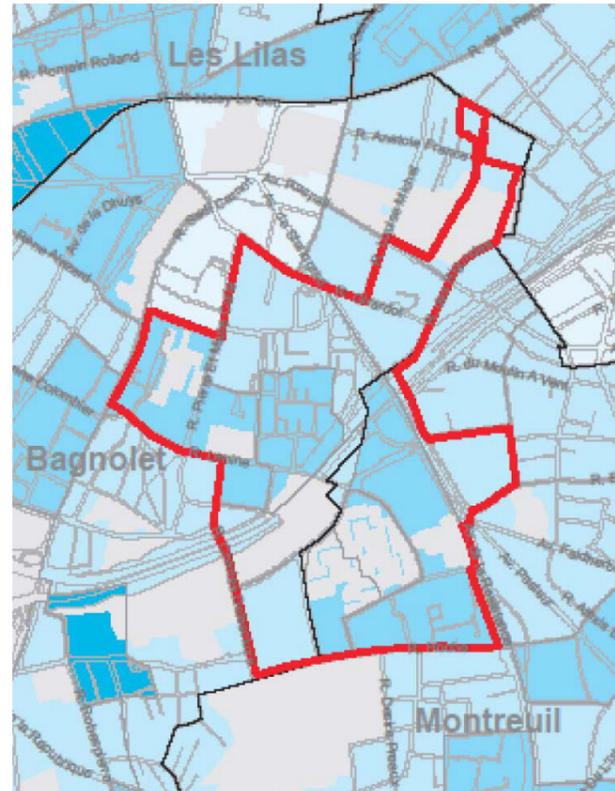
- > Faciliter les déplacements en transports en commun vers Paris
- > Inciter à l'utilisation d'un mode alternatif à la voiture individuelle pour les déplacements en Ile-de-France (hors Paris)
- > Améliorer la visibilité et les conditions d'accès à l'offre de transports en commun pour renforcer sur le secteur d'étude

### Une place de la voiture majoritairement en baisse



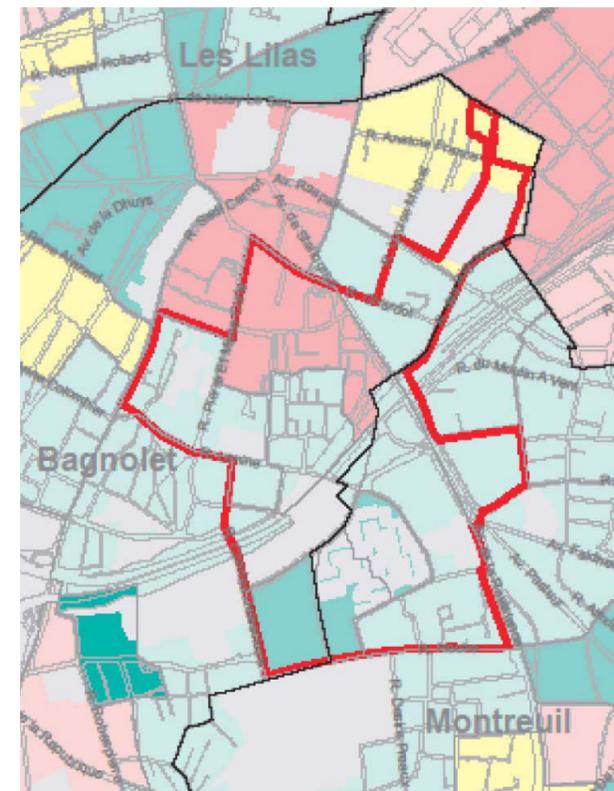
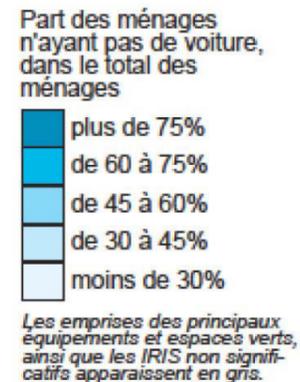
Sources: APUR

Taux de motorisation



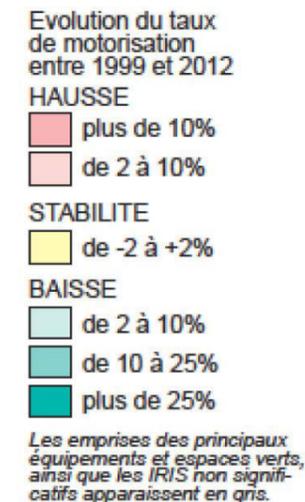
Sources: APUR

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

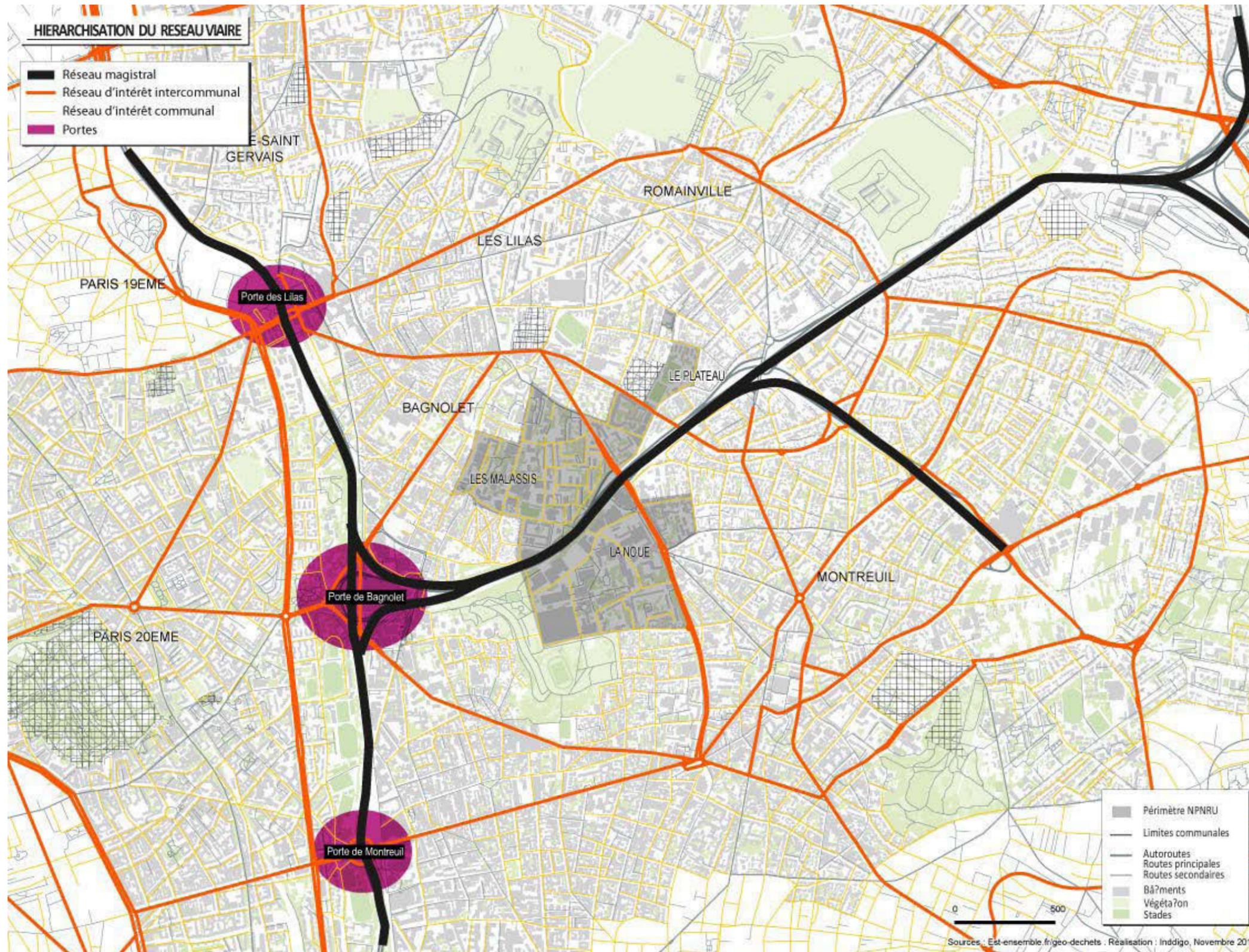
Il est intéressant de relever qu'à l'exception du nord des Malassis et du secteur Anatole France, l'ensemble du périmètre voit la place de la voiture diminuer. Ce constat renforce le besoin d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle conséquente (navette pour relier la station de métro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

## 2.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE

### Un territoire bien desservi mais aussi coupé par les infrastructures routières



Une proximité du réseau magistral qui est à la fois source d'attractivité pour les activités mais source de nuisances pour les riverains. La RD20, avenue de la Résistance/Stalingrad joue un rôle majeur dans la desserte viaire du NPNRU.

Les objectifs inscrits au PLD d'Est Ensemble, rééquilibrer le partage de la voirie

Le réseau d'intérêt intercommunal



Le réseau d'intérêt communal



Le réseau d'intérêt local

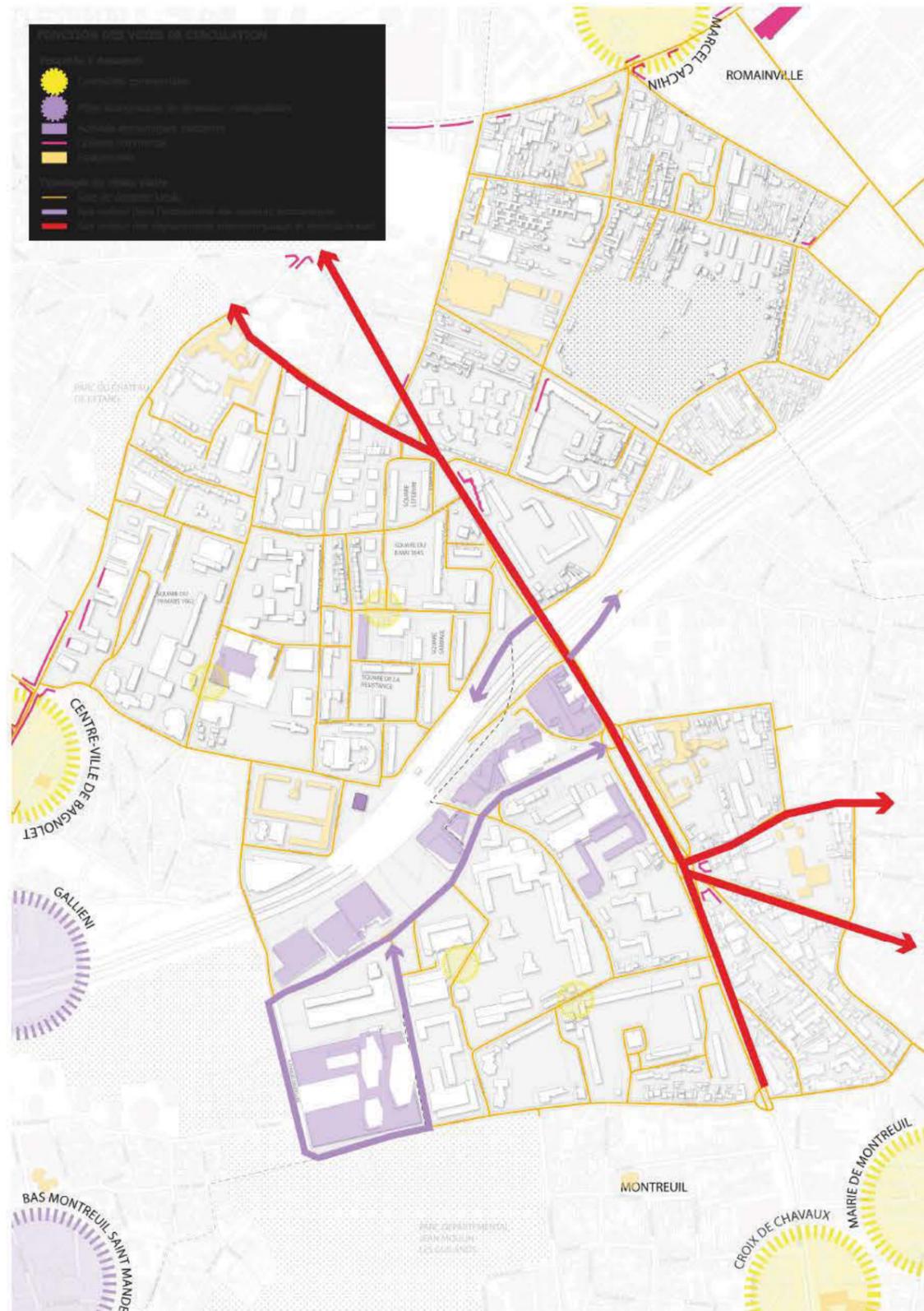


Sources: PLD d'Est Ensemble

**ENJEU**

- > Repenser le partage de la voirie en intégrant les principes du PLD d'Est Ensemble (renforcer les zones partagées sur le maillage local, réaménager la RD20 pour intégrer l'ensemble des modes de déplacements, ...)
- > Améliorer la lisibilité de la hiérarchie viaire

## La fonction des voies de circulation



## 2.2. La desserte routière

### Un axe intercommunal majeur : la RD20

La RD20, avenue de la Résistance/Stalingrad joue un rôle majeur dans la desserte viarie du NPNRU

Les comptages effectués en décembre 2017 placent cette voie comme l'un des axes moteurs des flux domicile-travail intercommunal.

### Deux points de liaisons viaries entre Les Malassis et La Noue

Les quartiers des Malassis et de La Noue sont spatialement séparés par l'A3. En effet, si elle joue un rôle important dans l'accessibilité à grande échelle, localement elle apparaît comme un obstacle à franchir. Pour les flux automobiles, deux points permettent de la franchir : l'avenue Stalingrad à l'Est et la rue Charles Delescluze à l'Ouest.

### Un besoin de desserte des secteurs d'activités

Les profils de voies de la Noue doivent intégrer la possibilité d'une desserte de poids lourds des zones d'activités. En effet la proximité de l'A3, fait de ce secteur un secteur privilégié pour le développement économique. Aujourd'hui les rues Charles Delescluze, de l'Épine prolongée, Jean Lolive sont fortement sollicitées par les flux liés aux activités.

Les voies doivent permettre également d'assurer les livraisons pour les secteurs commerciaux existants et projetés.

### Un maillage résidentiel inégal

Le centre des Malassis est marqué par un maillage viarie dense favorable aux déambulations de l'ensemble des modes. De plus, la proximité des intersections favorise les vitesses faibles ce qui est en accord avec le secteur résidentiel.

A contrario les secteurs Sadi Carnot, du Plateau et de la Noue sont marqués par des îlots plus importants

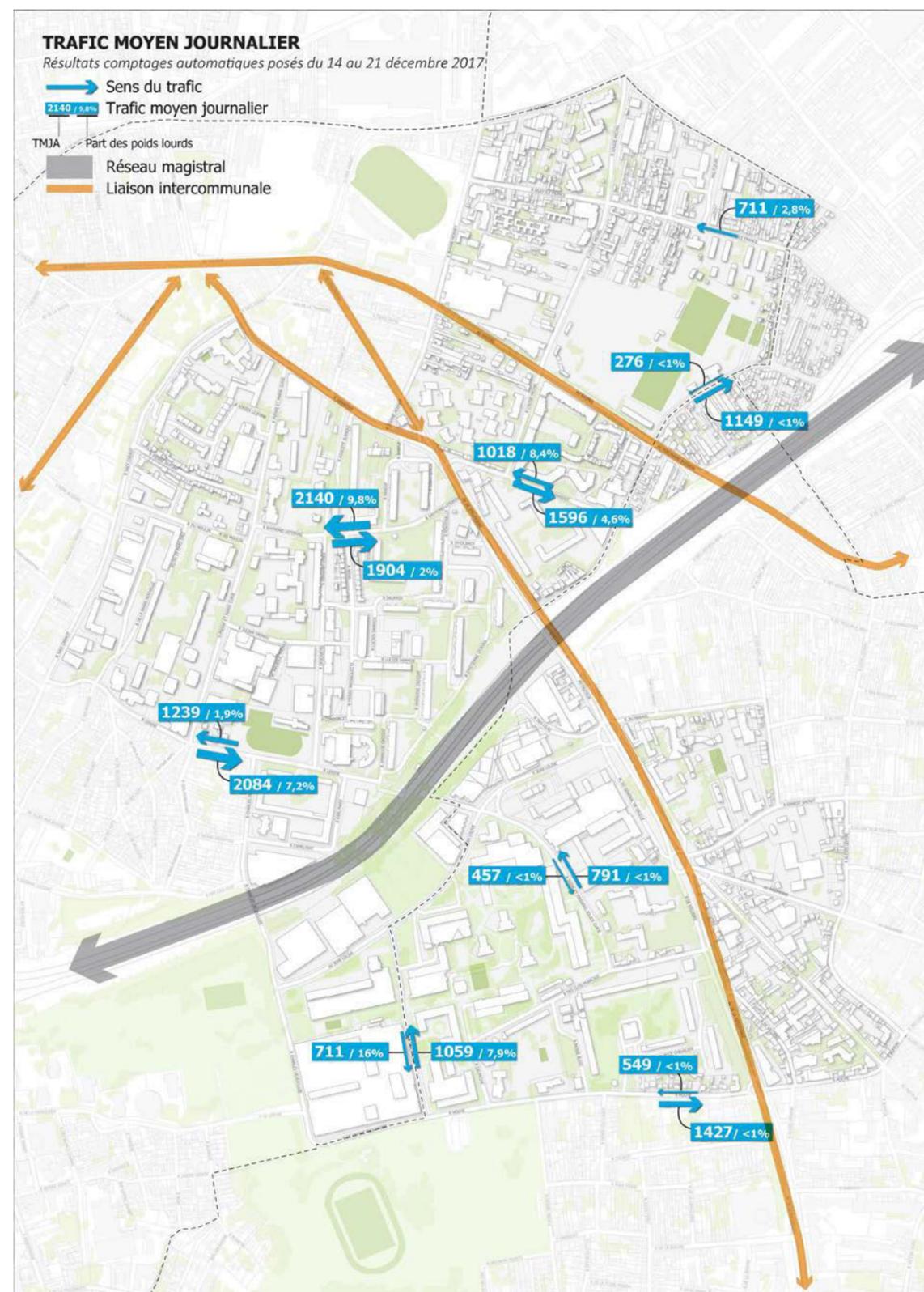
### La Noue

Une logique de desserte interne en boucles : Rue J. Lolive/rue de l'Épine prolongée/rue Hoche

ENJEU

- > Transformer la RD 20 en boulevard urbain en lien avec les projets en cours (CG93, Croix de Chavaux)
- > Repenser la porosité des îlots aux franges des quartiers
- > Adapter les profils de voies pour répondre aux besoins

## 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.

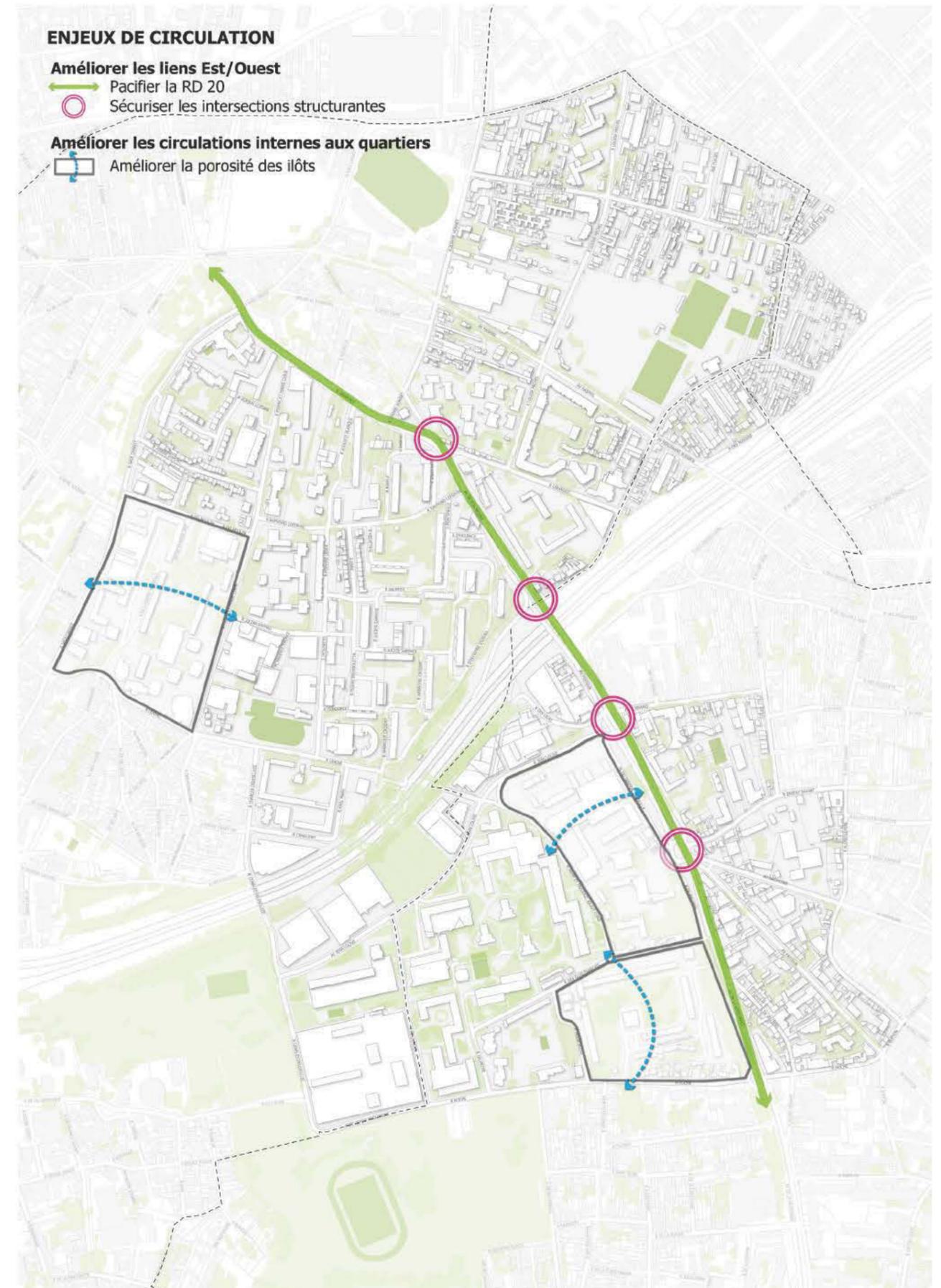
## Synthèse des enjeux de circulation routière

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

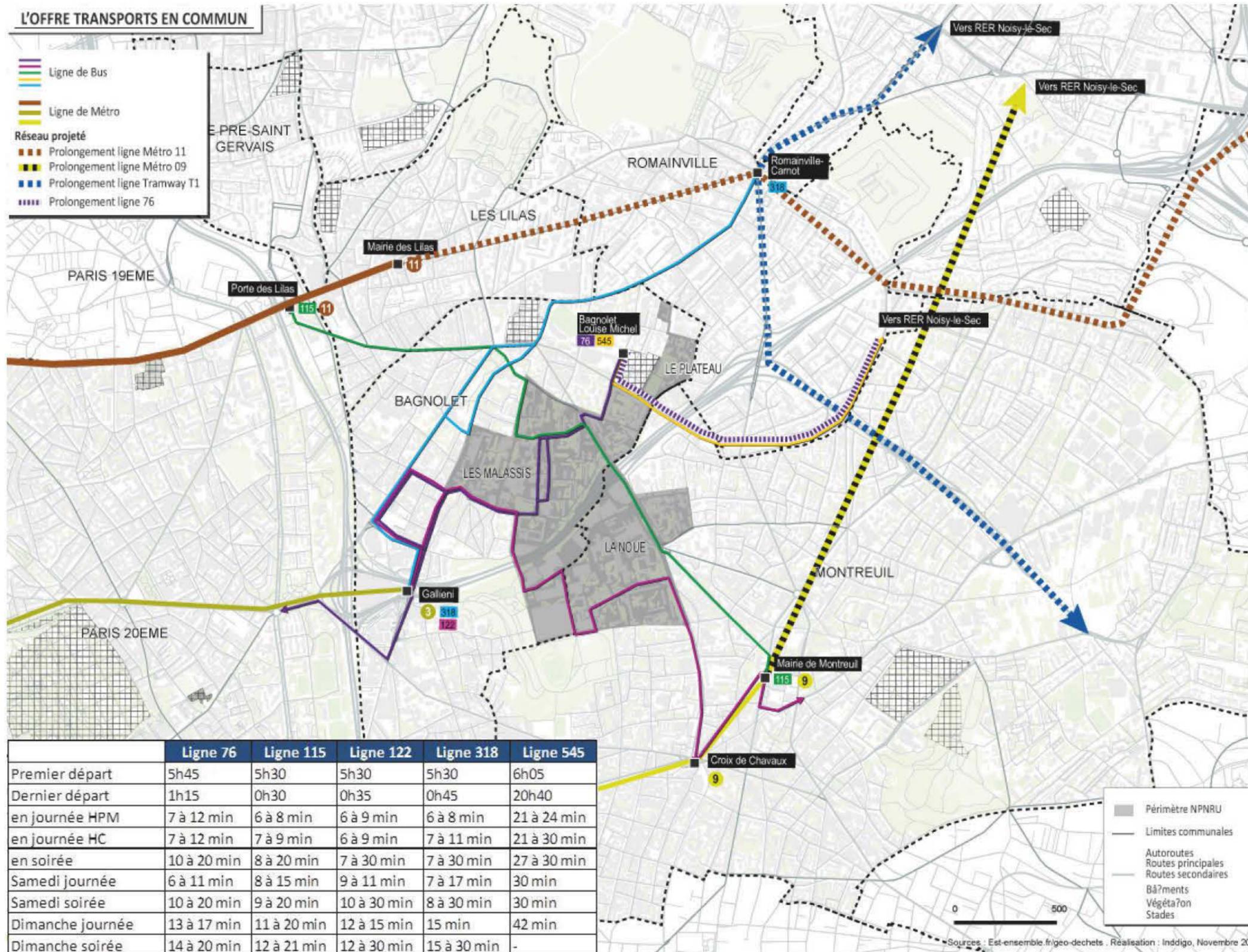
- Améliorant la porosité de certains îlots de la Noue et des Malassis
- Renforçant les aménagements de modération de la vitesse
- Retravaillant les profils de voie pour améliorer le partage de la voirie suivant les principes exposés par Est Ensemble.



## 2.3. LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN ET LES MODES DOUX

## 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)

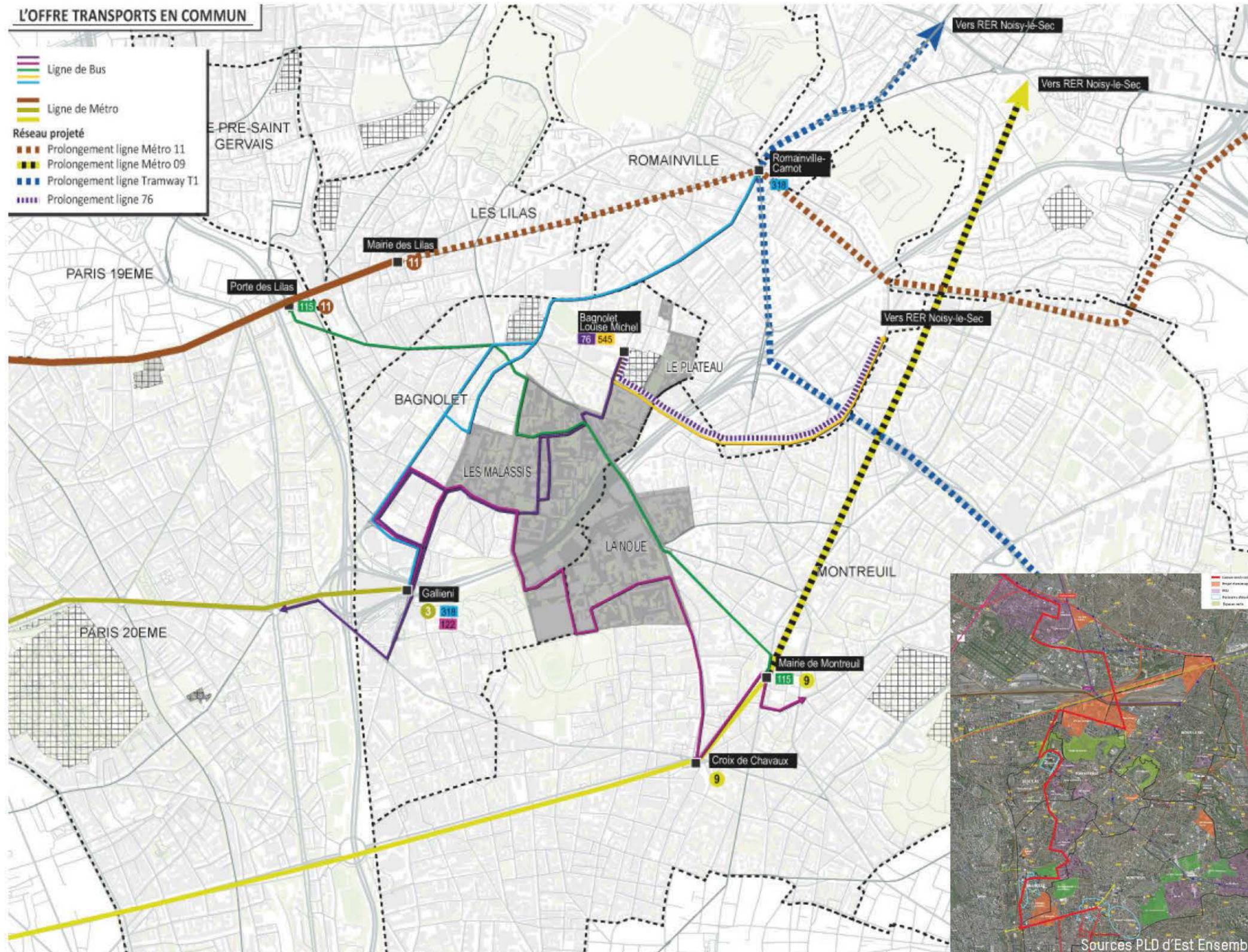
La ligne 76 joue un rôle structurant de liaison entre les quartiers et l'extérieur (lien Paris-Bagnolet et demain Montreuil).

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)	
<b>M11</b>	24'	9'	34'	12'
<b>M3</b>	14'	6'	15'	7'
<b>M9</b>	20'	6'	15'	6'

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

### Un territoire en périphérie des projets de mobilité



Un renforcement de l'offre ferrée :

- Prolongement de la ligne M11 (~2022)
- Prolongement de la ligne T1 (chantiers en cours)
- Prolongement de la ligne M9 (hypothèse en cours de réflexion)

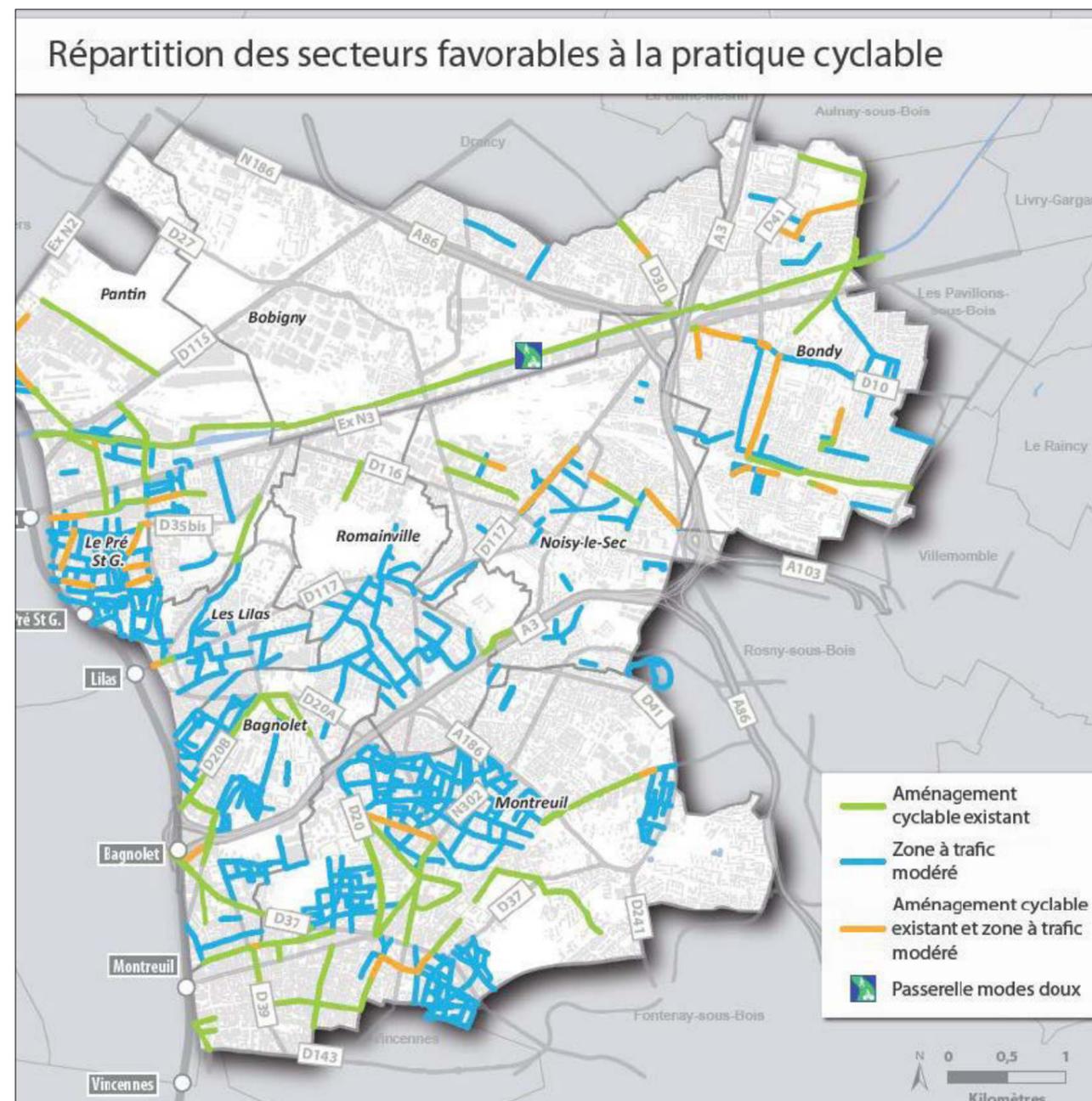
Un projet de prolongation de la ligne 76 jusqu' à Montreuil Hôpital en lien avec la ligne 11.

Un projet complémentaire de renforcement du réseau de bus en créant une ligne Nord/Sud qui desservirait le NPNRU (Tracé en cours de définition).

### ENJEU

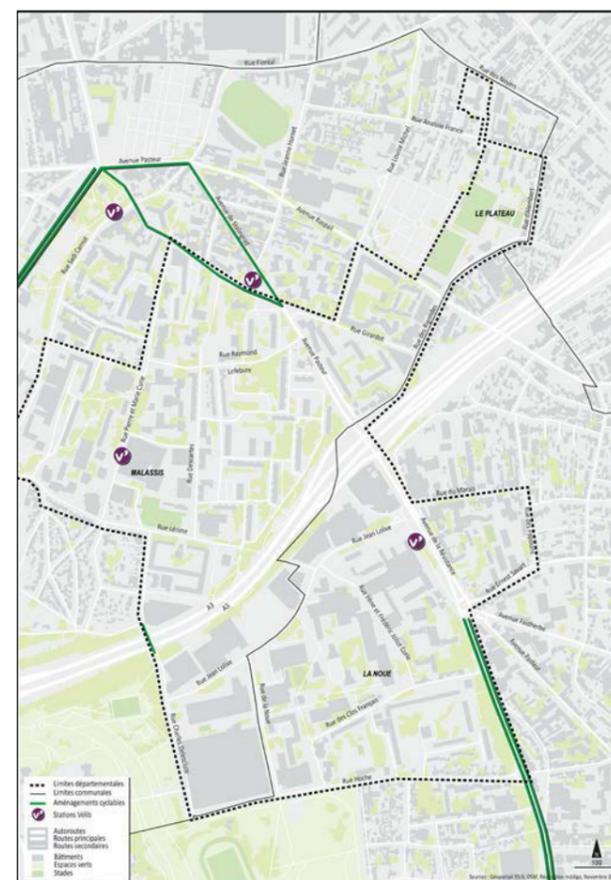
- > Valoriser l'offre de transport existante
- > Etudier la possibilité d'une offre renforcée pour les travailleurs en horaires décalés
- > Améliorer le rabattement vers l'offre de transport existante et projetée
- > Adapter le profil de voies au passage des bus

## Un réseau cyclable amorcé mais discontinu



Aménagements identifiés dans le PLD d'Est Ensemble

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



Itinéraires aménagés à proximité du site

L'offre d'itinéraires cyclables est quasi inexistante à proximité du site et la topographie importante rend difficile les liaisons intercommunales. A l'échelle du NPNRU, quelques itinéraires sont toutefois aménagés en périphérie et sur la RD20 : le sud de l'avenue de la Résistance et la boucle Av. Stalingrad/ Girardot. Ils constituent un point d'accroche pour les aménagements futurs. Si les aménagements de type séparation des vélos du trafic sont peu nombreux, il est à noter que le travail de pacification de la voirie est largement avancé dans les deux villes (100% de la voirie communale à Montreuil est limitée à 30km/h)

Au vu de la topographie du site la question du vélo à assistance électrique peut être posée, toutefois cela soulève plusieurs enjeux : le coût d'acquisition et donc les aides à l'achat, les actions de sensibilisation, la présence de lieu de stockage dans les résidences permettant de recharger sa batterie. A noter que l'offre de Vélib devrait se renforcer avec une intégration de 30% de la flotte en vélo électrique.

