



Fiche-projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue-Malassis- le Plateau à Montreuil et à Bagnolet

CONTEXTE

Les quartiers des Malassis/Le Plateau et de la Noue à Bagnolet et à Montreuil ont été retenus quartiers d'intérêt national par le Conseil d'administration de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Les 16 600 habitants résidant dans le périmètre QPV sont dans une situation socio-économique fragile :

- le revenu médian par unité de consommation y est de 11 700 € par an
- 22 % des ménages ont des bas revenus et 20 % des ménages reçoivent au moins une allocation chômage,
- 70 % de la population est sans diplôme ou est titulaire d'un diplôme inférieur au baccalauréat,
- seuls 56 % des personnes de 15 à 64 ans occupent un emploi.

Plusieurs dysfonctionnements urbains sont constatés en raison notamment de la coupure que constitue l'autoroute A3, de la topographie sur le plateau de Romainville, de la présence d'un urbanisme de dalle sur certains secteurs et de l'imbrication des statuts fonciers et des responsabilités de gestion. Les espaces extérieurs, publics et privés, manquent de lisibilité et sont peu qualifiés. Les équipements publics, bien que nombreux sur les quartiers, sont vétustes, inadaptés aux besoins formulés par les habitants et les professionnels, parfois peu accessibles et généralement peu rationalisés.

A Montreuil et à Bagnolet, trois conventions de renouvellement urbain ont été contractualisées avec l'ANRU dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine.

- Le PRUS Bel Air-Grands Pêchers (120 millions d'euros, avec 23 millions d'euros de subventions de l'ANRU) a permis de reconfigurer la composition urbaine du quartier, l'offre en équipements s'est élargie, l'offre commerciale a été restructurée, la qualité de l'habitat et des espaces publics a été améliorée et la mixité sociale s'est renforcée. Le projet s'est voulu très ambitieux en termes de conception durable de l'aménagement urbain, ce qui lui a valu la labellisation éco-quartier en décembre 2015. En revanche, le PRUS a peu traité de la question de l'emploi et du développement économique. Le collège également n'a pas fait l'objet d'interventions, tant sur le bâtiment qu'en termes de réflexion sur la sectorisation scolaire.

- A La Noue Montreuil, Le PRU concerne uniquement la première tranche de requalification des espaces publics du quartier (6 526 145 €, avec une participation de l'ANRU de 1,2 millions d'euros).

La réalisation des travaux s'est heurtée jusqu'à début 2015 à un obstacle juridique et foncier avec l'AFUL, qui était propriétaire des espaces extérieurs. Si le PRU va permettre l'amélioration du cadre de vie des habitants,

le budget investi et les subventions accordées sont très insuffisants au regard des problématiques du quartier, d'où la nécessité du NPNRU pour un traitement global des dysfonctionnements, à une échelle élargie.

- A Bagnolet, la convention portait sur un investissement estimé à 156 193 256 € en base de financement prévisionnel avec une participation de l'ANRU de 40 256 159 €. La priorité donnée à d'autres investissements communaux, l'absence de moyens financiers consacrés au projet et la faiblesse du portage politique durant les précédents mandats ont retardé la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine. Cette situation a alerté l'État et l'ANRU qui ont demandé à la Ville de Bagnolet, porteur du projet, de restreindre le périmètre d'intervention du PRU qui s'est alors concentré sur le cœur du quartier des Malassis et sur la Noue (requalification des espaces publics, amélioration des logements sociaux et privés, diversification de l'habitat, amélioration de l'offre en équipements publics, redynamisation du commerce de proximité).

ENJEUX TERRITORIAUX

Est Ensemble, la Ville de Bagnolet et la Ville de Montreuil portent une ambition partagée pour les quartiers du Plateau, des Malassis et de la Noue – Clos Français :

- renverser leur décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui bénéficient soit de la régénération urbaine du secteur des faubourgs (Portes de Paris), soit vont connaître à court terme de nombreux investissements publics comme privés (prolongement de la ligne 11 du métro),
- valoriser leurs atouts notamment la proximité de Paris et la qualité paysagère,
- les repositionner sur le marché du logement,
- pérenniser leur mixité fonctionnelle alliant habitat, activités économiques et commerciales, structures culturelles et sportives.

Compte tenu de leur diversité, cette orientation peut également être déclinée plus précisément par périmètre de projet envisagé.

Ainsi, pour la Noue – Clos Français, l'objectif partenarial à 15 ans proposé est sa transformation en un quartier intercommunal intégré aux dynamiques territoriales, où la mixité fonctionnelle est confortée par le renforcement de la polarité économique et la redynamisation du commerce et où l'attractivité résidentielle de l'habitat social et privé est améliorée.

