



Arpentage - COMPTE-RENDU

Samedi 26 octobre 2019 à 10h00

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

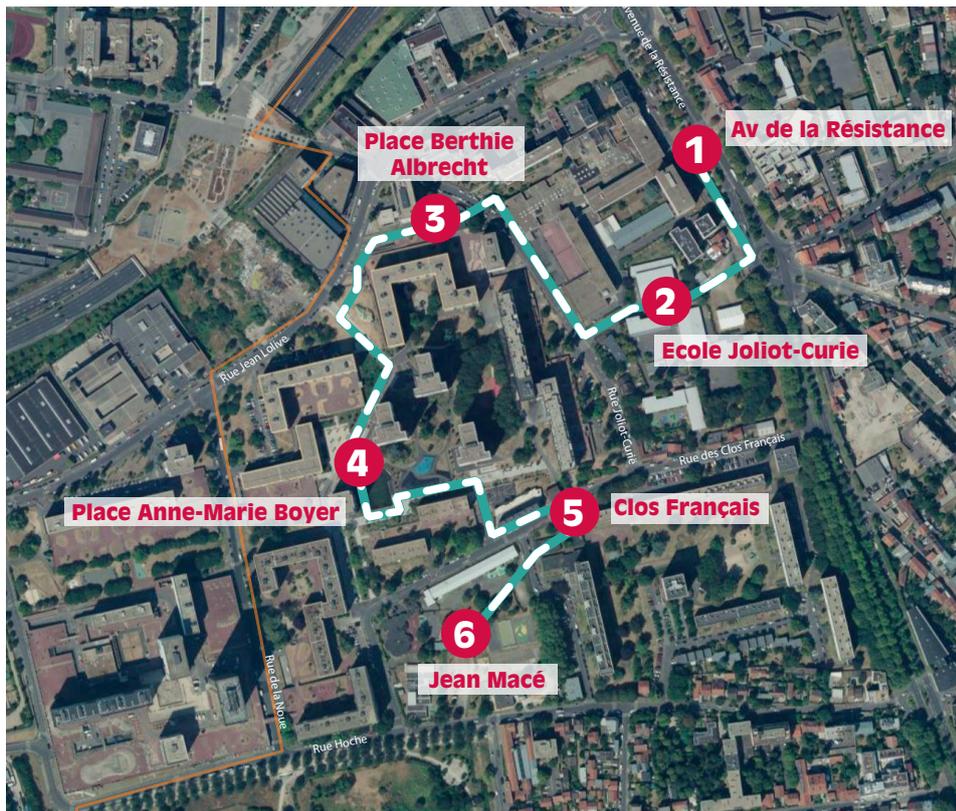
Après une phase de diagnostic et de scénarios alimentée par plusieurs temps de concertation, les grandes lignes du projet ont été validées lors du COTECH du 13 juin 2019. L'arpentage a pour objectif de présenter sur site les propositions d'aménagement et de les mettre en débat avec les participants présents.

LES OBJECTIFS DE LA RÉUNION PUBLIQUE

1. Affirmer l'ambition des élus pour le projet de rénovation urbaine de la Noue
2. Restituer les étapes de la concertation et les préconisations des habitants qui ont permis de faire évoluer le projet.
3. Présenter sur site les propositions du plan guide du projet de manière pédagogique en lien avec les grands enjeux soulevés lors de la concertation



LE PARCOURS



PERSONNES PRÉSENTES

- > **Gaylord Le Chequer**, Adjoint délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics.
- > **Muriel Casalaspro**, Adjointe déléguée au développement territorial et à la politique de la ville.
- > **Claire Ollivier**, Est Ensemble
- > **Clément Després**, Est Ensemble
- > **Jean-Luc Bonabeau**, OPH Montreuillois
- > **Alizée Moreux**, Interland
- > **Camille Vivès**, Interland
- > **Céline Steiger**, Ville Ouverte
- > environ 60 participants

MOTS D'INTRODUCTION DES ÉLUS

Muriel Casalaspro : Les projets se développent sur des temps longs, de 15 à 20 ans. Le projet de Rénovation Urbaine de La Noue se fonde sur la base de deux ans de discussions entre les collectivités, les habitants, les équipes en charge du dessin du projet et les financeurs. A ce jour, des hypothèses sont formulées et sont présentées lors de cet arpentage et d'ateliers d'échanges à suivre dans les prochaines semaines. Il s'agit de les vérifier, au besoin de les amender en vue d'une stabilisation du projet en 2020.

