

NPNRU LA NOUE-MALASSIS-LE PLATEAU (BAGNOLET – MONTREUIL)

RAPPORT DE PRESENTATION QUARTIER DE LA NOUE-CLOS FRANCAIS

(MONTREUIL) - novembre 2020

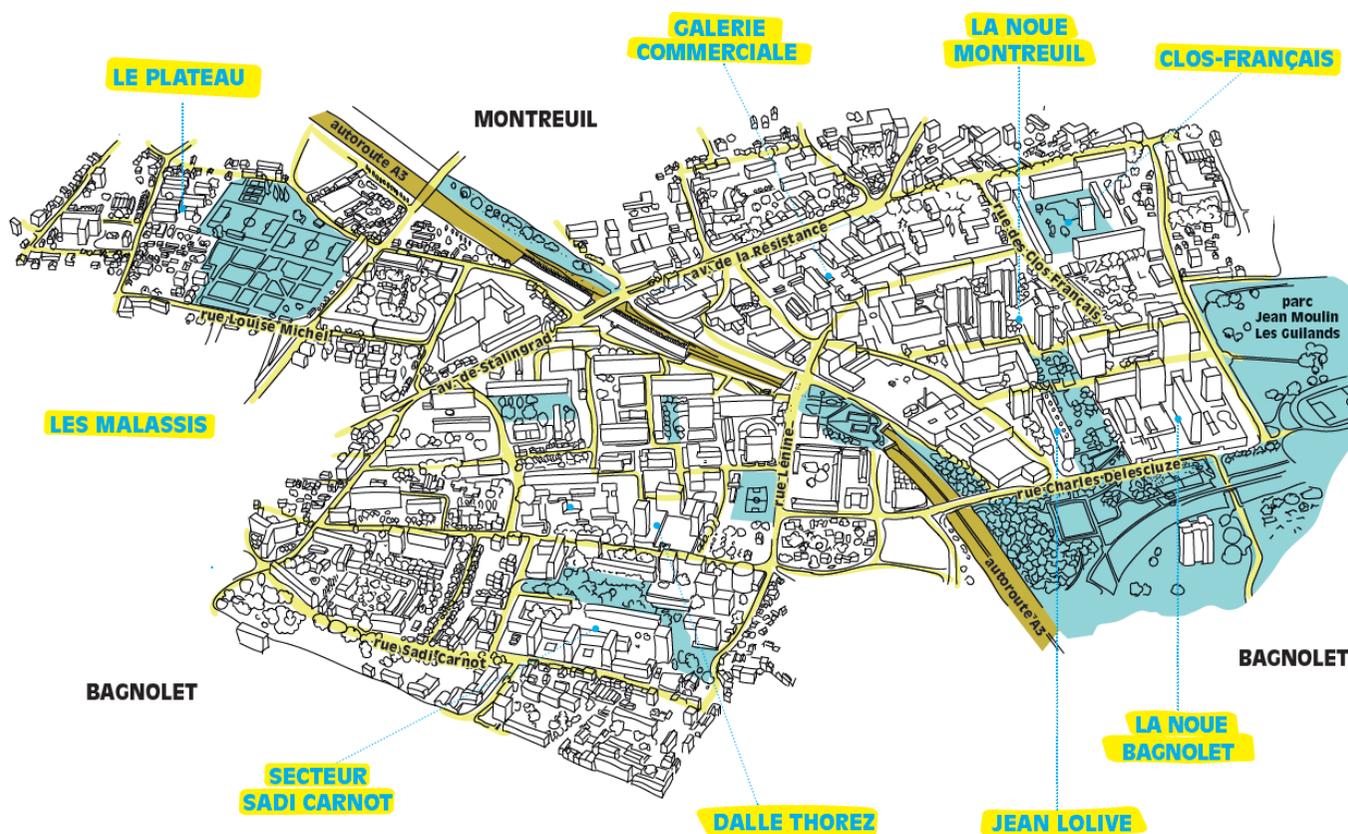


Table des matières

Partie 1 : Présentation du contexte du nouveau projet de renouvellement urbain	8
I. Le QPV La Noue-Malassis-le Plateau dans l'agglomération.....	9
II. Un projet inscrit au cœur de projets urbains structurants d'Est Ensemble, à l'échelle de l'agglomération.....	12
A. Les Portes d'Est Ensemble et les territoires d'échanges avec le Grand Paris	12
B. Le Parc des Hauteurs : un système de parcs à l'échelle métropolitaine.....	14
III. Un contexte social fragile sur l'ensemble du QPV	17
IV. Le contexte sur le secteur de la Noue	23
A. Le portrait social du quartier la Noue-Clos Français.....	26
B. Le bilan du PRU1 à la Noue.....	32
C. Une offre d'habitat à améliorer.....	36
D. Le statut foncier et la spécificité de l'AFUL à La Noue.....	54
E. Des problèmes de stationnement importants et une offre de parkings très dégradée.....	57
F. Un quartier relativement bien équipé mais des équipements éclatés, peu visibles et vieillissants	63
G. Deux pôles commerciaux très vétustes.....	92
H. Un tissu associatif local particulièrement dense et dynamique, mais peu lisible	101
Partie 2 : Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet	102
I. Les grandes orientations qui guident le projet urbain :.....	103
II. Une stratégie qui articule vision métropolitaine et spécificités des quartiers.....	105
A. Une stratégie de mobilité et de paysage qui inscrit le projet dans la dynamique métropolitaine	105
B. Ouvrir les quartiers par la création d'espaces publics structurants	116
C. Une programmation qui s'appuie sur un terreau fertile pour l'innovation.....	117
D. Mettre en place une stratégie de développement durable pour une ville résiliente.....	123
Partie 3 : Facteurs clés de succès et objectifs d'excellence du projet	127

I.	Un projet pilote en matière d’innovation durable et environnementale.....	128
A.	Le projet s’inscrit dans les ambitions du territoire : Référentiel Aménagement Durable et sa traduction dans le PLUi	128
B.	Une stratégie de développement durable pour le quartier La Noue Clos Français.....	130
C.	Aménager avec la présence de l’eau	131
D.	La stratégie de déploiement et de gestion des espaces végétalisés.....	135
E.	Un projet citoyen intégré dans le projet : la ferme urbaine de la Noue.....	138
F.	Une politique ambitieuse de prévention et de gestion des déchets.....	139
G.	Le potentiel de développement des énergies renouvelables.....	141
H.	Un projet face au changement climatique	143