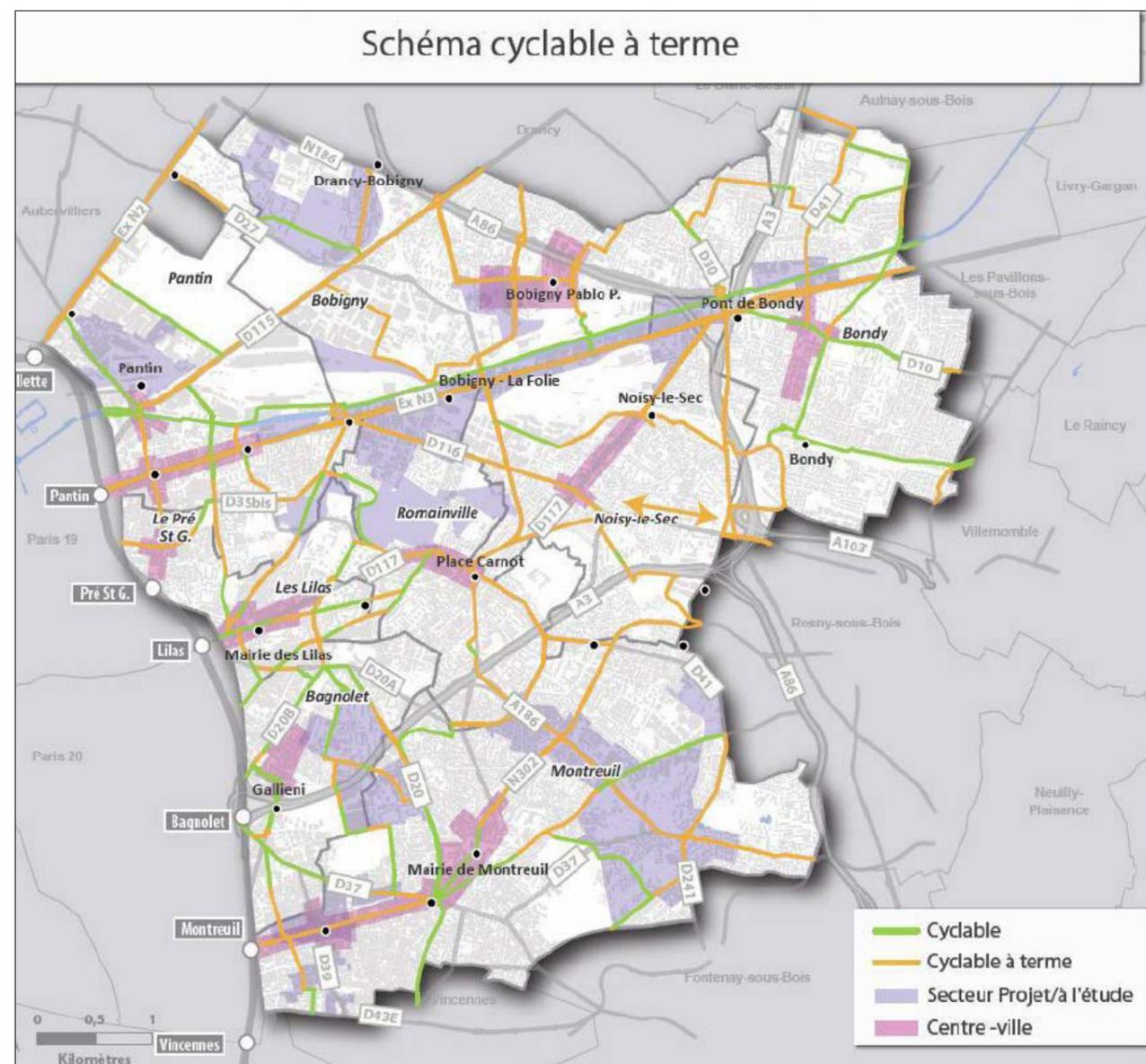
Peu d'espaces de stationnement vélos sont présents sur les quartiers. En effet, très peu d'immeubles proposent des locaux sécurisés et peu d'anneaux sont implantés sur l'espace public. Aucune action de sensibilisation à la pratique cyclable n'est effectuée sur le secteur.

**ENJEU**

> Intégrer l'aménagement de piste cyclable dans le projet de renouvellement urbain

> Accompagner la pratique du vélo électrique  
> Développer les stationnements vélos

## Des itinéraires projetés structurants parcourant le NPNRU



Aménagements identifiés dans le PLD d'Est Ensemble

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

Des liaisons Nord-Sud identifiées comme à aménager dans le PLD d'Est Ensemble.

Des itinéraires projetés sur le site d'étude :

- Un maillage des itinéraires existants sur la RD20
- Côté Malassis : la Rue Lenine en lien avec l'aménagement sur la couverture de l'A3
- Côté La Noue : un itinéraire identifié sur la rue Joliot Curie/rue du Clos Français

Aucun itinéraire projeté au niveau du Plateau.

**ENJEU**

- > Accompagner l'équipement des ménages (VAE)
- > Sensibiliser les habitants (ex : at de remise en selle)

## Un maillage pour les modes actifs inégal



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

Des itinéraires vélos 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 300 m 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

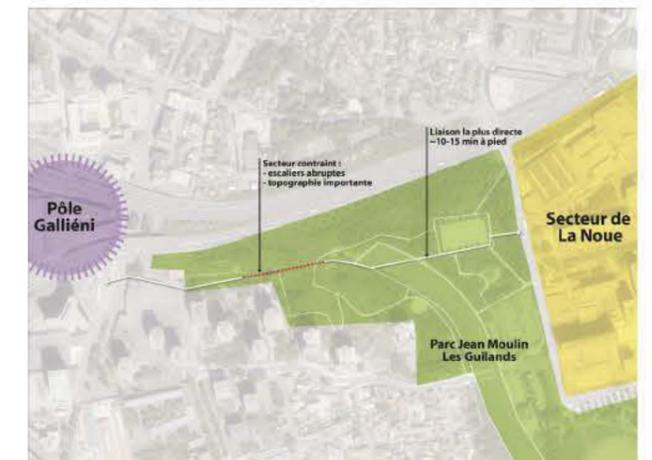
Un maillage piéton important mais des obstacles aux cheminements réguliers qui ne permettent pas une bonne accessibilité PMR.

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 :

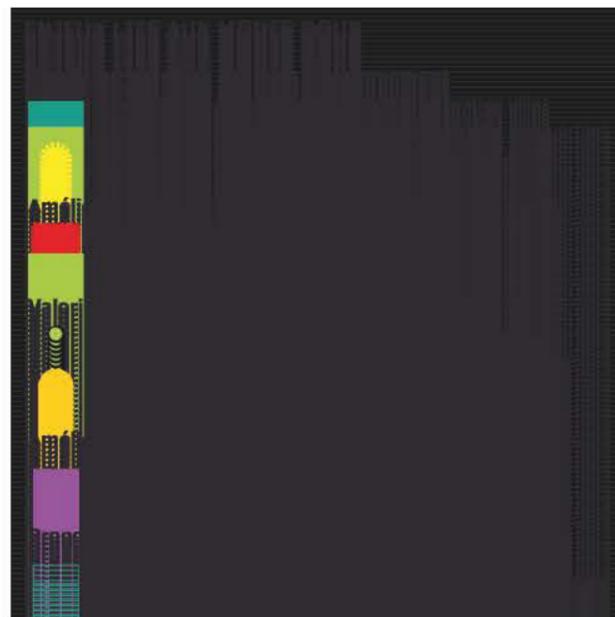
- améliorant le rabattement vers les arrêts de transports en commun
- étudiant les possibilités de renfort des lignes pour les travailleurs en horaires décalés
- assurant des profils de voies qui permettent d'accueillir plus confortablement les circuits des bus
- facilitant les traversées de la RD 20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

Améliorer les circulations internes aux quartiers en :

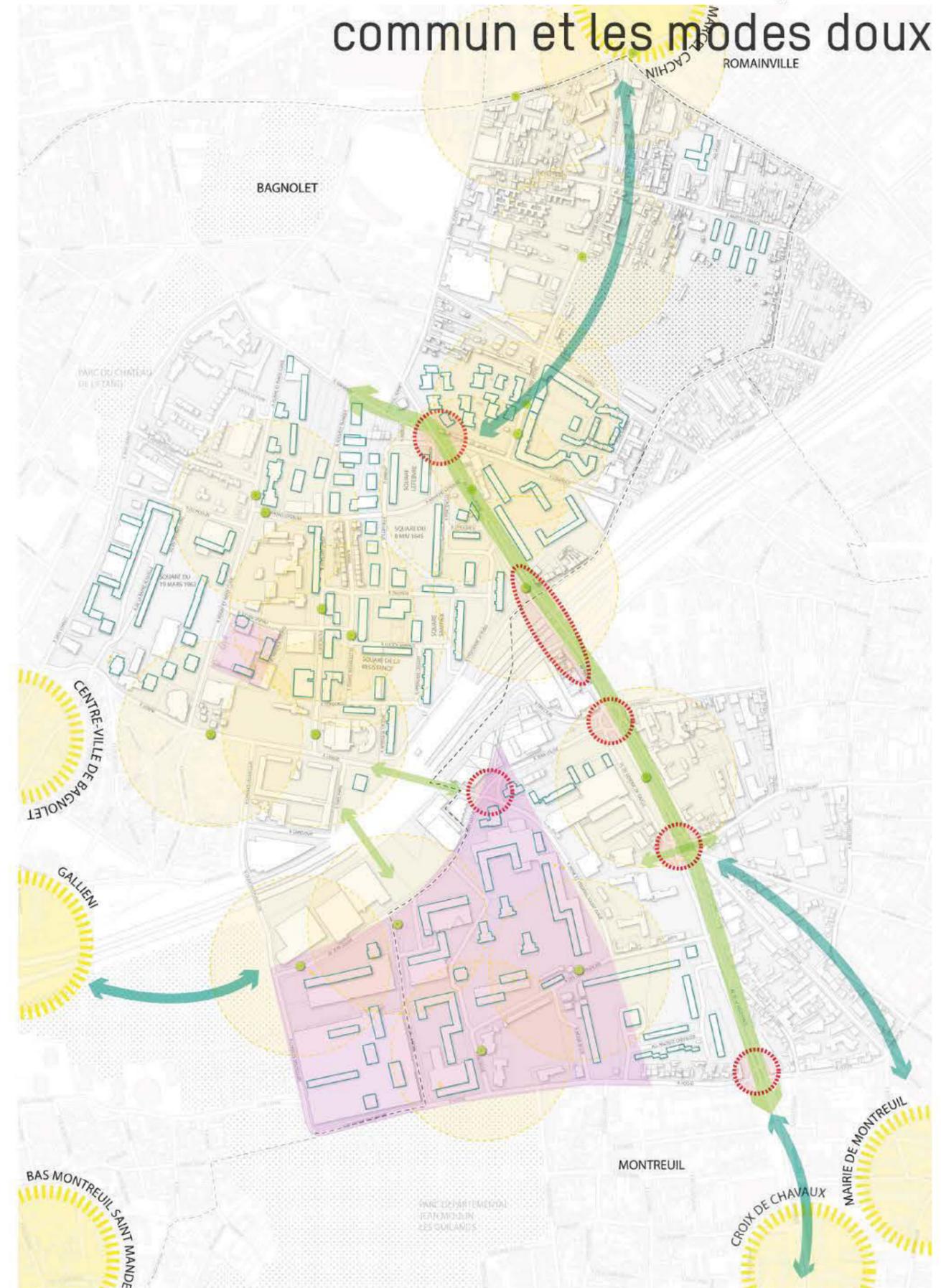
- résorbant les obstacles à la mobilité
- proposant des locaux communs pour répondre aux besoins de mobilité (vélo, poussette...)
- améliorant la cohabitation avec les voitures
- améliorant les accès à la couver-

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.

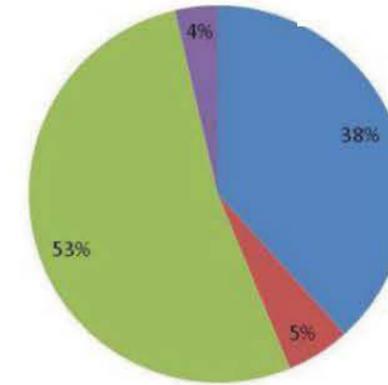
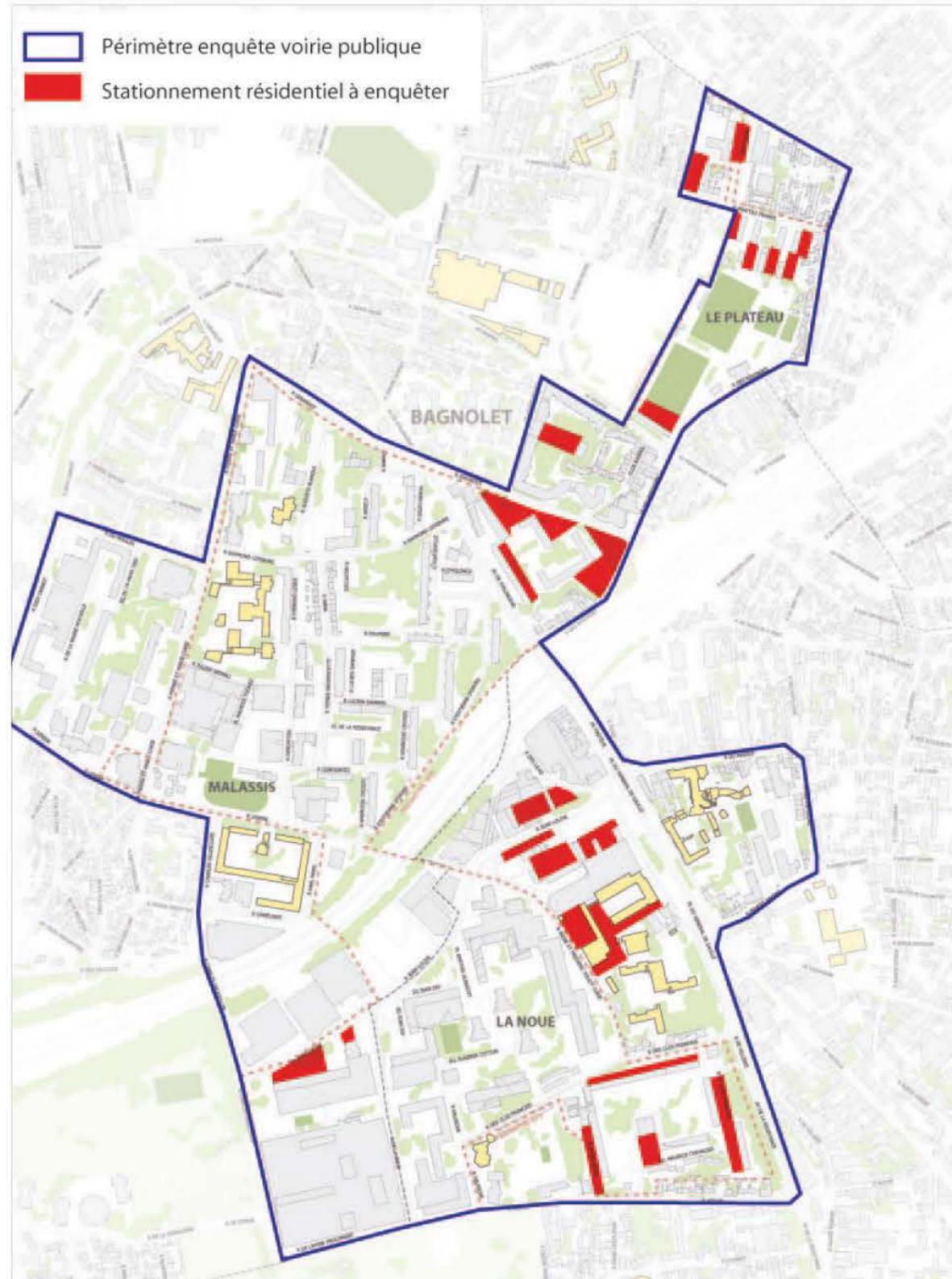


## 2.3. La desserte en transport en commun et les modes doux

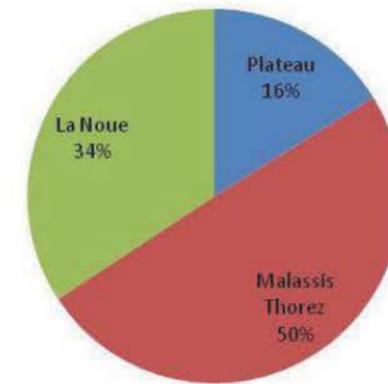


## 2.4. LE STATIONNEMENT

### Rappel de l'organisation des enquêtes de mobilités



Répartition de l'offre de stationnement de surface sur le territoire



Répartition de l'offre de surface par secteur

Somme de Total licites + réservés		
Secteur	Statut	Total
La Noue	Public voirie	585
	Résidentiel	409
Total La Noue		994
Malassis	Public voirie	1090
	Résidentiel	348
Total Malassis		1438
Plateau	Public voirie	295
	Résidentiel	174
Total Plateau		469
<b>Total général</b>		<b>2901</b>

Des enquêtes ont été réalisées dans le but de compléter la connaissance du stationnement au regard des différentes enquêtes déjà réalisées dans le cadre des programmes ANRU I. Il s'agissait d'évaluer l'offre globale de stationnements en surface et de compléter les enquêtes réalisées dans le cadre de l'ANRU I notamment concernant le stationnement résidentiel.

Jours de l'enquête : mardi 14/11/17

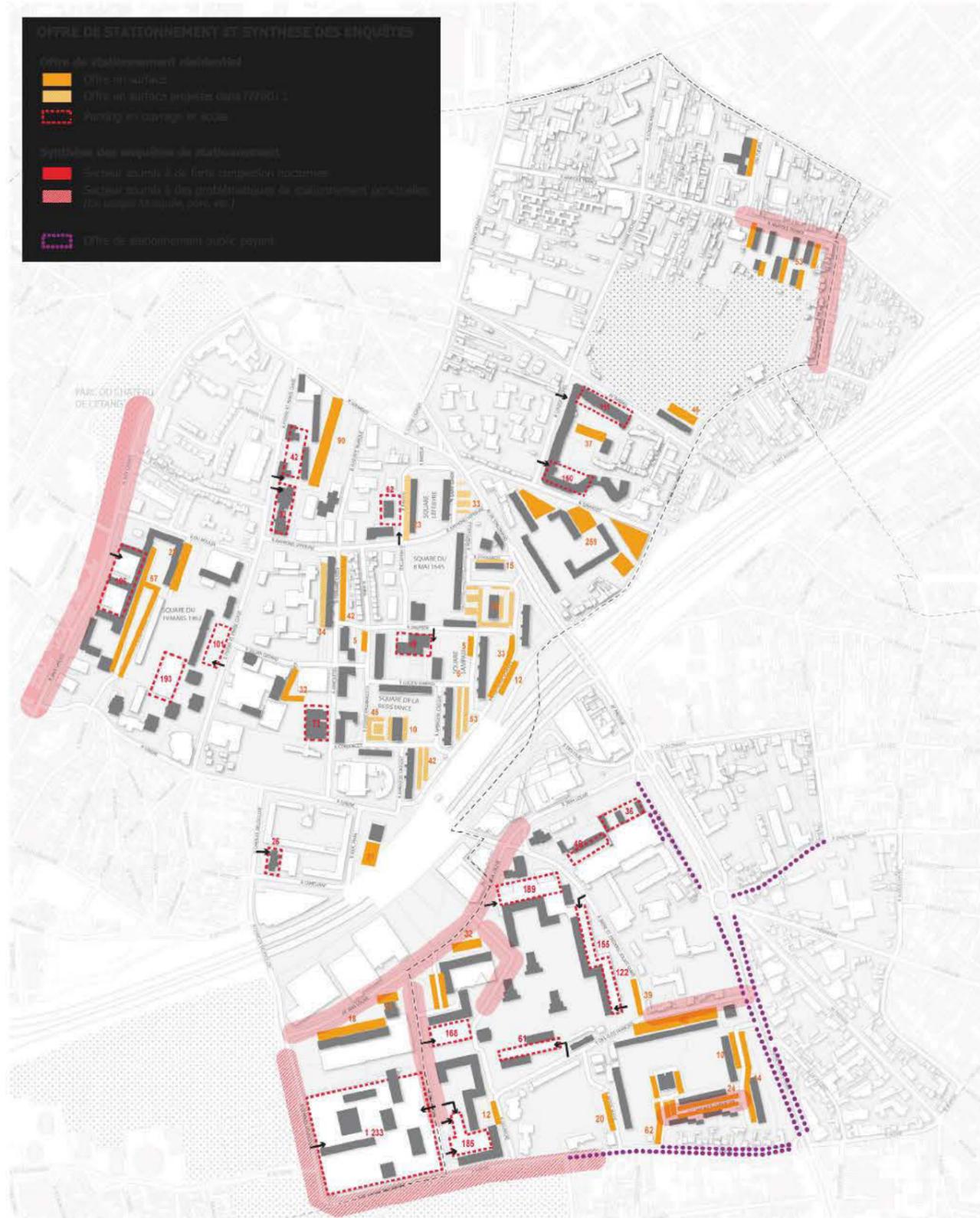
Une offre globale de 2 901 places de stationnement de surface (y compris les places réservées) :

- 1 970 places publiques sur voirie, La majorité du stationnement sur voirie publique est gratuit ce qui renforce l'attractivité de l'offre, notamment en journée.
- 931 places résidentielles en surface

À noter, quelques rues en travaux :

- Rue Daumier
- Rue Estienne d'Orves
- Rue Anatole France (10 places neutralisées pour travaux)
- Rue Helvetius (28 places neutralisées pour travaux)
- Rue Blanqui (10 places neutralisées pour travaux)

## 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 m<sup>2</sup> de SP créés maximum pas plus d'1 place pour 80 m<sup>2</sup> 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)
<b>Total logements à La Noue</b>			<b>2724</b>	211	2113	462	1,02	0,85
<b>Total logements à La Noue, Hors Copro</b>			<b>1719</b>	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)
<b>Total Malassis</b>			<b>3129</b>	1036	715	230	0,63	0,56
<b>Total logements à La Noue, Hors Copro</b>			<b>2969</b>	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
<b>Total Plateau</b>			<b>724</b>	<b>90</b>	<b>261</b>	<b>0,5</b>

## Stationnement sur l'espace public côté Les Malassis



Place Sampaix



Rue J. Grimau



Rue E. d'Orves



Rue E. d'Orves

## 2.4. Le stationnement

## Stationnement sur l'espace public côté La Noue



Intersection avec la rue du Clos Français



Rue Hoche

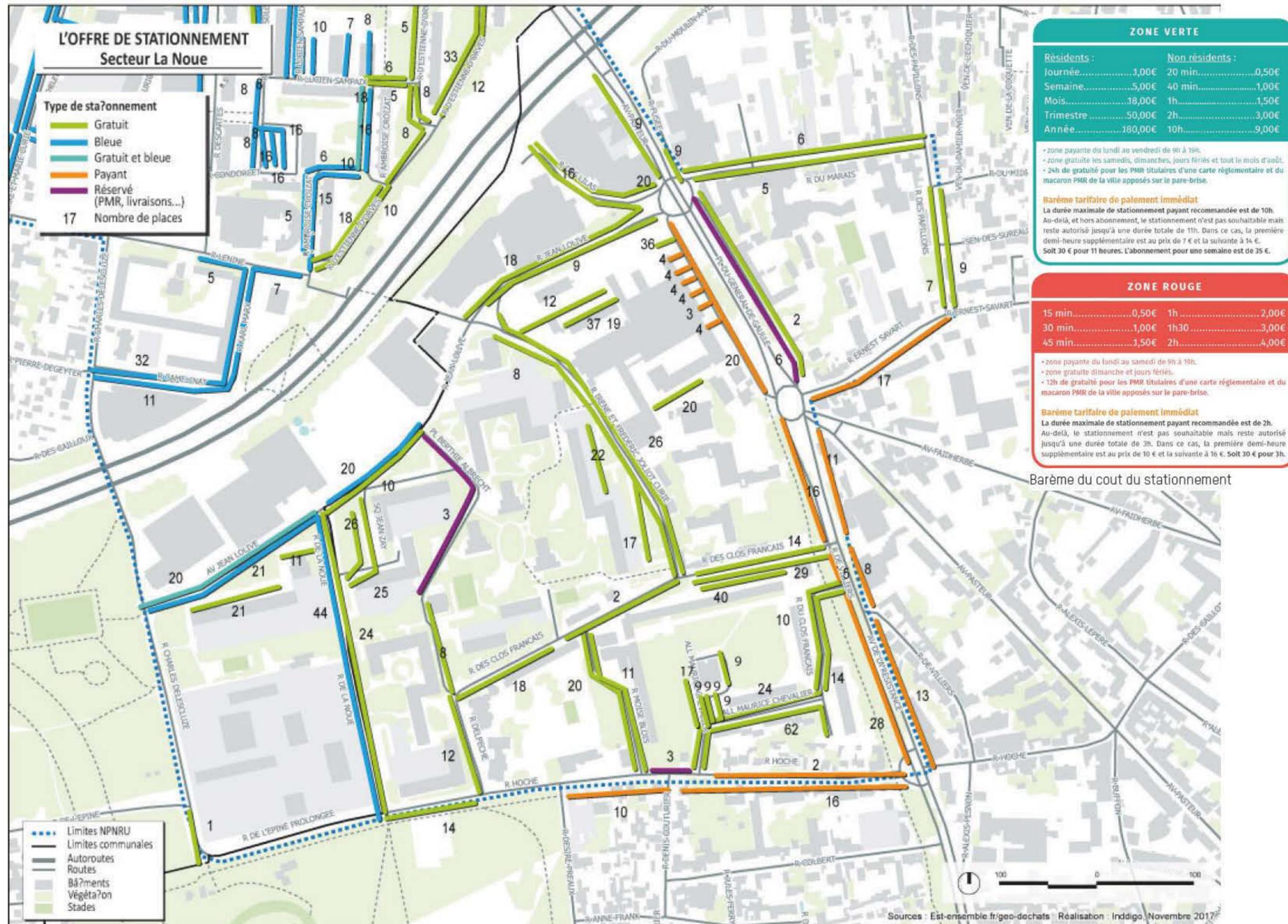


Rue de la Noue



Rue J. Lolive

## La Noue // Une offre en surface gratuite qui attire et génère un stationnement important



Le secteur compte 994 places de stationnement en surface

Essentiellement composé de stationnement gratuit, l'offre en surface est attractive pour les quartiers adjacents de Montreuil qui sont essentiellement payants.

- Une offre payante à Montreuil le long de la RD et de la rue Hoche. Une zone verte sur l'ensemble à l'exception du tronçon entre la rue Jean Lolive et la rue Faidherbe qui est en zone rouge

- Du stationnement en zone bleue sur Bagnolet (réglementée entre 9h et 19h sauf samedi, dimanche, jours fériés et mois d'août. Stationnement gratuit mais limité à 1h30 avec disque de stationnement).

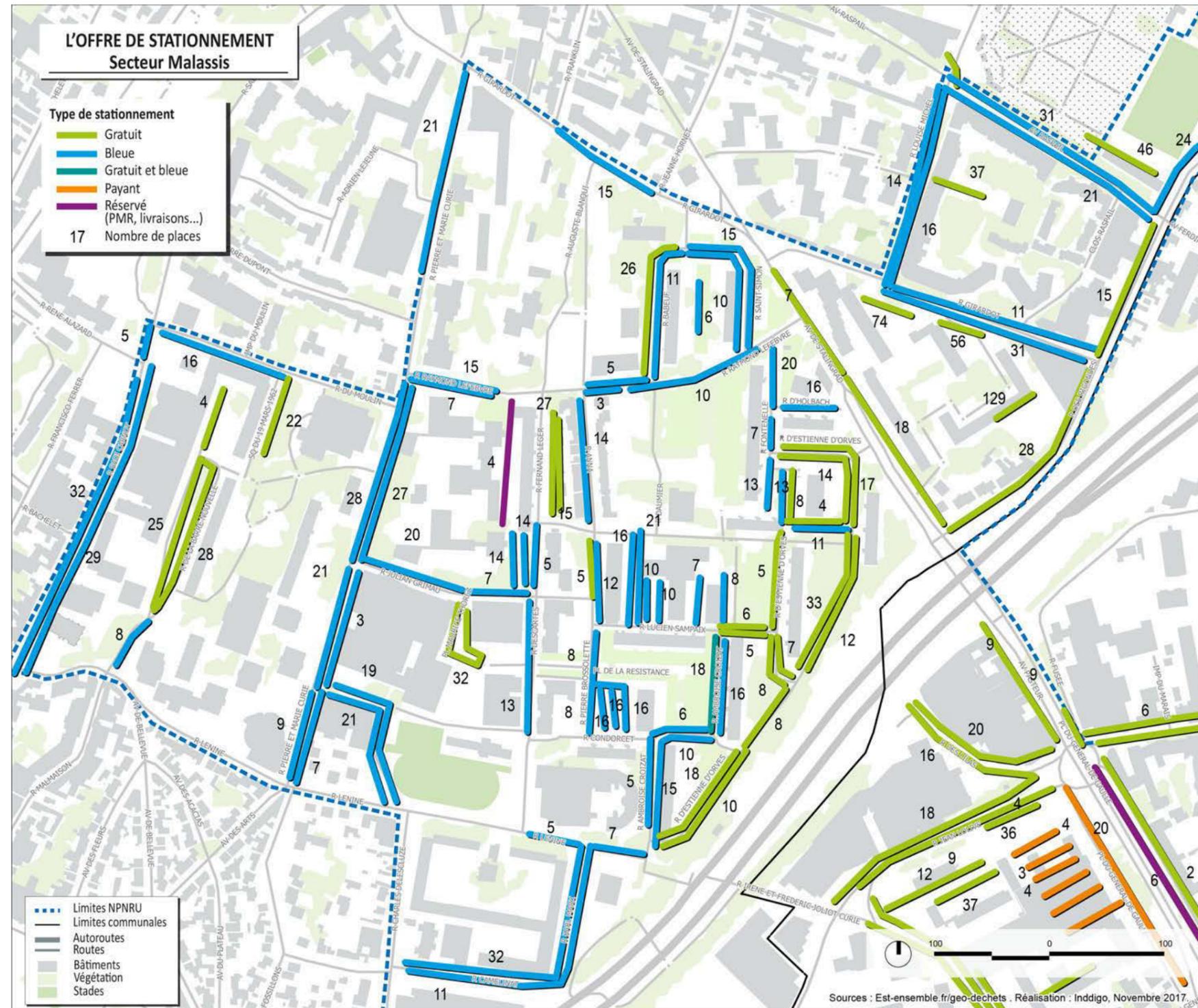
- Du stationnement en zone bleue sur Bagnolet

La Noue Bagnolet  
Montreuil

Gratuit	685
Payant	159
Zone Bleue	108
Places réservées	42
<b>TOTAL</b>	<b>994</b>

Seule la partie Est de la rue Hoche et la RD20 accueillent du stationnement payant. La prépondérance de stationnement gratuit à proximité d'une offre payante rend particulièrement attractif l'offre de la Noue pour les usagers des quartiers environnants.

### Malassis - Said-Carnot // Une offre en surface en Zone Bleue - un parking en ouvrage condamné

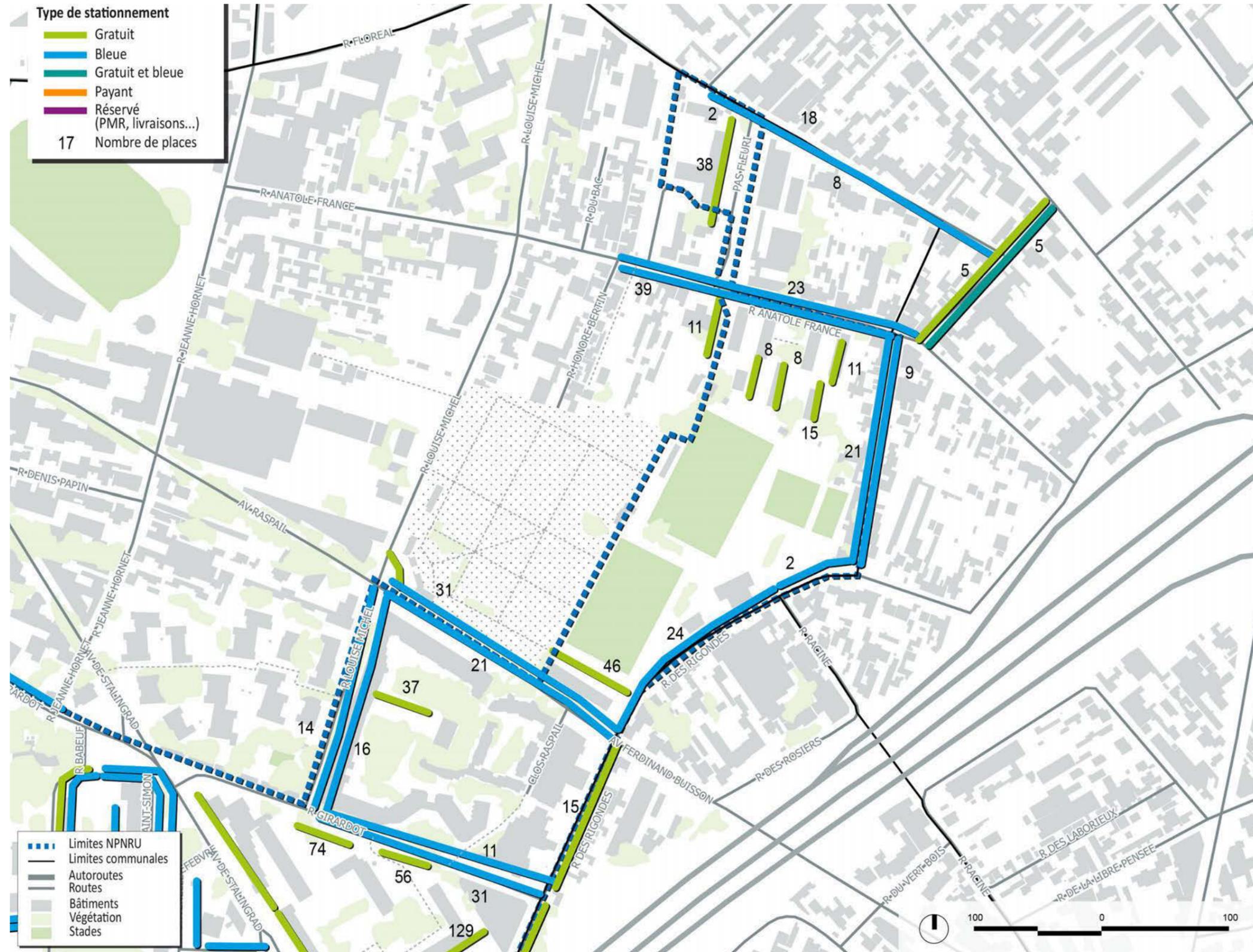


Un secteur principalement résidentiel avec du logement, des équipements et quelques commerces  
 Le secteur compte 1438 places de stationnement en surface  
 Un secteur très largement couvert par du stationnement zone bleue

	Malassis Thorez
Gratuit	643
Payant	0
Zone Bleue	741
Places réservées	54
<b>TOTAL</b>	<b>1438</b>

Les espaces ouverts sont particulièrement marqués par le stationnement en surface. La distinction entre le stationnement public et privé de surface est peu lisible. Il est à noter qu'autour de la place Sampaix une opération de résidentialisation est projetée dans l'ANRU 1 pour apporter une réponse ponctuelle à cette problématique. Il est à noter que l'offre de stationnement de la dalle Thorez (~230 places) est actuellement fermée. Sa réouverture pourrait être questionnée pour répondre aux problématiques de stationnement public et/ou résidentiel.