Gaylord Le Chequer : Le plan a déjà beaucoup évolué au regard des remarques formulées pendant la concertation : maintien d'une entrée pavillonnaire ou non, démolition-reconstruction au Clos notamment, ... Le projet a commencé par l'élaboration d'un diagnostic. La galerie marchande est un sujet qui revient depuis le début de la réflexion. A l'échelle du projet, son acquisition, sa démolition et la restitution de l'offre commerciale représentent un budget de 16 millions d'euros.

L'EPARECA (Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) réalise une étude sur la stratégie de relocalisation des commerces dans le quartier. Le diagnostic permet de faire état de ce que nous souhaitons idéalement pour ce quartier (nouvelles écoles, nouveaux équipements, nouveaux commerces, ...). Sur cette base, nous élaborons un chiffrage que nous soumettons aux financeurs. Le coût total des travaux s'élèverait à 170 millions d'euros. Les financeurs font ensuite des arbitrages et peuvent prendre en charge d'une partie du budget. Cette phase de négociation ne fige pas pour autant le projet et des ajustements sont possibles. Dans le quartier du Bel-Air, le projet a changé notamment au regard des discussions avec les habitants : le château d'eau, qui devait initialement être démolie, a été conservé comme symbole et repère du quartier. En termes de calendrier, une première action a été engagée avec l'OPH pour obtenir des financements anticipés et permettre la réhabilitation du Clos Français.

L'ARPENTAGE EN IMAGE



Tribunal d'instance

“ *Qu'en est-il du projet de tribunal sur l'AFPA ? Est-ce que ça va se faire ?* ”

- Actuellement, l'APIJ (Agence Publique pour l'Immo-

bilier de la Justice) travaille à l'implantation du tribunal. Démolition, reconstruction sur l'intégralité ou non de la parcelle, ces options sont à l'étude. La Municipalité a alerté sur la nécessité de prévoir du stationnement pour les magistrats.

Arrêt 2 : Ecole Joliot-Curie

Equipements scolaires

“ *Comment sera rénové l'école Joliot-Curie ?* ”

- La démolition-reconstruction a finalement été choisie pour permettre de mettre en place le programme éducatif REVE et favoriser la mutualisation des locaux avec le centre de loisirs. Cette option est moins coûteuse.

“ *Quelle scolarité pour les enfants de la Noue compte-tenu de la densification du quartier ?* ”

- Une opération tiroir sera favorisée pour permettre le maintien du service. Une école pourrait se développer à Jean Macé ou sur le site de l'AFPA si l'Etat décide de ne pas l'occuper. Les élèves seraient accueillis dans le nouvel établissement en attendant que le second groupe scolaire Joliot-Curie soit construit. Ensuite, les nouveaux habitants du quartier n'arriveront pas tous en même temps. Un phasage permettra d'étaler les constructions sur la durée du projet.

Habitat, densité et politique de peuplement

“ *Le quartier a besoin d'être attractif et pour le cela le projet doit agir sur la mixité de population. Ici, ce sont les revenus les plus bas de France. Quels sont les équipements et l'environnement qui vont faire venir des personnes à plus haut revenu ?* ”

“ *Il faut réfléchir à la politique de peuplement des quartiers. Les quartiers ne proposent plus de mixité comme c'était le cas avant.* ”

- La mixité est un enjeu du projet. Elle ne doit pas pour autant permettre une flambée des prix comme ce qui est en cours à Paris ou dans le Bas-Montreuil. Les prix doivent rester accessibles sans quoi la population ne pourra pas accéder à ces logements.
- La charte de construction durable de la Ville prévoit une pré-commercialisation à destination des Montreuillois pendant 15 jours via une information. De cette manière, les locataires de l'OPH peuvent devenir propriétaires grâce à des prix encadrés et plafonnés. Cet accès à la propriété permet une rotation des logements et ainsi répondre aux 7000 demandeurs de logements.