À moyen terme également, l'objectif est que les Malassis devienne un quartier attractif, ré-accroché au reste de la Ville, mixte socialement dont les équipements culturels et sportifs bénéficient non seulement aux habitants du quartier mais rayonnent au-delà sur l'ensemble du territoire communal et d'Est Ensemble.

Enfin, la vocation à 15 ans du quartier du Plateau est d'être un quartier repositionné sur le marché du logement dont les atouts sont valorisés (mixité sociale, de l'habitat, des formes urbaines) et où le décrochage et la marginalisation d'un ensemble immobilier d'habitat social est enrayeré.

OBJECTIFS DU PROJET

Les fondamentaux du renouvellement urbain aux Malassis et à la Noue Bagnolet – Montreuil sont de :

- poursuivre le désenclavement des quartiers,
- améliorer le cadre de vie des habitants,
- rationaliser et adapter l'offre en équipements publics,
- diversifier et améliorer l'offre d'habitat,

- conforter et accompagner le développement d'activités économiques,
- pérenniser la présence de commerces.

PREMIERES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DU PROJET

1. Poursuivre le désenclavement des quartiers

- Une desserte des quartiers certes favorable mais qui doit être mise à profit et améliorée
- Un maillage à renforcer pour une meilleure accessibilité
- Privilégier une meilleure continuité des espaces verts

2. Améliorer le cadre de vie des habitants

- Poursuivre la requalification des espaces publics de la Cité la Noue
- Engager les résidentialisations des espaces privés
- Rénover les parkings de l'AFUL La Noue
- Requalifier l'entrée de ville
- Requalifier les espaces publics périphériques
- Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique

3. Rendre les logements attractifs, améliorer et diversifier l'offre d'habitat :

- identifier des disponibilités foncières existantes ou produites dans le cadre du projet de rénovation, et proposer une programmation diversifiée en logements, en termes de typologies et de statuts.
- renforcement de l'attractivité du patrimoine existant, qu'il soit social ou privé.
- restructurer la cité Anatole France et l'accrocher aux dynamiques territoriales

4. Accompagner les copropriétés en difficulté des Parcs de la Noue

5. Engager la requalification de l'offre commerciale de proximité et promouvoir le développement d'activités économiques :

- Renforcer et développer une offre en immobilier d'entreprise qui réponde à une dynamique de création d'entreprise du quartier et qui attire les entreprises extérieures
- Produire une offre commerciale et des services adaptés et de qualité
- Renforcer la vocation logistique du secteur en implantant un pôle de logistique urbaine
- Renforcer les capacités des habitants en termes d'initiatives économiques en pérennisant la présence des services d'aide à la création d'entreprises
- Renforcer l'offre hôtelière à destination des actifs externes et des familles de l'espace pédiatrique UGECAM
- Appuyer la dynamique de l'économie sociale et solidaire

5. Améliorer l'offres en équipements publics

- Renforcer le maillage et le rayonnement des équipements
- Rénover les équipements de la dalle Thorez pour pérenniser et renforcer l'accès au sport et à la culture pour les habitants
- Restructurer et améliorer l'offre scolaire et d'accueil de la petite enfance aux Malassis
- Renforcer l'offre de santé, notamment privée
- Envisager la mutualisation de certains équipements.

MODALITES DE PARTICIPATION DES HABITANTS

Est Ensemble, les municipalités de Montreuil et de Bagnolet et les partenaires maîtres d'ouvrage, notamment les bailleurs sociaux, sont particulièrement attachées à favoriser la participation des habitants à la vie de la cité. À ce titre, un soin particulier sera porté à l'association des habitants à la définition du projet urbain. Les démarches de concertation envisagées par le présent protocole s'inscrivent dans la continuité de celles menées dans le cadre des projets urbains travaillés dans les PRU des deux communes.

Il s'agira de :

- Trouver des formes d'échange qui permettent d'impliquer les publics éloignés de la concertation (familles, jeunes) – par exemple échanges sur l'espace public, aux sorties d'écoles, arpentages, ateliers en pied d'immeuble...
- S'appuyer sur des documents compréhensibles et lisibles par tous (maquettes, vues 3D, photomontages, etc.) mis à disposition largement au-delà des temps de rencontres (dans des lieux ressources du quartier).
- S'appuyer sur le conseil citoyen, ou un groupe issu de celui-ci, pour diffuser l'information, définir le programme de concertation.
- Garder trace de tous les échanges menés sur le NPNRU dès le départ, à travers des comptes-rendus, d'articles de presse archivés et mis à disposition du public (versions papier et en ligne).
- S'appuyer sur les expériences déjà menées dans les deux villes dans le cadre des PRU précédents et susciter des échanges entre les habitants des différents quartiers en renouvellement urbain pour faciliter et impulser le partage d'expériences.
- Former les habitants et acteurs impliqués aux enjeux du renouvellement urbain (École de la Rénovation Urbaine).