## Le Plateau // L'offre en stationnement



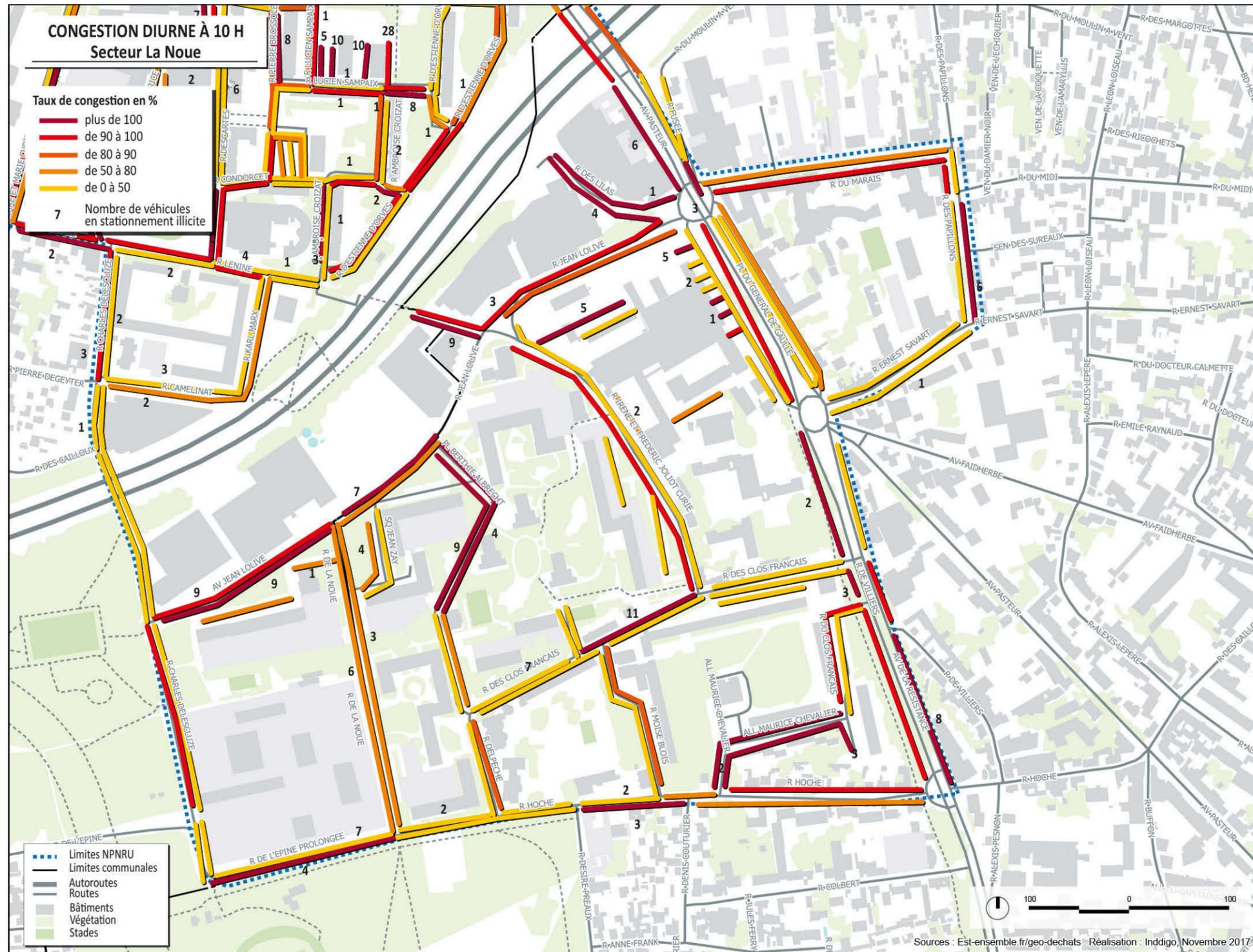
Un secteur mixte avec du logement, des équipements et quelques commerces

Le secteur compte 469 places de stationnement en surface

Un secteur très largement couvert par du stationnement zone bleue

	Le Plateau
Gratuit	197
Payant	0
Zone Bleue	262
Places réservées	10
<b>TOTAL</b>	<b>469</b>

### La Noue // Un taux de congestion de 101% sur le secteur



Un taux de congestion de 101% sur le secteur, le secteur le plus contraint sur voirie

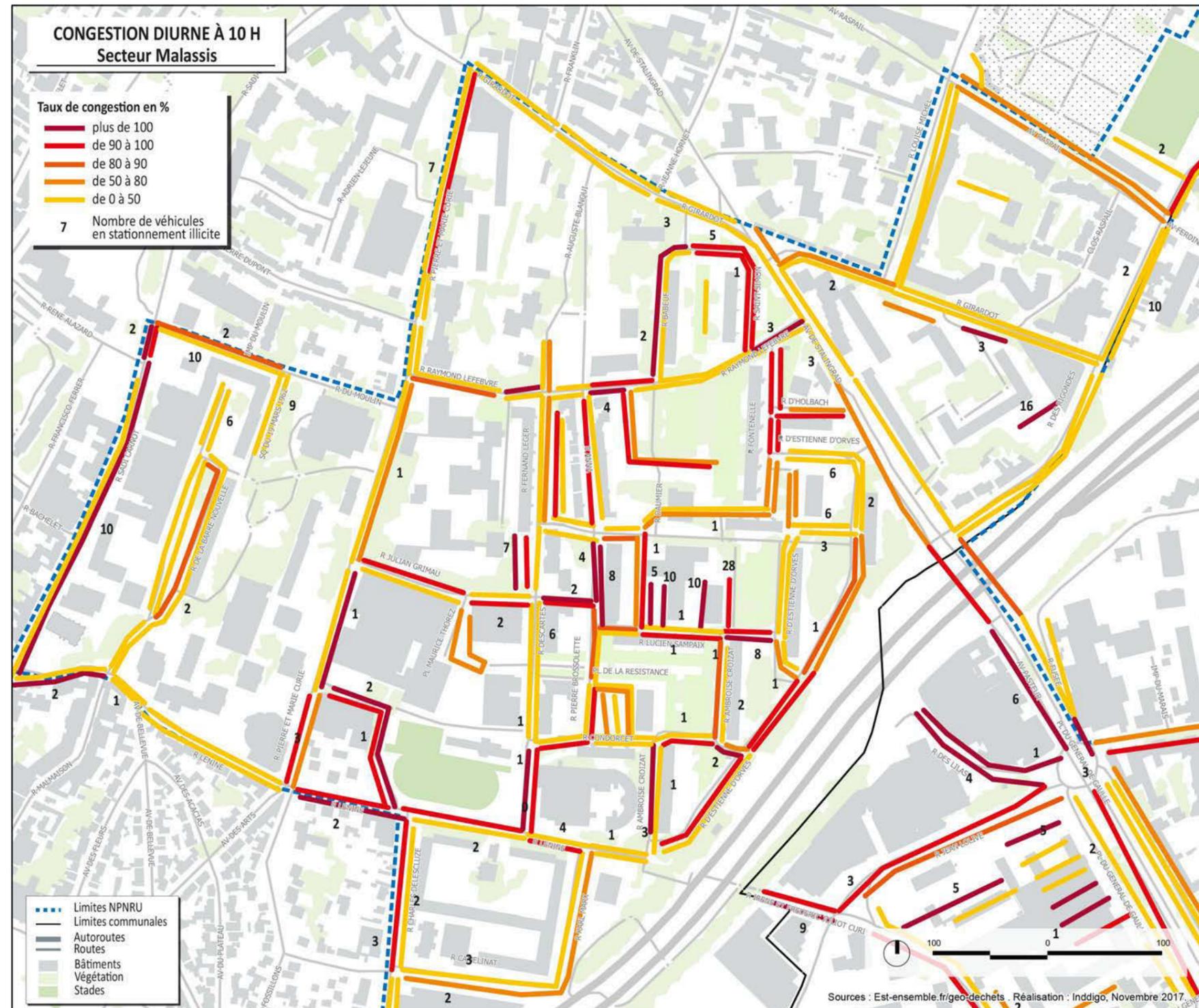
195 véhicules en stationnement illicite à 10h

- Rue Maurice Chevalier / rue du clos français
- Rue Moïse Blois
- Rue Juliot Curie
- Rue de la Noue
- Avenue de la Résistance
- Rue des Papillons / rue Ernest Savart

**ENJEU**

> Une nécessité d'harmonisation de la gestion du stationnement en surface entre Montreuil et Bagnolet et entre le quartier et le reste de la ville de Montreuil

### Malassis - Sadi-Carnot // Un taux de congestion de 91% sur le secteur



Un taux de congestion de 91% sur le secteur qui montre une certaine pression même en journée

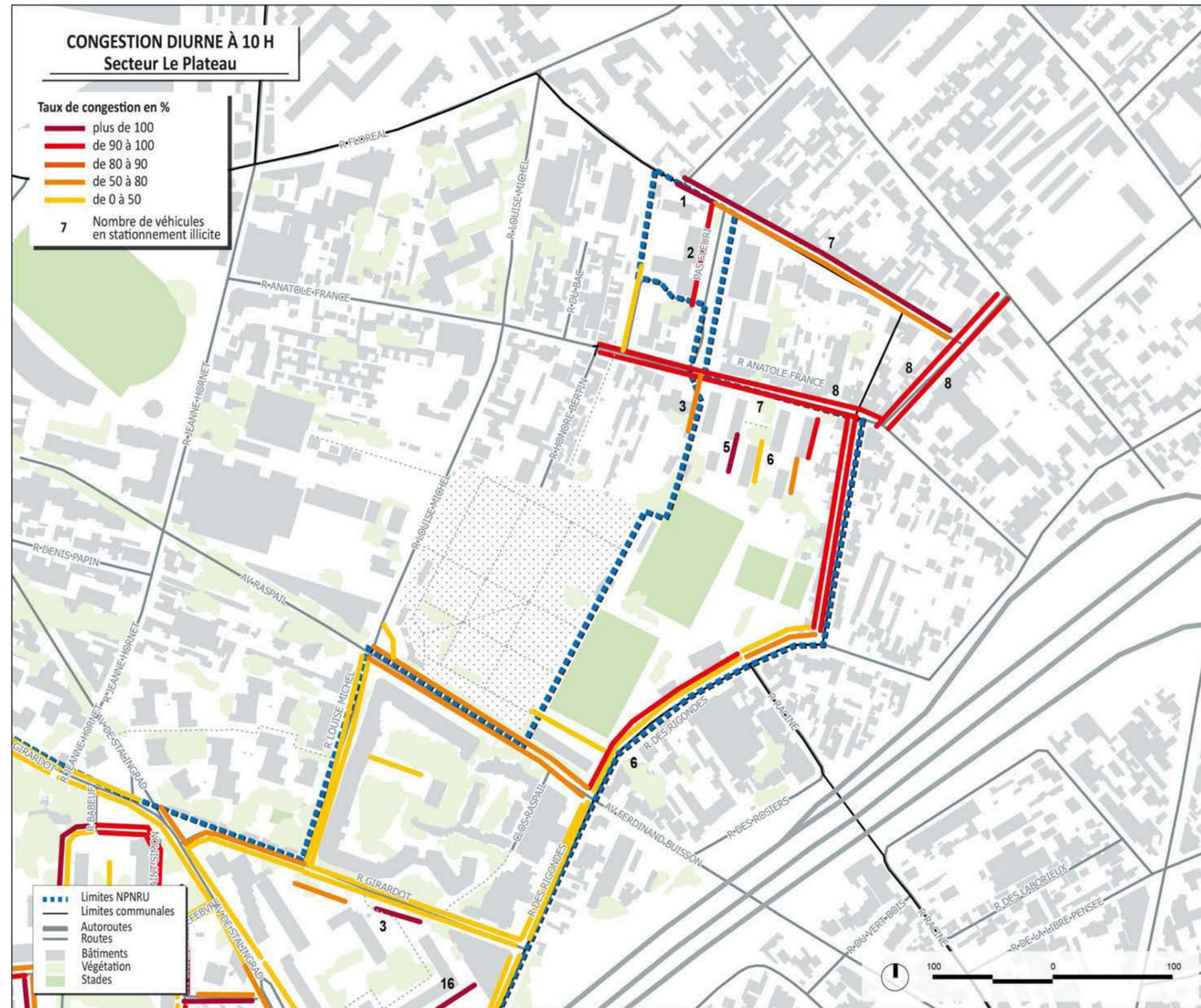
217 véhicules en stationnement illicite à 10h

- Rue Sadi Carnot
- Rue de la Barre Nouvelle
- Rue Fernand Léger
- Rue Brossolette
- Place Sampaix / rue Sampaix
- Au sein de la résidence Antin
- Rue St Simon

**ENJEU**

- > Résidentialiser pour dissocier offre publique et offre résidentielle (cf ANRU1)
- > Réouvrir le parking en ouvrage de la dalle Thorez pour décongestionner le quartier

### Le Plateau // Un taux de congestion de 95% sur le secteur



Un taux de congestion de 95% sur le secteur qui montre une certaine pression même en journée

78 véhicules en stationnement illicite à 10h

- Rue des Noyers + résidence
- Rue Anatole France + résidence
- Dans le haut de la rue des Rigondes

**ENJEU**

> Résorber les problématiques de pression sur le stationnement public en soirée

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



## 2.4. Le stationnement

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 :

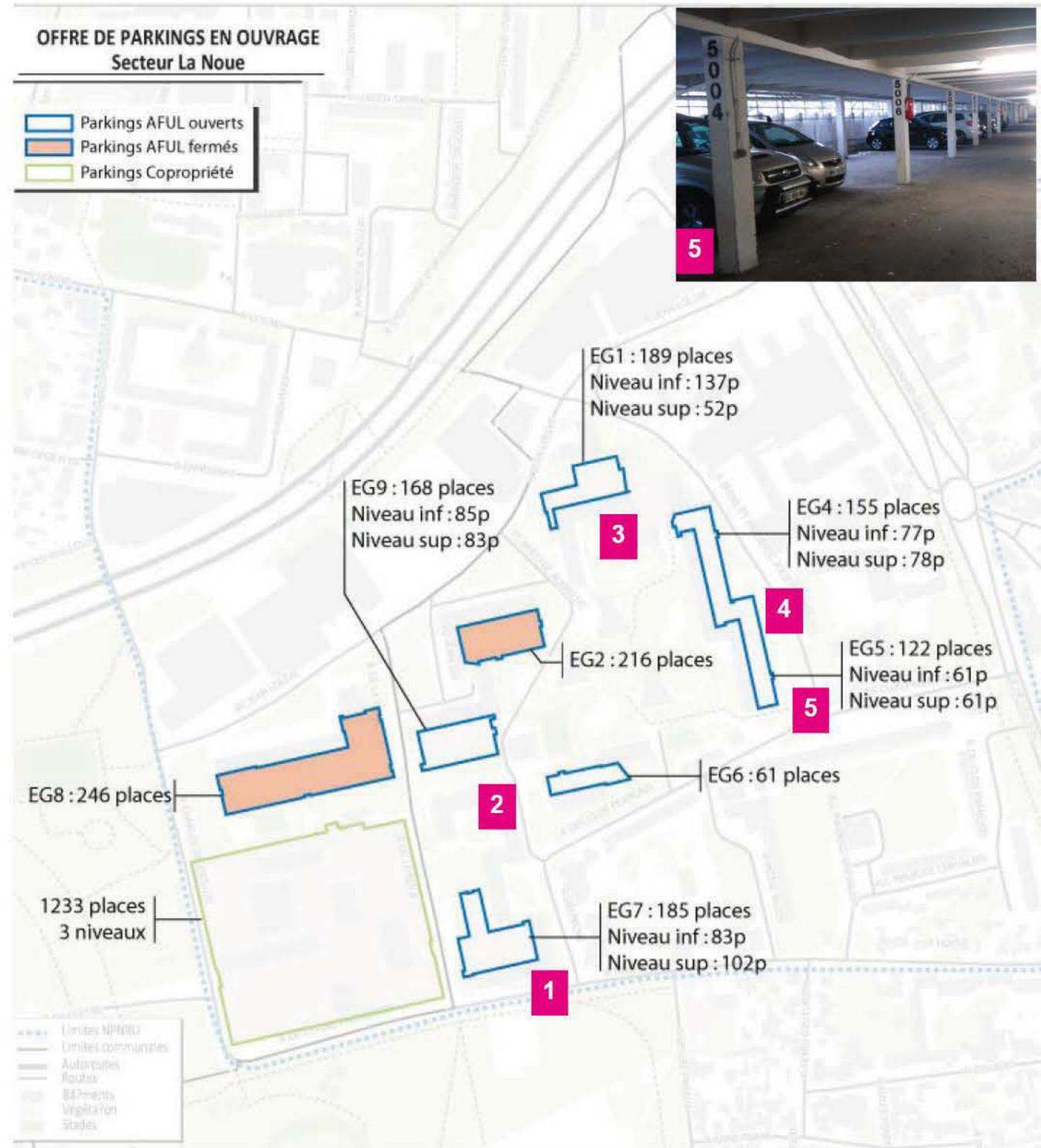
- la sortie des copropriétés de la résidence de la Noue à Bagnolet
- la cession des espaces extérieurs à vocation publique à la Ville de Montreuil
- la réduction du périmètre de l'AFUL (jaune sur le plan)

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 ?

## La Noue // Une offre importante de parkings en ouvrage mais dégradée



## 2.4. Le stationnement

Une offre importante de parkings en ouvrage.

Un enjeu majeur sur la gestion des parkings de l'AFUL

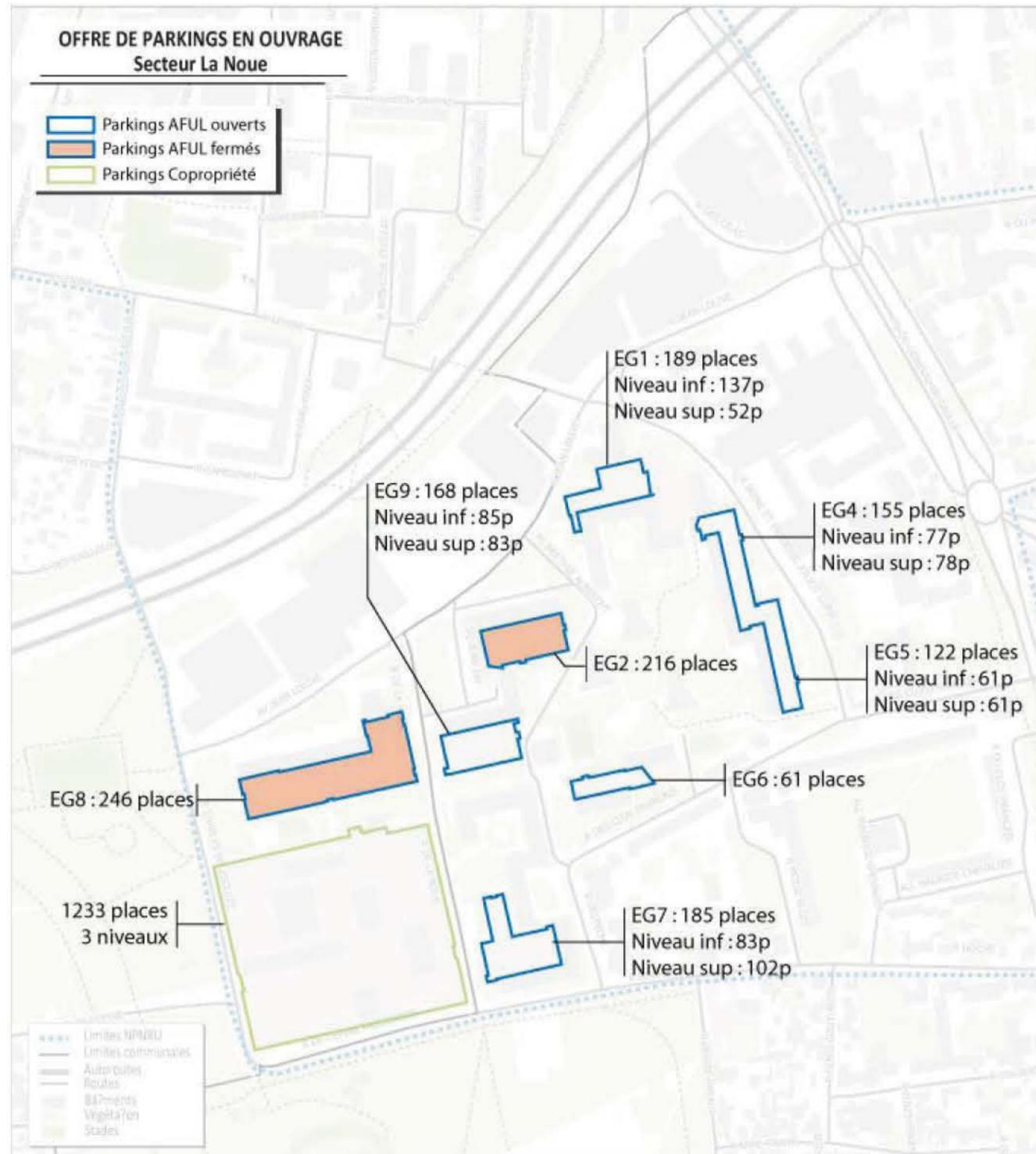
- Une problématique d'infiltration d'eau sur l'ensemble du parc liée au vieillissement des joints de la dalle
- Un développement d'activités illicites sur le parc qui se cristallisent dans les niveaux inférieurs des parkings EG7/4/9.
- Des aménagements à reprendre liés à des incendies ponctuels (EG7, EG1)
- Du stationnement illicite lié à des résiliations de contrats dans les parkings où les portes d'entrées ne sont pas réparées (EG1 notamment)
- Des problématiques de propreté liées à la baisse d'effectif (1 pers. 3 fois par semaines)

Au niveau de la copropriété de la dalle de la Noue, un parking géré avec un gardien.

Un enjeu d'amélioration de l'accessibilité, de la lisibilité des parkings en ouvrage



**La Noue** // Des reserves de stationnements inégales sur les parkings de l'AFUL



## 2.4. Le stationnement

	Niveau	Nb places	Occupation	Tx d'occupation	Véh ventouse
EG1	SUP	52	37	71%	3
EG1	INF	137	21	15%	28
EG1	INF	62	17	27%	
EG2	FERME	216			
EG3	Démoli lors				
EG4	SUP	73	72	99%	1
EG4	INF	79	79	100%	18
EG5	SUP	61	57	93%	3
EG5	INF	62	46	74%	11
EG6	SUP	61	58	95%	0
EG7	SUP	84	84	100%	0
EG7	INF	101	100	99%	2
EG8	FERME	247			
EG9	SUP	85	85	100%	4
EG9	INF	42	42	100%	2
<b>ENSEMBLE (hors EG2 et 8)</b>		<b>899</b>	<b>698</b>	<b>78%</b>	<b>72</b>
<b>ENSEMBLE (avec EG2 et 8)</b>		<b>1362</b>			

Un taux d'occupation des parkings ouverts de l'AFUL de 84% en moyenne mais un taux de véhicules ventouses de près de 10%

Une offre de stationnement en ouvrage inégale par rapport à l'offre de logement :

- La Noue Bagnolet : près de 2 places par logement
- La Noue Montreuil (hors Clos Français) : 0.6 place par logement

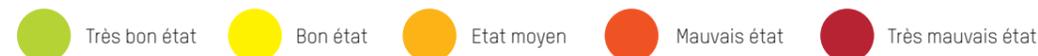
**ENJEU**

> Une réflexion à mener à l'échelle des résidences pour réadapter l'offre :

maintien des parkings ?  
résidentialisation et création d'offre en surface ?  
une nécessaire dissolution de l'AFUL pour avoir une gestion à la résidence

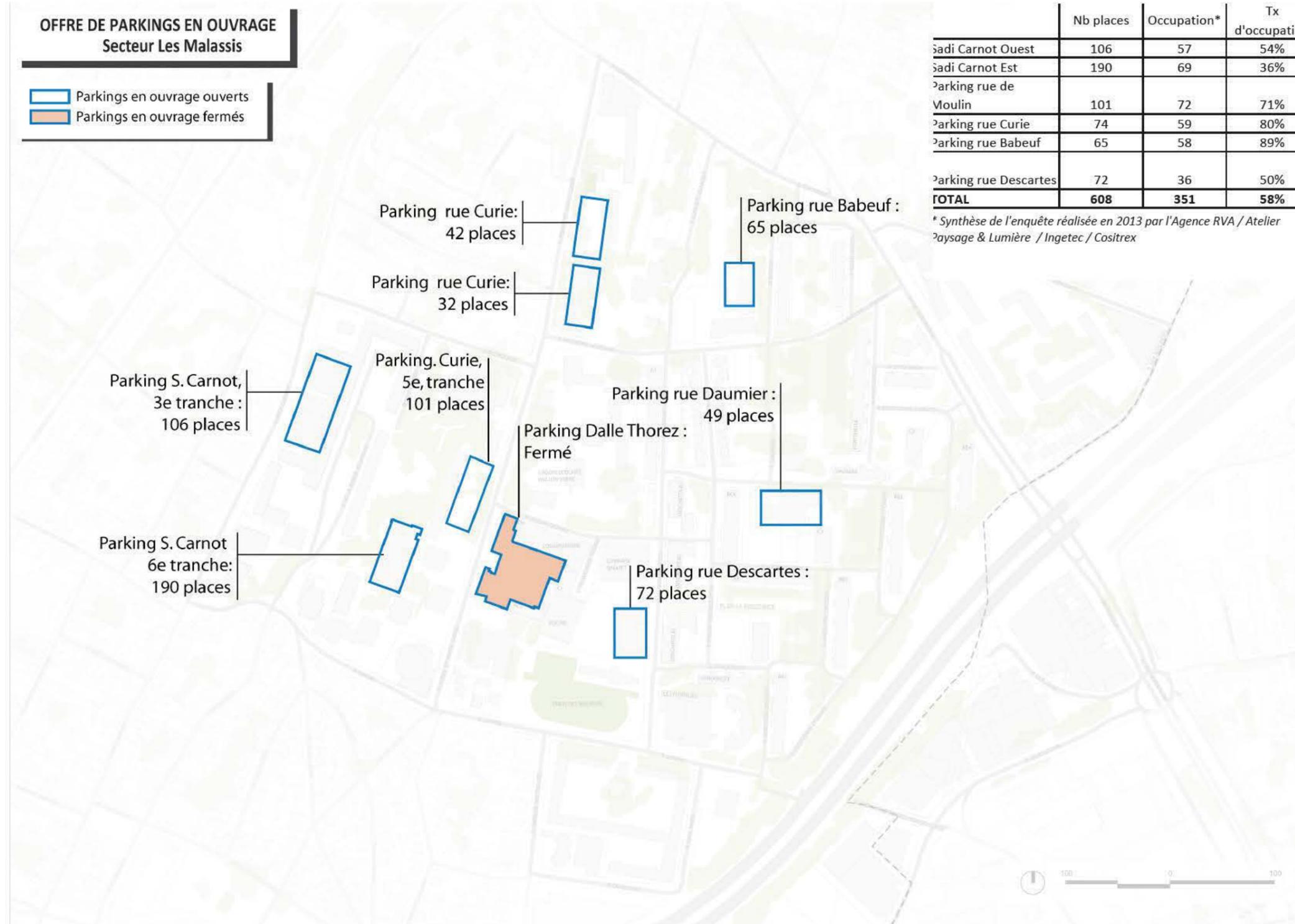
## 2.4. Le stationnement

### La Noue // Des parkings en ouvrage en mauvais état technique dont la réhabilitation est possible



	EG 1	EG 2	EG 4	EG 5	EG 6	EG 7	EG 8	EG 9
ANNÉE CONSTRUCTION	1970	1970 / fermé 2010	1970	1970	1970	1970	1970 / fermé 2015	1970 / fermé 2015
NOMBRE DE NIVEAUX	2	2	2	2	1	2	1	1
EMPRISE AU SOL	3 550	2 180	1 800	1 515	1 480	2 575	?	?
SHOB	4 700	4 360	3 600	3 030	1 480	4 565	?	?
ETAT STRUCTUREL	béton	Non visité	béton poutres dégradées	béton	béton	béton	béton	béton
ETANCHÉITÉ	infiltrations importantes	Non visité	infiltrations importantes	infiltrations importantes	infiltrations importantes	infiltrations importantes	infiltrations importantes	infiltrations importantes
CLOS COUVERT	armatures apparentes	armatures apparentes	éclats de béton armatures apparentes	armatures apparentes	armatures apparentes	armatures apparentes	armatures apparentes	armatures apparentes
ACCÈS	escalier porte ouverte	Parking condamné	escaliers en très mauvais état	escaliers en très mauvais état	escalier en mauvais état	escalier en mauvais état. Porte en panne	escalier en très mauvais état. Porte en panne	escalier en mauvais état. Porte en panne
SÉCURITÉ INCENDIE	Pas extincteurs Pas éclairage sécurité	Non visité	Extincteurs insuffisants Pas éclairage sécurité	Extincteurs insuffisants. Pas éclairage sécurité	éclairage sécurité non fonctionnel	éclairage sécurité non fonctionnel	ni extincteur ni éclairage	Extincteurs insuffisants Pas éclairage sécurité
RÉSEAUX	Fuites ponctuelles Pas de séparateur à hydrocarbure	Non visité	Canalisation EP très dégradée Pas de séparateur à hydrocarbures	Canalisation EP dégradée. Fuites ponctuelles. Pas de séparateur à hydrocarbures.	Fuites ponctuelles Pas de séparateur à hydrocarbures. Abs de calorifugeage	Canalisation très dégradée. Pas de séparateur à hydrocarbures. Abs de calorifugeage	Canalisation très dégradée. Pas de séparateur à hydrocarbures.	Canalisation très dégradée. Pas de séparateur à hydrocarbures.
ÉCLAIRAGE	N-1 obscurité Eclairage défectueux	Non visité	Présence d'appareils d'éclairage défectueux	Pas de séparateur à hydrocarbures. Présence d'appareils d'éclairage défectueux	Présence d'appareils d'éclairage défectueux	Présence d'appareils d'éclairage défectueux	Absence d'éclairage	Présence d'appareils d'éclairage défectueux
CONFORT	Sentiment d'insécurité Inondations	Sans objet	Inondations	Inondations	Inondations	Inondations	Sans objet	Inondations
ÉTUDES SPÉCIFIQUES	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante
TRAVAUX RÉALISÉS	Maintenance courante Réparation dalle plancher du bas du niveau supérieur	Maintenance courante Rien depuis sa condamnation	Maintenance courante	Maintenance courante	Maintenance courante	Maintenance courante	Maintenance courante	Maintenance courante
TRAVAUX ENVISAGÉS	Réparation des dégâts de l'incendie prévue en 2018	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun	Réparation des dégâts de l'incendie prévue en 2018	Réparation des dégâts des incendies de 2015 prévue en 2018	Aucun
CONCLUSION	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking non visité	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible
ENJEUX	Suppression du niveau supérieur possible en tenant compte des charges nouvelles qui pourraient être ramenées sur le niveau bas, en effet la structure existante n'est pas conçue pour recevoir 2m de pleine terre. Reconfiguration des accès à réadapter.	Réouverture du parking Activation de la façade	Reconfiguration des accès Fractionnement du parking possible en tenant compte des problématiques structurelles contreventements de la structure, profiter des JD si existants pour réaliser la désolidarisation.	Amélioration des accès	Amélioration des accès	Amélioration des accès	Démolition : parkings semblent désolidarisés des logements, ces points devront être confirmés, auxquels cas la démolition sera réalisable, dans le cas d'une démolition totale, le niveau altimétrique des fondations des immeubles mitoyens devra être vérifié. La démolition des parkings pourrait entraîner une décompression des terrains.	Démolition : D'après les plans, le parking est indépendant des bâtiments, sa démolition partielle ou totale semble réalisable, attention en cas de démolition partielle, la structure existante ne pourra recevoir des charges importantes de terre sans renforts. Comme pour le E8 en cas de démolition totale, les niveaux altimétriques des fondations mitoyennes devra être vérifié pour éviter toute décompression des terrains.

### 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.

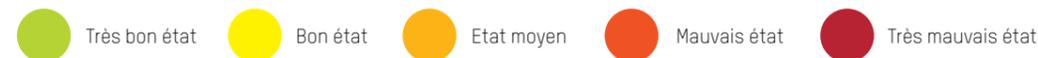
Une réserve de stationnement : la dalle Thorez  
Le parking de la dalle Thorez peut en effet être réhabilité et réouvert. Il comprend environ 230 places.

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

### Malassis - Sadi-Carnot // Des parkings en ouvrage dont l'état technique est variable



	DALLE THOREZ	6ÈME TRANCHE	CARNOT	ANCIENNE CHAUFFERIE
ANNÉE CONSTRUCTION	1970 ?	1970 ?	1970 ?	1970 ?
NOMBRE DE NIVEAUX	2	2	1	?
EMPRISE AU SOL	3 100	?	?	?
SHOB	?	?	?	?
ETAT STRUCTUREL	Béton / flèches trop importantes	béton	Béton	non visité
ETANCHÉITÉ	Infiltrations importantes	infiltrations importantes	Infiltrations importantes	non visité
CLOS COUVERT	Armatures apparentes	Armatures apparentes		non visité
ACCÈS	Parking condamné	Contrôle d'accès en fonctionnement	Extincteurs en nombre insuffisant Absence d'éclairage de sécurité	non visité
SÉCURITÉ INCENDIE	Ni extincteurs ni éclairage de sécurité mais parking condamné	Absence d'extincteurs. Eclairage de sécurité en service	Extincteurs insuffisants Pas éclairage sécurité	non visité
RÉSEAUX	Canalisation EP oxydée, fuites ponctuelles, pas de séparateur à hydrocarbures	Canalisation d'eaux pluviales obstruée, ce qui entraîne des inondations du niveau inférieur	Refoulements du branchement d'eaux pluviales	non visité
ÉCLAIRAGE	Certains zones demeurent dans l'obscurité	Présence d'appareils d'éclairage défectueux	L'éclairage fonctionne mais disjoncte souvent à cause des infiltrations	non visité
CONFORT	Sans objet	Inondations	Inondations	Sans objet
ÉTUDES SPÉCIFIQUES	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante	Pollution des sols Risques incendie Risque amiante
TRAVAUX RÉALISÉS	Maintenance courante lors de l'activité du parking mais rien depuis sa condamnation.	Maintenance courante	Maintenance courante	?
TRAVAUX ENVISAGÉS	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
CONCLUSION	Parking sans désordre structurel majeur, mais problème de flèches et d'infiltrations. Peut être réhabilité.	Parking sans désordre structurel majeur, mais problème d'infiltrations. Peut être réhabilité.	Parking sans désordre structurel majeur mais problèmes d'infiltrations. Réhabilitation possible	non visité
ENJEUX	La démolition partielle du parking R-1 est réalisable, les accès du parking devront être reconfigurés en conséquence, par contre la structure ne permettra pas de charger le niveau démolé sans être renforcée.	Démolition partielle ou totale réalisable, indépendance structurelle par rapport aux bâtiments voisins. Reconfiguration des accès	La construction au dessus du parking est envisageable avec un système constructif léger de type bois ou métal, par contre les points d'appuis de la nouvelle construction devront s'appuyer sur les porteurs existants et donc soit s'intégrer dans la trame structurelles, soit avec la création d'une ossature supérieure de répartition offrant plus de liberté de dimensionnement.	Transformation partielle en parking à étudier

## 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

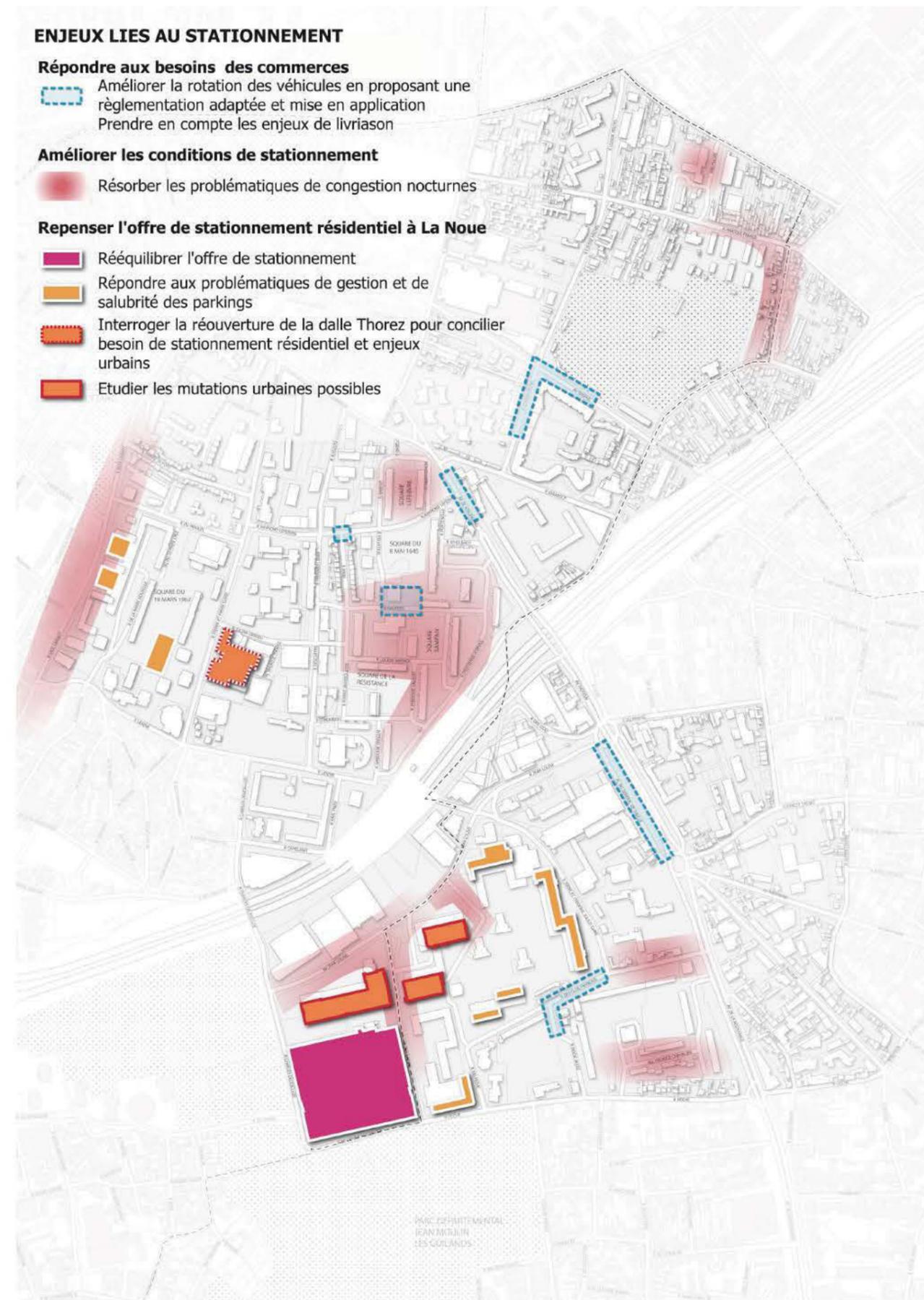
- Améliorer la rotation des véhicules en proposant une réglementation adaptée et mise en application
- Prendre en compte les enjeux de livraison

#### 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.

### 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)



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

## 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

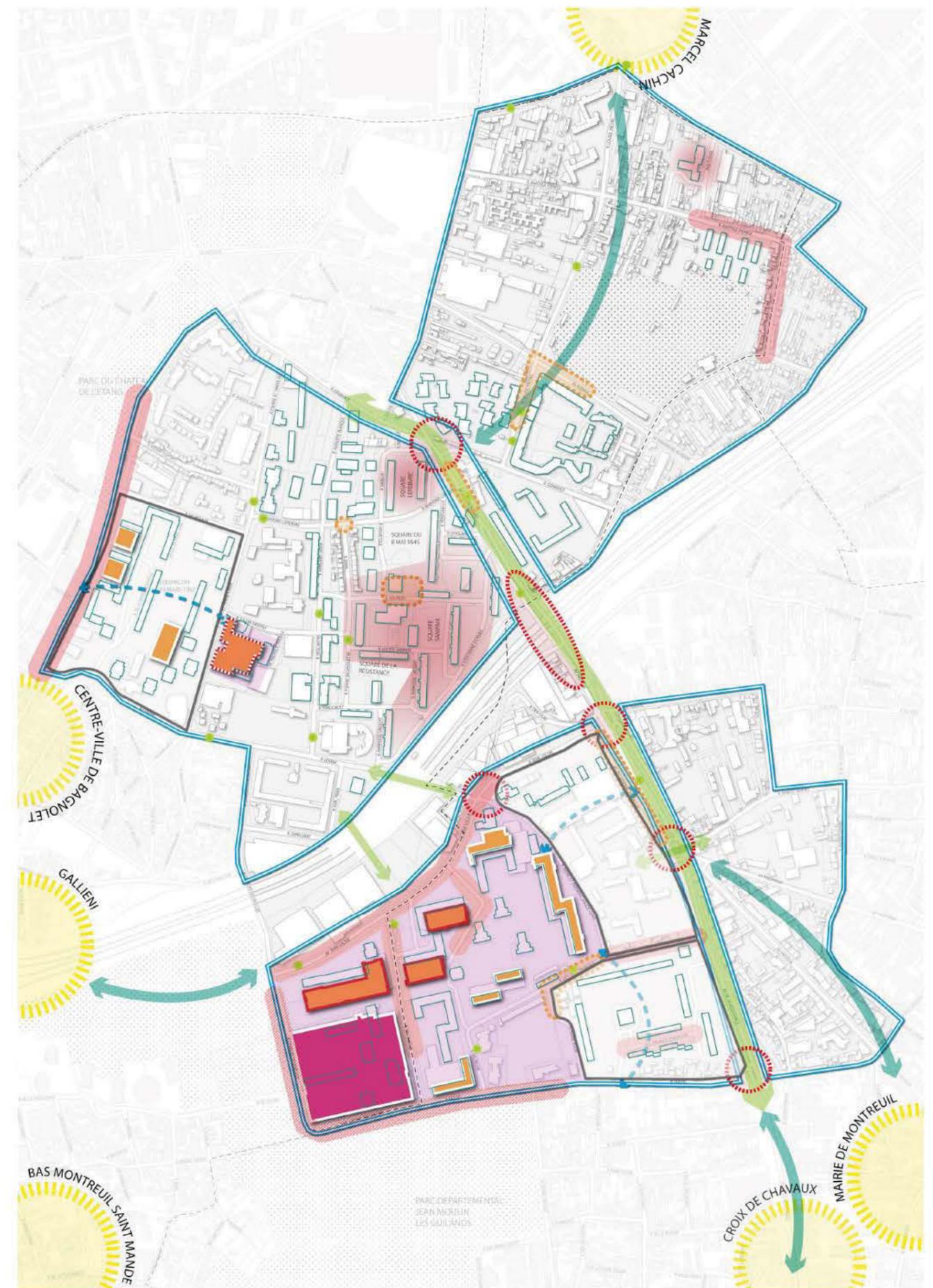
-  Pacifier les intersections structurantes
-  Pacifier la RD 20
-  Pacifier le coeur des quartiers