“ *La Noue est le quartier avec la plus forte densité d'habitants au km². Pourquoi poursuivre les projets de construction ?* ”

- Une solution consisterait au statu quo et à laisser faire le marché. L'autre solution est d'encadrer ce qui va se passer dans l'avenir et donc de construire des logements en accession à la propriété qui soient à des prix raisonnables et du logement so-

cial en accession. Quand on laisse faire le marché, c'est toujours au détriment des plus faibles.

“ *Qu'est-il prévu pour les personnes âgées ?* ”

- La diversification de l'offre permet d'imaginer des programmes pour les seniors ou intergénérationnels afin de les maintenir dans leur quartier. A Boissière-Acacias, une résidence senior cohabitera avec une résidence sociale pour étudiants.
- Nous avons la volonté de diversifier l'offre de logements notamment des logements pour des couples, des jeunes, des étudiants. La proposition d'habitat de type coopératif (habitat participatif) et du logement en accession, et des prix maîtrisés.

Parking et stationnement

“ *Le conseil citoyen : Le projet a été recalé par l'ANRU en COPIL ! Où en est-on de la dissolution de l'AFUL ?* ”

- Le conseil citoyen était présent à la réunion avec l'ANRU. Nous avons attiré l'attention de l'agence pour qu'elle apporte son soutien sur les deux points noirs identifiés dans le quartier : la galerie commerciale et les parkings de l'AFUL, compte tenu de leurs états de dégradation.
- La dissolution de l'AFUL est à travailler techniquement. Il y a des hypothèses comme la démolition du G2, la récupération des parkings par les bailleurs sociaux, des compensations pour les copropriétés. Les études doivent être réactualisées notamment sur les questions de résidentialisation. La résidentialisation fait débat au sein de certaines copropriétés alors qu'à Horizon 90, il existe un consensus sur la volonté de résidentialiser.

Mobilité

“ *Quelle connexion avec le 20e arrondissement en termes de transport public ?* ”

- Une étude sur l'aménagement de la Porte de Bagnolet va être lancée par Est Ensemble d'ici la fin d'année notamment pour améliorer les liens entre Bagnolet et Paris. Au niveau des transports en commune, Est Ensemble porte l'idée avec les différentes villes d'une amélioration d'une liaison sud-nord, de Vincennes à Bobigny. A l'échelle du quartier, elle participerait à améliorer la liaison La Noue-Gallieni.

“ *Quel impact sur les bus pendant les travaux ? Pendant les travaux de la Noue, le service a été interrompu trois mois.* ”

- Un plan d'accompagnement permet d'étudier les impacts pour que la vie quotidienne se poursuive le plus normalement possible.

SECTEUR COEUR DE LA NOUE



- Logements réhabilités
- Nouveaux logements
- Activités économiques
- Commerces
- Equipements
- Espaces publics
- Espaces verts
- Aires de jeux
- Espaces sportifs

Arrêt 3 : place Berthie Albrecht

Stationnement

“ Il faut maintenir le nombre de places de stationnement dans le quartier, et les rénover.

“ Une solution a été trouvée pour le square de la Libération. La résidentialisation d'Horizon 90 pose la question du nombre de places de stationnement restant. De plus, la mise en stationnement payant de la rue Hoche implique un report de voitures qui viennent à La Noue pour se garer gratuitement.

- Un débat doit avoir lieu entre Horizon 90 et Logirep, les copropriétaires et les locataires, au sujet de la résidentialisation. Cet échange se fera sur les espaces extérieurs, le parking et l'usage des bâtiments.

“ Il faut repenser le stationnement de la rue Joliot-Curie.

- Une centaine de places ont été créées dans le quartier en 2019 par la ville sur le quartier, rue Joliot Curie, rue de La Noue et le parking Jean Zay, devant l'immeuble BH30

“ Le projet prévoit la suppression d'un morceau de notre parking (EG4), en face du théâtre pour créer un accès. Ces places sont très utiles et insuffisantes dans le quartier aujourd'hui.