I.	L’économie circulaire et le réemploi des matériaux (programmes ANRU+ et ADEME).....	144
J.	Les enjeux environnementaux pris en compte à tous les stades d’élaboration du projet	145
II.	Des projets scolaires ambitieux et innovants.....	147
A.	Une offre scolaire renouvelée, un projet éducatif ambitieux	148
B.	Une conception innovante des Établissements recevant du public (ERP).....	151
C.	S’appropriation le bâti autrement	155
III.	Un quartier, à la localisation stratégique, avec un fort potentiel de développement économique.....	158
A.	La présence remarquable d’activités productives sur le secteur du plateau	158
B.	Une dynamique entrepreneuriale forte ainsi qu’un tissu d’acteurs de l’innovation sociale structurant.....	159
C.	La stratégie de développement économique	159
IV.	Une politique d’urbanisme temporaire pour gérer la transition et développer l’attractivité	161
A.	2018 : Le projet Nous la Cité à la Noue Montreuil	161
B.	2019 : Les Quatre Saisons sur la couverture de l’A3 à Bagnolet.....	162
C.	2020 : un dispositif renouvelé : plus ouvert et mieux doté.....	163
V.	Insertion et emploi : l’expérimentation « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée ».....	164

Partie 4 : Présentation du projet urbain	166
I. Les principes d'aménagement	167
A. Inscrire le quartier de la Noue dans le système de parcs et révéler les squares de proximité	168
B. Ouvrir le quartier vers la ville et révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs	169
C. Concilier réponse à la demande en stationnement et amélioration du cadre de vie	171
D. Combiner réhabilitation du patrimoine et diversification de l'offre.....	173
E. Développer une offre en équipements attractive qui anime les lieux de vie.....	178
F. Conforter une offre de commerces qui allie rayonnement et proximité	181
G. Vers un quartier mixte, animé et tourné vers la ville	182
II. La programmation habitat.....	184
A. Les opérations de diversification	184
B. La réhabilitation et la résidentialisation ambitieuses du Clos Français (OPHM)	191
C. La résidentialisation des tours TH2 et TH4 (OPHM)	216
D. La création d'ateliers d'artistes et la création de 7 logements sociaux (OPHM)	219
E. La réhabilitation globale du patrimoine de LOGIREP	228
F. La restructuration lourde du foyer ADOMA	231
III. La programmation des équipements.....	233
A. Groupe scolaire Jean Macé et Instrumentarium :	234
B. Groupe scolaire résistance :.....	235
C. Projet Petite enfance :	236
D. Le nouveau Centre social, antenne de vie de quartier et Maison du projet :	238
E. Gymnase et Antenne Jeunesse.....	241
F. Le théâtre de la Noue	242
G. Le projet d'extension et de réadressage de la Ludothèque :	243