##### 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





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

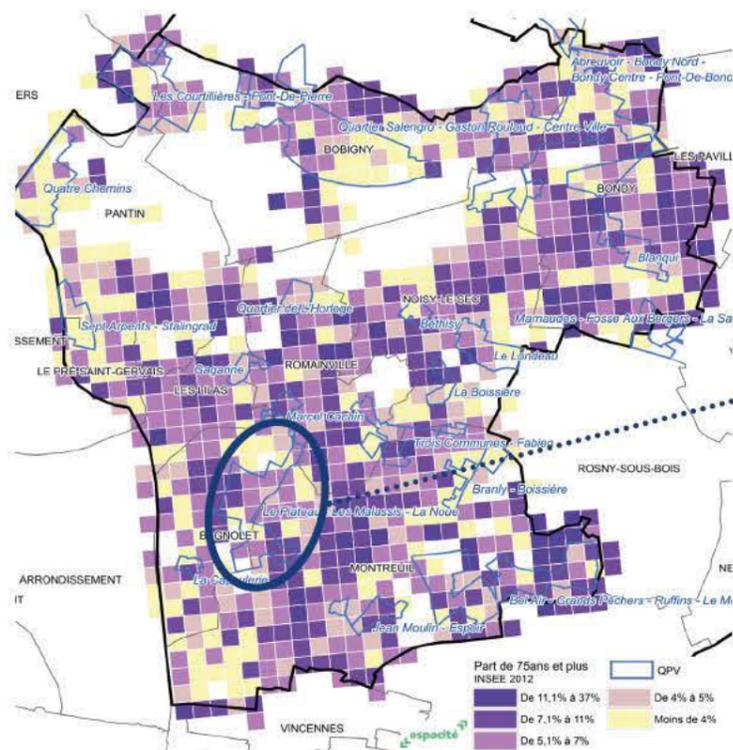
3.2. Le marché de l'habitat

3.3. Les typologies d'habitat

3.4. Le potentiel de développement des ENR

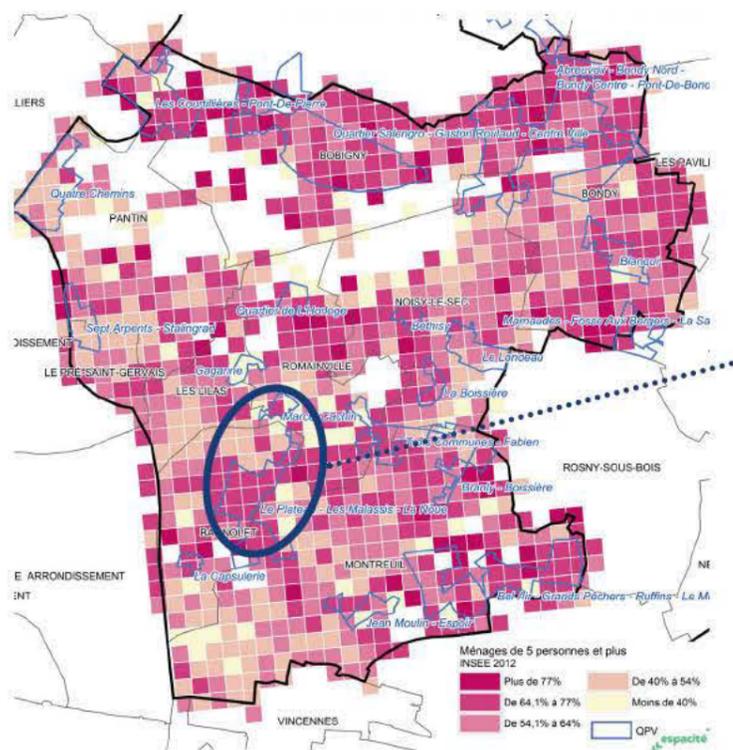
## 3.1. LES DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES

## 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)**

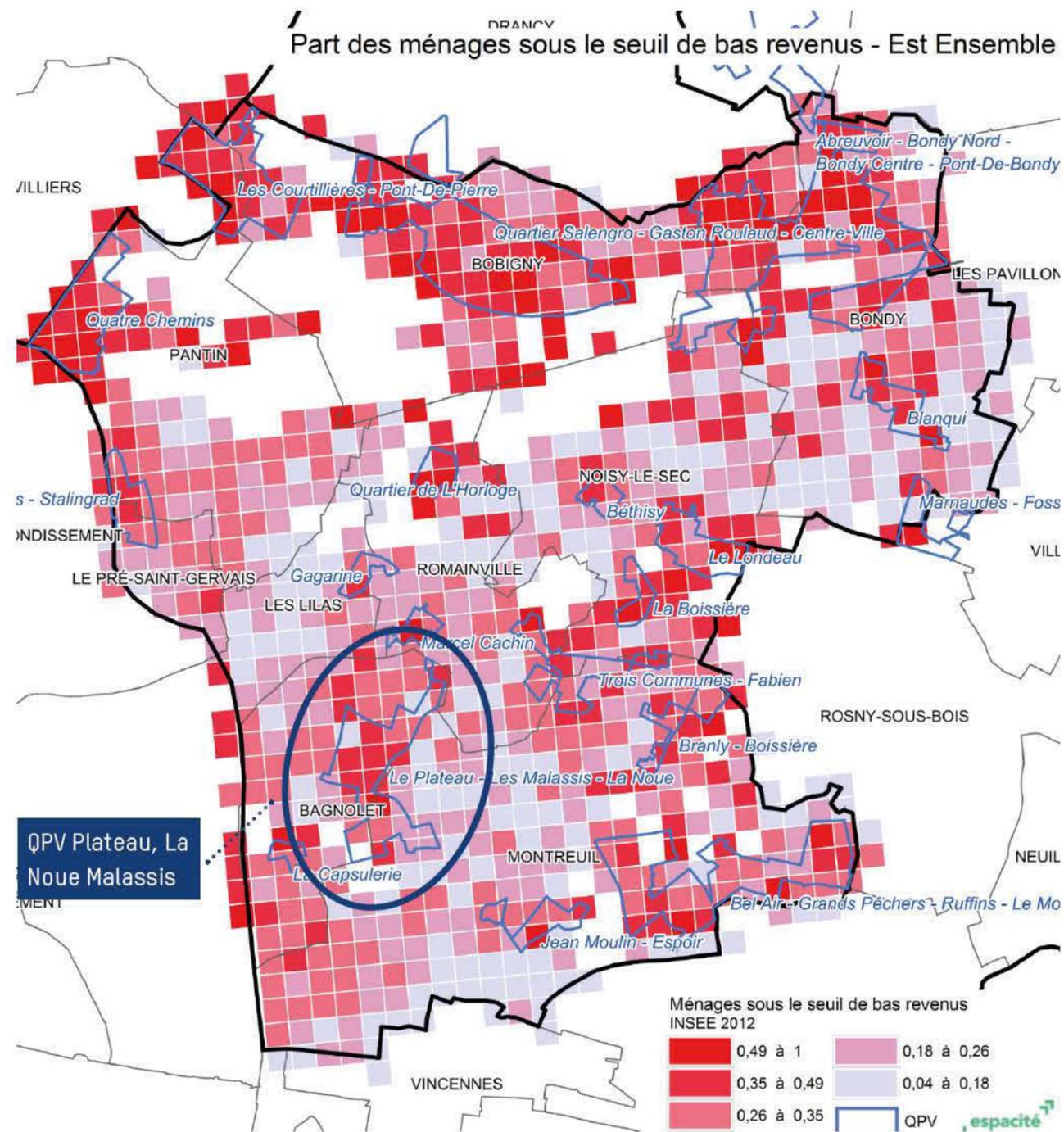
11% de la population des deux communes de Montreuil et Bagnolet



**+ 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).

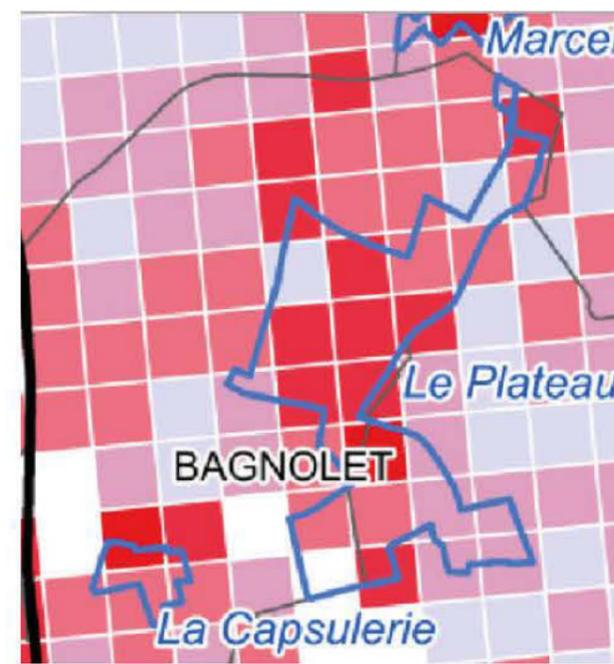
Pour Bagnolet, la carte ci-contre montre une nette concentration des ménages sous le seuil de bas revenus au sein du périmètre d'étude alors que pour Montreuil, une concentration accrue de la pauvreté est visible sur la partie Est de la commune, (QPV Bel Air-Grand Pêché, Jean Moulin-Espoir et Branly-Boissière.)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



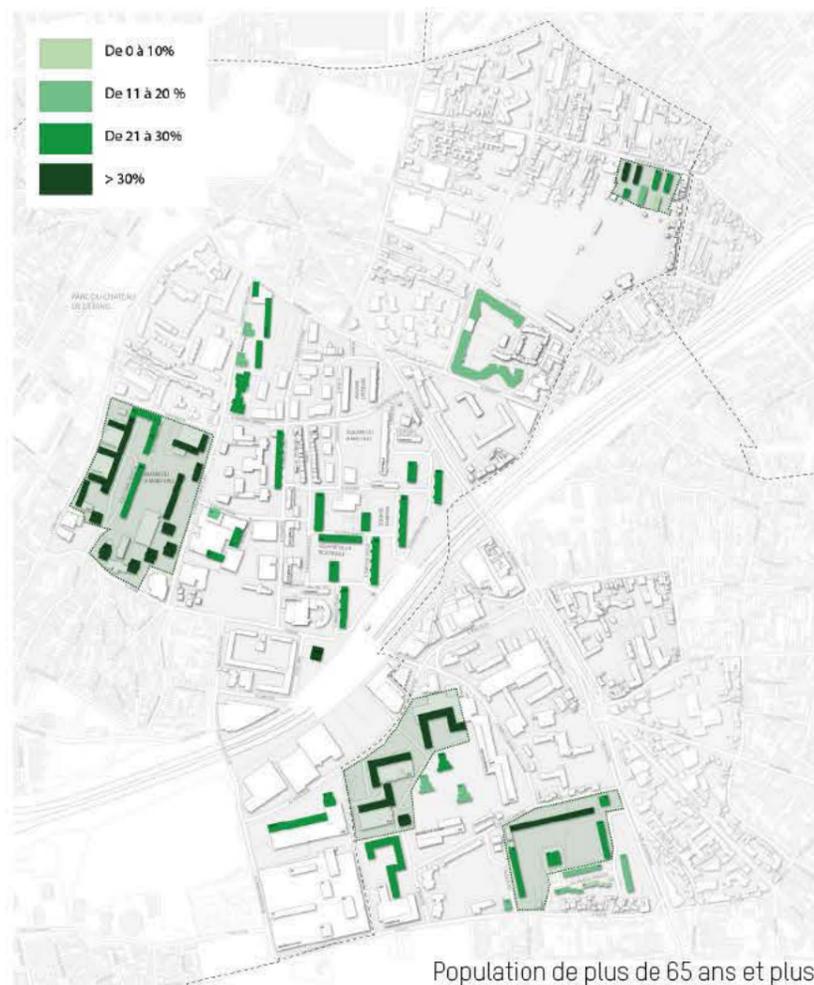
Ménages sous le seuil de bas revenus INSEE 2012



**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 ?

## Une population en légère hausse et un sensible vieillissement



Population de plus de 65 ans et plus

### A la Noue-Clos Français

La population de La Noue (7 202 habitants (INSEE 2012)) est en augmentation de +0,9% et un léger vieillissement se fait sentir. Les classes d'âges les plus élevées sont en augmentation avec +8% de personnes 60-74 ans et +15% de personnes de 75 ans et plus (comparaison entre 2007 et 2012 selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par la ville de Montreuil). L'indice de jeunesse est plus faible sur le secteur La Noue - Clos Français qu'à l'échelle montreuilloise : 1,4 en 2012 contre 1,6 à Montreuil (1,7 à Montreuil et Bagnolet en 2015). Ce vieillissement se fait sentir dans la rotation de certains bâtiments du parc social. Il est constaté que les personnes seules qui habitent sur le secteur sont plus âgées qu'à

l'échelle communale. La présence d'une population vieillissante dans le foyer Adoma vient renforcer cette tendance. En effet, ce foyer est occupé à 100% par des personnes seules dont 50% avaient plus de 55 ans en 2016.

### Aux Malassis-Sadi-Carnot - Plateau

Avec 7 348 habitants, le secteur des Malassis/Sadi-Carnot/Anatole France représente 20,4% de la population baignoletaïse (INSEE 2014). La population y est plus âgée qu'à l'échelle communale puisque les 60 ans et plus représentent 20,3% de la population du secteur contre 16,4% de la population communale.

## 3.1. Les dynamiques socio-démographiques

### Des personnes seules moins représentées mais plus âgées sauf sur Anatole France



Part des personnes seules

### A la Noue-Clos Français

34% de ménages d'une personne contre 39% à Montreuil. Cependant, ces ménages sont plus âgés qu'à l'échelle communale. La présence d'une population vieillissante dans le foyer Adoma vient renforcer cette tendance. En 2016, 50% des occupants du foyer avaient plus de 55 ans.

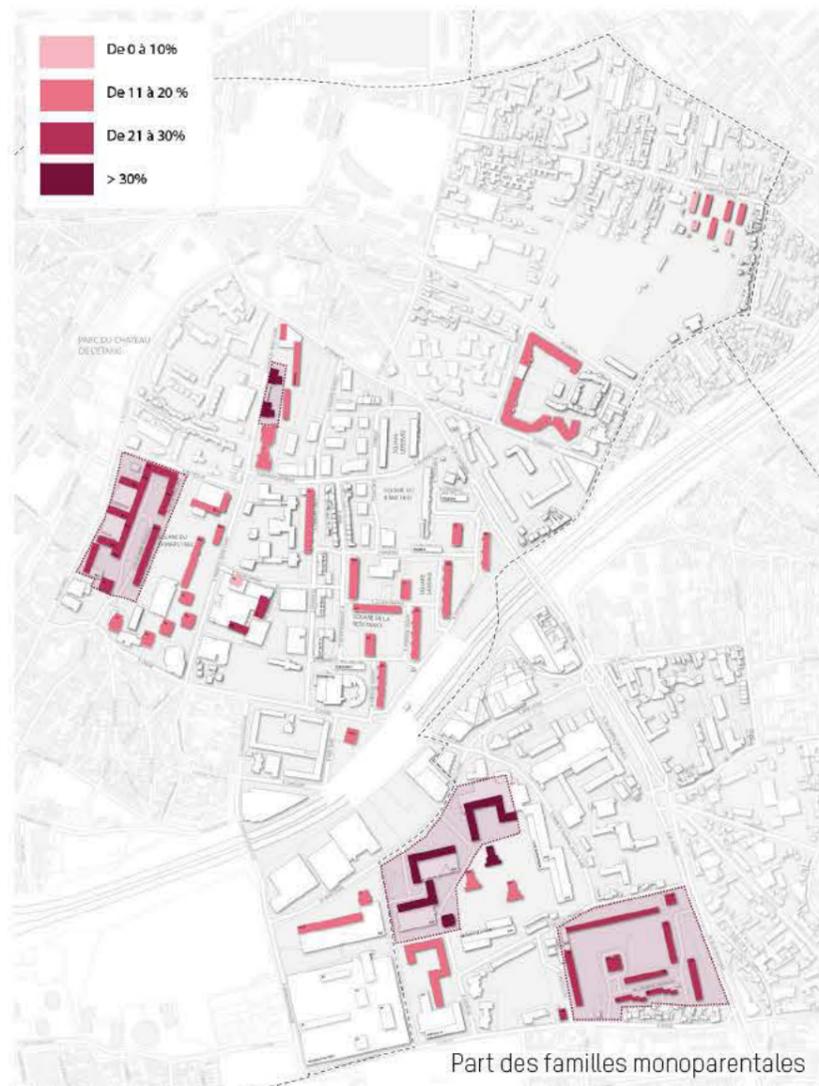
### Aux Malassis-Sadi-Carnot - Plateau

27,6 % de ménages d'une personne sur les Malassis contre 44,5 % de ménages d'une personne sur la cité Anatole France soit une sur-représentation des personnes seules

ENJEU

- > Répondre aux besoins d'adaptation du parc au vieillissement
- > Proposer des services adaptés dans les quartiers

## Une population au profil familial mais une part importante de familles monoparentales



### A la Noue-Clos Français

La population de la Noue est plus familiale qu'à l'échelle communale. En effet, il y a 46% de ménages avec enfants sur le secteur la Noue-Clos Français contre 39% à l'échelle de Montreuil.

Les familles monoparentales sont également plus présentes sur le secteur (17% contre 13% à l'échelle de la ville). De ce fait, la taille moyenne des ménages est de 2,1 pers/ménage, ce qui est inférieure à la taille moyenne des ménages de

Montreuil (2,3) et d'Est Ensemble (2,4).

### Aux Malassis-Sadi-Carnot - Plateau

51,6 % de ménages avec enfants dont 32,9 % de familles avec enfants

Les familles de 5 personnes et plus sont bien représentées. Cependant, une part importante de familles monoparentales soit 18,7% sur le secteur excepté sur Anatole France. A ce titre, le secteur Sadi-Carnot se distingue par la part importante des familles monoparentales.

## 3.1. Les dynamiques socio-démographiques

### Une proportion importante de ménages à bas revenus



### A la Noue-Clos Français

Selon l'analyse des besoins sociaux, 26,7% de la population du secteur La Noue-Clos Français vit 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.

Des occupants du parc social qui se paupérisent, en juillet 2017, 76% des ménages relogés dans le patrimoine de l'OPH de Montreuil ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.

### Aux Malassis-Sadi-Carnot - Plateau

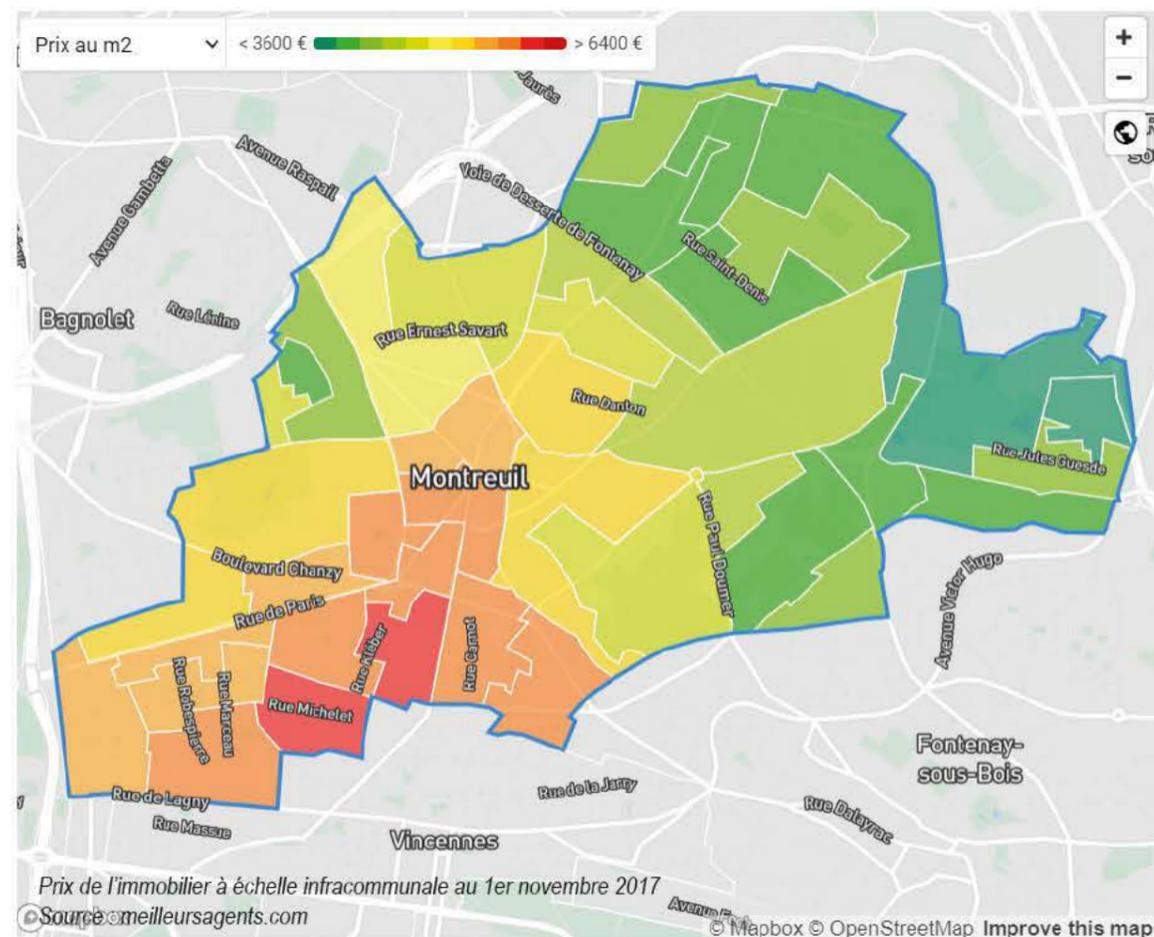
49% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS aux Malassis. Le cœur des Malassis ainsi que Sadi-Carnot et Girardot se distinguent.

La situation financière des ménages est particulièrement préoccupante sur le secteur d'Anatole France où 94,9 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS

## 3.2. LE MARCHÉ DE L'HABITAT

## 3.2. Le marché de l'habitat

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

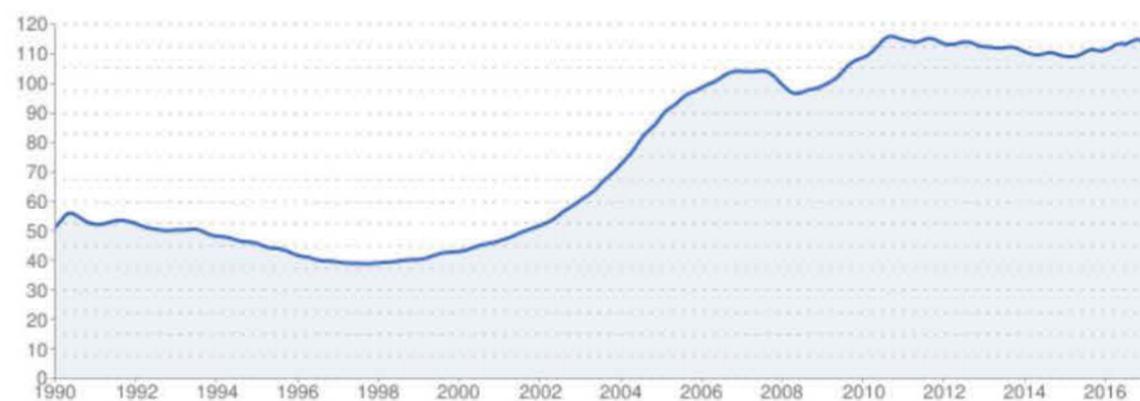


Évolution du prix de l'immobilier en Seine-Saint-Denis

**+2,4 %**

évolution des prix sur 1 an

1 an 5 ans 10 ans **Max**

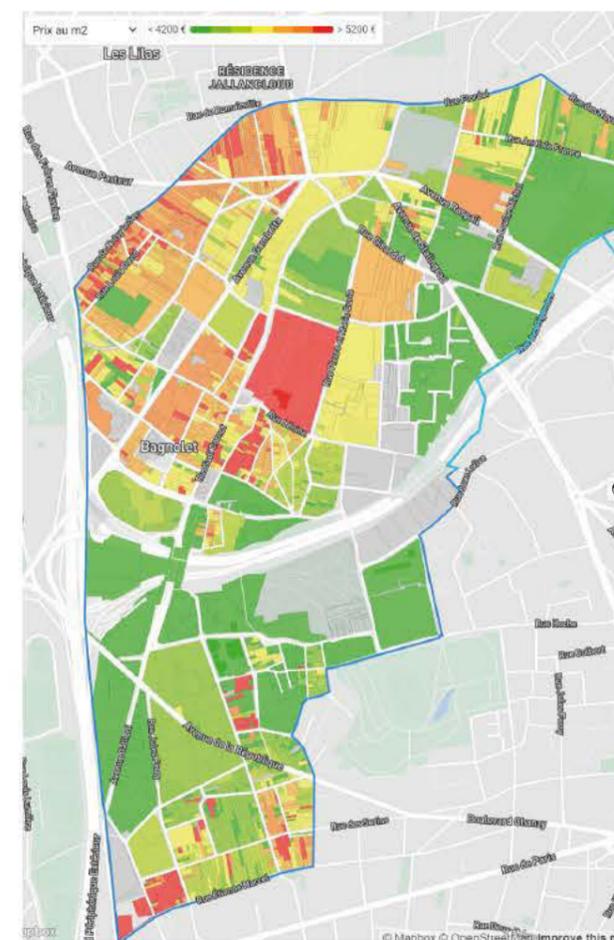


Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

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€/m<sup>2</sup>, contre 3 240€/m<sup>2</sup> 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**

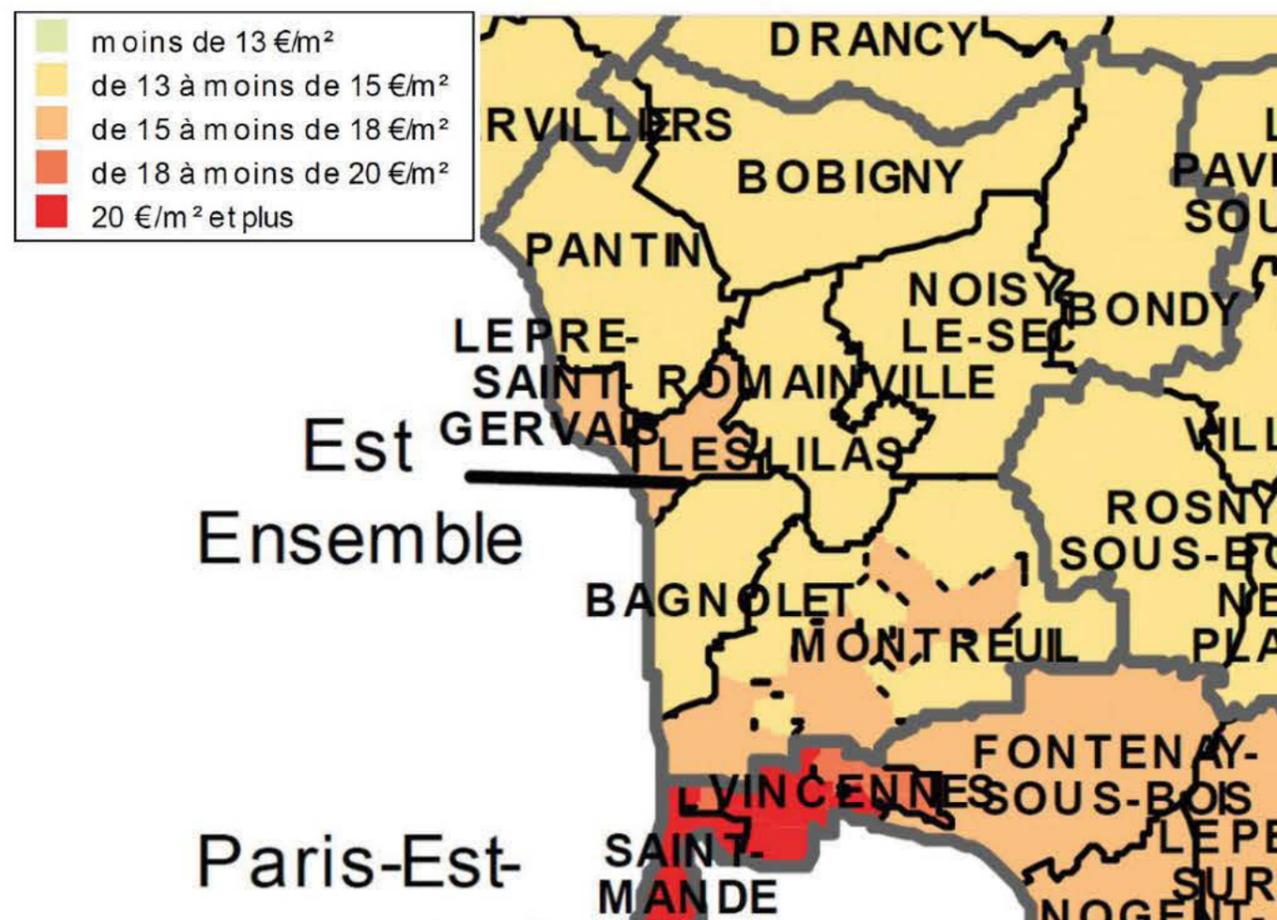
A Montreuil, l'augmentation des prix de l'immobilier ralentit. La hausse est de l'ordre de +3,1% sur les cinq dernières années alors qu'elle était très forte entre 2009 et 2012 avec +16,3%. Au deuxième trimestre 2017 le prix moyen des appartements anciens montreuillois s'élevait à 4 710€/m<sup>2</sup>.

Selon les dernières DIA\* enregistrées par la Ville de Montreuil fin 2017 sur le quartier de La Noue, le prix moyen au m<sup>2</sup> 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).

## 3.2. Le marché de l'habitat

### 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 <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>
Médiane	18,6 €/m <sup>2</sup>	15,7 €/m <sup>2</sup>	13,4 €/m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>
Médiane majorée	22,3 €/m <sup>2</sup>	18,8 €/m <sup>2</sup>	16,1 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>

Source OLAP

Au 1er janvier 2016, le loyer moyen dans le parc locatif privé était de 14,5€/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis contre 17,4€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>) qu'à Bagnolet (14,3€/m<sup>2</sup>). Cependant, en proximité du quartier prioritaire Plateau - La Noue - Malassis, les loyers sont équivalents entre les deux communes avec une moyenne de 14,3€/m<sup>2</sup> (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€/m<sup>2</sup> de surface utile pour un logement financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 6,71€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Nb. Obs.
<b>Agglo.</b>	18,0	951	14 775
<b>75</b>	22,7	1 128	5 473
<b>92</b>	18,3	974	2 572
<b>93</b>	14,5	723	1 555
<b>94</b>	15,9	825	2 284
<b>77</b>	12,8	728	446
<b>78</b>	15,4	949	1 152
<b>91</b>	13,3	766	669
<b>95</b>	13,1	759	628
<b>Hors agglo.</b>	10,5	703	736
<b>Ile-de-France</b>	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) ?

## 3.2. Le marché de l'habitat

### Une forte tension sur la demande locative sociale, principalement pour les petites typologies

#### Une forte tension entre l'offre et la demande de logements sociaux (SNE 2015)

Selon les données du système national d'enregistrement de la demande de logements sociaux (SNE), en 2015, la tension est forte entre l'offre et la demande. A Bagnolet, 8,3 demandes sont enregistrées pour une attribution de logement. A Montreuil, la tension est encore plus forte avec 9,5 demandes enregistrées pour une attribution. A titre de comparaison, à l'échelle d'Est Ensemble la moyenne est de 7,5 demandes pour une attribution contre 9,3 pour la Métropole du Grand Paris et 7,8 en Ile-de-France. Le principal motif de demande de logement sur les deux communes est le besoin de disposer d'un logement à soi (30% à Bagnolet 28% à Montreuil) ce qui indique des potentielles situations de décohabitation bloquées. Le second motif est la taille trop petite du logement (24% à Montreuil et 22% à Bagnolet). L'adéquation taille de logement/ taille du ménage pose question.

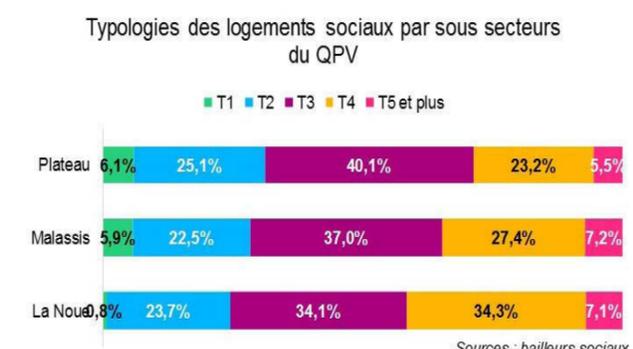
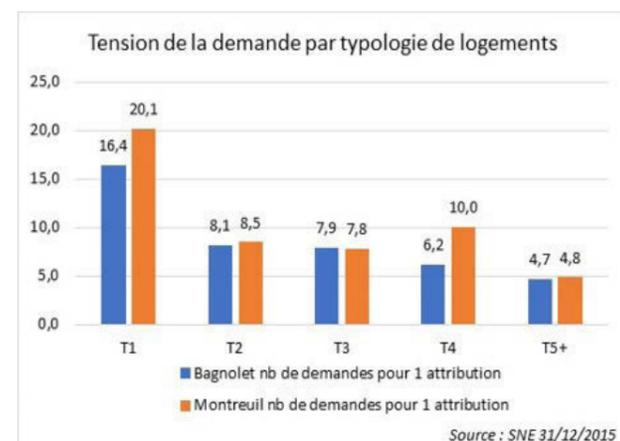
#### Une tension particulière sur les petites typologies

L'analyse de la tension de l'offre et de la demande par typologie de logements montre une forte tension sur les petites typologies (cf. gra-

phique ci-contre). A Montreuil, 20,1 demandes de logements T1 sont enregistrées pour une attribution en 2015. A Bagnolet, la tension est un peu moindre avec 16,4 demandes de T1 enregistrées pour une attribution. De plus, une part importante des demandeurs sont des personnes seules. Elles représentent 38% des demandeurs à Bagnolet et 44% des demandeurs à Montreuil. Ainsi, pour ces ménages, les logements demandés étaient des T1/T2 à 52% sur Bagnolet et à 53% sur Montreuil.

Dans le QPV Plateau - La Noue - Malassis, les T1 ne représentent que 4,2% de l'offre et les T2 23,2%. Concernant les attributions de ces petites typologies, en 2015, les T1/T2 représentaient 32% des attributions à Bagnolet et 38% des attributions à Montreuil.

Les délais d'attribution de logements sont plus longs à Montreuil et Bagnolet qu'à l'échelle d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis. En 2015, pour les demandes de moins de deux ans, les taux d'attributions sont de 36% à Montreuil, 39% à Bagnolet, 48% pour Est Ensemble et 52% en Seine-Saint-Denis.



#### 1/3 des demandes concernent des mutations

A Bagnolet 33,1% de demandes de mutations sont recensées pour 27,6% d'attributions. A Montreuil, 30,6% des demandes concernent des mutations pour 24,3% d'attributions. Le principal motif de demandes de mutation concerne la taille trop petite du logements (40% à Bagnolet et 45% à Montreuil).

Communes	Satisfaction de la demande		
	Nbre de demandes de logement social actives au 31/12/2015	Nbre d'attributions entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015	Nbre de demandes par attribution en 2015
Bagnolet	2 847	344	8,3
Montreuil	8 358	880	9,5
<b>T8 - Est Ensemble</b>	<b>32 495</b>	<b>4 308</b>	<b>7,5</b>
Seine-Saint-Denis	99 179	13 605	7,3
Ile-de-France	634 538	81 451	7,8

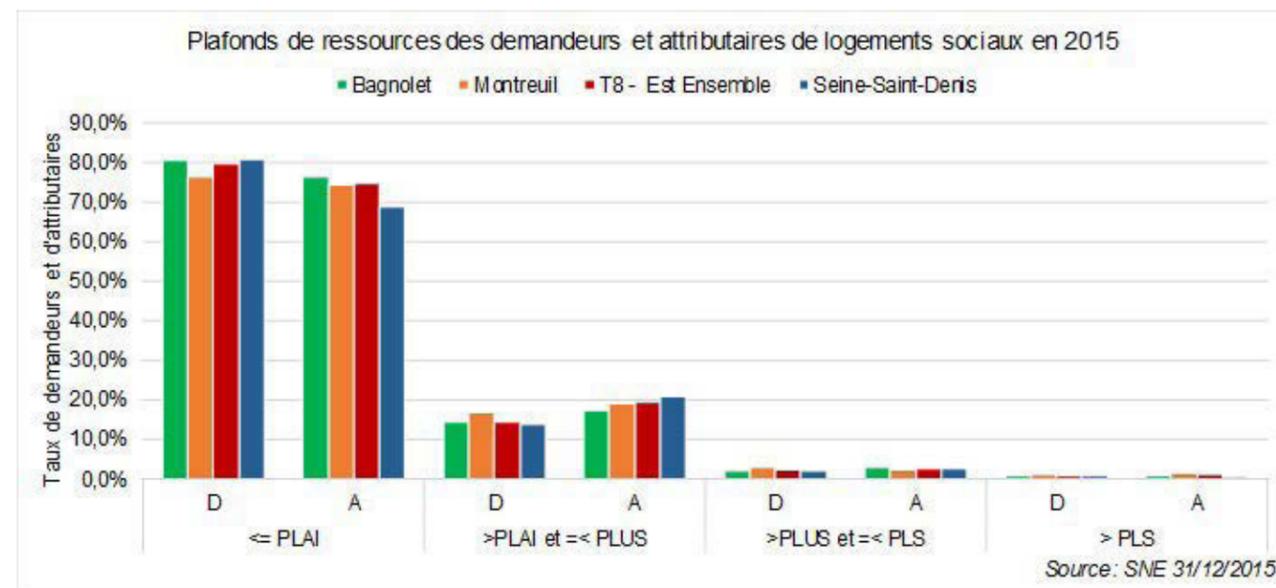
Source : SNE au 31/12/2015

ENJEU

>Quelle marge de manoeuvre dans les quartiers pour répondre à la demande?  
A-t-on la possibilité de reconfigurer l'offre actuelle?

