

## Projet de renouvellement urbain de La Noue-Clos Français (Montreuil)

### Compte rendu de la réunion publique du 22/09/2020

#### Les interlocuteurs présents :

##### Elus :

Gaylord Le Chequer, 1er Adjoint au Maire délégué à la Ville Résiliente.

Thomas Mettey, Adjoint délégué à la politique de la Ville.

José Moury, Vice-président Est-Ensemble en charge du renouvellement urbain

Nathalie Leleu, Élu(e) de quartier La Noue Clos Français

##### Equipe projet :

Claire Ollivier, directrice de projets Est Ensemble

Clément Despres, chef de projet Est Ensemble

Alizée Moreux, INterland, architecte-urbaniste en charge du projet

Camille Vivès, INterland, architecte-urbaniste en charge du projet

Céline Steiger, Ville Ouverte, en charge de la concertation

Lucie Guillaume, Ville Ouverte, en charge de la concertation

##### Instances de démocratie participative

Marie-France Verhille, Conseil de Quartier

Abdallah Benabdallah, Conseil Citoyen

Environ 200 personnes étaient présentes à cette réunion publique, qui s'est tenue en extérieur au 100 rue Hoche, compte-tenu de la situation sanitaire.

#### **CONTEXTE DU PROJET**

Le nouveau projet de rénovation urbaine, dit NPNPRU, de La Noue Montreuil a commencé en 2017. En 2019, après une phase de diagnostic, trois scénarios ont été proposés par l'agence d'architectes-Urbanistes, INterland. Ces scénarios, amendés par les habitants, le Conseil de Quartier et le Conseil Citoyen, ont permis de formuler un scénario 'd'équilibre', qui sera présenté à l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) dans le cadre du dépôt de candidature pour le projet de renouvellement urbain. La réunion publique de restitution du 22 septembre 2020 présente le projet tel qu'il sera défendu par la Ville et Est Ensemble, et marque une étape dans le projet de renouvellement urbain.

#### **LES OBJECTIFS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DE RESTITUTION**

1. Présenter le plan guide du projet qui sera défendu auprès de l'ANRU
2. Restituer les évolutions du projet et les apports de la démarche de concertation dans le projet
3. Informer sur la suite de la démarche du projet et de la mécanique ANRU

## **EN BREF... LES PRINCIPAUX POINTS DES ÉCHANGES SI VOUS N'AVEZ QUE 3 MINUTES.**

- Le projet présenté reprend les sujets soulevés par les habitants en phase de diagnostic et la plupart des idées formulées par les instances de démocratie participative.
- Il est rappelé par les habitants présents que le renouvellement urbain est un projet sur le long terme, qui ne permet pas de résoudre les dysfonctionnements du quartier au quotidien qui sont très nombreux. Les problèmes ne pourront se résoudre au niveau de l'aménagement mais relèvent de questions sociales et économiques. Ils demandent que ces problèmes quotidiens soient entendus.
- Certains habitants ont exprimé la crainte d'un trop grand nombre de logements construits dans le quartier et d'une insuffisance des équipements publics prévus dans la programmation.

>>> les réponses de la Ville : le projet prévoit la création de deux groupes scolaires, qui comprennent des espaces péri-scolaires, une polyvalente qui la pratique du sport pour les élèves et qui est aussi ouverte aux associations du quartier. La création d'un nouveau gymnase, de 20 places en crèche supplémentaires et la rénovation des espaces publics centraux sont prévues.

- Une crainte au sujet du manque de stationnement a été exprimée.  
>>> Le projet de renouvellement prévoit notamment la rénovation des stationnements en ouvrage, qui rendrait utilisables les parkings aujourd'hui dégradés.
- Le budget de l'opération est estimé à 136 millions d'euros, dont 80 millions demandés à l'ANRU au titre de prêts ou de subventions. C'est un montant « classique » pour une opération de ce type. La Ville présente le projet et attend la réponse de l'État sur le financement du projet. Si elle n'obtient pas la totalité du financement demandé, le projet sera retravaillé en co-construction avec les habitants.

## **LE MOT DES ÉLUS**

Thomas Mettey retrace l'histoire du projet. La Noue fait partie des 200 quartiers du Plan National de renouvellement urbain. Le renouvellement urbain est un travail sur la durée, porté longtemps par Muriel Casaspro (*précédente adjointe au développement territorial et à la politique de la ville*) et Alima Menhoudj à la Noue. Depuis le début, le projet de renouvellement porte une attention particulière aux équipements. La rénovation urbaine, c'est la rénovation du lieu de vie et le but du processus est d'y améliorer le quotidien.