La concertation liée au projet de rénovation urbaine devra être entendue comme un levier pour favoriser une dynamique territoriale en veillant à articuler les orientations du volet urbain aux orientations du volet social du contrat de ville.

Le calendrier envisagé permettra de mener de pair une concertation sur le volet social (avenants territoriaux au contrat de ville) et sur le volet urbain au début de l'année 2016.

Cette concertation devra s'appuyer (non exclusivement) sur les conseils citoyens.

PROGRAMME DE TRAVAIL ET CALENDRIER

Le programme de travail proposé s'inscrit dans le prolongement des études déjà réalisées sur le quartier de la Noue et des Malassis ainsi que dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du Contrat de Ville.

Voici les études à réaliser durant la phase protocole :

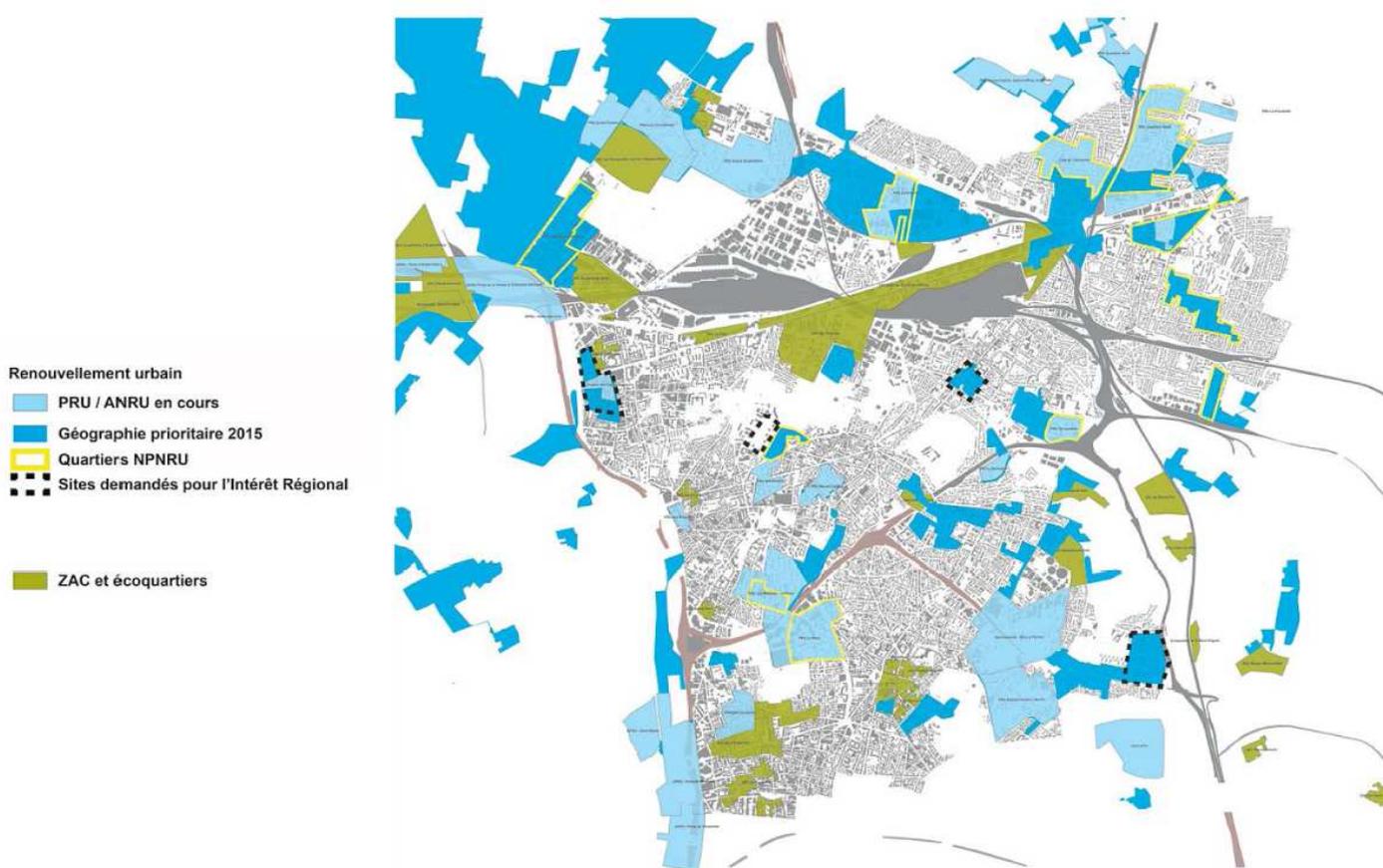
- stratégie urbaine
- collecte des déchets
- potentiel énergétique renouvelable
- équipements et locaux associatifs
- enquêtes sociales
- aménagement commercial
- accompagnement des copropriétés en difficulté
- sécurité publique