## 3.2. Le marché de l'habitat

### Des demandeurs et des attributaires de logements sociaux au profil précaire



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 PLA-I	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 €

Près de 80% des demandeurs de logements sociaux sur le territoire d'Est Ensemble ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI (cf. tableau des plafonds de ressources pour l'accès au parc social en 2015 ci-contre). En 2015, 81% des demandeurs à Bagnolet et 77% des demandeurs à Montreuil avaient des revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI. A l'échelle de la Seine-Saint-Denis, ce sont 81% des demandeurs qui sont sous ce plafond. Au sein du QPV, le revenu médian par unité de consommation étant de 13 979€ cela indique que la très grande majorité des ménages déjà en place ont des revenus inférieurs à ces plafonds. Les nouveaux entrants dans le parc social, renforcent encore la présence des ménages économiquement précaires au sein du parc social.

#### Dans le QPV, un conventionnement majoritaire des logements en PLUS qui interroge sur le taux d'effort des ménages

Au sein du QPV Plateau - La Noue - Malassis, 93% des logements sont conventionnés en PLUS ou équivalent et seulement 4% en PLAI (224 logements dont une partie au Clos Français), 3% sont en PLS (166 logements au Clos Français). Cependant, les loyers pratiqués par les bailleurs ne sont pas plafonnés, les conventionnements étant anciens. En revanche, à la relocation, les plafonds de loyers peuvent être plus élevés. Au Clos Français, les loyers pratiqués à la relocation par l'OPH de Montreuil sont de 6,0361€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLAI, 6,7761€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLUS et 10,5032€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLS.

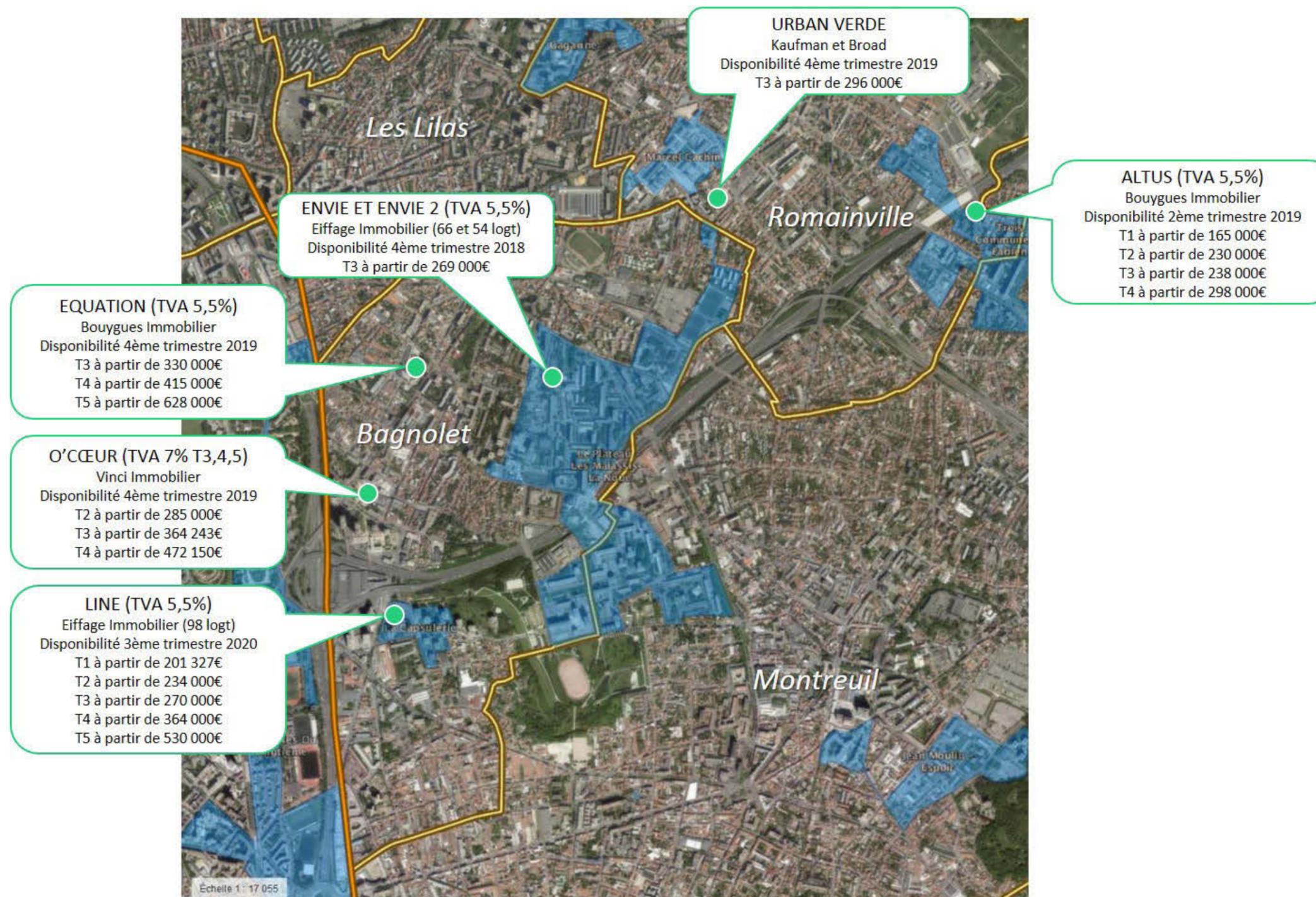
A la Noue, les loyers pratiqués à la relocation par l'OPH de Montreuil sont en surface corrigée soit 3,4585€/m<sup>2</sup> pour un financement équivalent PLUS et 3,6033€/m<sup>2</sup> en PLAI ce qui correspond mieux aux capacités financières des ménages.

ENJEU

- > Quelle capacité des ménages à accéder au parc locatif social ?
- > Quelle capacité pour les ménages déjà locataires à en sortir ?
- > Quel parcours résidentiel ?

## 3.2. Le marché de l'habitat

### Programmes immobiliers neufs en cours de commercialisation à proximité du quartier fin 2017



Source : sites internet des promoteurs pour les opérations en cours ayant un volume conséquent de logements en vente début décembre 2017.

En 2017, le prix moyen de vente d'un appartement neuf ou rénové est de 5 660€/m<sup>2</sup> à Montreuil et 5 210€/m<sup>2</sup> à Bagnolet.

#### Une promotion immobilière qui va bénéficier de l'amélioration de la desserte en transport

La promotion immobilière des années à venir va bénéficier de l'amélioration de la desserte en transport. L'attractivité déjà importante des opérations immobilières neuves va encore augmenter avec le développement de grands projets comme le prolongement de la ligne 11 en 2020 pour le quartier Boissière à Montreuil (Bas Montreuil).

#### Un encadrement des prix de l'immobilier à Montreuil

Pour limiter l'augmentation des prix la ville de Montreuil a mis en place, en 2015, une charte de la construction durable. Elle encadre les prix de vente des opérations hors ZAC.

Pour le secteur Clos Français le prix de vente d'un logement en accession est de 4 200€/m<sup>2</sup> de surface utile.

Pour les opérations dans un périmètre de 300 m autour des QPV, un abattement de 15 points par rapport aux valeurs de référence est appliqué.

## 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<sup>ème</sup> 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 HS
BAGNOLET - hors Malassis, Plateau, La Noue		
LES LILAS	5.000-5.400 €/m <sup>2</sup> *	17-18 €/m <sup>2</sup>
MONTREUIL - Bas Montreuil, Centre		
PANTIN - Mairie, Eglise		
BAGNOLET - Malassis, Plateau, La Noue		
LE PRE SAINT GERVAIS	4.200-4.800 €/m <sup>2</sup> *	15-16 €/m <sup>2</sup>
MONTREUIL - Reste		
PANTIN - 4 Chemins, Courtilières, Limites		
ROMAINVILLE - Centre		
BOBIGNY - Préfecture	3.500-4.000 €/m <sup>2</sup>	14-15 €/m <sup>2</sup>
NOISY LE SEC		
ROMAINVILLE - Reste (hors Centre)		
BOBIGNY - Reste (hors Préfecture)	3.300-3.600 €/m <sup>2</sup>	13-14 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> )	T2 (48 m <sup>2</sup> )	T3 (62 m <sup>2</sup> )	T4 (75 m <sup>2</sup> )	T1 (28 m <sup>2</sup> )	T2 (48 m <sup>2</sup> )	T3 (62 m <sup>2</sup> )	T4 (75 m <sup>2</sup> )
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								
NOISY LE SEC	520-590 €	675-780 €	820-880 €	940-1050 €	420-500 €	550-665 €	695-750 €	750-890 €
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€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> et des loyers moyens à 16,6€/m<sup>2</sup> en locatif libre. A Montreuil, dans le secteur Clos Français, les prix admissibles pour l'accession sont compris entre 4 200 et 4 500€/m<sup>2</sup> et les loyers moyens à 16,1€/m<sup>2</sup> en locatif libre.

### Des communes prioritaires pour le développement du locatif intermédiaire 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.

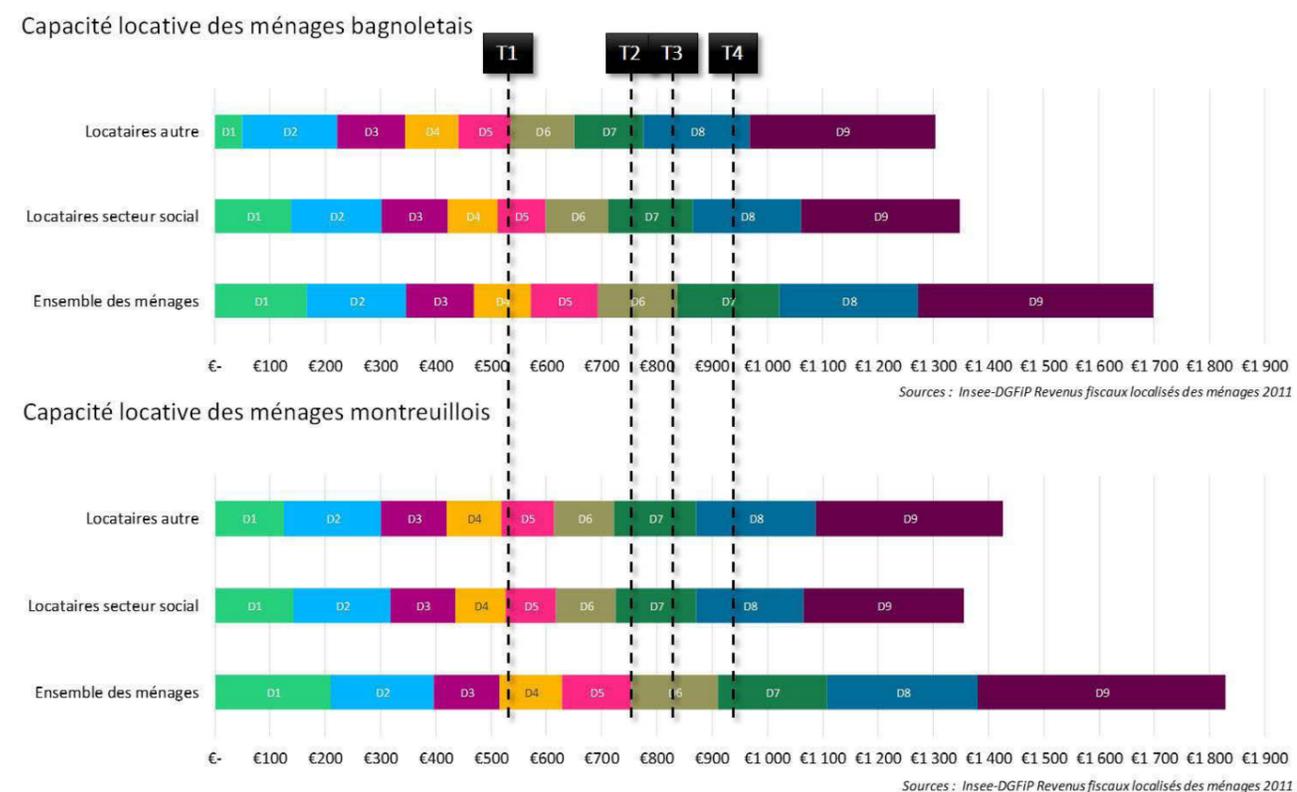
Cette étude estime que par rapport au volume totale de la promotion immobilière des communes, Montreuil et Bagnolet pourraient accueillir 20% de leur production de logements en locatif intermédiaire, soit environ 45 logements pour Bagnolet et 85 pour Montreuil. Sur la production immobilière restante,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

### Un accès limité à l'offre locative des ménages montreuillois et bagnoletais



#### Exercice d'estimation de la capacité théorique d'accès des ménages des communes au parc locatif libre

Les graphiques ci-contre représentent, pour chacune des deux communes, la répartition des revenus des ménages par déciles\* en fonction de leur statut d'occupation (locataire du parc social, locataire autre (du parc privé) et l'ensemble des ménages des communes (locataires et propriétaires).

Les lignes en pointillés représentent la médiane des loyers en 2013 par typologies de logements pour chacune des communes. Ces loyers sont ceux définis par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Afin de calculer le loyer moyen pour chaque typologie, nous avons rapporté ce loyer moyen au m<sup>2</sup> aux surfaces de logements par typologies définies par l'étude Adéquation soit :

- > Pour un T1 de 28m<sup>2</sup>, loyer moyen de 520,8€
- > Pour un T2 de 48m<sup>2</sup>, loyer moyen de 753,6€
- > Pour un T3 de 62m<sup>2</sup>, loyer moyen de 830,8€
- > Pour un T4 de 75m<sup>2</sup>, loyer moyen de 937,5€

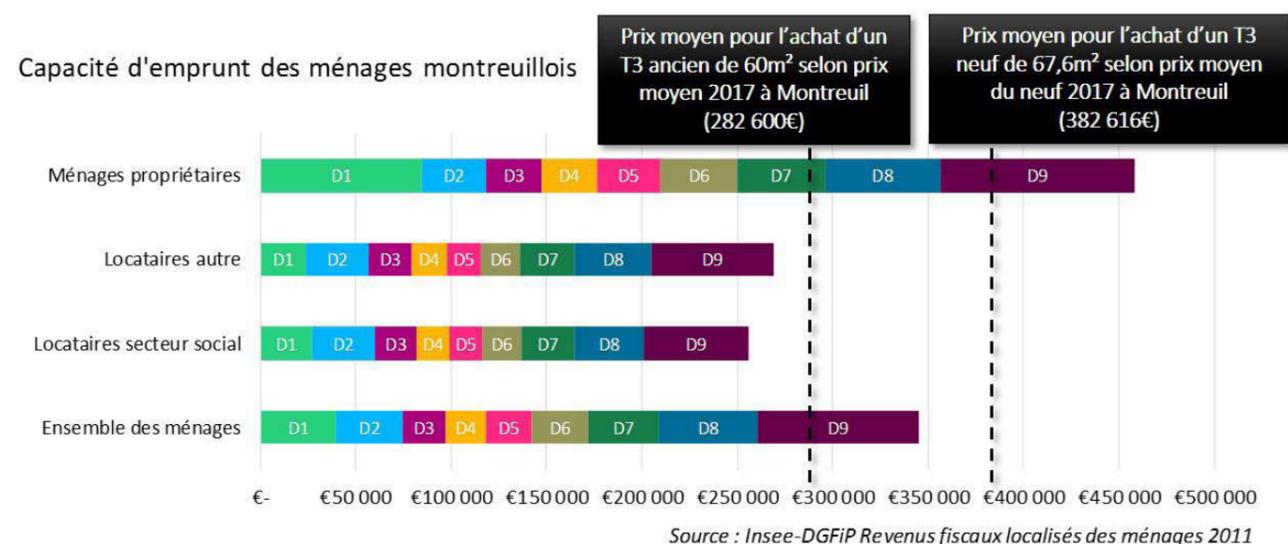
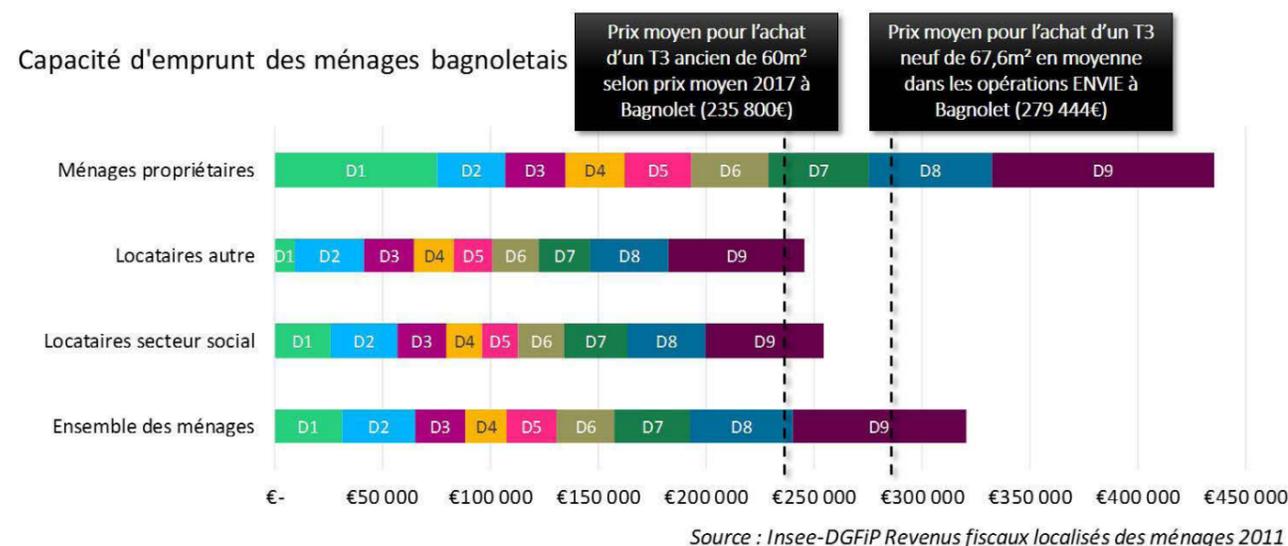
L'hypothèse de calcul retenue est un loyer mensuel plafonné à 30% du revenu disponible des ménages.

Ainsi, selon cet exercice, entre 40% et 50% des ménages ne pourraient pas prétendre à un T1 en locatif libre de 28 m<sup>2</sup> avec un loyer à 18,6€/m<sup>2</sup> (déciles placés à droite de la ligne en pointillés correspondant au T1 sur les graphiques ci-dessus).

\* Définition Insee : si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi, pour une distribution de revenus : le premier décile (noté généralement D1) est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des ménages ; le neuvième décile (noté généralement D9) est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des ménages. Le premier décile est, de manière équivalente, le revenu au-dessus duquel se situent 90 % des ménages ; le neuvième décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10 % des ménages.

## 3.2. Le marché de l'habitat

### Une capacité théorique d'emprunt limitée



#### Exercice d'estimation de la capacité théorique d'emprunt des ménages

L'objectif est de connaître la capacité d'emprunt pour l'achat d'un T3 (typologie la plus répandue) dans l'ancien et dans le neuf en fonction des différents niveaux de revenus. Les graphiques ci-contre représentent, pour chacune des deux communes, la répartition des revenus des ménages par déciles en fonction de leur statut d'occupation. Les lignes en pointillés représentent le prix moyen d'achat d'un T3 dans l'ancien et dans le neuf selon les prix 2017.

Les paramètres pris en compte pour le calcul de cette estimation :

- Emprunt sur 20 ans avec un taux à 2,5% hors assurance
- Mensualité maximale de 30% du revenu disponible des ménages
- Aucun apport personnel
- Le prix moyen du T3 neuf a été estimé en fonction des prix de vente des T3 des opérations Envie en cours de réalisation en proximité du QPV fin 2017 (cf. carte des programmes immobiliers neufs).
- Le prix moyen d'un T3 ancien a été estimé en fonction du prix moyen au m<sup>2</sup> d'un bien ancien pour chaque commune, rapporté à la surface moyenne d'un T3 (60m<sup>2</sup>).

#### A Bagnolet, un accès à la propriété très limité et des ménages locataires captifs du parc locatif

Selon ces paramètres, pour les bagnoletais l'accès à la propriété est très limité. Comme le montre le graphique ci-après, à l'échelle de l'ensemble des ménages bagnoletais, seuls les 10% aux revenus les plus élevés (D9) peuvent théoriquement accéder à la propriété d'un T3 ancien et un peu moins de 5% à un T3 neuf. Pour les ménages déjà propriétaires, environ 30% (D7, D8 et D9) peuvent accéder à un T3 ancien et un peu

moins de 20% à un T3 neuf (D8 et D9).

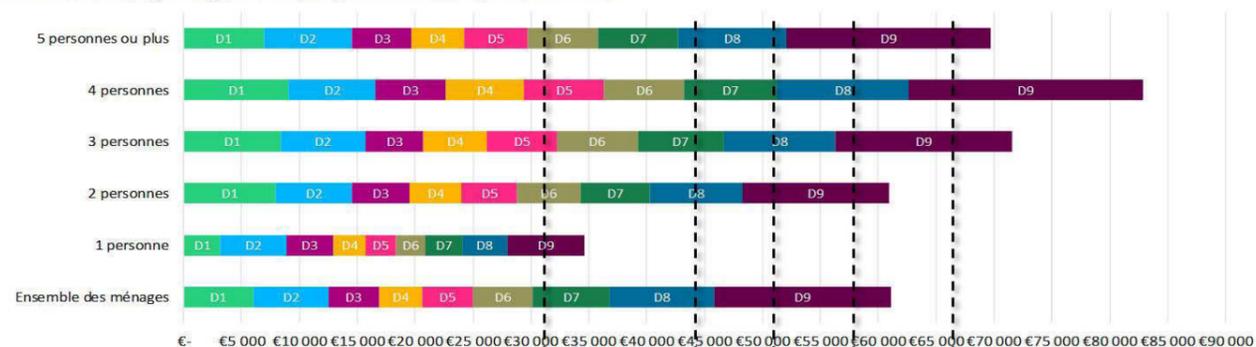
#### A Montreuil, un accès à la propriété encore plus limité quelque soit le statut d'occupation actuel des ménages

Pour les Montreuillois, le graphique montre un accès à la propriété encore plus limité que pour les Bagnoletais, quelque soit le statut d'occupation des ménages. A l'échelle de l'ensemble des montreuillois moins de 10% des ménages aux revenus les plus élevés (D9) peuvent accéder à la propriété d'un T3 ancien et aucun à un T3 neuf. Pour les ménages déjà propriétaires, environ 20% peuvent accéder à un T3 ancien et moins de 10% à un T3 neuf (graphique ci-après).

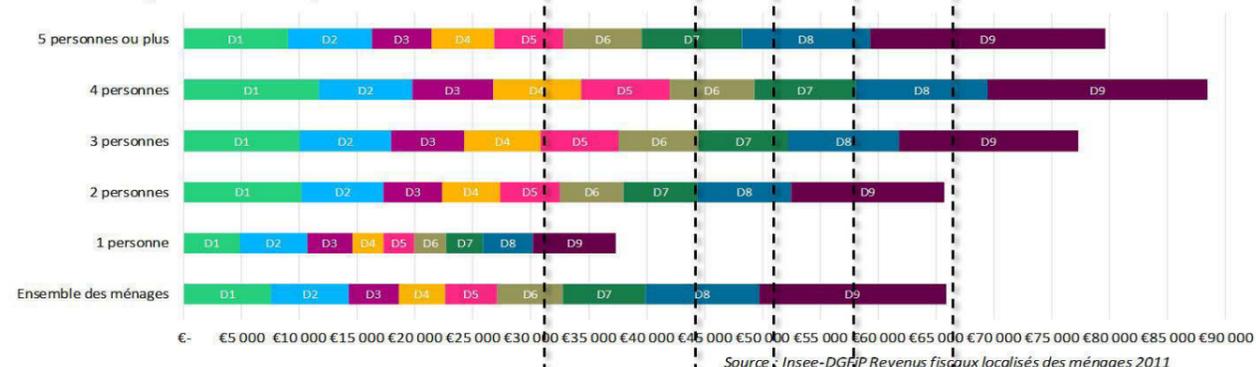
## 3.2. Le marché de l'habitat

### Une capacité d'accès théorique à l'offre en accession sociale (PSLA) limitée (1/2)

Revenus des ménages bagnoletais par déciles en fonction de leur taille



Revenus des ménages montreuillois par déciles en fonction de leur taille



1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
31 797€	44 515€	50 875€	57 870€	66 011€

\* Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accès à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. Ce dispositif, se base sur le mécanisme de la location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut préalable de locataire-propriétaire. Les plafonds de ressources du prêt Prêt Social Location Accession sont fixés par l'Etat tous les 1er janvier.

#### Estimation de la part des ménages dont les revenus sont sous les plafonds d'accès au PSLA

Cet exercice qui a pour objectif de connaître la part théorique des ménages des communes ayant des revenus leur permettant d'accéder à un logement en accession sociale PSLA en fonction de leur composition familiale.

Les graphiques ci-contre représentent, pour chacune des deux communes, la répartition des revenus des ménages par déciles, en fonction de leur taille. Les pointillés noirs représentent les plafonds de revenus nécessaires pour bénéficier d'un PSLA au 1er janvier 2017 en fonction de la taille du ménage. Le territoire est situé en zone A, ce qui correspond aux plafonds de revenus suivants :

- 1 personne : 31 797€
- 2 personnes : 44 515€
- 3 personnes : 50 875€
- 4 personnes : 57 870€
- 5 personnes et plus : 66 011€

Selon les graphiques ci-contre, à Bagnolet, 95% des ménages d'une personne sont sous les plafonds PSLA, 75% des ménages de 2 personnes, 85% des ménages de 3 et de 4 personnes et la quasi totalité des ménages de 5 personnes et plus. A Montreuil, 90% des ménages d'une personne sont sous les plafonds PSLA, 80% des ménages de 2 personnes, 90% des ménages de 3 personnes et de 4 personnes, et 95% des ménages de 5 personnes et plus. Cependant, bien qu'une grande majorité des ménages soient sous les plafonds de ressources maximums, l'analyse de la page suivante montre que leur capacité d'accès au PSLA est limitée en raison de leurs faibles capacités d'emprunt.

Exercice d'estimation de la part des ménages montreuillois et bagnoletais pouvant accéder au PSLA en fonction de leur capacité d'emprunt.

Paramètres pris en compte pour le calcul du coût théorique d'un PSLA en fonction de sa typologie (cf. tableau ci-contre):

Calcul du coût théorique d'un PSLA dans le secteur d'étude

Typologies de logements	Surfaces minimales offre neuve (m <sup>2</sup> )	Prix au m <sup>2</sup> pour un PSLA en zone A	Coût théorique du logement
T2	46		158 194 €

- Coût d'acquisition maximal au m<sup>2</sup> pour un PSLA en zone A : 3 439€. Ces coûts peuvent être minorés selon le montage de l'opération et le marché.  
- Surfaces théoriques des constructions neuves par typologies.

## Une capacité d'accès théorique à l'offre en accession sociale (PSLA) limitée (2/2)

Paramètres pris en compte pour la simulation des capacités d'emprunt des ménages :

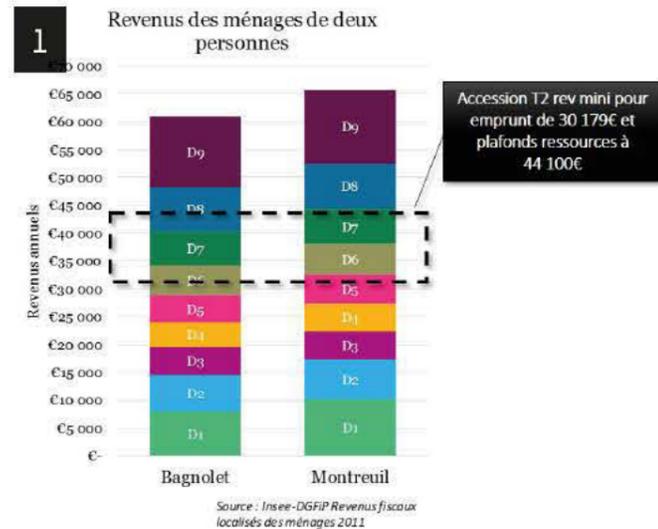
- Taux d'effort de 33%
- Emprunt sur 20 ans avec taux à 2,5%
- Aucun apport personnel

Selon ce calcul théorique, pour accéder à la propriété d'un logement via le PSLA, les ménages doivent avoir les revenus annuels suivants :

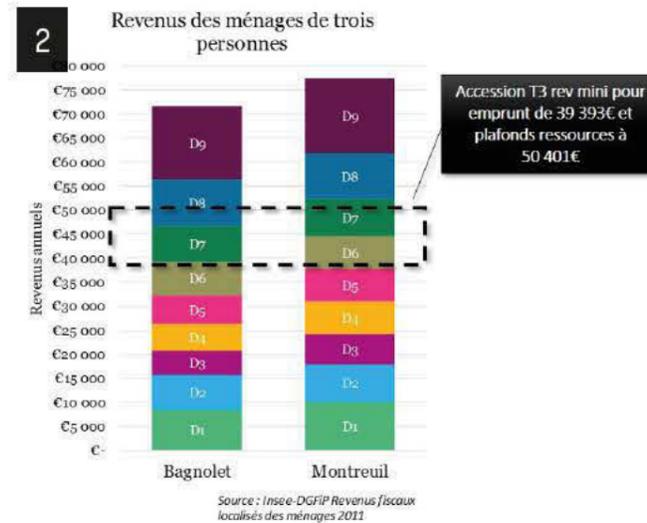
- > Pour un T2, 30 179€
- > Pour un T3, 39 393€
- > Pour un T4, 48 073€

Ainsi, selon cet exercice, les capacités d'emprunt pour l'accès à la propriété en PSLA des ménages sont réduites (cf. graphiques ci-conté).

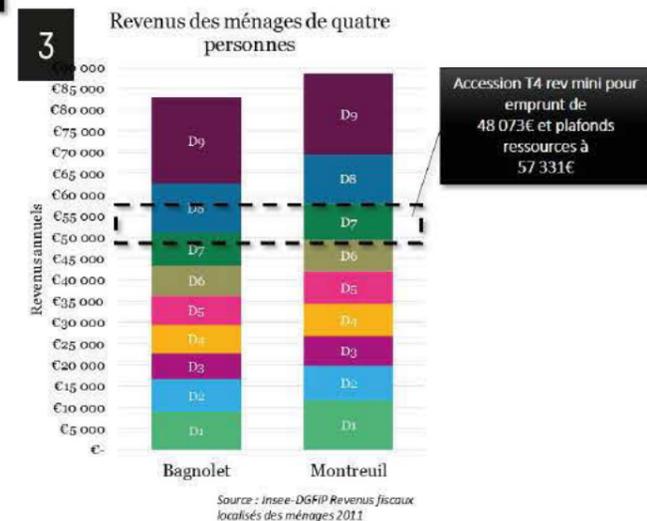
> Le graphique 1 montre que 20% des ménages de 2 personnes souhaitant accéder à un T2 en PSLA sont en capacité de le faire dans les deux communes.



> Le graphique 2 montre que 13% des ménages de 3 personnes bagnoletais et presque 20% des ménages de 3 personnes montreuillois peuvent accéder à un T3 en PSLA.



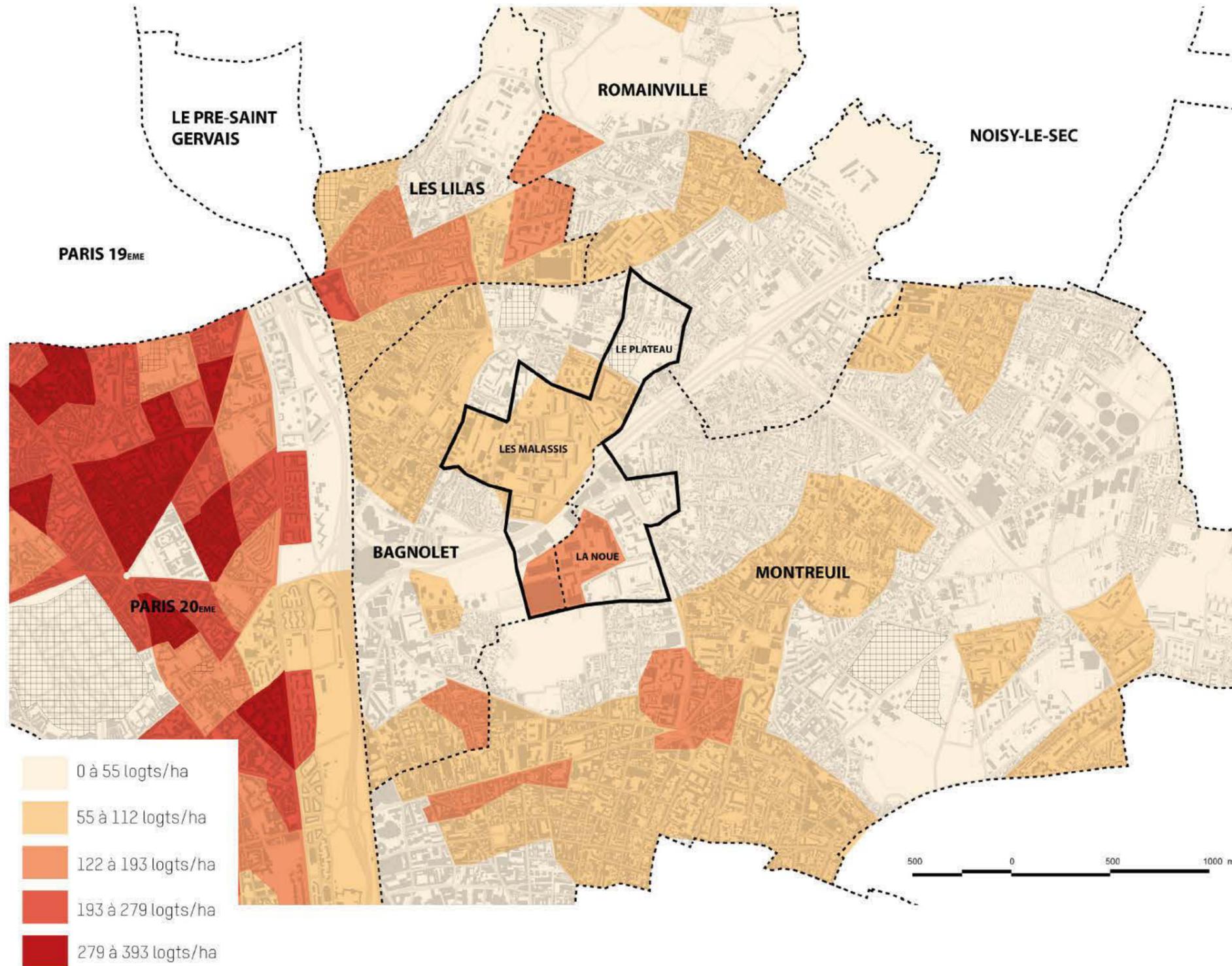
> Le graphique 3 montre que 10% des ménages de 4 personnes montreuillois et moins de 10% des ménages de 4 personnes bagnoletais sont en mesure d'accéder à un T4 en PSLA.



### 3.3. LES TYPOLOGIES D'HABITAT

### 3.3. Les typologies d'habitat

Un secteur aux densités supérieures à la moyenne des densités des communes concernées



A l'échelle du secteur d'études les densités ne sont pas homogènes :

> une densité de 68 logements/hectare à Montreuil

> une densité de 74 logements/hectare à Bagnolet

> une densité de 90 logements/hectare sur le périmètre d'étude mais une densité importante de 143 logements/hectare à la Noue

Aux Malassis, la densité est comparable au centre ville de Bagnolet

A la Noue, la densité est supérieure à la moyenne d'Est Ensemble et est équivalente au centre ville des Lilas ou de Montreuil.