H.	Le Boulodrome :	243
I.	Avis favorable du Comité Départemental Olympique et Sportif de Seine-Saint-Denis sur la programmation sportive :	244
IV.	La programmation commerciale.....	246
A.	Démolition de la galerie de la Noue : une opération complexe et une intervention très coûteuse	247
B.	La démolition du pôle commercial du Clos Français	249
V.	La programmation économique	251
A.	Etude de préconisation sur les rdc du nord du secteur de la Noue : étude de marché et faisabilité	252
B.	Étude de programmation immobilière pour le bâtiment de l'ancien Hôtel de la ZI Jean Lolive	254
C.	Opération d'immobilier à vocation économique sur le foncier de l'hôtel 85 Rue Jean Lolive.....	256
D.	Réhabilitation et extension de la pépinière Atrium.....	258
E.	Autres actions envisagées hors convention NPNRU.....	261
VI.	Une intervention lourde sur les parkings de l'AFUL.....	262
A.	Les enjeux d'intervention sur les parkings de l'AFUL.....	262
B.	Les Interventions par parkings.....	264
C.	Les parkings EG 6 et EG9 (propriété future OPHM).....	268
D.	Un impact très important sur le patrimoine de l'OPHM :	272
Partie 5 :	La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement.....	277
I.	Une stratégie de diversification résidentielle ambitieuse	278
A.	Un territoire avec une forte tension sur la demande de logements sociaux	278
B.	Des quartiers déjà très denses	278
C.	La stratégie de diversification	280
II.	Les contreparties foncières.....	281
III.	Les droits de réservation de logements locatifs sociaux	281
Partie 6 :	Stratégie de relogement et d'attribution	282

I.	La stratégie d’attribution d’Est Ensemble	283
II.	La reconstitution de l’offre de logements.....	284
III.	La stratégie de relogement.....	285
A.	Les objectifs de la Charte territoriale de relogement :.....	285
B.	Le relogement des ménages du Clos Français.....	287
Partie 7 : Gouvernance et conduite du projet.....		292
I.	Le pilotage stratégique local.....	294
II.	Le pilotage technique local.....	295
A.	Le comité technique	295
B.	La réunion de suivi du projet	295
III.	La direction de projets des NPNRU de Montreuil et Bagnolet.....	296
IV.	Les maîtrises d’ouvrage des différentes opérations	298
V.	Responsabilités des maîtres d’ouvrage.....	299
Partie 8 : Accompagnement du changement.....		300
I.	La gestion urbaine de proximité	301
A.	La convention territoriale de GUSP d’Est Ensemble.....	301
B.	La déclinaison territoriale à l’échelle de la Noue Montreuil.....	301
II.	L’insertion par l’économie	304
III.	Les modalités de co-construction.....	308
A.	Méthodologie employée	308
B.	Secteur La Noue-Clos Français : les moments de concertation avec les habitants	309
IV.	La Maison du Projet.....	314
V.	La mémoire des quartiers.....	315
Partie 9 : Présentation financière et échéancier de réalisation		317

I.	Le plan prévisionnel de financement	318
A.	Synthèse des éléments financiers	318
B.	Soutien de la Métropole au projet de réhabilitation du Clos Français.....	321
C.	Accompagnement de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires sur le volet commercial	321
D.	Les dépenses inscrites dans le bilan d'aménagement d'Est Ensemble.....	321
E.	Les chiffrages et demandes de financement pour les parkings de l'AFUL.....	324
II.	Les opérations d'amélioration de l'habitat privé.....	328
III.	Synthèse des demandes spécifiques pour le quartier de la Noue-Clos Français	329
A.	Modulation des aides au titre de l'excellence du projet	329
B.	Modulation des aides au titre de la soutenabilité financière du projet.....	329
C.	Demande de pré-conventionnement	330
D.	Demandes de dérogation	330
E.	Clause de revoyure	330
IV.	Le calendrier opérationnel	331
	Annexes	334