- La suppression de ce parking de 20 places permet de repenser l'accès à la place Berthie Albrecht depuis la rue Joliot-Curie. Cette idée d'ouverture sera aussi possible en démolissant la galerie commerciale et faciliter les liaisons piétonnes sans buter sur des rampes d'escalier.
- La suppression de la dalle supérieure du parking EG1 permet aussi de retrouver des rez-de-chaus-

sée plus actifs directement sur la place Berthie Albrecht. L'Office a permis des premières installations d'artisans et d'artistes au pied des immeubles de la rue Jean Lolive. Ces artistes étaient installés jusqu'alors dans le centre-ville. Ils ont vocation à travailler avec les scolaires et les structures du quartier.

- Le stationnement est une des problématiques majeures du quartier sur lequel le conseil citoyen souhaite approfondir les réflexions. Un atelier sera organisé avant la fin de l'année 2019 pour travailler sur cette thématique. Les études sur le stationnement seront communiquées en amont.

Accès aux immeubles

“ Il est nécessaire de mieux réfléchir à l'accès des immeubles notamment pour les personnes âgées.

- Un volet du projet ANRU est dédié à la réhabilitation thermique, aux normes des bâtiments et une mise aux normes en matière d'accessibilité.

Espaces publics

“ Avec le théâtre de la Noue, la crèche et le lieu de culture, la place Berthie Albrecht est un lieu de rencontre, de rassemblement, de brassage, de mixité sociale et culturelle. Comment mieux accompagner les fêtes religieuses (baptêmes, mariages, ...) qui sont autant d'événements attractifs ?

- La requalification des espaces publics pose la question de l'éclairage public, la réorganisation du stationnement. La place Albrecht, avec les équipements et l'église est une polarité du quartier. Se pose effectivement la question de son aménage-

ment de la place pour accueillir les manifestations.

Gestion et entretien

“ La décharge à Bagnolet, sur la friche PIF génère des nuisances importantes (odeurs, rats, ...). Il faut faire quelque chose avec la municipalité de Bagnolet.

- A la place de la déchetterie, une réflexion est en cours pour requalifier cet espace. L'objectif sur la

zone économique est d'amener de la vie dans les quartiers. Sa localisation à proximité de l'autoroute doit permettre d'attirer les entreprises. Un pôle autour de l'économie sociale et solidaire pourrait se développer et qui générerait des besoins en matière de restauration et de commerces.

Arrêt 4 : place Anne-Marie Boyer

Stationnement

“ Il existe beaucoup de stationnement sauvage dans le quartier. Il y a un besoin de stationnement. Il est important de reconstituer l'offre s'il y a démolition.

“ Il faut veiller à la réalisation d'arrêt provisoire type arrêt-minute à proximité des immeubles (Eugénie Cotton).

- Ces éléments vont être intégrés aux réflexions entre le bailleur et Est Ensemble.

“ Il faut éviter de répéter les erreurs de l'ANRU 1 et traiter la question du stationnement avec les habitants.

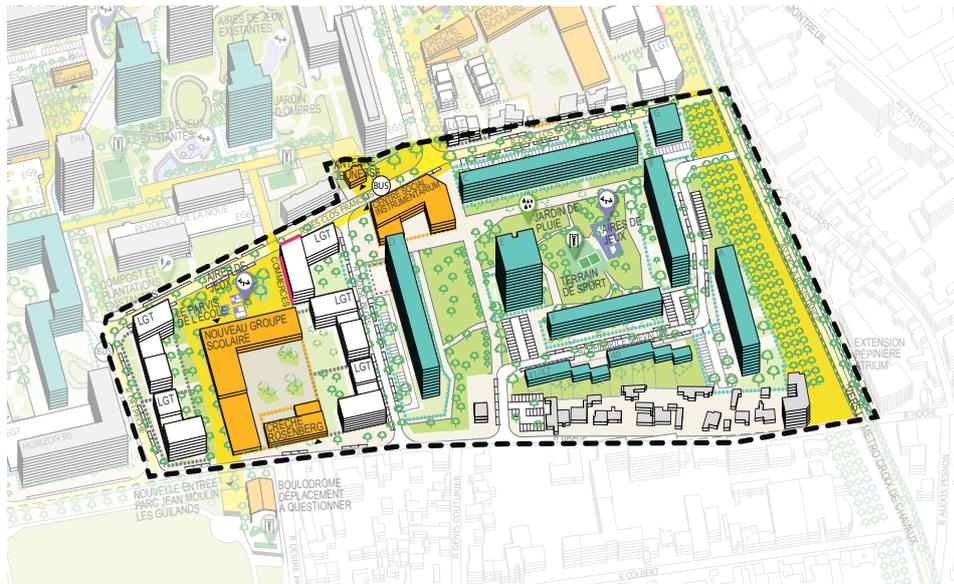
- Un atelier qui traitera notamment de la question du stationnement sera organisé avant la fin de l'année 2019.