**ENJEU**

> Modérer la densité des nouvelles opérations en fonction de l'accessibilité et de la densité des quartiers

### 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

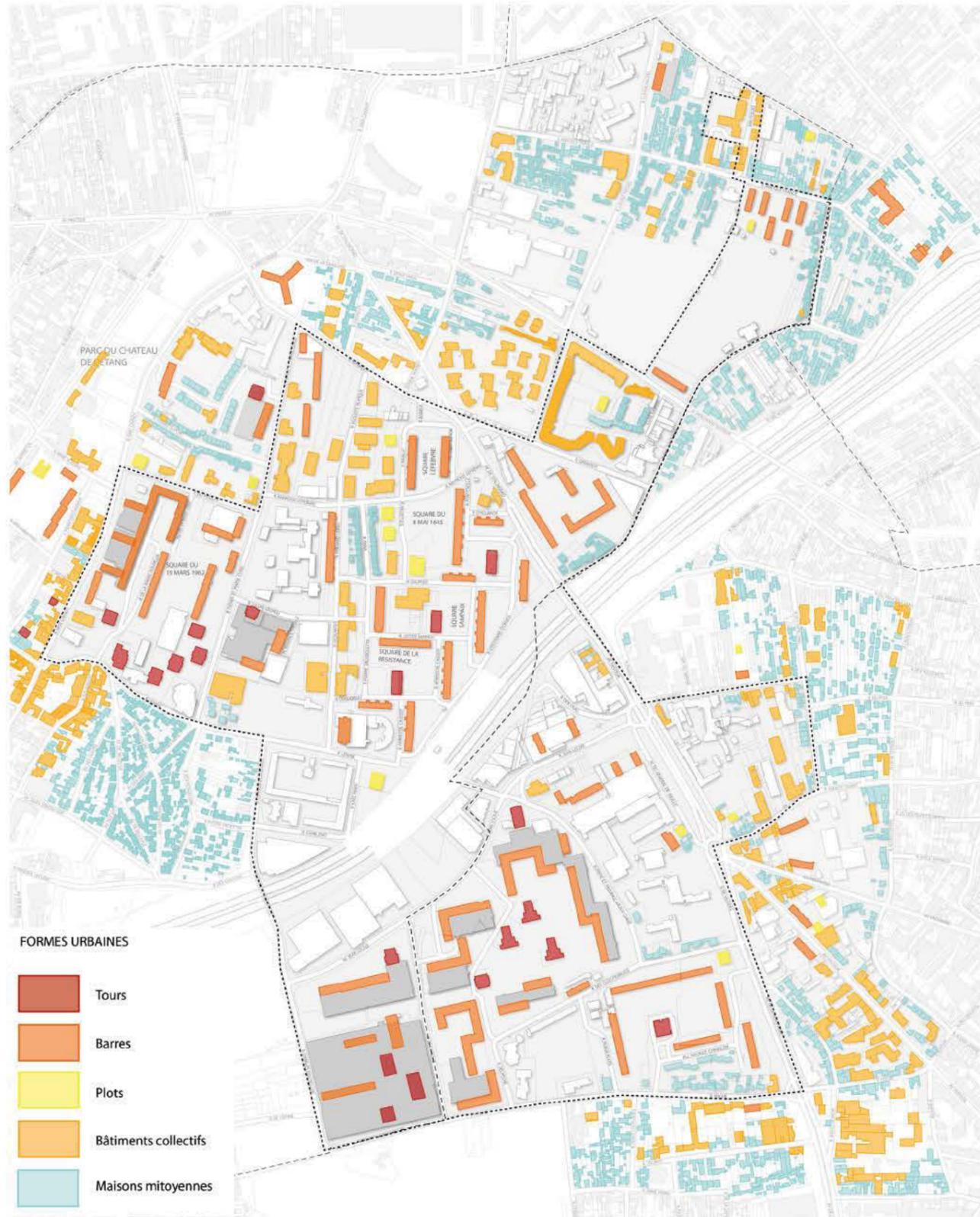


Les maisons de la rue Béranger à Bagnolet

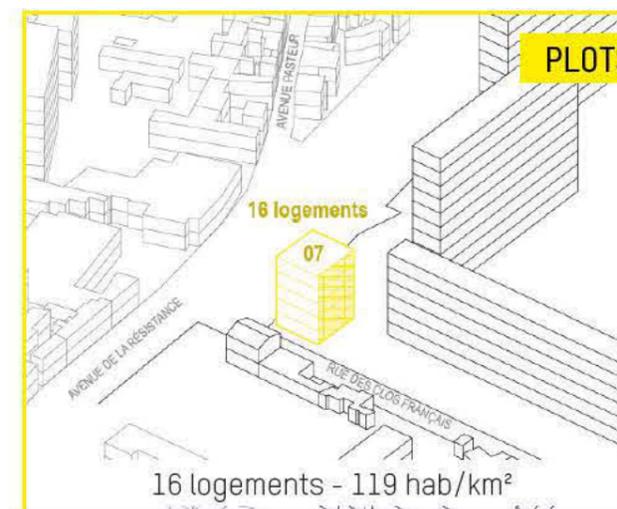
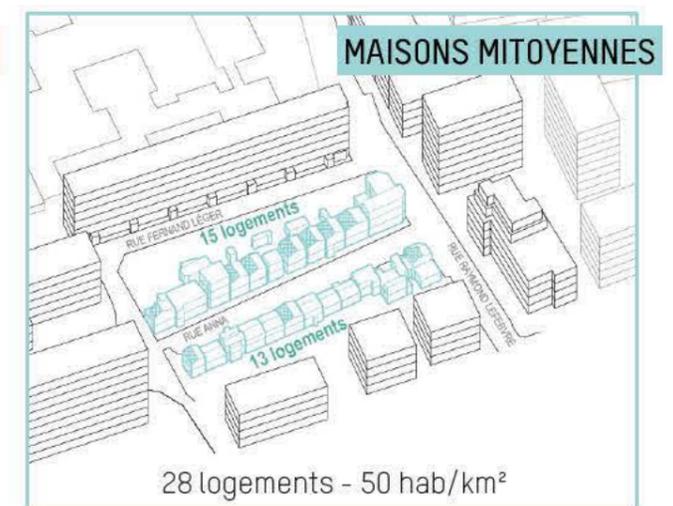
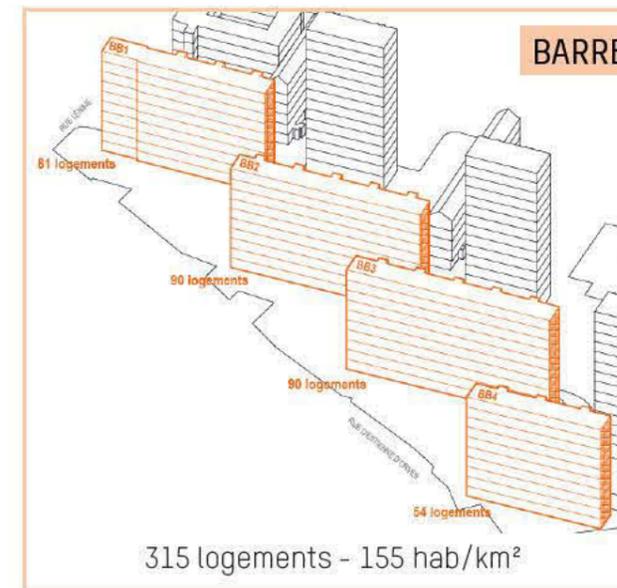
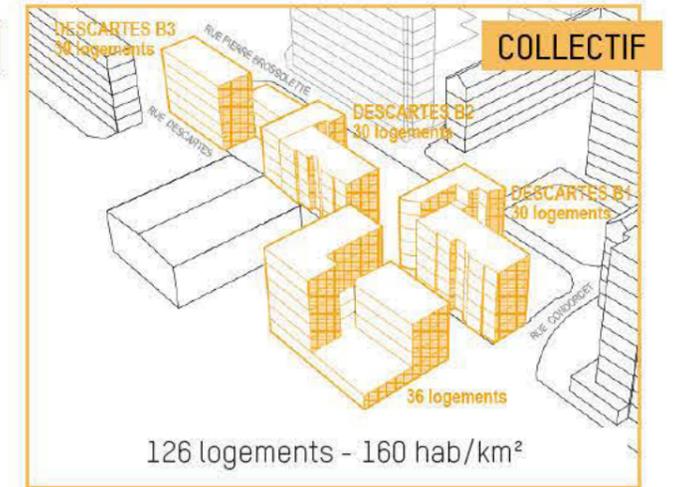
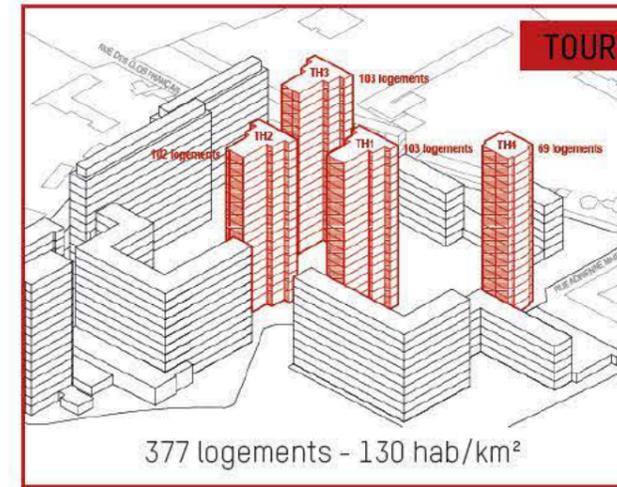


Les nouvelles constructions des Malassis rue Curie à Bagnolet

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



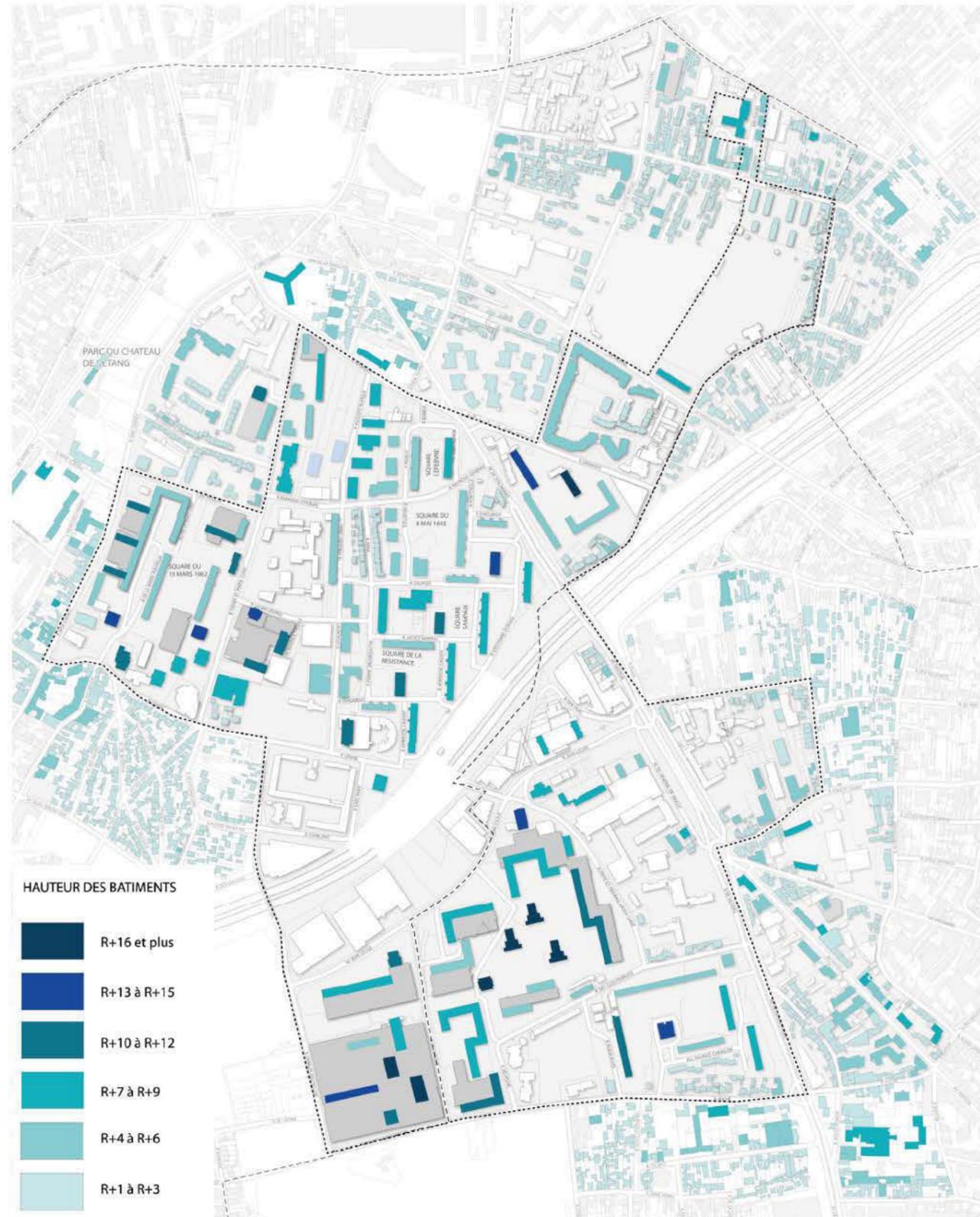
### 3.3. Les typologies d'habitat



**ENJEU**

- > Quelles typologies développer demain ?
- > Quelle densité acceptable pour les nouvelles opérations ?

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



## 3.3. Les typologies d'habitat



Les tours R+16 et plus



Les barres R+6



Les maisons de ville R+1

Il existe sur le secteur d'étude de grandes variations de formes urbaines et de hauteurs entre des tours IGH, des barres, des plots et des maisons de ville. Cette grande mixité de formes urbaines peut s'observer au sein d'un même îlot où sont implantées des tours, des barres et des collectifs. Cette mixité sur les quartiers offre un potentiel de développement de formes urbaines variées.

Les rapports d'échelle sont parfois difficiles entre des maisons de ville, des barres et des tours (rue Lénine ...). Les dalles renforcent la perception de densité puisqu'elles élargissent l'emprise au sol des bâtiments.

Par ailleurs, les continuités urbaines des quartiers aux centralités sont aujourd'hui peu présentes. Le manque d'alignement des bâtiments aux rues principales (rue Sadi-Carnot, avenue de la Résistance ...) ainsi que les friches (friche Shell...) nuisent à ces continuités. Il apparaît ainsi nécessaire de s'appuyer sur les opportunités de développement de nouvelles formes pour retravailler les accroches urbaines des quartiers aux centres-villes.

**ENJEU**

- > Proposer de nouvelles formes aux franges des quartiers pour mieux relier le quartier aux centres-villes
- > Travailler le rapport à la rue et aux espaces publics

## 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 m<sup>2</sup> (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€/m<sup>2</sup> et 8,78€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> et 5,22€/m<sup>2</sup>.

**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, conservatoires). 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 m<sup>2</sup> inférieur au plafonds PLAI 2017 (5,97€/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> compris entre 5€ et 5,8€ du m<sup>2</sup> de surface utile.

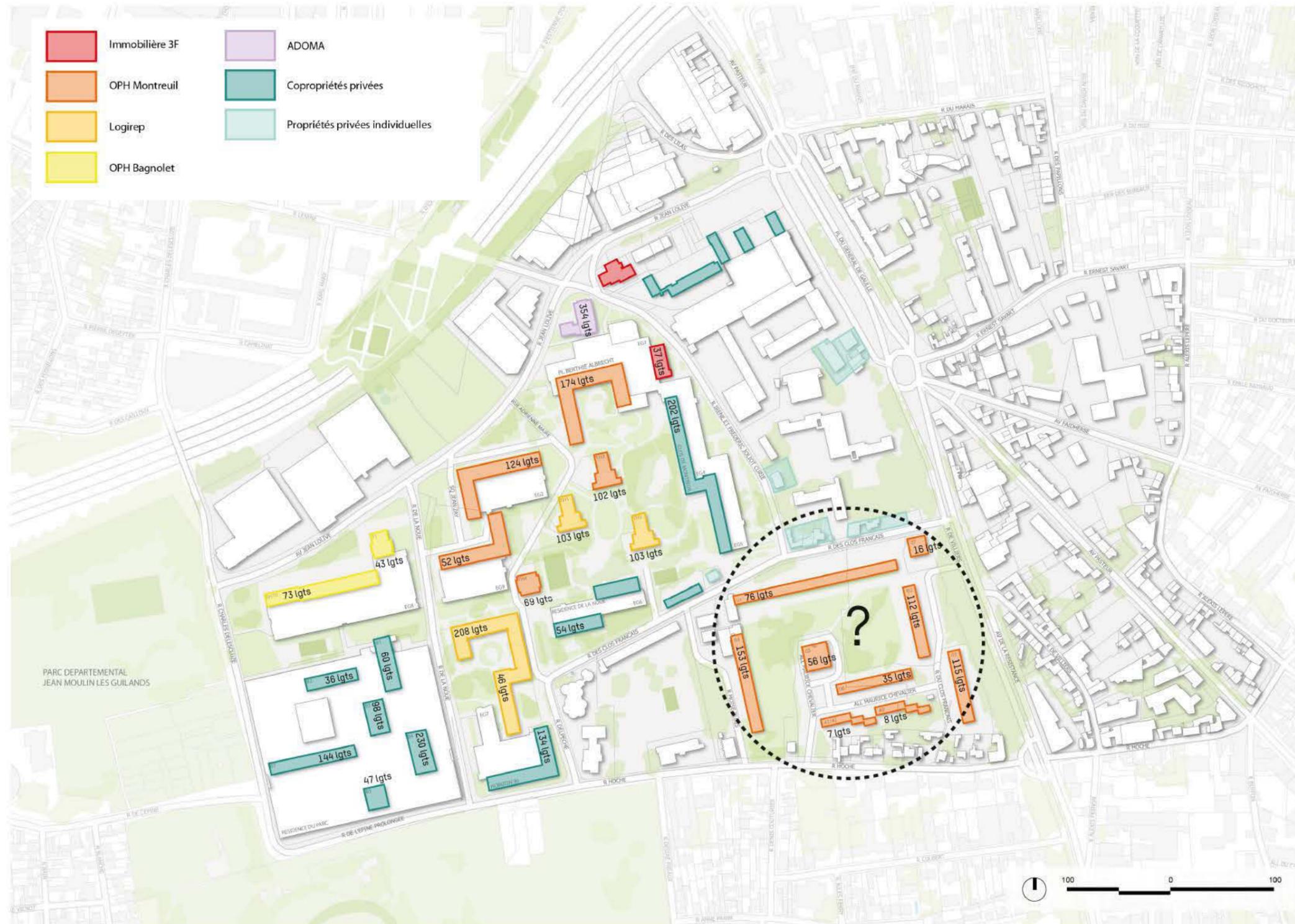
Sur le Plateau, les résidences de l'OPH de Paris et d'Antin Résidence affichent des montants de loyer au m<sup>2</sup> importants, compris entre 6,52€ et 8,3€/m<sup>2</sup>. Pour le secteur Anatole France, les loyers mentionnés sont ceux transmis par les habitants lors de l'enquête sociale. Ils sont très faibles, compris entre 3 et 3,5€ du m<sup>2</sup>.

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)

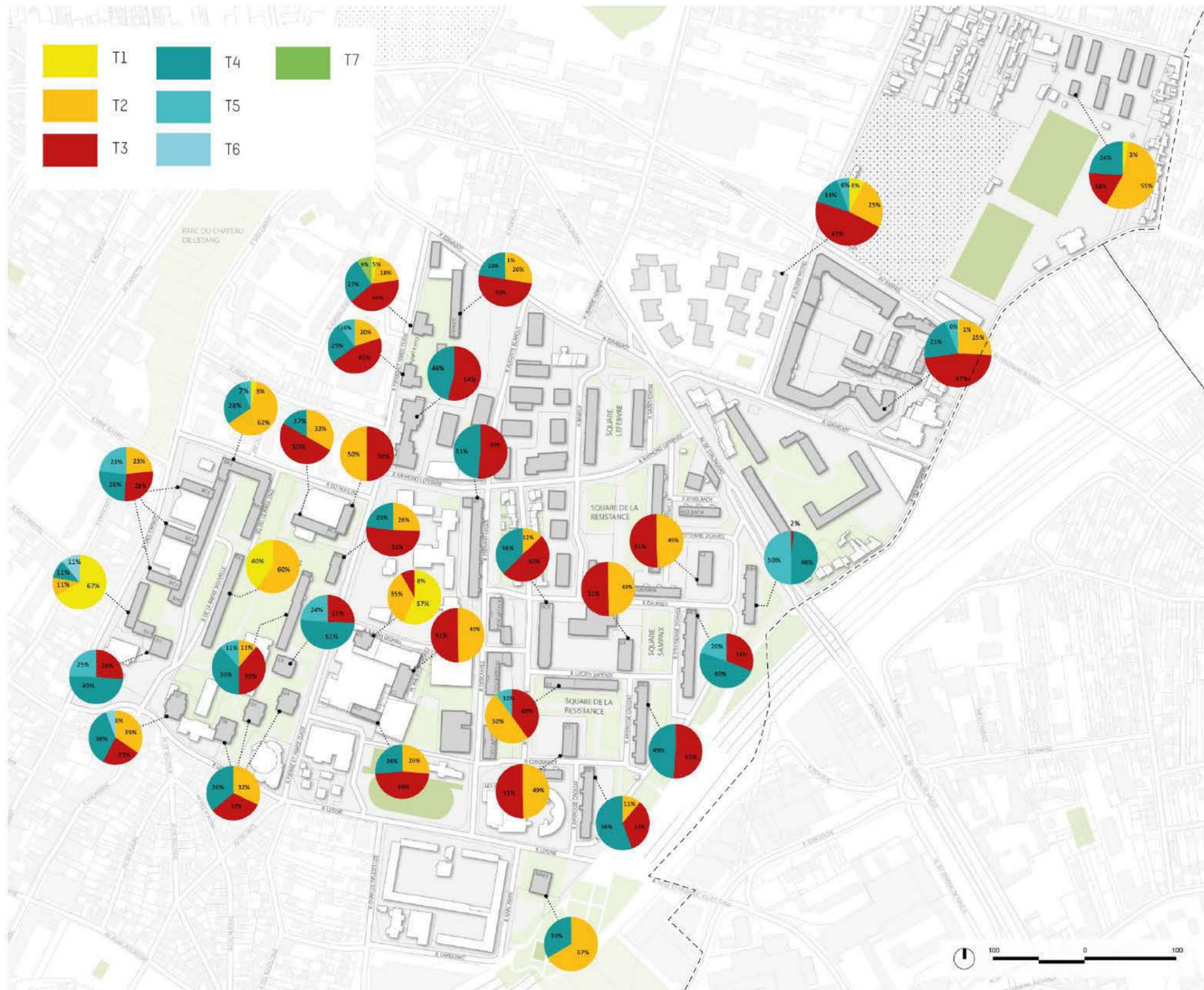
Un projet de réhabilitation du foyer ADOMA en résidence sociale à horizon 2022 fera passer sa capacité de 355 chambres à 150 logements autonomes.

**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

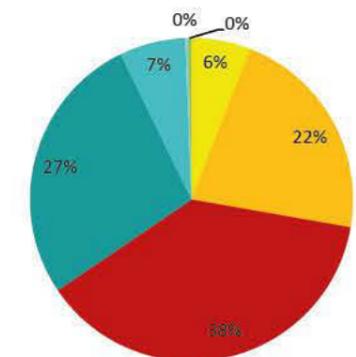
**Malassis - Sadi-Carnot - Anatole France // Un parc globalement équilibré avec une majorité de T3 et T4**



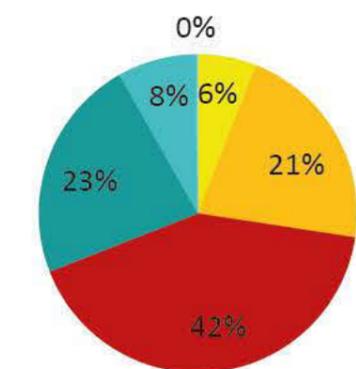
Sur le secteur Malassis Sadi-Carnot, 88% des résidences principales sont occupées en location sociale (INSEE 2014, Iris 12, 13 et 14).

65% de ce parc social est de typologies moyennes (T3 et T4). Contrairement au secteur de La Noue, l'offre en T1 est présente avec 171 logements.

En revanche, sur le secteur Anatole France, le parc est plus mixte. L'offre sociale représente 58% des logements. La typologie la plus représentée est le T3 (42%).



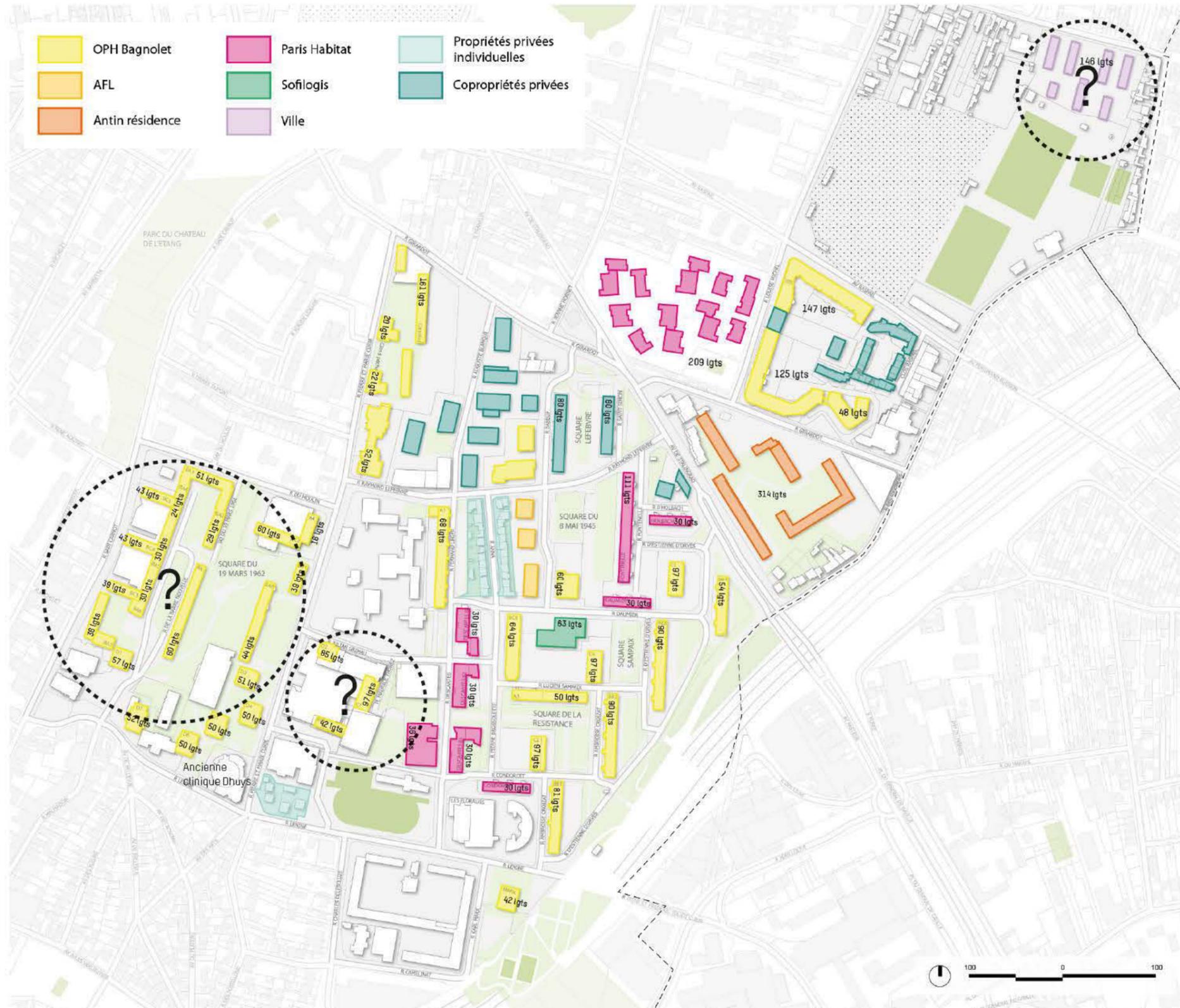
Malassis - Répartition des typologies dans le logement social



Plateau - Répartition des typologies dans le logement social

### 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.

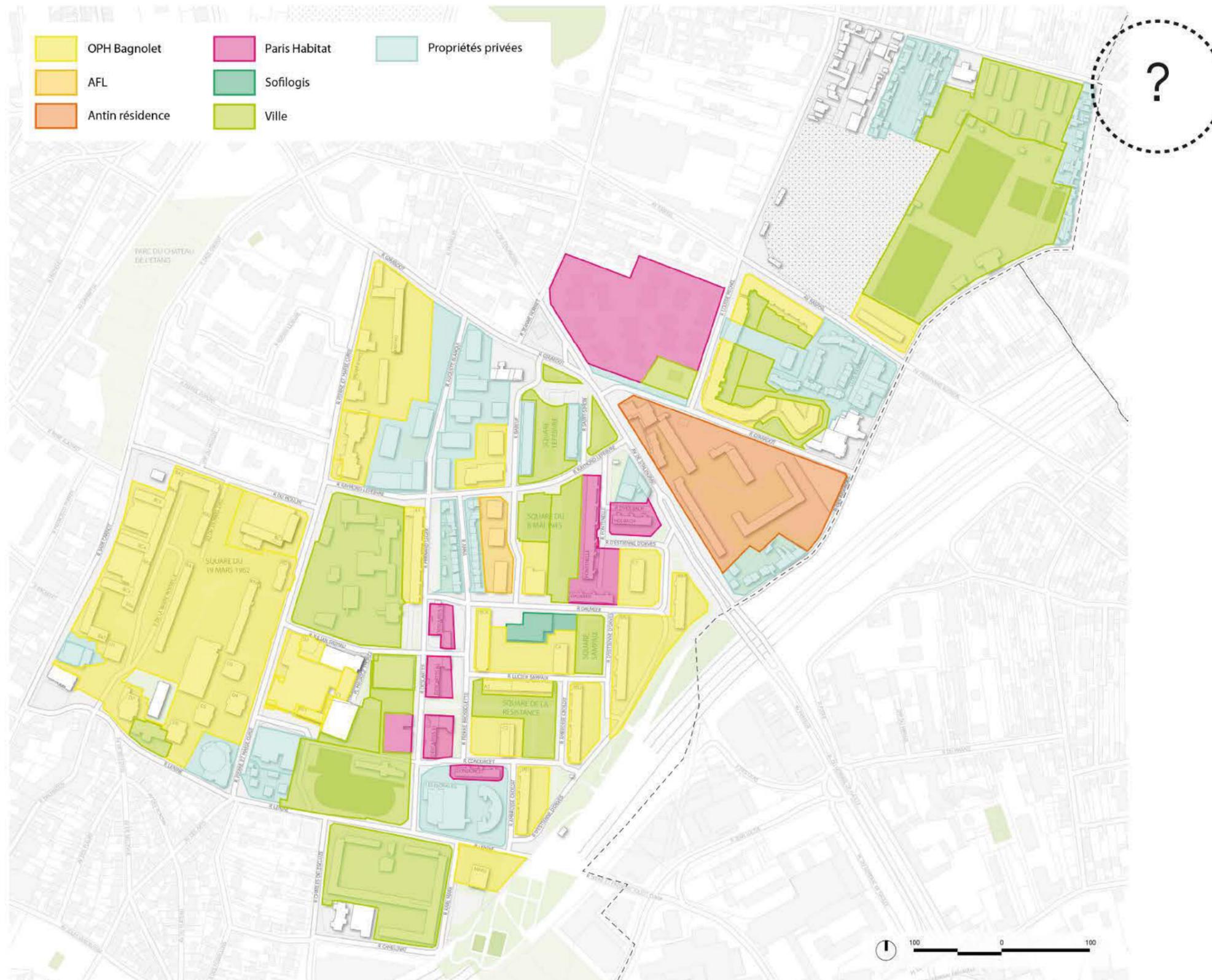
Une priorité d'action est identifiée sur le patrimoine de la cité Anatole France. Une étude spécifique est menée afin de définir un scénario d'intervention.

**ENJEU**

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

### 3.3. Les typologies d'habitat

#### Malassis - Sadi-Carnot - Anatole France // Des statuts fonciers à clarifier



Deux principaux propriétaires fonciers : la ville de Bagnolet et l'OPH Bagnolet

Des questions de répartition foncière entre la ville et l'OPH Bagnolet demeurent aux franges du quartier :

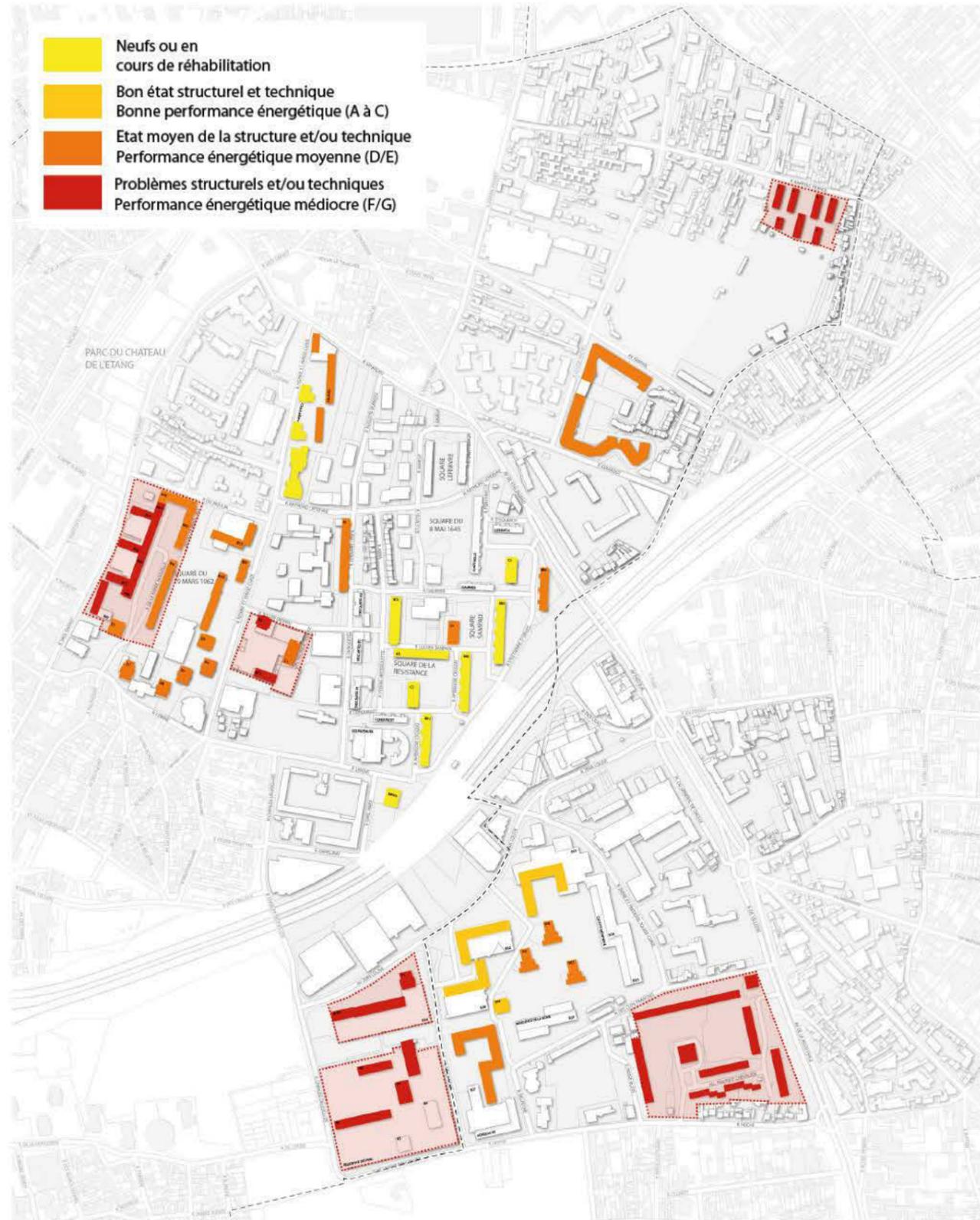
- > quel statut demain pour le square du 19 mars 1962 ?
- > quel statut pour le coeur vert de Louise Michel entre copropriétés, OPH Bagnolet et la ville ?
- > Quel statut pour la Cité Anatole France ? Vers un conventionnement en logement social ?

Un foncier très important : les écoles Wallon-Verne

**ENJEU**

- > Quelles répartitions foncières en fonction des usages des espaces demain (square du 19 mars 1962 ou coeur de Louise Michel ?
- > Quelle mutation pour le foncier des écoles Wallon-Verne ?

## 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



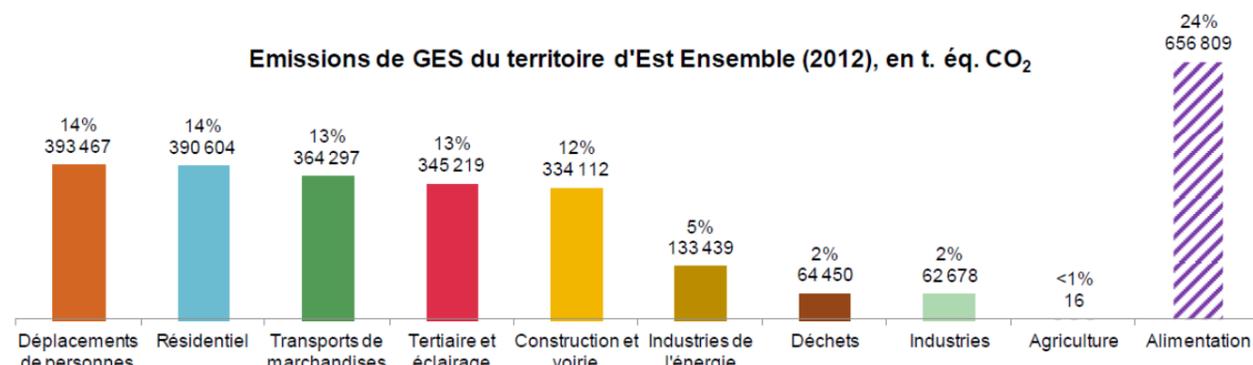
**Aux Malassis-Sadi-Carnot-Plateau**

- > 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



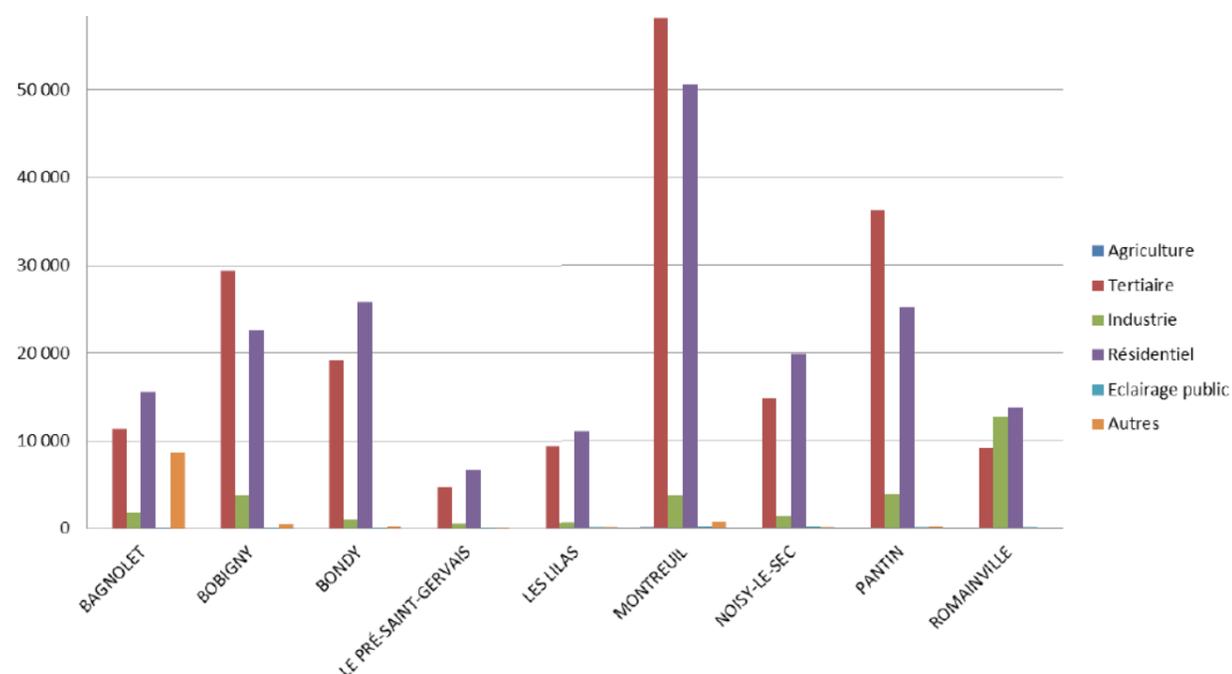
## 3.4. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ENR

## Un territoire acteur du développement durable



### Les émissions de GES du territoire d'est ensemble

Source : PCAET Est Ensemble



### La consommation d'énergies par secteur d'activité et commune

Source : PCAET Est Ensemble 2014

## 3.4. Le potentiel de développement des ENR

L'intervention sur le patrimoine bâti dans le cadre du NPNRU est une opportunité forte pour réfléchir au développement des énergies renouvelables.

### Quelques rappels

2,7 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub> émis en 2012 sur le territoire d'Est Ensemble.