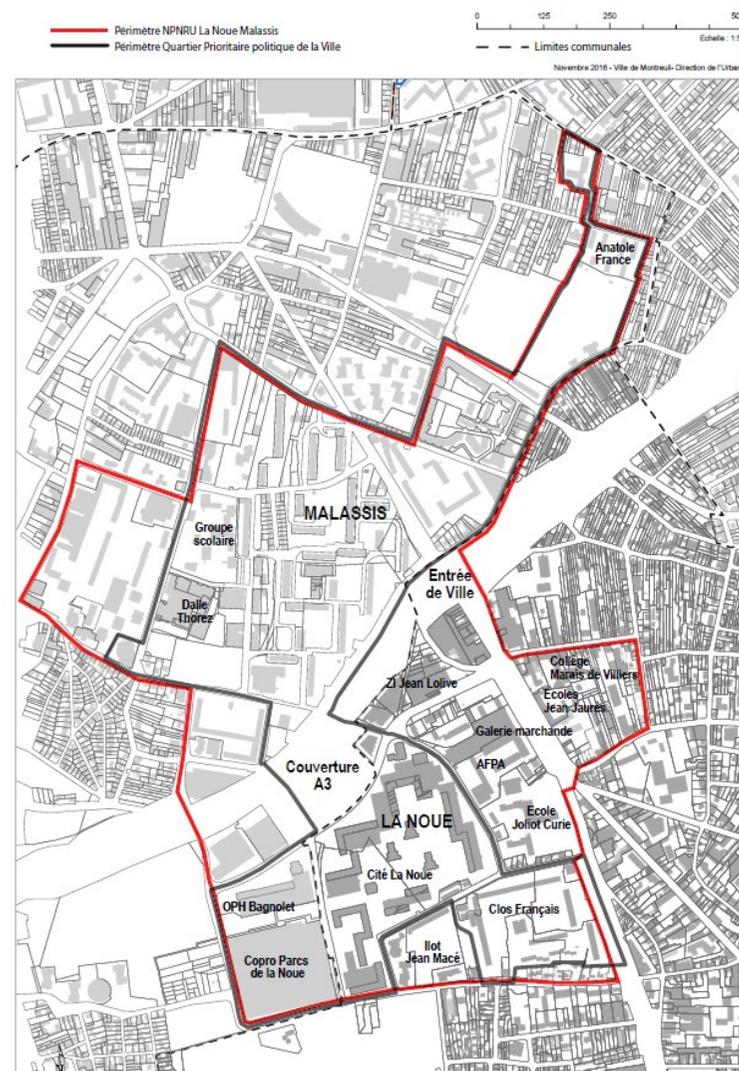
Les cartes figurant dans le présent document ont été réalisées par le groupement Interland (Florence Mercier Paysagiste, Inddigo, OTCI, Espacité), prestataire de l'étude urbaine stratégique et par Ville Ouverte Programmation, prestataire de l'étude sur les équipements.