Gaylord Le Chéquer rappelle que la réunion se tient dans des circonstances particulières et présente les élus de quartier, Nathalie Leleu, Belaïde Bedreddine (excusé ce jour). Il rappelle que les projets de renouvellements urbain sont des processus qui s'inscrivent dans la durée. Pour exemple, le premier coup de crayon du projet de renouvellement urbain du Bel Air a été posé en 1999 et s'est achevé récemment. La réunion de restitution marque la fin d'une étape supplémentaire. Elle ne présente pas un projet figé mais, au contraire, qui évolue dans un processus long qui n'est pas terminé. Le plan guide présenté correspond au projet que la Ville et Est Ensemble vont proposer à l'ANRU pour obtenir des subventions et mettre en œuvre le projet. Si les financements demandés ne sont pas accordés en totalité, il faudra le réadapter, et les élus et membres de l'équipe projet reviendront vers les habitants.

Cette réunion publique a dû être décalée dans le temps (période électorale en février dernier, puis le confinement et les restrictions de rassemblement dû au contexte COVID). La démarche de concertation devait se poursuivre jusqu'en fin d'année mais le dépôt de candidature pour l'ANRU a été avancé à octobre. Les élus et l'équipe projet reviennent donc vers les habitants pour une restitution plus rapidement que prévu.

*Céline Steiger présente les demandes des habitants et Alizée Moreux décrit le plan guide. Claire Ollivier présente les modalités de financement et le calendrier des prochains mois.*

### **SYNTHÈSE DES ÉCHANGES**

#### **Réactions du Conseil de Quartier et du Conseil Citoyen**

*Marie-France Verhille, **Conseil de Quartier** réagit sur le projet présenté :*

La construction d'un plan guide ne règle pas tous les problèmes du quartier (baisse des salaires, chômage, ...). La rénovation du quartier est une affaire vieille de 20 ans. Lors de l'ANRU1, les habitants n'ont pas été informés et leur avis n'a pas été entendu, notamment sur une action nécessaire sur la galerie commerciale.

Dans le cadre de l'ANRU 2, le Conseil de Quartier a suivi dix-huit réunions et trois grandes plénières sans compter les réunions avec les pouvoirs publics.

Le Conseil de Quartier est arrivé au début de la démarche avec treize idées pour le quartier. Un bon nombre a pu être intégré dans le projet :

>>> le centre social ; la rénovation du clos Français ; la résidence senior qui manquait ; des nouveaux locaux pour les associations ; le maintien et la rénovation des parkings souterrains ; des espaces végétalisés pour les enfants ; le maintien des commerces ; une étude plus complète sur le stationnement ; une densité acceptable et des petits immeubles ; la démolition de la galerie.

Le Conseil de Quartier avait largement exprimé la nécessité de maintenir et d'ajouter du stationnement, principale problématique dans le quartier. Après avoir pris connaissance du projet, cette question demeure.

Plus largement, le projet présenté soulève quatre questions.

- Avec l'arrivée de nouveaux habitants, les services publics dans le quartier seront-ils suffisants ?
- Comment agir pour obtenir des financements ? Si les financements ne sont pas obtenus, comment faire pour mettre en œuvre le projet ?
- Comment l'État résout-il les problèmes des stationnements avec l'arrivée de nouveaux membres du service public ? (écoles, tribunal)
- Qu'est-il fait pour la tranquillité ? pour la civilité et la propreté ?

*M Benabdallah du **Conseil Citoyen**, intervient à son tour, sur le projet présenté :*

Le Conseil Citoyen est constitué de huit représentants d'associations et de huit habitants. Il a pour rôle d'apporter une aide à l'équipe projet et veiller à la co-construction du projet, notamment en analysant les propositions et en suggérant d'autres. Le projet soulève une série de questions.

Les premières portent sur la méthode : Quels sont les objectifs de la réunion de ce soir ? Est-ce une réunion de concertation ? Une présentation ? Quelle suite donner à cette réunion ?

Les secondes portent sur le fond du projet. Initialement, le projet de renouvellement devait être un projet intercommunal entre Montreuil et Bagnolet. Aujourd'hui cet aspect est abandonné et le projet morcelé en trois : le Clos Français, l'AFUL et le reste des opérations sur La Noue Montreuil. Pourquoi ne pas recréer un projet commun avec Bagnolet ?

Aujourd'hui, quel projet pour le Clos Français concrètement et précisément ? L'AFUL, va-t-elle être dissoute ?

Plus généralement, sur le projet présenté, plusieurs aspects continuent de poser questions.