Trois sources principales : les déplacements, les bâtiments et les produits de consommation

Un risque de précarité énergétique important : sur le territoire 25% à 30% de la population présente un risque de précarité énergétique (ie : 10% du budget des ménages sert à payer ses factures)

Le changement climatique induira pour le territoire trois aléas principaux :

- La hausse des chaleurs et des épisodes caniculaires)
- La baisse de la pluviométrie
- L'augmentation des inondations urbaines et des phénomènes de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation de l'intensité des épisodes orageux

### Sur le territoire d'Est Ensemble

Un schéma régional climat air énergie a été mis en application en 2012, et vise notamment :

- l'efficacité énergétique des bâtiments
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération

- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier

Est Ensemble a lancé un plan climat énergie territorial qui définit la stratégie pour 2016-2020.

Huit axes directeurs sont définis dont six en lien direct avec le NPNRU :

- 1 : Aménager un territoire capable de faire face aux défis du changement climatique
- 2 : Permettre à tous de se déplacer en polluant moins
- 3 : Agir contre la précarité et la dépendance énergétique des ménages
- 4 : Soutenir la croissance verte et l'économie circulaire
- 5 : Développer les énergies renouvelables et locales
- 6 : Rendre les citoyens acteurs de la transition énergétique de leur territoire»

## 3.4. Le potentiel de développement des ENR

### Un potentiel de développement des ENR



Un réseau de chaleur géothermique est mis en place à Montreuil et à Bagnolet.

Une très bonne desserte NPNRU par le réseau de chaleur urbain  
Réseau alimenté à plus de 55% par la biomasse.

La présence du réseau de chaleur urbain, qui dessert une partie du quartier est un atout sur lequel le projet de NPNRU peut s'appuyer pour étendre et connecter les bâtis réhabilités ou créés au maillage existant.

Il est également à noter que la forme du bâti génère des espaces de toitures considérables et favorables à l'implantation de panneaux pour la production d'électricité ou d'eau chaude d'origine solaire.

A noter : une étude est menée en parallèle au projet pour quantifier les besoins énergétiques et mettre en évidence les réponses en ENR envisageables.

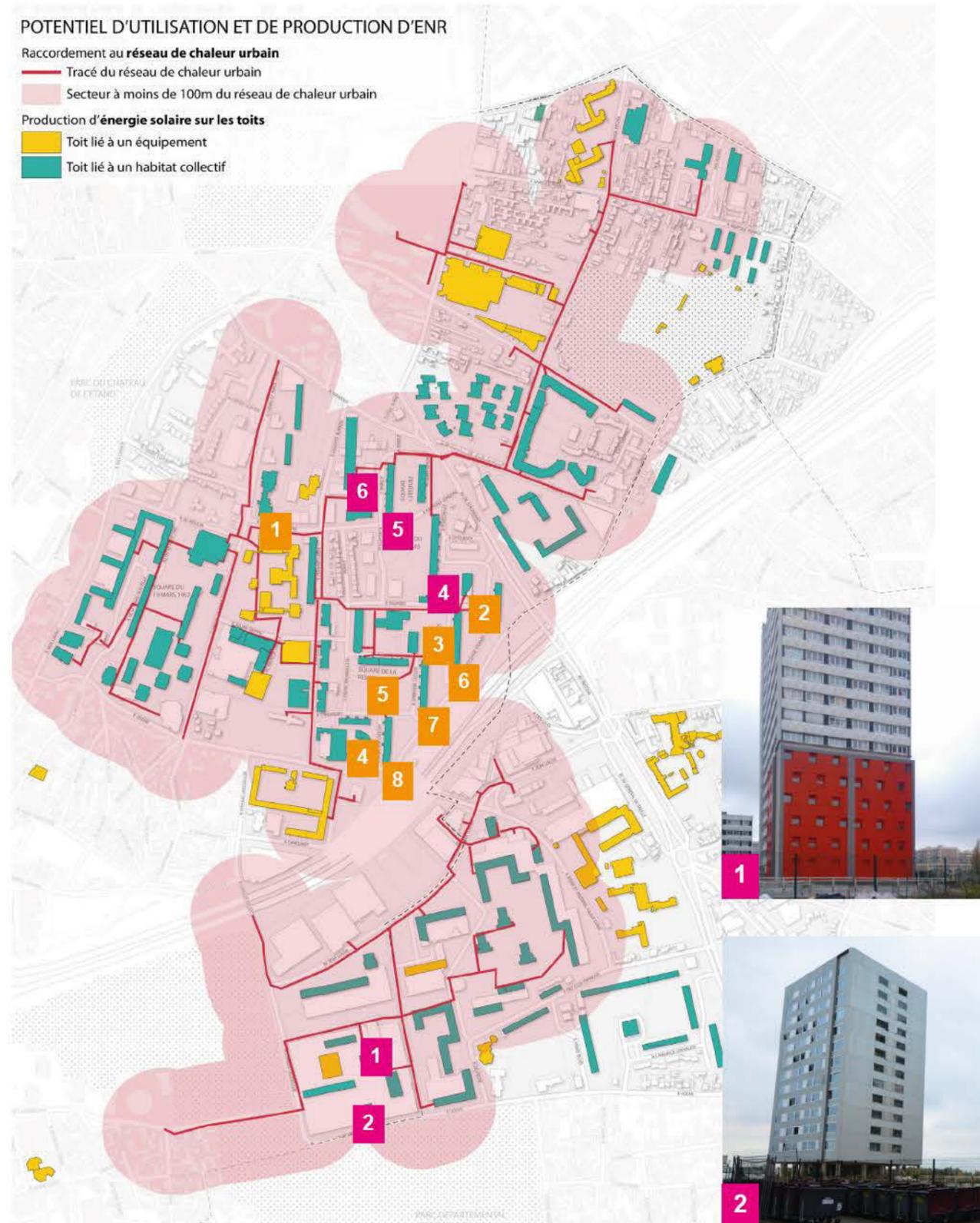
### ENJEU

- > Poursuivre le travail de raccordement au réseau de chaleur
- > Etudier les possibilités de développement du photovoltaïque
- > Intégrer les préconisations de l'étude ENR menée en parallèle

Sources : <http://www.bagnolet.reseau-chaleur.fr/geolocalisation/>

Sources : <http://apur.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2fb6cf8998ba42c0b2fca025cff7283d>

## 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

## 4.1. Les fonctions économiques

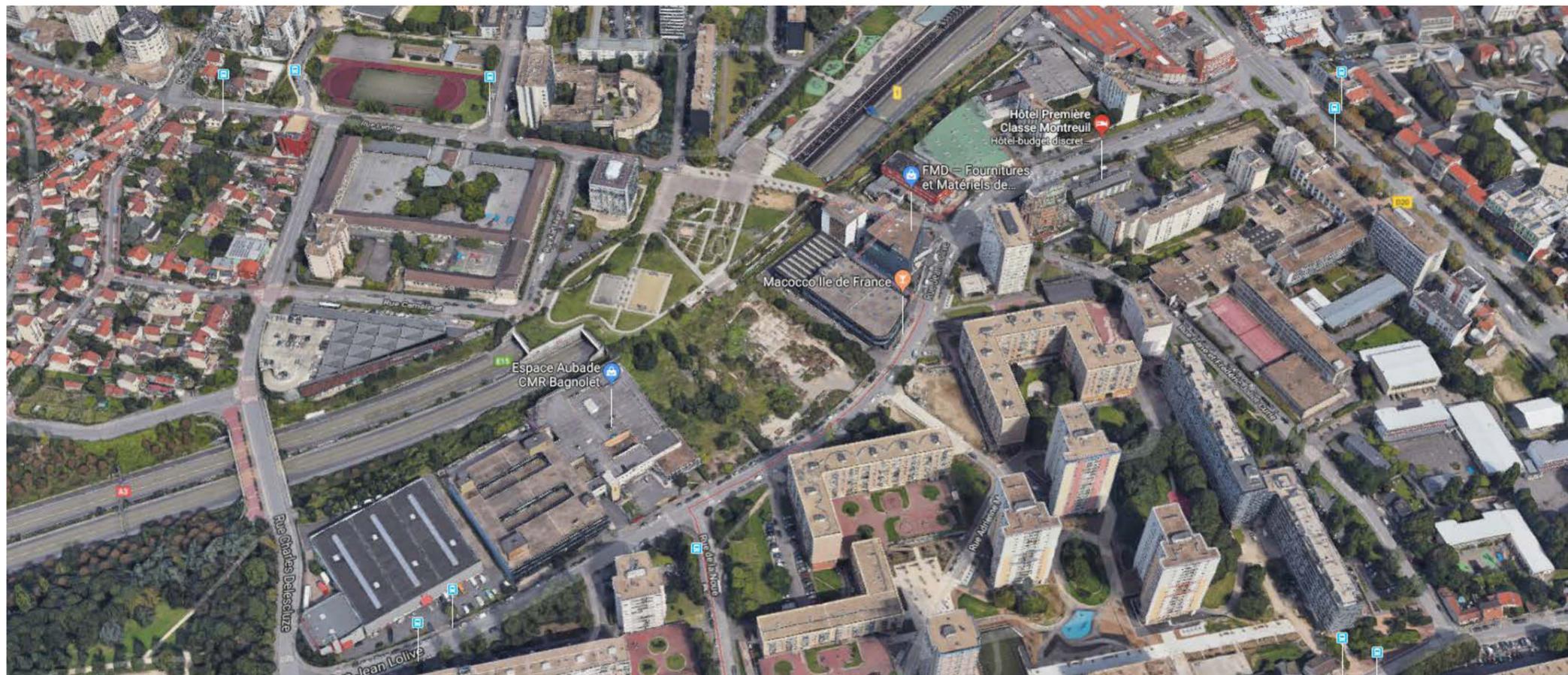
Un quartier à proximité de pôles économiques majeurs de l'est parisien



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

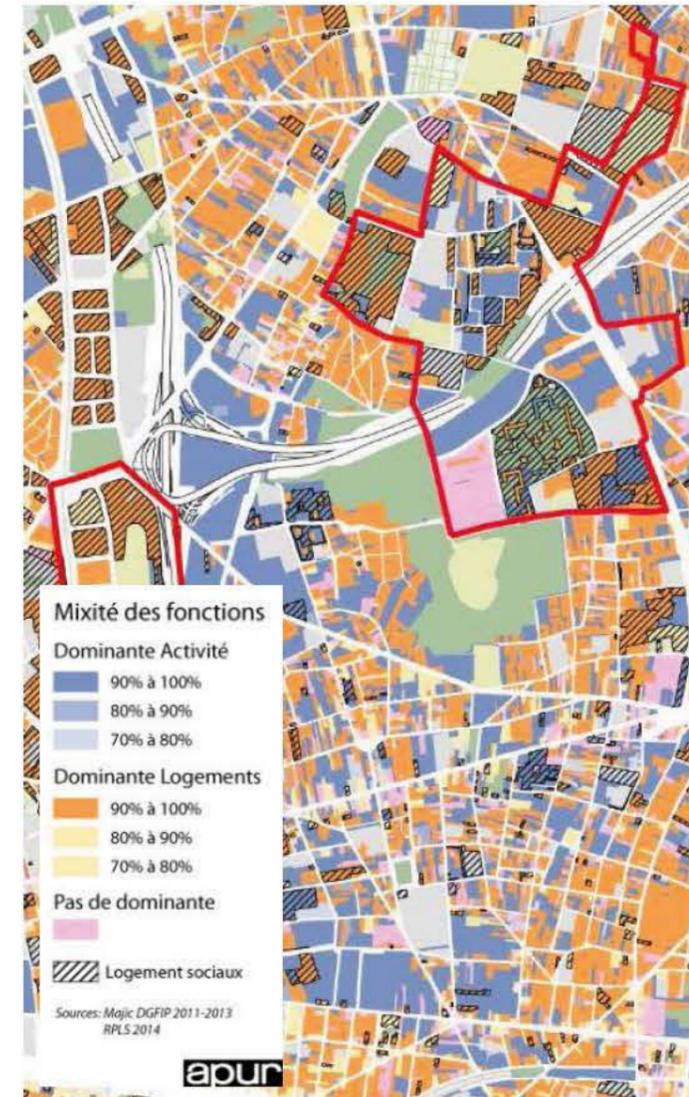


Collectif YA + K



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

## 4.1. Les fonctions économiques

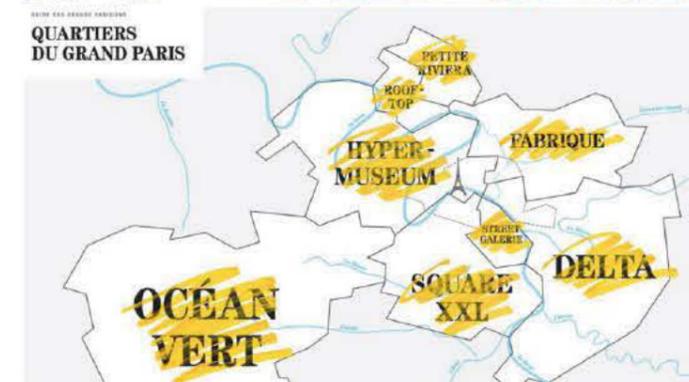


Les villes de Montreuil et de Bagnolet sont identifiées comme des villes emblématiques du courant des makers. Ce mot, que l'on traduit littéralement par « faiseurs », représente la nouvelle génération de bricoleurs, de bidouilleurs, qui utilisent le plus souvent les nouvelles technologies pour fabriquer 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.

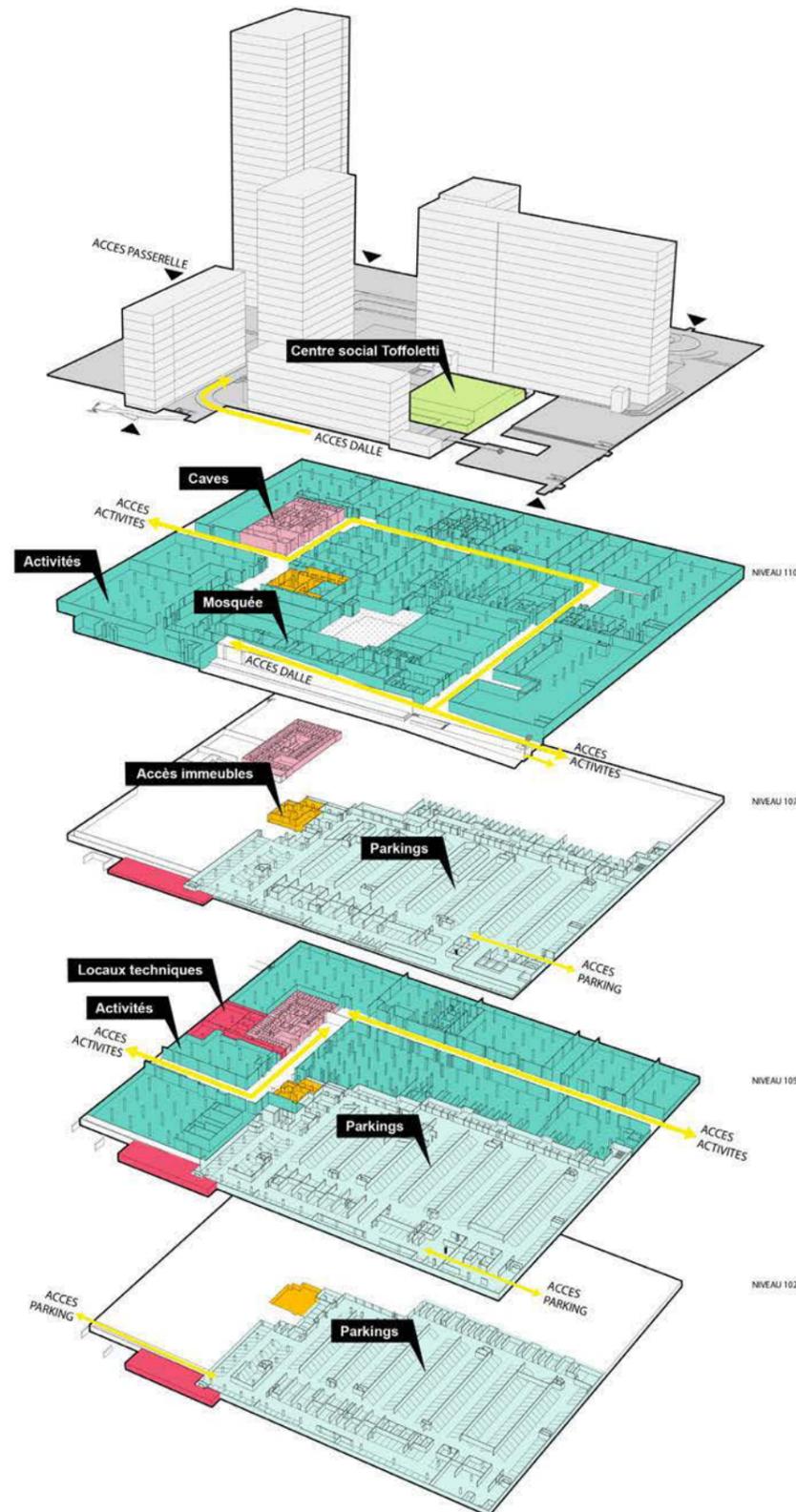
Certaines dalles du quartier peuvent être des opportunités pour développer des activités économiques alternatives différentes des zones économiques de la Porte de Montreuil et de Bagnolet.



**ENJEU**

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

## La dalle de la Noue à Bagnolet : un îlot emblématique à la réhabilitation complexe



## 4.1. Les fonctions économiques



Projet de renouvellement du Parc de la Noue - atelier Vincent Pruvost - Michel Spitz - OTE ingénierie - novembre 2017

La dalle de la Noue est un exemple emblématique de mixité fonctionnelle verticale, elle concentre un certain nombre de programmes :

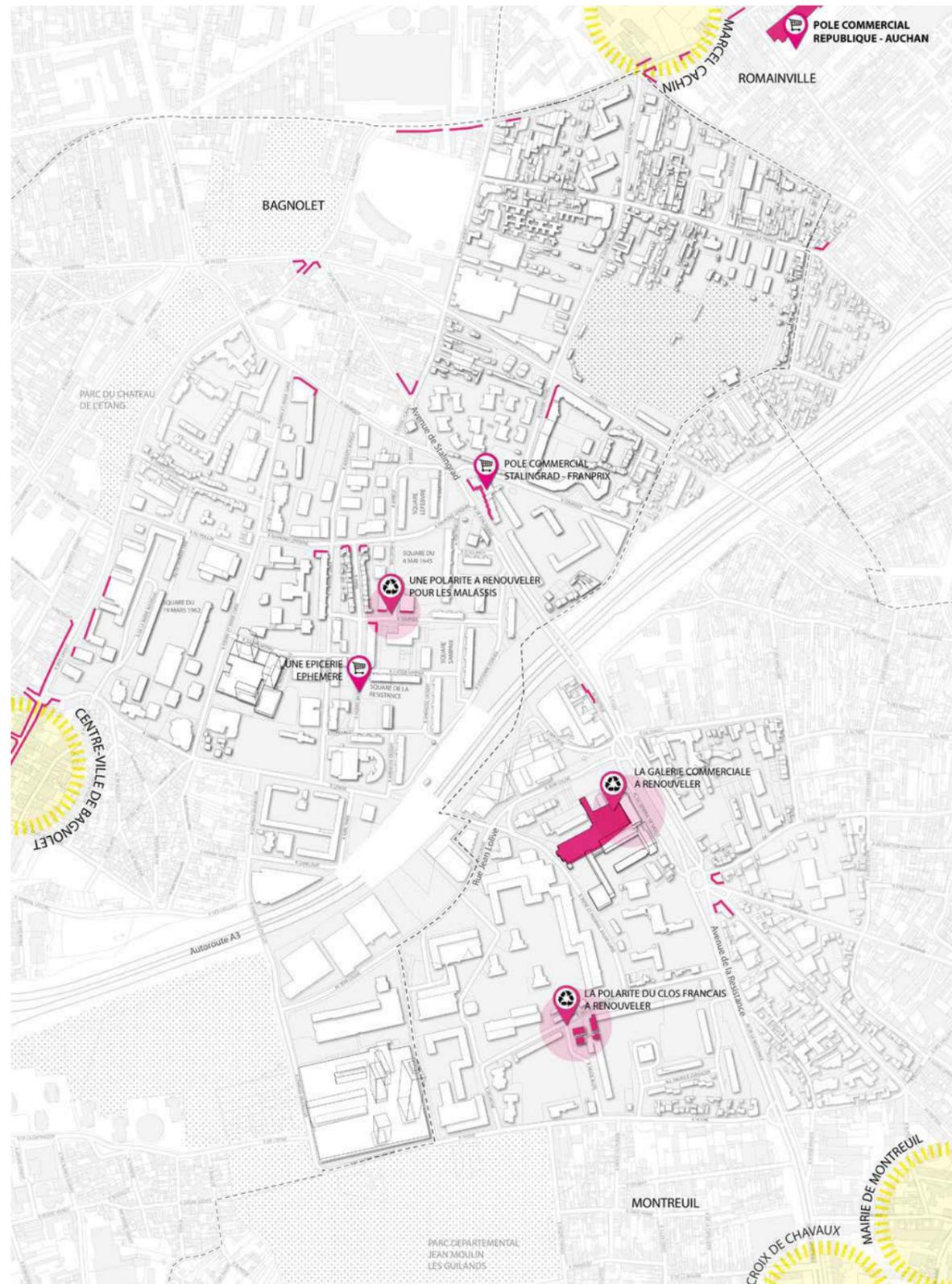
- > Des copropriétés en grande difficulté qui font l'objet de plans de sauvegarde (étude Soliha en cours)
- > Une dalle aujourd'hui peu qualitative qui fait l'objet d'un projet de réaménagement dans le cadre de l'ANRU 1 : projet livré en 2020
- > Des entrepôts dont la gestion et la mise en sécurité sont problématiques
- > Une mosquée peu visible et posant des problèmes de sécurité
- > Une façade urbaine s'adressant sur le parc départemental Jean Moulin Les Guilands et le quartier très peu qualitative

**ENJEU**

- > Une nécessaire articulation avec le projet d'aménagement paysager ANRU 1
- > Une réflexion à mener sur les entrepôts (gestion, affichage depuis l'extérieur... programmation)

## 4.2. LES COMMERCE ET LES SERVICES

## 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  $\pm 715$  à  $\pm 1050m^2$  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 ?

## Des polarités de quartier à renouveler et à conforter



Le Clos Français : une polarité d'hyper proximité en perte de vitesse



Le centre commercial la Noue: une bonne valeur de localisation mais une offre peu qualitative la configuration sous forme de galerie commerciale très profonde mal entretenue le rend peu attractif

## 4.2. Les commerces et les services



La dalle Thorez : une opportunité pour conforter les activités et le commerce aux Malassis ?

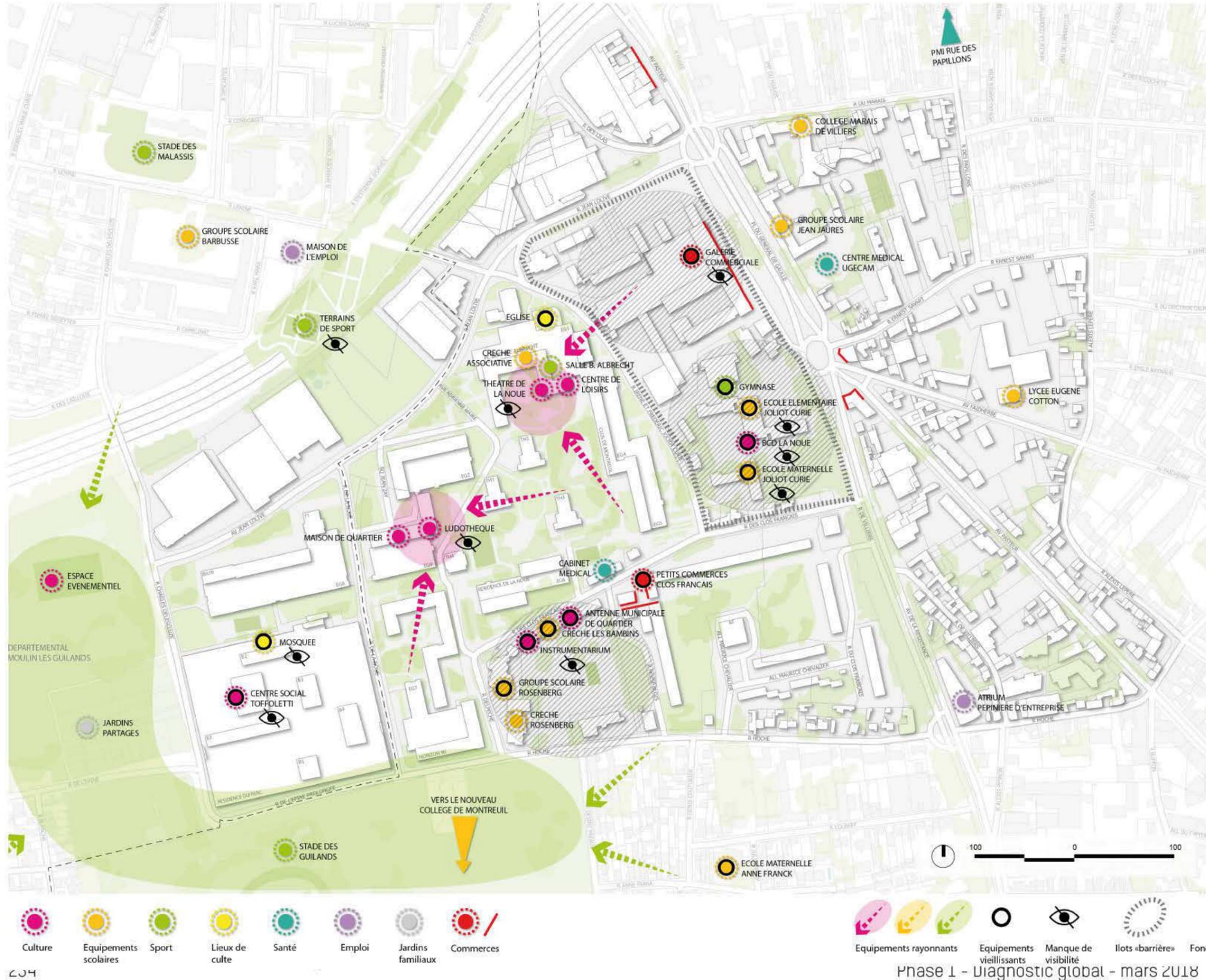


Les commerces de Sadi-Carnot : comment renouveler l'accroche au centre-ville de Bagnolet ?

## 4.3. LES ÉQUIPEMENTS ET LE TISSU ASSOCIATIF

## 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 :

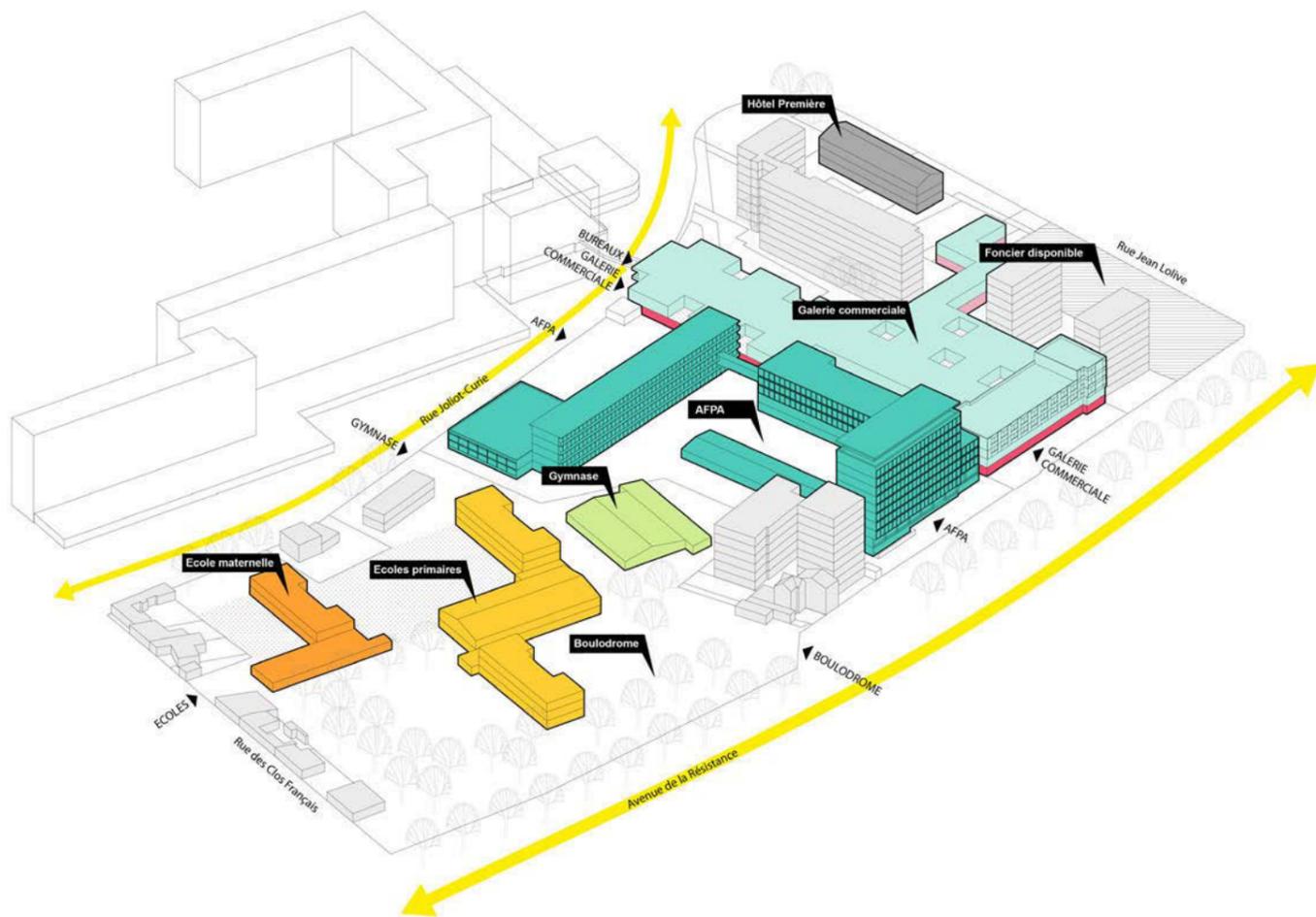
- Groupe scolaire Joliot-Curie
- Ecole Rosenberg

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

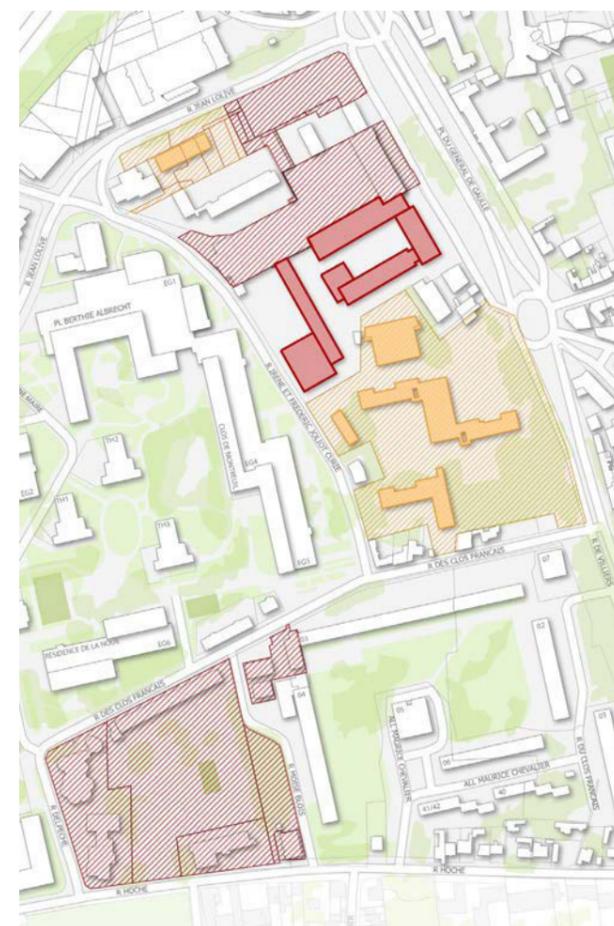
Un manque de services de santé en coeur de quartier

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

## Ilot Résistance : un îlot stratégique qui concentre de nombreuses problématiques et un fort potentiel



## 4.3. Les équipements et le tissu associatif



-  Parcelles mutables
-  Programmation à interroger
-  Parcelles potentiellement mutables
-  Bâtiments potentiellement mutables

L'îlot mixte le long de l'avenue de la Résistance comprend de nombreux programmes :

- > une galerie commerciale à reconfigurer
- > une école vieillissante en perte d'attractivité sur un important foncier
- > le site de l'ancienne AFPA
- > un hôtel Première
- > des logements collectifs au nord et de petites maisons de ville au sud

Ce vaste îlot est aujourd'hui très peu poreux et enclave le quartier. Les friches (ancienne station service / AFPA ...) et les sites mutables (galerie commerciale, hôtel ...) offrent l'opportunité de proposer de nouveaux liens vers le quartier de la Noue et de renouveler l'accroche du quartier de la Noue aux dynamiques de la ville et au centre-ville.

**ENJEU**

> Une nécessaire vision globale pour relever le défi de la faisabilité financière mais également de l'intérêt général : quels services, équipements pour les habitants du quartier ?

## La Noue // une priorité : la jeunesse ... à travers deux exemples comparatifs

### Les écoles

Des locaux des années 70 qui ont fait l'objet de peu d'entretien depuis les 15 dernières années. Il n'y a pas de locaux dédiés au centre de loisirs, pas de salle de motricité, pas de salle informatique.

S'observe également une perte de mixité sociale avec l'ouverture du groupe scolaire Zéfirottes - Hessel.

La prospective scolaire annonce des augmentations d'effectifs sur les écoles du quartier (Rosenberg + Joliot Curie = 5 classes supplémentaires en 2027, passage de 29 classes aujourd'hui à 34 classes).

L'équipe enseignante est soudée et impliquée mais à bout de souffle.



Ecole Joliot Curie : des bâtiments vieillissants



Centre-ville \_ Groupe scolaire Hessel - Zéfirottes 10 classes de maternelle et 16 en élémentaire

## 4.3. Les équipements et le tissu associatif

### Le centre social

Si le quartier de la Noue à Montreuil accueille une maison de quartier Annie Fratellini, peu dotée en activités, il ne possède pas aujourd'hui de centre social. Pourtant, les centres sociaux sont des acteurs phares de la cohésion sociale dans les quartiers politiques de la ville. Ils participent au renforcement du lien social en accompagnant les habitants à travers des activités individuelles et collectives. Le centre social Grand Air construit dans le cadre de l'ANRU 1 sur une place publique au coeur du quartier Bel-Air Grand Pêcheur montre le rôle fédérateur de ce type d'équipements dans les quartiers politiques de la ville.

A la Noue, la demande des habitants est très forte pour le développement d'un tel programme au coeur du quartier.