Partie 1 : Présentation du contexte du nouveau projet de renouvellement urbain

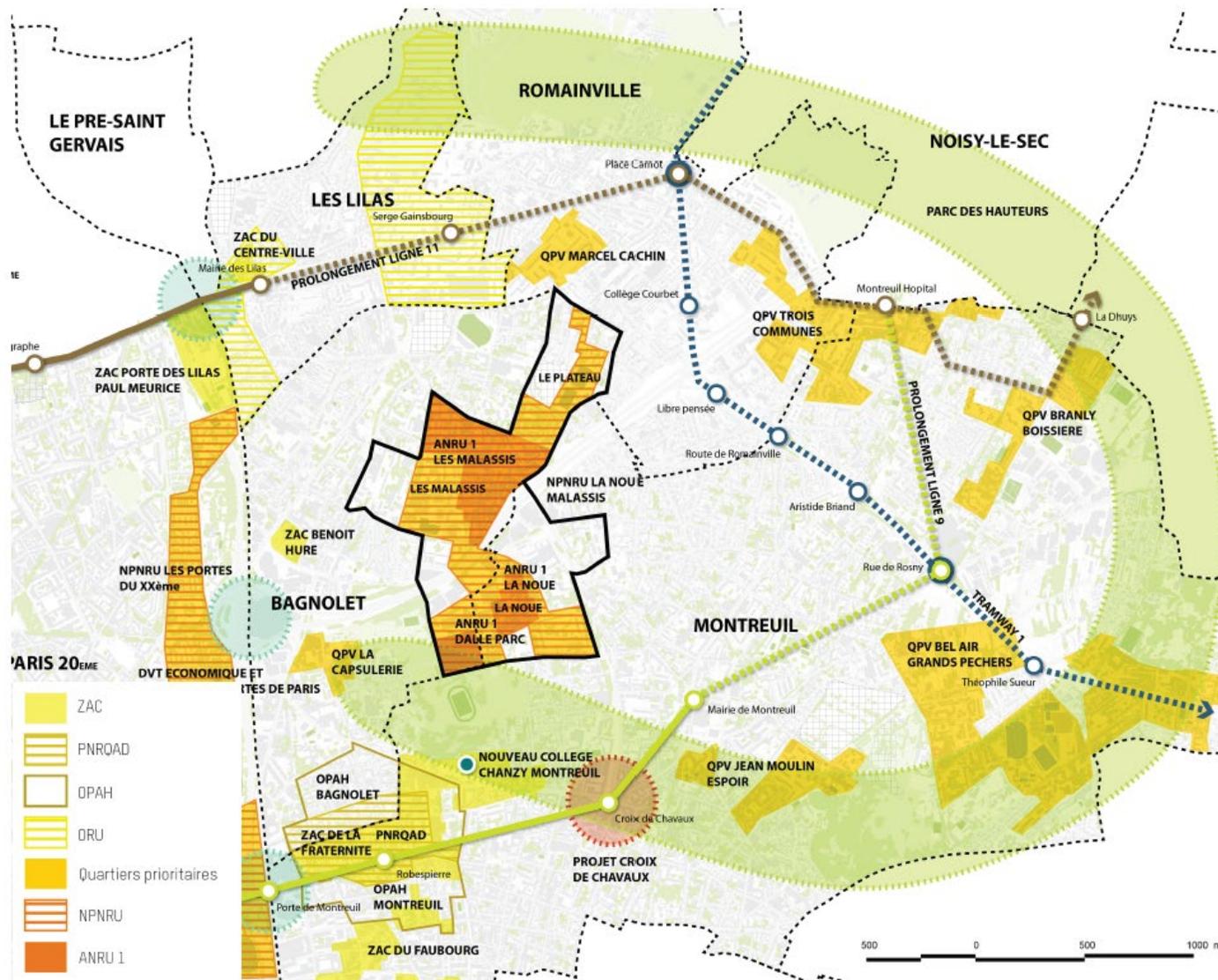
I. Le QPV La Noue-Malassis-le Plateau dans l'agglomération

Positionné sur le Plateau de Romainville, ce QPV très étendu occupe une position centrale au sein du territoire d'Est Ensemble. Il est entouré de grands projets d'aménagement (plusieurs ZAC, PNRQAD Montreuil-Bagnolet, projets d'aménagement de la Croix de Chavaux) et de projets de transports en commun structurants (prolongement des lignes 9 et 11 du métro, tramway T1), mais il en est un peu trop éloigné pour en tirer directement bénéfice.

L'enjeu du projet de renouvellement urbain est **de tirer parti de cette dynamique globale du territoire**, des projets structurants à l'échelle d'Est Ensemble comme le développement des Faubourgs (Portes de Paris), du projet du Parc des Hauteurs et des dynamiques à l'œuvre dans les centralités plus proches comme le pôle Gallieni - Porte de Bagnolet (métro L3), le centre-ville de Bagnolet, la Croix de Chavaux et le secteur Mairie de Montreuil.