- accompagnement de la concertation
- projet mémoriel

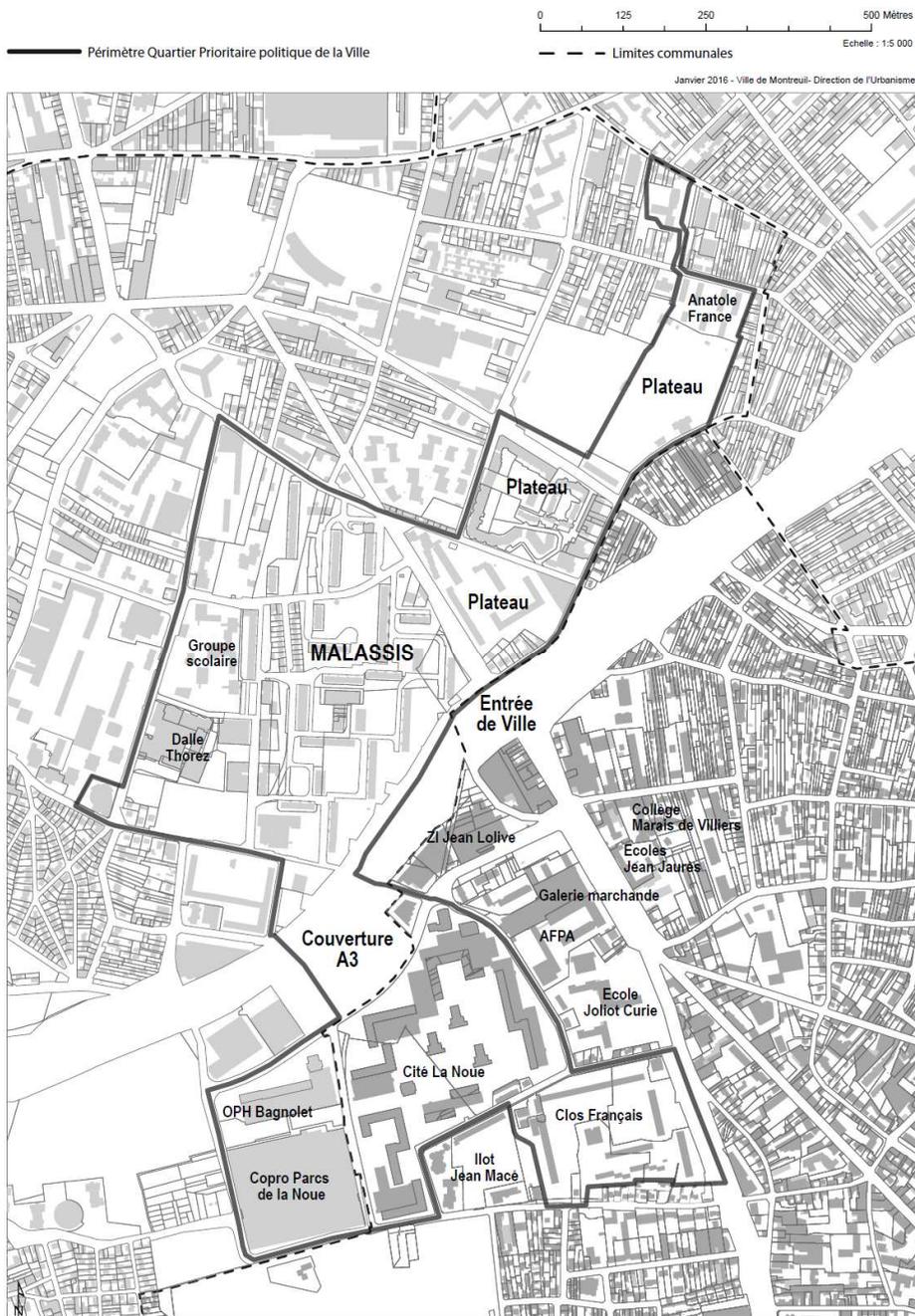
Les équipes commenceront à travailler sur les cahiers des charges des études dès le 2^e trimestre 2016. L'objectif est de lancer les appels d'offres des premières études dès que l'avis du comité d'engagement de l'ANRU sera reçu, pour être en mesure de notifier les marchés après la signature du protocole.

REPRESENTATION CARTOGRAPHIQUE

Carte de localisation du quartier dans son environnement :



Carte du quartier :



Carte schématique des premières orientations du projet :