La Noue : aujourd'hui : une maison de quartier peu lisible en pied d'immeuble et adressée sur une dalle



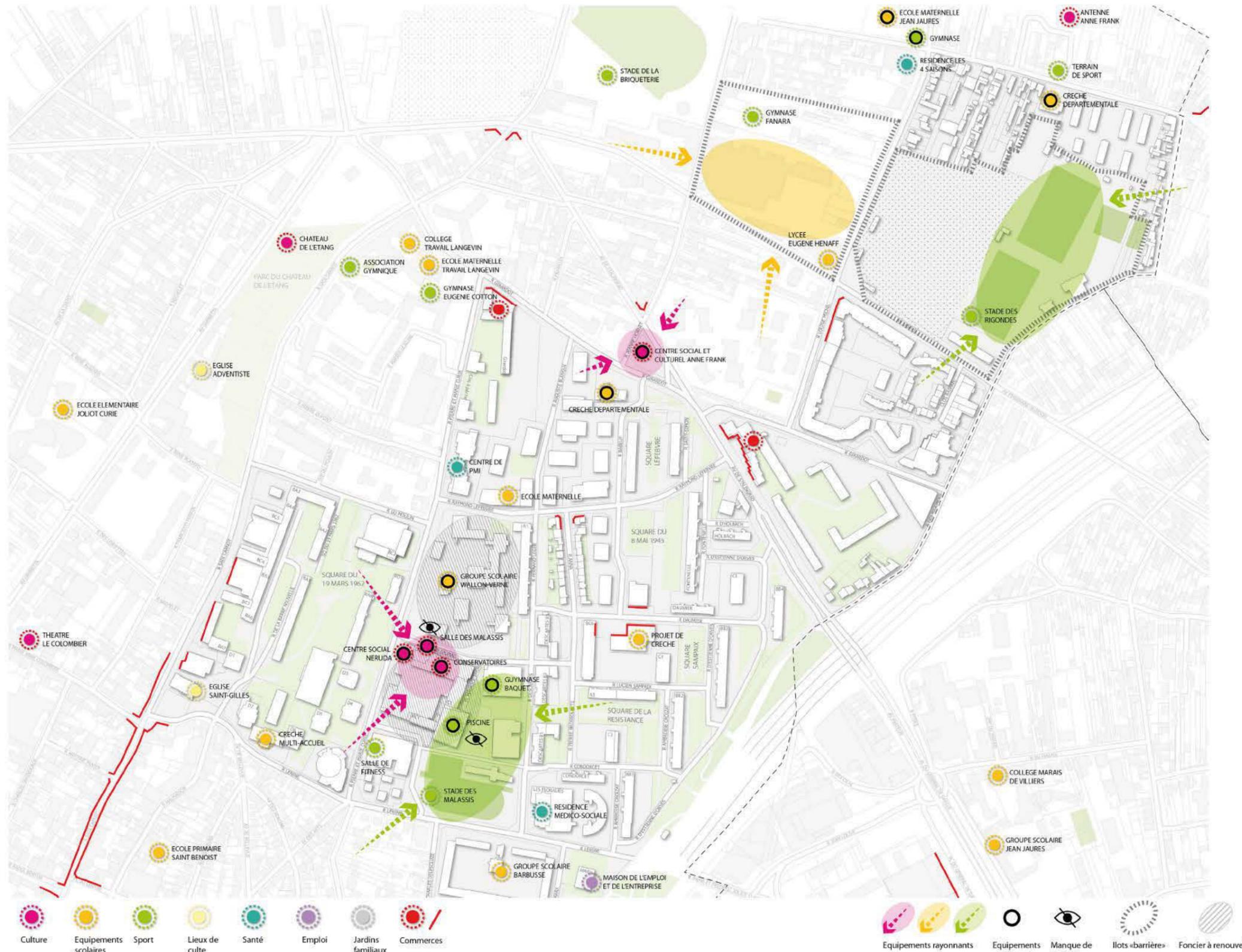
Bel-Air Grand Pêcheur : L'ANRU 1 a permis la création d'un centre social au coeur du quartier

ENJEU

- > Redonner de la lisibilité et de la qualité aux équipements
- > Les mettre au coeur du projet social du quartier
- > De véritables leviers d'attractivité pour le quartier

## 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

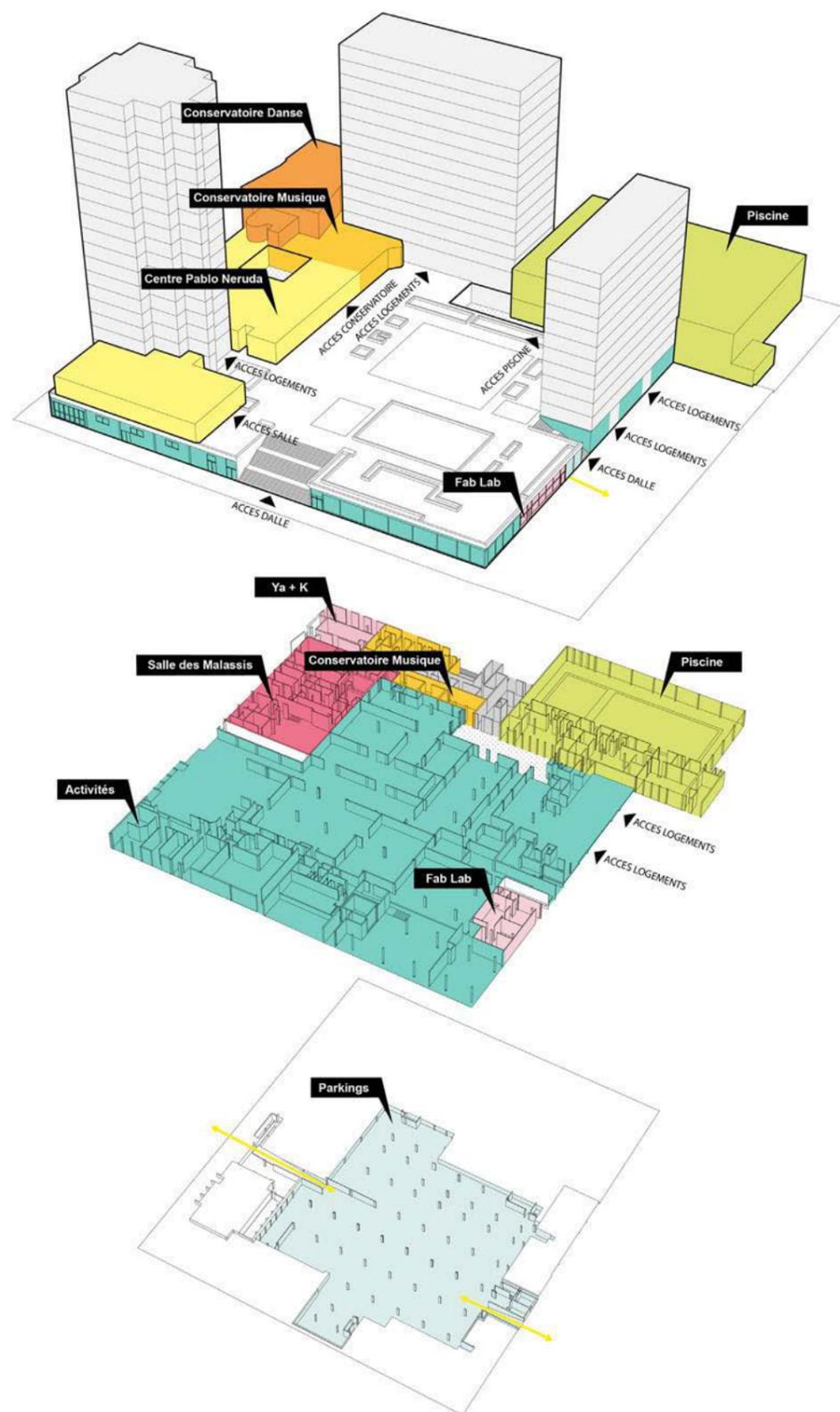
Un centre social aux franges du quartier : centre social Anne Frank avec une antenne au nord qui compense cette localisation en frange.

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 ...

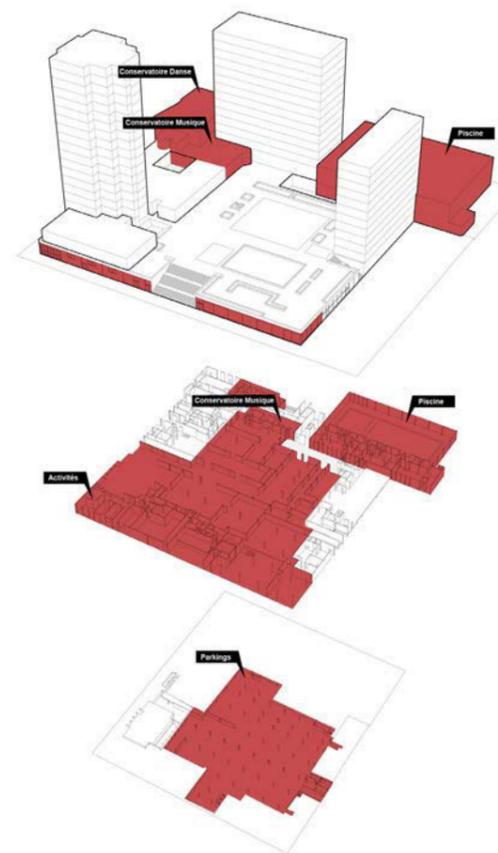
L'analyse sur les équipements sera complétée par l'étude menée par Ville Ouverte actuellement en cours.

- 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 ?

## L'îlot stratégique de la dalle Thorez



## 4.3. Les équipements et le tissu associatif



Un îlot mixte partiellement vacant depuis de nombreuses années

Une dalle à taille humaine qui souffre surtout d'un manque d'entretien

Des logements relativement qualitatifs qui nécessitent des réhabilitations mais qui répondent au marché

Un équipement dont le maintien dans la dalle paraît complexe : la piscine  
Des conservatoires dont la réhabilitation/extension dans la dalle peut être envisagée.  
Un centre social Pablo Neruda très actif mais dont les locaux sont vieillissants.

Une dynamique associative intéressante à conserver : un FabLab, Ya+K.

Un parking et des locaux d'activités vacants : un potentiel à réactiver

Locaux vacants aujourd'hui et à long terme ( départ piscine et éventuellement des conservatoires)

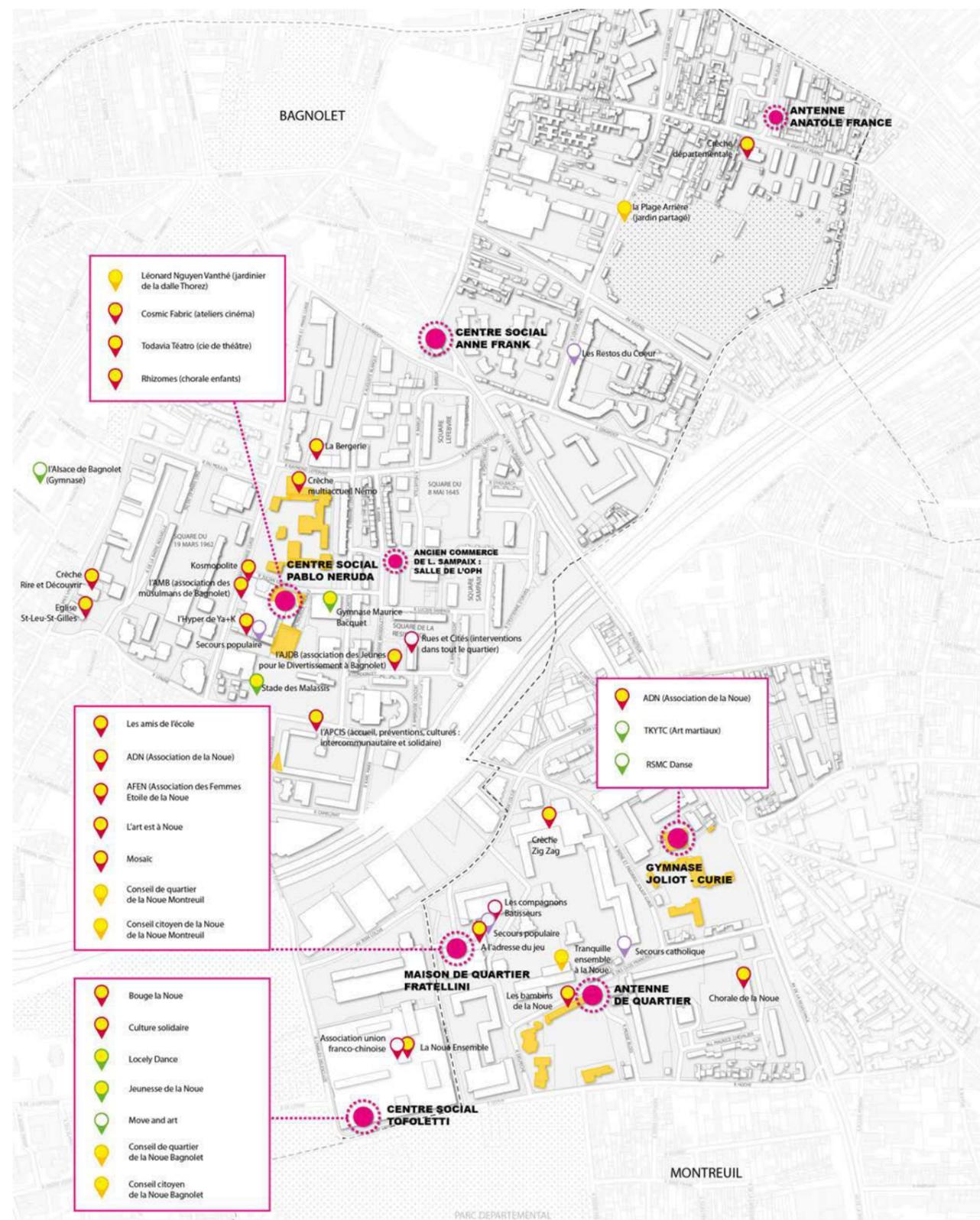


PFE de Perrine Philippe 2017 - proposition de réhabilitation de la dalle

**ENJEU**

- > Quelle vocation pour la dalle Thorez après le départ des équipements ? activités / parkings / associations....
- > Quel potentiel d'ouverture vers les quartiers environnants : ouverture partielle de la dalle ?

## 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.



**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

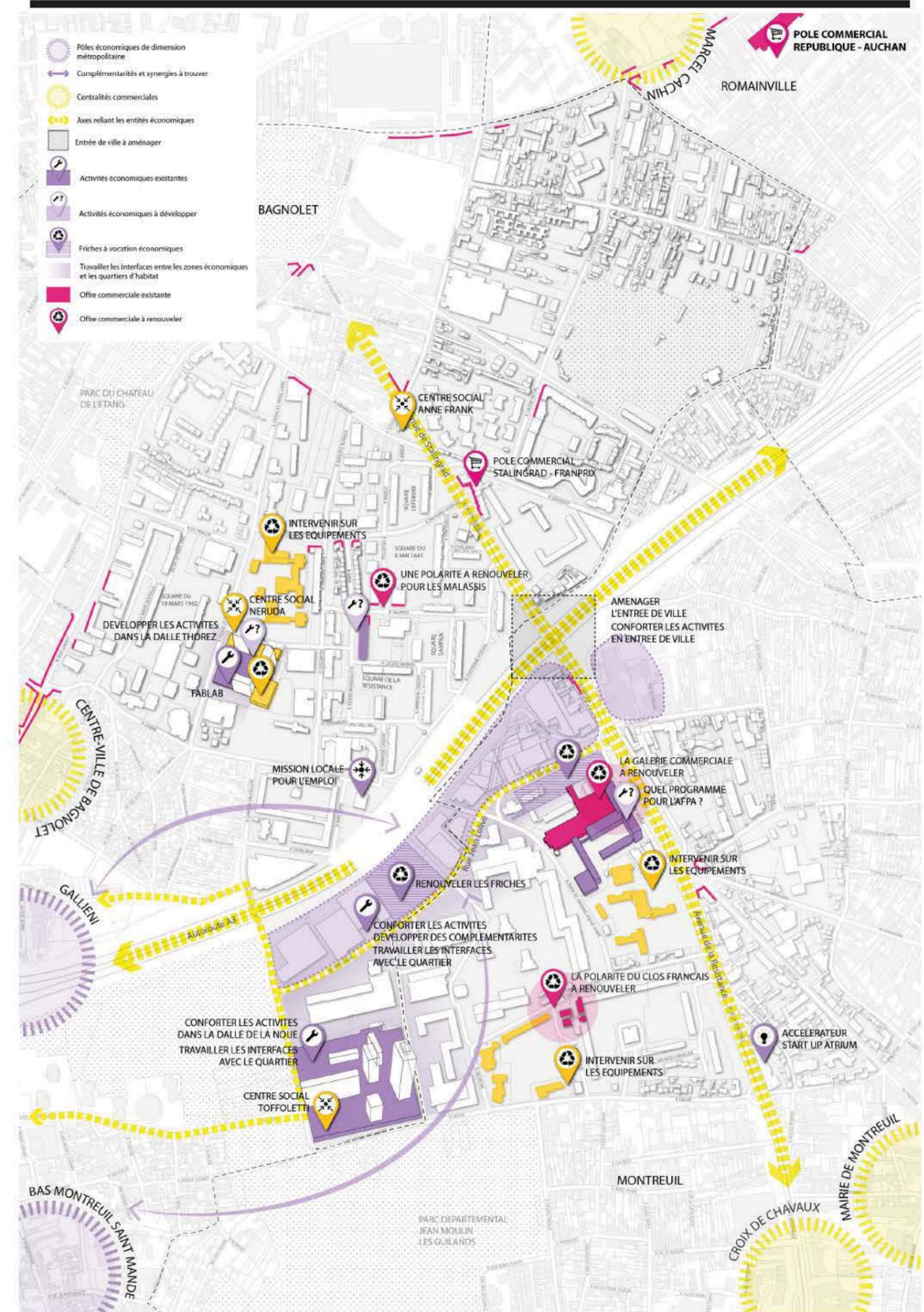
Tirer profit de la localisation stratégique des équipements scolaires en entrée de quartier pour renforcer leur attractivité

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



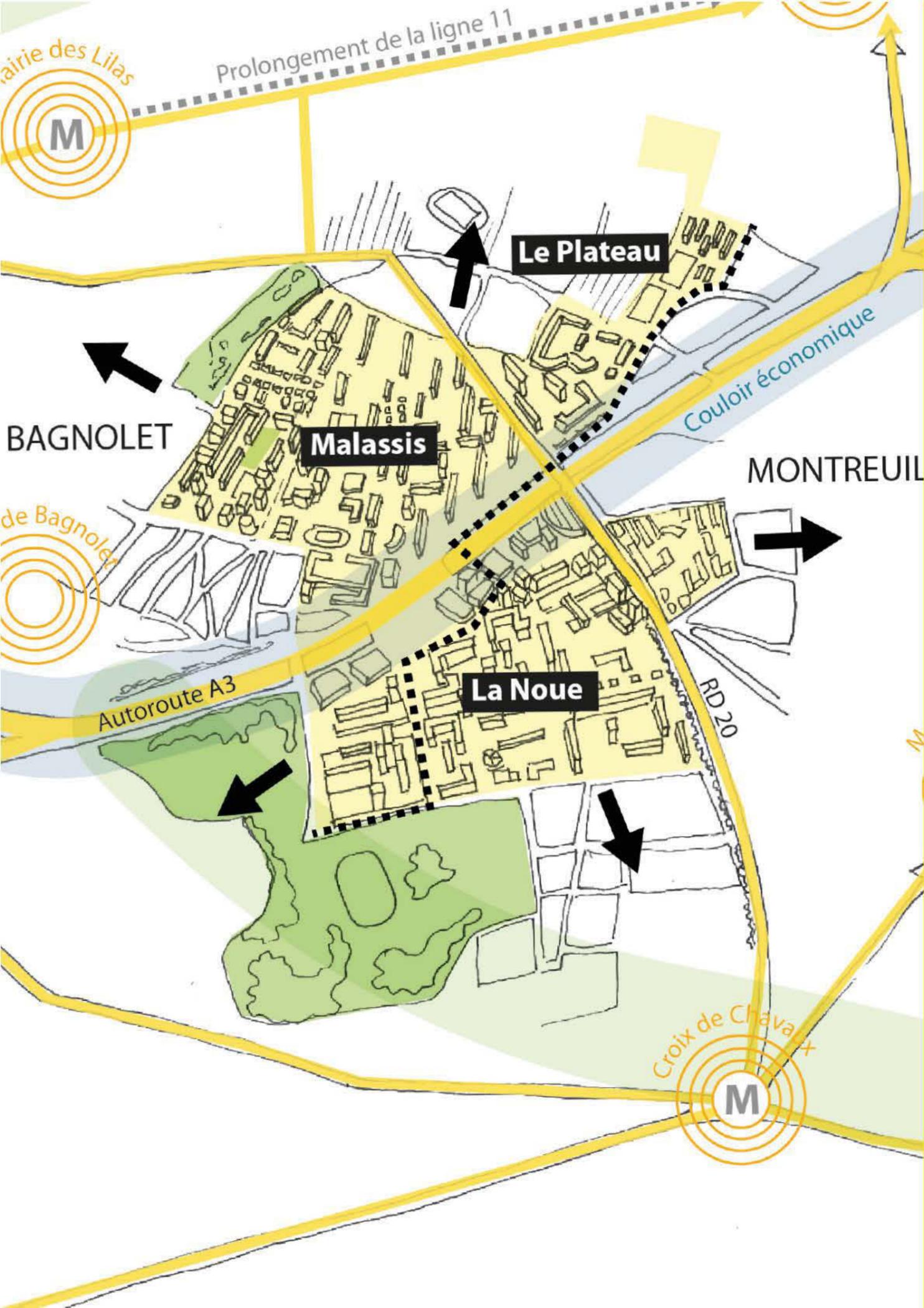
The background image shows a multi-story apartment building with a repetitive window pattern. In the foreground, there is a playground area enclosed by a yellow metal fence. The playground features a red and white slide, a red horse-shaped spring rider, and a blue spring rider. The ground is covered in green safety matting. A paved path leads from the foreground towards the building. The building's facade is a mix of white and grey concrete, with some graffiti visible on the lower levels. A sign above a doorway reads 'Centre Culturel Musulman' and 'Palais de la culture'.

# 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  
➤ LA NOUE / SADI-CARNOT-LES MALASSIS-LE PLATEAU

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

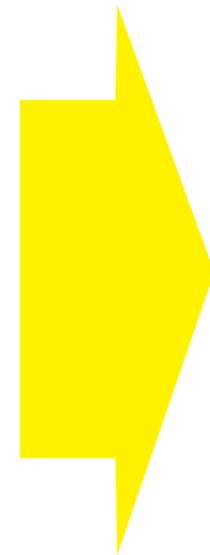
Des quartiers aux portes des dynamiques métropolitaines mais

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

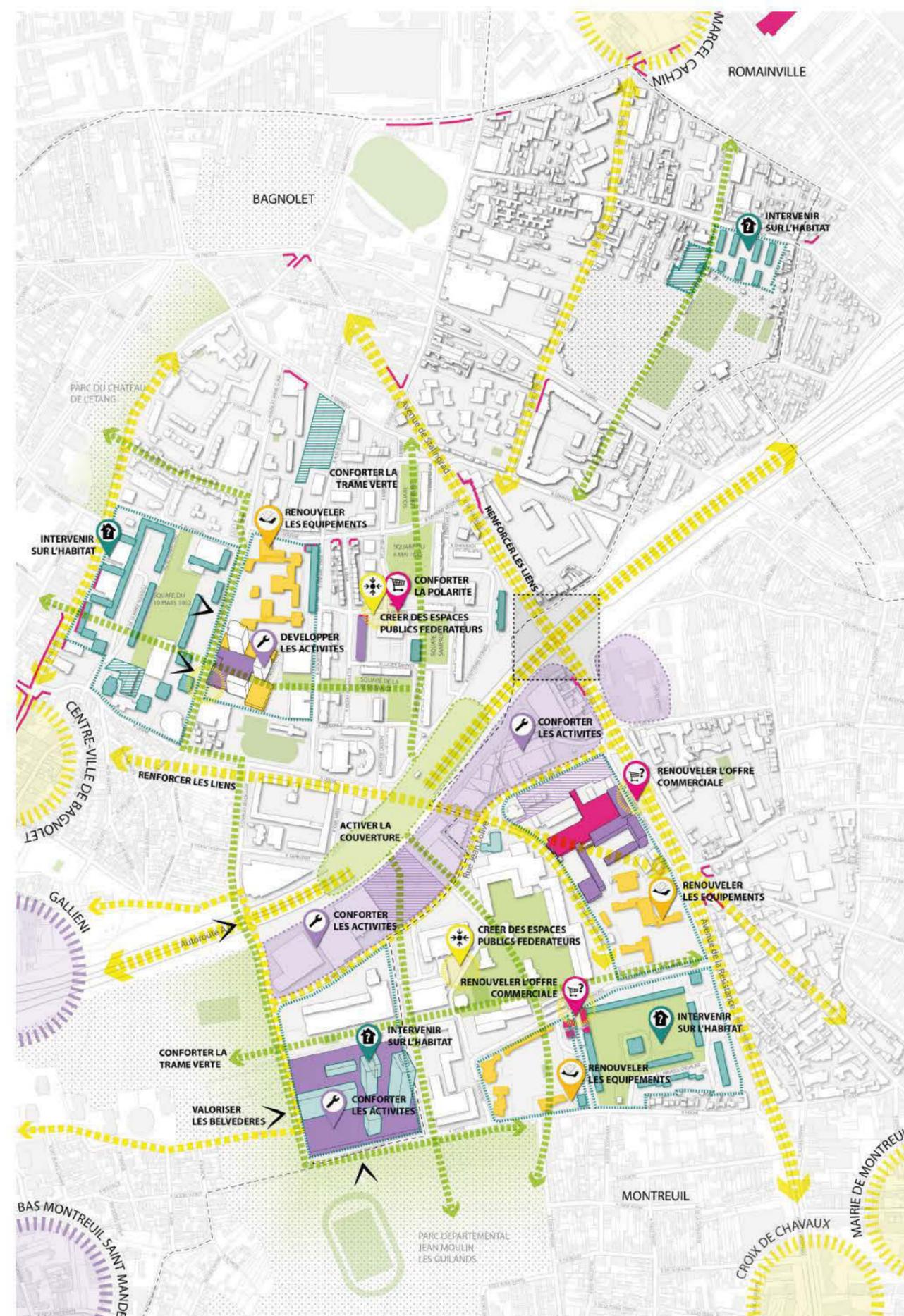
- > Renouveler les polarités commerciales d'hyper proximité
- > Conforter le commerce de l'avenue de la Résistance - Stalingrad par une restructuration lourde de la galerie commerciale de la Noue

### 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

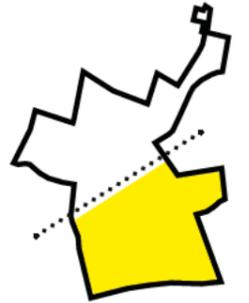
- > Le sentiment d'appartenance des habitants
- > La mixité sociale et fonctionnelle
- > Le Parc Jean Moulin Les Guilands et les îlots verts
- > Les équipements variés
- > Le positionnement en entrée de ville
- > Le centre-ville de Montreuil et Gallieni à 15 minutes

#### 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

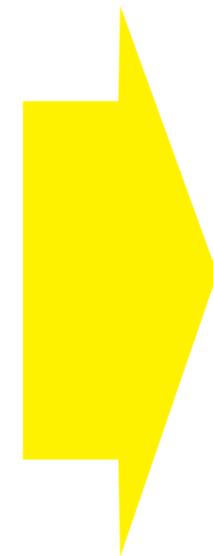
Un quartier mixte à l'identité forte à renouveler par l'ouverture du quartier vers l'extérieur,

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

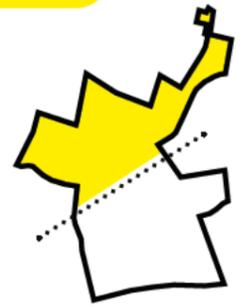
- > Le renforcement des liens vers le centre-ville
- > Les équipements rayonnants (piscine, conservatoire)
- > Le système de squares de l'ANRU 1 à insérer dans le Parc des Hauteurs
- > L'esquisse d'une micro-centralité
- > Les équipements de quartier Centre Socio-Culturel Pablo Neruda et Anne Frank

#### 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



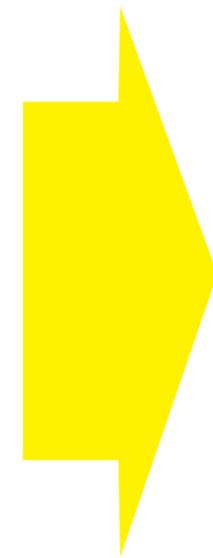
Un quartier à accrocher aux dynamiques de centre-ville en tirant profit des équipements rayonnants, des

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

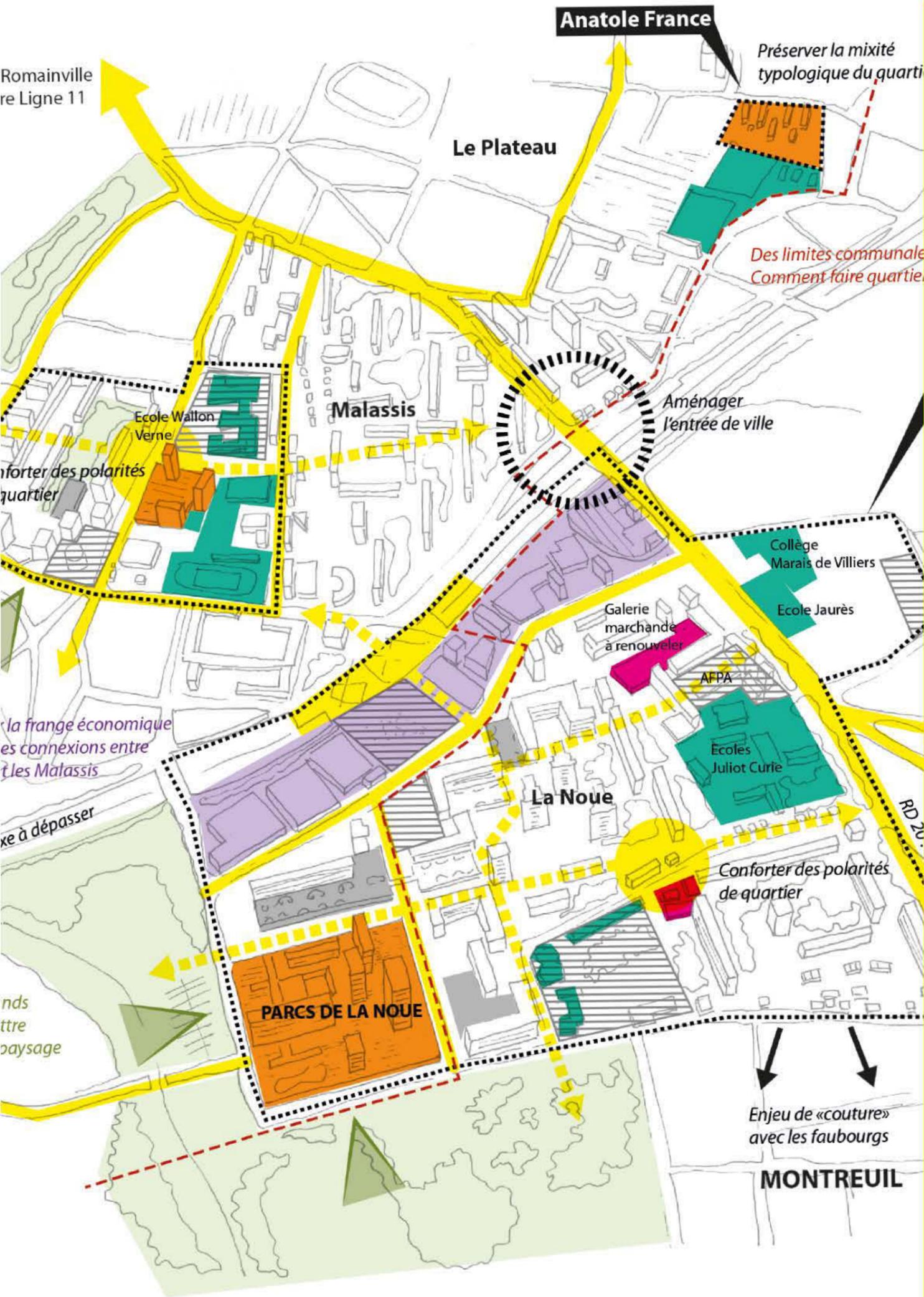


Vers la constitution d'une centralité de quartier ouverte et connectée au centre-ville et tissus voisins

# 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

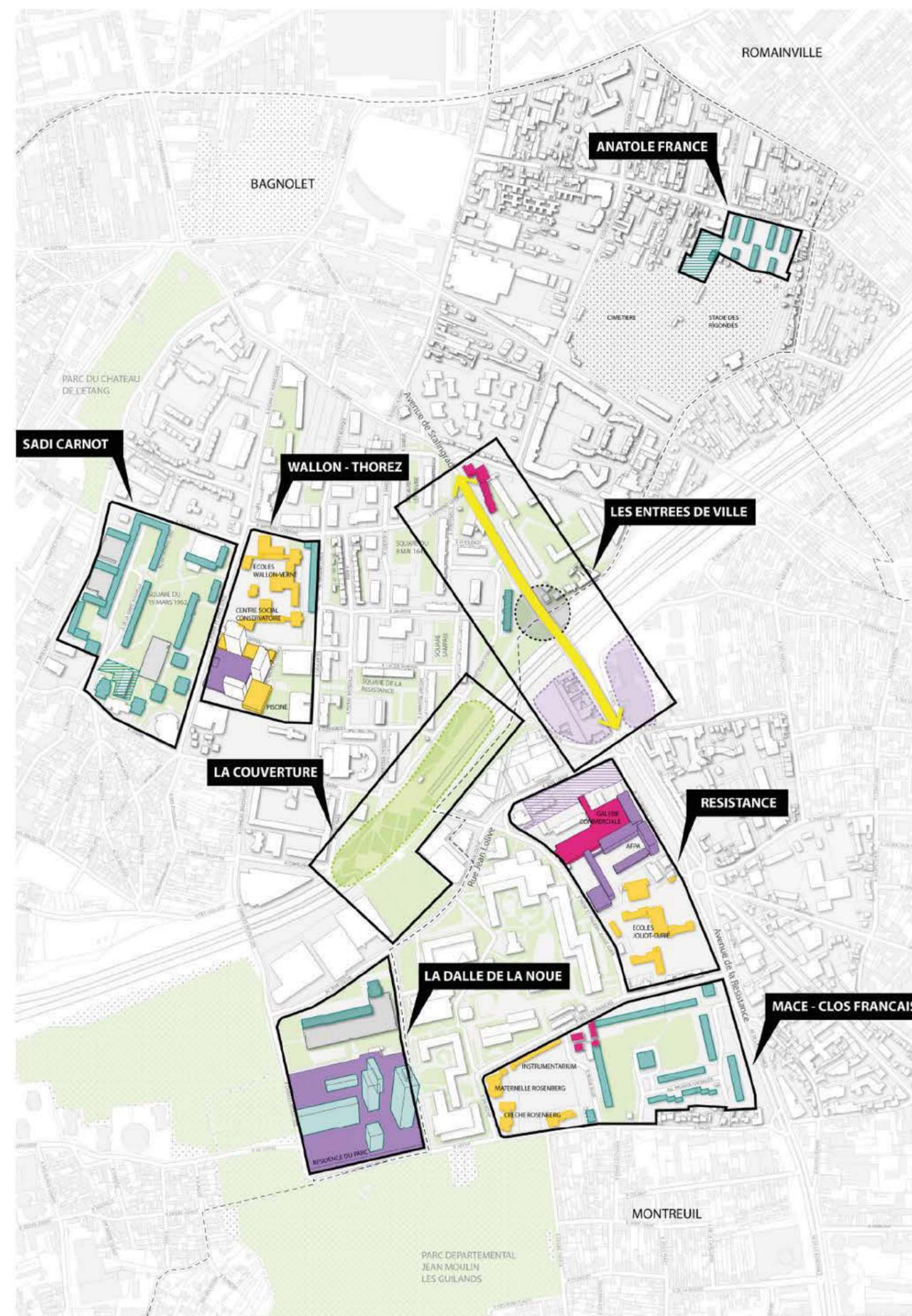
- > L'ÎLOT RÉSISTANCE
- > L'ÎLOT MACÉ / CLOS FRANÇAIS

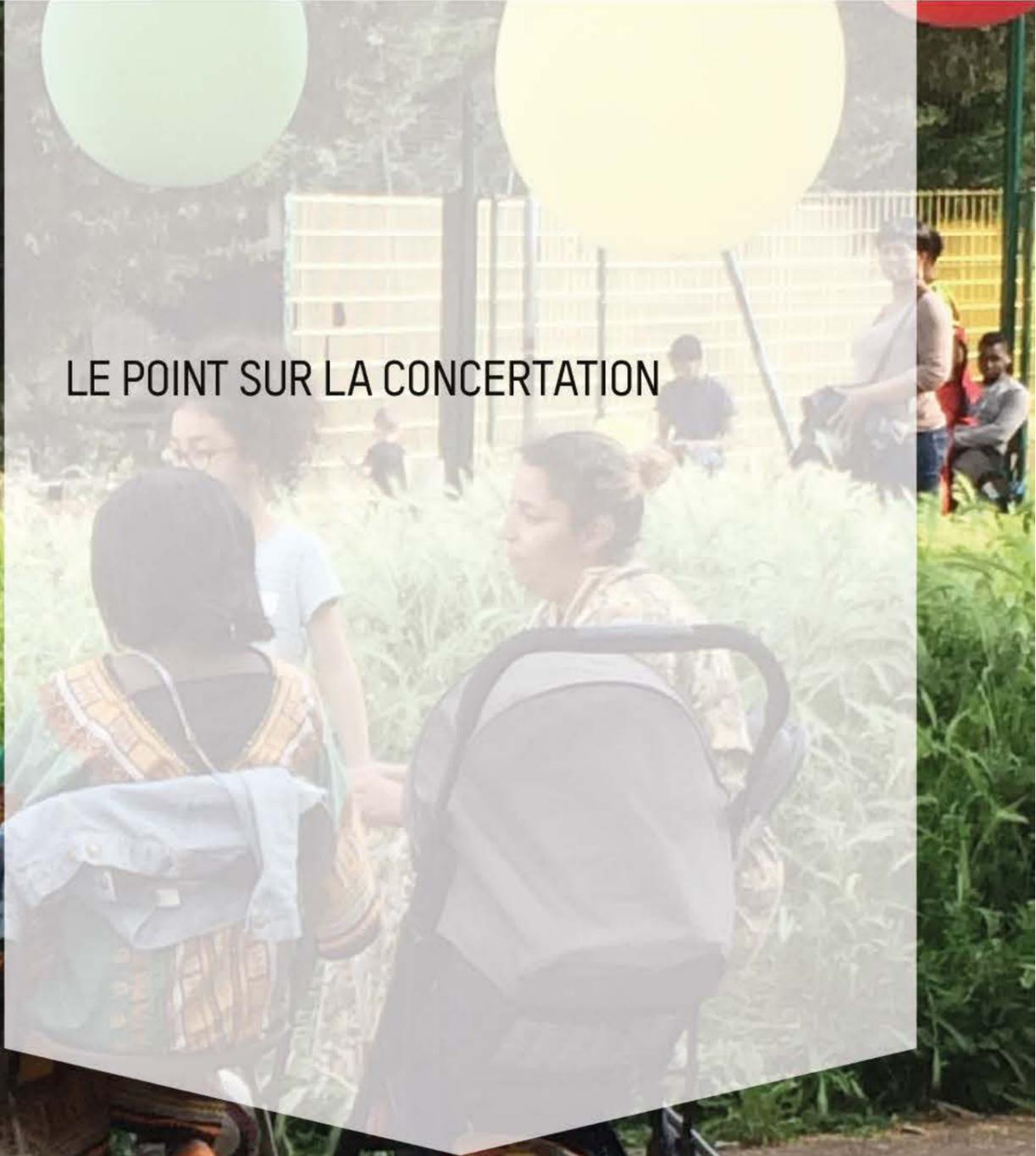
### Les sites de dalle aux enjeux mixtes

- > 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





LE POINT SUR LA CONCERTATION



## POURSUIVRE LA COPRODUCTION EN PHASE SCÉNARIO

La nouvelle phase de concertation doit permettre de construire les grandes familles de scénarios avec les habitants. Les échanges nourriront l'étude de maîtrise d'oeuvre qui sera soumis au COPIL de juillet 2018 et qui mènera au choix d'un scénario lors du COPIL de novembre 2018. La réflexion sera menée avec les participants par grandes thématiques puis par secteurs précis d'intervention.

Tout au long de la démarche, les habitants et acteurs consultés (conseillers de quartier, conseillers citoyens, professionnels, associations...) ont formulé des attentes sur la méthode de concertation auxquelles le projet devra répondre :

- **Permettre à la coproduction de jouer son rôle**  
>>> articulation des temps de concertation avec le travail technique et les validations politiques
- **Mobiliser** : aller chercher les personnes que l'on entend jamais  
>>> les habitants du foyer Adoma, les jeunes du quartier, les commerçants...
- **Ouvrir davantage** les Ateliers du Projet à l'ensemble des habitants  
>>> des réserves sur le principe « d'invitation », souhait d'un atelier ouvert qui mobilise plus largement
- **Mieux expliquer et clarifier** les règles du jeu du projet  
>>> conditions de financements de l'ANRU, invariants du projet (ce qui est négociable ou non)
- **Informer et sensibiliser** tous les habitants  
>>> outils numérique (mise à disposition des documents issus de la concertation), Information visuelle dans les immeubles.

## Point sur la concertation



## LES PISTES DE TRAVAIL



**Des ateliers de proximité** sur des thématiques et auprès de publics à définir  
= jeunes, commerçants, locataires, usagers d'équipements



**Un document pédagogique** à présenter et transmettre aux partenaires pour sensibiliser les publics éloignés et donner à voir à tous les enseignements de la concertation



**Un Atelier du Projet de chaque côté de l'autoroute** pour travailler sur les scénarios d'aménagement par secteur d'intervention





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 défini 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