Repérage dans le quartier

“ Le repérage est compliqué dans le quartier. Les livreurs, les médecins, les pompiers cherchent l'entrée des bâtiments. Il y a un manque de signalisation.

- Cette question sera intégrée dans le projet dans la phase d'approfondissement du projet.

SECTEUR JEAN MACÉ CLOS FRANÇAIS



- Logements réhabilités
- Nouveaux logements
- Activités économiques
- Commerces
- Equipements
- Espaces publics
- Espaces verts
- Aires de jeux
- Espaces sportifs

Arrêt 5 : Clos-Français

Travaux du Clos Français

“ En quoi consistent les travaux ?

- Il s'agit notamment de la rénovation thermique BBC, d'une intervention dans les salles de bains des logements. L'entreprise, l'architecte et le bureau d'études ont été recrutés pour mener cette réhabilitation. Le projet a été présenté aux Amicales de locataires. Il sera présenté d'ici la fin de l'année aux locataires.

“ Quand se feront les travaux ?

- Une demande de financement anticipée a été faite auprès de l'ANRU pour la réhabilitation du Clos Français. Il s'agit de la rénovation thermique et des logements.

“ Comment se passe le relogement pour les locataires dont les logements seront démolis ?

- Des entretiens spécifiques seront organisés avec les locataires concernés par les démolitions de manière à connaître leurs besoins et souhait de relogement. Les locataires pourront faire le choix de rester dans le quartier ou d'être relogés à l'extérieur.
- Il faut compter un an et demi à deux ans pour mettre en place le relogement.

Pavillons

“ La proposition sur les pavillons a-t-elle évolué suite aux demandes des habitants ?

- Le maintien des pavillons rue des Clos Français a été décidé suite aux discussions avec les habitants. La question se pose sur les pavillons de la rue Joliot-Curie car les propriétaires ne se sont pas tous prononcés sur une vente ou non. Certains se sont tournés vers l'établissement public foncier pour vendre. Il est important de maîtriser les constructions dans ce secteur.

“ Depuis que le Secours Populaire est à l'intérieur du quartier, il végète. Il faut faire attention à la localisation des équipements et structures associatives. Quid du pavillon pour le Secours Catholique ?

- Le Secours Populaire a été relocalisé suite à l'incendie du pavillon rue de Villiers. Les responsables ont souhaité rester dans le quartier pour maintenir l'activité. Le pavillon du Secours Catholique est propriété de la Ville. Nous réfléchissons à l'implantation de l'antenne jeunesse dans ce pavillon et donc à la relocalisation du secours catholique le cas échéant.

Gestion

- Alerte des habitants sur la présence importante de rats, absence d'éclairage, gestion des poubelles (pas de sacs dans les poubelles du parc), barrière cassée, stationnement compliqué, accessibilité impossible des personnes handicapées, aire de jeux pas aux normes et pas d'entretien du bac à sable, absence de sortie de secours dans la tour. Manque de savoir-vivre de certains locataires qui participent à la dégradation du Clos.
- Traitement commun contre les nuisibles entre le bailleur et Est Ensemble.
- Importance de maintenir les gardiens en poste notamment pour le lien instauré avec les personnes âgées.
- Relations entre les habitants et l'OPH jugées désastreuses.