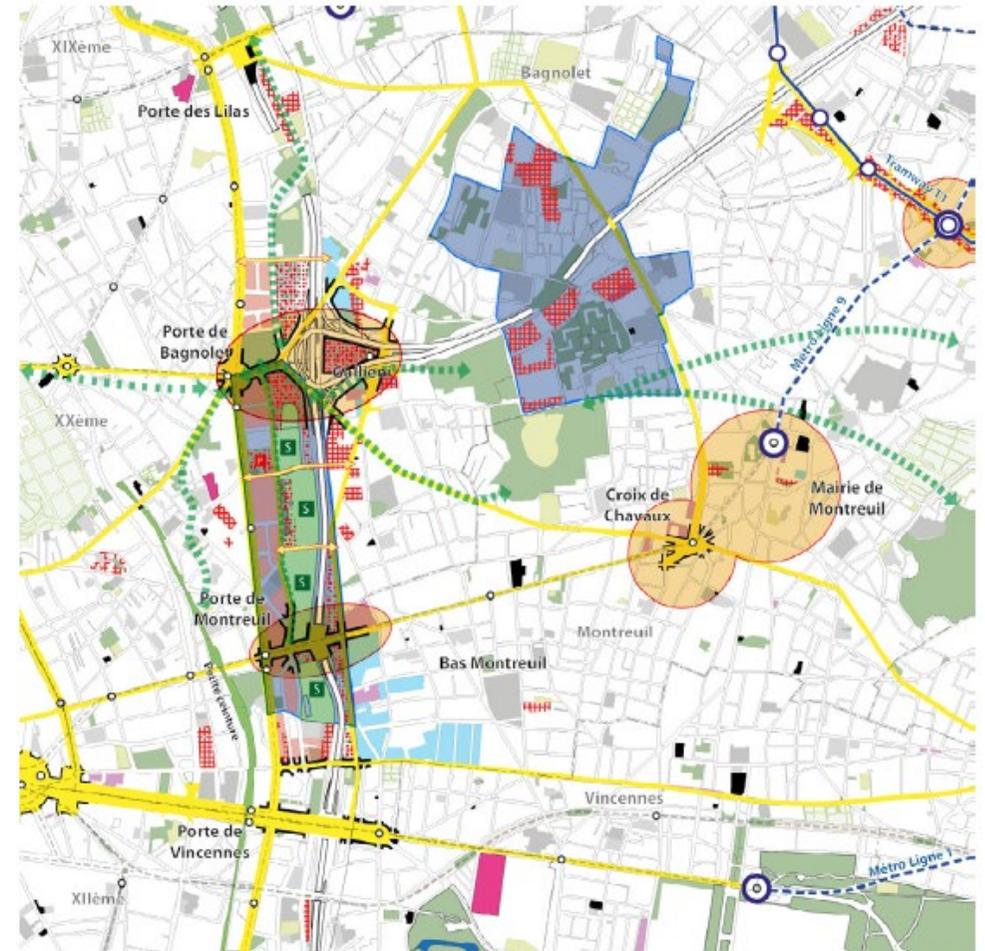
Un projet de renouvellement urbain majeur dans des villes en mouvement



La carte ci-contre, réalisée par l'APUR, montre bien l'importance de **raccrocher le quartier NPNRU aux centralités et dynamiques existantes pour accompagner son renouvellement et développer son attractivité.**

Le quartier la Noue-Malassis est dans un secteur en mutation présentant de nombreux sites à l'étude ou en projet. Il s'agit **d'inscrire le NPNRU dans une perspective de développement partagé de ce territoire au cœur de la Métropole** et de mettre en cohérence les actions à mener dans ce quartier en prenant appui sur les dynamiques territoriales plus larges qui s'engagent sur ces secteurs.

L'étude prospective sur les enjeux métropolitains en matière de développement économique et de mobilité des territoires du NPNRU Paris – Est Ensemble, réalisée par l'APUR en 2018, a montré l'importance de **requalifier la liaison entre Paris et Est Ensemble, de connecter plus aisément le plateau à Gallieni et d'implanter dans ces quartiers de nouvelles fonctions urbaines attractives.**



VISION À 15 ANS ISSUE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION NPNRU



II. Un projet inscrit au cœur de projets urbains structurants d'Est Ensemble, à l'échelle de l'agglomération

A. Les Portes d'Est Ensemble et les territoires d'échanges avec le Grand Paris

L'ensemble des Portes du Grand Paris sont des **sites stratégiques au croisement des dynamiques métropolitaines et locales**. Elles doivent devenir de véritables places, composées autour d'espaces publics fédérateurs et des projets communs. Chacun de ces sites est singulier mais a en commun un rapport à composer, renouveler, enrichir avec le territoire d'Est Ensemble et la métropole. L'enjeu principal de ce secteur est de **reconnecter les territoires d'Est Ensemble entre eux et avec la métropole et d'intégrer les grandes infrastructures dans le tissu local**. Il s'agira également de **conforter le réseau d'espaces publics structurants pour les usages quotidiens**.