La question du stationnement n'est pas résolue : le projet détruit certains parkings et prévoit l'accueil de 700 familles. Or il y a déjà des problèmes de stationnement. La finalité semble être de rendre le stationnement payant partout mais La Noue est un quartier classé Politique de la Ville (QPV). Les gens n'ont pas les moyens d'un stationnement payant. Les solutions parisiennes d'enlever la voiture de partout ne peut pas être répliqué ici.

Le projet prévoit de nouveaux logements or le Conseil a soulevé le fait que le quartier était déjà très dense. L'accueil de nouveaux arrivants nécessite la construction d'équipements supplémentaires, notamment scolaires. La réhabilitation et la construction de deux écoles sont-elles suffisantes ? Et pour les espaces sportifs ? Ils sont déjà saturés et le projet ne prévoit qu'un gymnase pour autant de monde.

La présentation n'a pas donné les chiffres détaillés du financement de cette opération. Les informations envoyées sont partielles et parcellaires. Qui finance les copropriétés dégradées ? Concrètement que met chacune des parties prenantes ? Où sont les documents de financement ?

Enfin, le projet de ferme urbaine a été mis en avant mais n'est absolument pas une priorité pour le quartier. Il ne crée pas d'emplois et ne résout pas les problèmes de gestion quotidienne dans le quartier.

#### **QUESTIONS/RÉPONSES AVEC LES PARTICIPANTS**

Pour le confort de lecture, les questions/réponses ont été rassemblées en grandes thématiques.

#### ***Quelle prise en compte des problèmes d'entretien et de gestion urbaine de proximité ?***

- L'entretien des biens immobiliers du parc social et de leurs espaces extérieurs n'est pas assuré. Les locataires de l'OPHM et de LOGIREP se plaignent et souffrent d'un manque de communication de la part des bailleurs.

Plusieurs habitants ont soulevé des problèmes de gestion des biens immobiliers du parc social et des espaces extérieurs de l'OPHM et de LOGIREP qui se note notamment par la présence invasive de rats. « On parle de construire 700 logements supplémentaires quand les logements sont insalubres. » ; « La porte d'entrée ne ferme plus depuis quelques jours. Et il n'y a pas de lumière dans l'entrée ». Ces

dysfonctionnements quotidiens sont doublés par un manque de communication avec le bailleur qui ne répond pas aux réclamations des locataires.

- Les habitants rapportent des nuisances et incivilités quotidiennes. Il manque des éducateurs et une prise en main des jeunes dans le quartier.

Pour certains habitants, le temps du projet semble déconnecté avec des nuisances quotidiennes. Une habitante de la Noue mentionne un local, attribué aux jeunes, qui crée beaucoup de nuisances pour les voisins. Récemment, des rodéos nocturnes perturbent la tranquillité du quartier. Le premier projet de renouvellement urbain n'a pas permis de traiter les problèmes sociaux et certains espaces, déjà vieillissants à l'époque, aujourd'hui très dégradés sont dangereux, notamment la galerie commerçante. Cette dernière pose un problème de sécurité urgent.

Un habitant du quartier met en garde : on donne des locaux pour les associations et des salles pour les jeunes mais il ne faut pas « [donner] des salles aux jeunes comme ça. Il faut un accompagnement, un projet, avec des éducateurs sinon, c'est voué à l'échec ! ».

Plus généralement, une demande a été faite pour que le Maire se déplace aux prochaines réunions et entende les difficultés rencontrées par les habitants.

#### **>>> Les réponses apportées sur les problèmes de gestion quotidienne par M. Gaylord Le Chequer :**

Au sujet des dysfonctionnements sur le patrimoine LOGIREP et de l'OPHM, M Le Chequer est disposé à parler de ces problèmes particuliers avec les locataires en question en rendez-vous. Dans le cadre du projet présenté, 30 millions seront investis dans la réhabilitation des logements et la réfection du foyer Adoma est également prévue.

Au sujet des rodéos nocturnes, ce n'est malheureusement pas un problème qui touche La Noue uniquement. Sur ces sujets de gestion urbaine, une réunion avec le Conseil de Quartier se tiendra le 6 octobre.

Pour la galerie commerciale, le constat est partagé, cette galerie doit être détruite. Sa destruction prend du temps car il s'agit d'un centre commercial privé. Il faut donc que la Mairie rachète toutes les boutiques une à une pour prendre la main sur le terrain et pouvoir ordonner sa destruction. C'est un processus long. La Mairie peut intervenir pour ordonner la fermeture d'un site en cas de péril. Elle ne l'a pas encore fait à La Noue car le Leader Price assure le ravitaillement alimentaire du quartier.

#### ***La densité proposée pose la question des équipements disponibles dans le quartier***

L'arrivée de 700 familles supplémentaires dans le quartier questionnent les habitants qui constatent une difficulté de gestion des espaces communs actuels et une saturation des équipements du quartier. La crainte de certains habitants est que les équipements prévus ne suffisent pas pour absorber les futurs besoins, notamment en espace de jeux et en équipements sportifs.