Arrêt 6 : Jean Macé

Etablissements scolaires

“ Est-ce que les écoles du quartier ne sont pas dans le dispositif REP d'éducation prioritaire. On n'a pas eu de classes dédoublées, est-ce que c'est normal ?

- On travaille avec les services éducation sur ces questions.

“ Quand est ce que le projet de création d'une deuxième école sera réalisé ?

- D'ici à la fin de l'année, le projet sera remis aux financeurs. Ils feront un retour d'ici au printemps avec une enveloppe financière de manière à ajuster le projet si besoin. A partir de là deux options sont possibles :
 - On obtient les financements demandés, on peut travailler sur 2 groupes scolaires : un qu'on démolit/reconstruit et un nouveau que l'on construit.
 - On a des financements en deçà de nos demandes, dans ce cas on s'occupera uniquement de la démolition/reconstruction du groupe scolaire de Joliot-Curie.
- Tous ces éléments vont être affinés dans les mois qui viennent.

L'offre petite enfance

“ Il a une offre de crèche mais je ne vois pas de halte-garderie ? C'est pratique pour les mamans qui ne travaillent pas et qui ont besoin de trouver du temps.

- Il y a beaucoup d'assistantes maternelles, beaucoup de crèches dans le quartier, la dimension petite enfance est complètement intégrée dans le projet : la crèche Rosenberg, sur l'îlot Jean Macé, serait reconstruite et un peu augmentée, la crèche des Bambins de la Noue sera reconstruite sur l'îlot Résistance, et la crèche Zigzag verra ses accès améliorés. Concernant le principe de halte-garderie, nous réfléchissons à installer dans le centre social un dispositif d'accompagnement à la parentalité.

Le Boulodrome

“ Quel est l'intérêt de déplacer un boulodrome ici ?

- On a vu des personnes qui jouaient tout à l'heure, il fonctionne bien, il y a une sociabilité autour de cette pratique. Lorsqu'un tournoi est organisé, cela draine du monde. Son déplacement est nécessaire pour permettre l'aménagement du nouveau pôle commercial et la reconstruction du groupe scolaire Joliot-Curie sur l'îlot Résistance.

Le projet de ferme urbaine

“ Jean-Roch Bonin : je voudrais profiter de ce projet urbain, pour proposer une idée qui est de créer une ferme urbaine ouverte sur le quartier. On pourrait imaginer de créer des petites serres, des lieux de culture dans la cité, notamment le parc des Guilands. Cette ferme productive pourrait permettre d'alimenter les écoles, les groupes scolaires, les cantines du quartier. On peut imaginer aller beaucoup plus loin avec des toits plantés sur les nouvelles constructions, l'installation de panneaux solaires et des ruches sur les constructions existantes.

“ On sent qu'il y a une dynamique sur ces sujets dans le quartier. Il y a des gens, des enfants, des jeunes adultes qui sont intéressés, éveillés et passionnés.

“ Il y a un lien à faire avec l'école. On a un bel espace éducatif en projet. Pour préparer l'avenir, ce projet de ferme est important pour l'éducation des plus jeunes.

- Nous sommes convaincus qu'il y a potentiellement un beau sujet à faire. Ce projet est encore à travailler mais il existe une initiative citoyenne à prendre en compte quitte à bousculer certaines options du projet.
- Le sujet de la ferme urbaine inclut aussi la question de l'économie circulaire. Comment à l'échelle d'un quartier on arrive à faire une sorte de cercle vertueux, ou par exemple les déchets des uns deviennent les matières premières des autres.

Remarques transversales

Coût des études et gestion de l'attente du projet

“ Depuis 2014, des nombreuses études ont été réalisées. Elles ont un coût !

- Les études sont nécessaires notamment pour stabiliser le projet dont le coût de travaux est évalué aujourd'hui à 170 millions d'euros. Les études sont obligatoires et demandées et co-financés par l'ANRU.

Concertation

- Le conseil de quartier invite les participants à participer à leur réunion du 10 décembre 2019 pour donner leur avis sur le projet du clos français.