« Le projet parle de densité, de nouveaux habitants. On n'a déjà pas réglé les problèmes du quartier ! »

« Il ne peut pas y avoir de projet urbain dense tant qu'il n'y aura pas de nouveaux services et des équipements. »

« Quel besoin d'ajouter des logements alors qu'il n'y a plus beaucoup d'espace public et que les aires de jeux sont déjà complètement saturées ? »

**>>> Réponses apportées par Gaylord Le Chéquer et José Moury :**

Gaylord le Chequer : Ce n'est pas un projet de construction. Le projet n'est pas de construire du logement pour construire du logement. Les habitants ont été invités à mettre noir sur blanc tous les sujets dans un document de diagnostic. Les nouvelles constructions font partie des sujets débattus dans le processus de concertation. Il y a eu plusieurs hypothèses, dont l'hypothèse de la démolition des pavillons. Après débat, il est ressorti un attachement pour ces pavillons qui ont été maintenus.

Au Bel-Air, on a eu le même problème il y a 20 ans. Ici, on a construit rapidement le centre social au 100 rue Hoche. Initialement, le terrain était à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, qui a voulu le vendre à un promoteur dont le projet était de construire un immeuble de 7 étages. La Mairie a utilisé son droit de préemption pour récupérer le terrain. Le centre social a pu être construit. Ce centre ne règle pas tout mais sa porte est ouverte, des agents sont présent pour assurer un service public de proximité. Vous y avez pleinement accès.

Au sujet des équipements sportifs, la construction d'un gymnase est programmée et des salles polyvalentes permettant la motricité et l'ouverture sur le quartier sont prévus dans chacun des groupes scolaires.

Pour remettre en perspective, ce projet de renouvellement est une bataille. Et l'ANRU ne va pas forcément dans le sens du projet tel qu'on l'a construit. Il va falloir se battre pour les 80 millions d'euros. On avait présenté le projet à l'ANRU dans son état d'avancement en novembre 2019. Ils nous ont répondu qu'il fallait détruire l'immeuble LOGIREP, I3F et pas moins de 200 logements au Clos. Or la concertation a montré que les habitants ne voulaient pas autant de destructions. Il faut arriver à un point d'accord avec l'État.

José Moury : L'ANRU c'est l'État. On a reçu un courrier du Préfet il y a deux jours qui demande la suppression de 200 logements supplémentaires. Ça veut dire 600 personnes à reloger. Mais il n'y a pas de réponse sur le relogement en face. Donc on se retrouve à devoir défendre le projet de l'État aussi pour avoir les financements. Mais le projet de l'État n'est pas forcément celui des habitants.

***Un stationnement suffisant ?***

Les habitants questionnent les démolitions de places de stationnement prévus. Le quartier souffre déjà d'un manque de places et l'arrivée de nouveaux habitants et de services publics vont augmenter les besoins en stationnement.

**>>> Réponses apportées par Gaylord Le Chéquer :**

Le projet porté à l'ANRU est particulier sur le sujet du stationnement. Habituellement, l'ANRU ne finance pas les rénovations de parkings. Or, dans le cas de la Noue, les parkings en ouvrage, c'est-à-dire les parkings sous les dalles, représentent un des éléments centraux du projet de renouvellement. Ce sont des équipements existants mais aujourd'hui vides parce que non sécurisés. Pour rénover le quartier, il faut rénover les parkings en ouvrages sous dalle. Sans cela le projet ne marchera pas. La rénovation des parkings a donc été ajoutée dans le projet avec le soutien de l'ANRU.

***Quel coût et quel financement de l'opération ?***

Certains habitants trouvent insuffisants les chiffres et les tableaux de financement diffusés. Certains trouvent le montant « utopiste » et qui rend la concrétisation incertaine.

« Et finalement quels sont les chiffres ? On n'aura pas forcément les fonds. 136 000 000 c'est un montant utopique. Comment cela va-t-il se traduire ? Les loyers vont-ils augmenter ? »

**>>> Réponses apportées par Gaylord Le Chequer :** concernant les chiffres, 136 000 000 € c'est le budget pour la rénovation d'un quartier. Le Bel Air avait coûté 200 000 000 €. Ce n'est pas un chiffre utopique. Un tableau sur les coûts et les financements a été diffusé au Conseil de Quartier et au Conseil Citoyen.

Le support de la présentation présenté pendant la réunion, sera diffusé plus largement. Les Élus et l'équipe projet s'engagent à revenir vers les habitants avec la réponse de l'État concernant le financement du projet.