La traversée des infrastructures métropolitaines

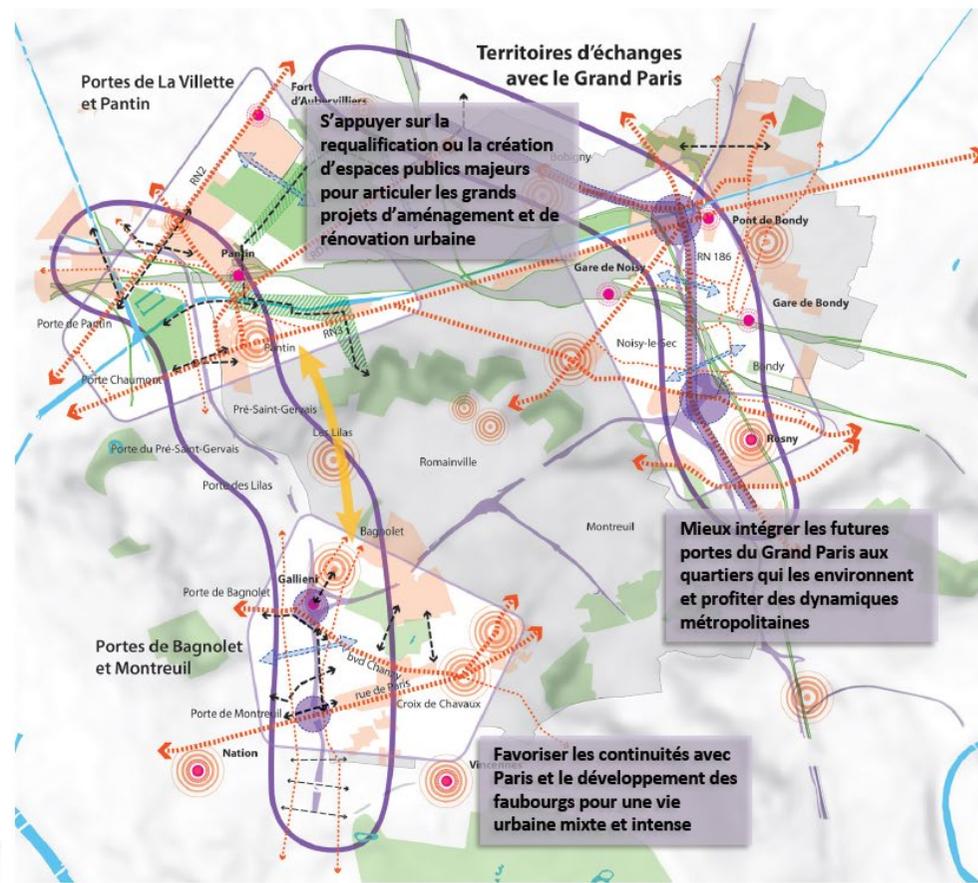
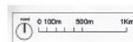
Intégrer les grandes infrastructures dans le tissu local

Intégrer les infrastructures métropolitaines dans le tissu local

- Améliorer les franchissements en reconfigurant les grands échangeurs et ouvrages d'art
- Requalifier les grands axes urbains
- Structurer une maille viaire intermédiaire
- Principe de liaison à étudier à moyen ou long terme
- Réinventer le rapport entre la ville et les faisceaux ferrés

Conforter le réseau d'espaces publics structurants pour les usages quotidiens

- Intégrer les grands pôles gare dans les centres-villes et en faire de véritables centralités urbaines
- Centralité existante à conforter
- Assurer la continuité des cheminements pour modes actifs
- Principe de liaison Nord Sud



Source : APUR

Les enjeux et le périmètre de l'étude

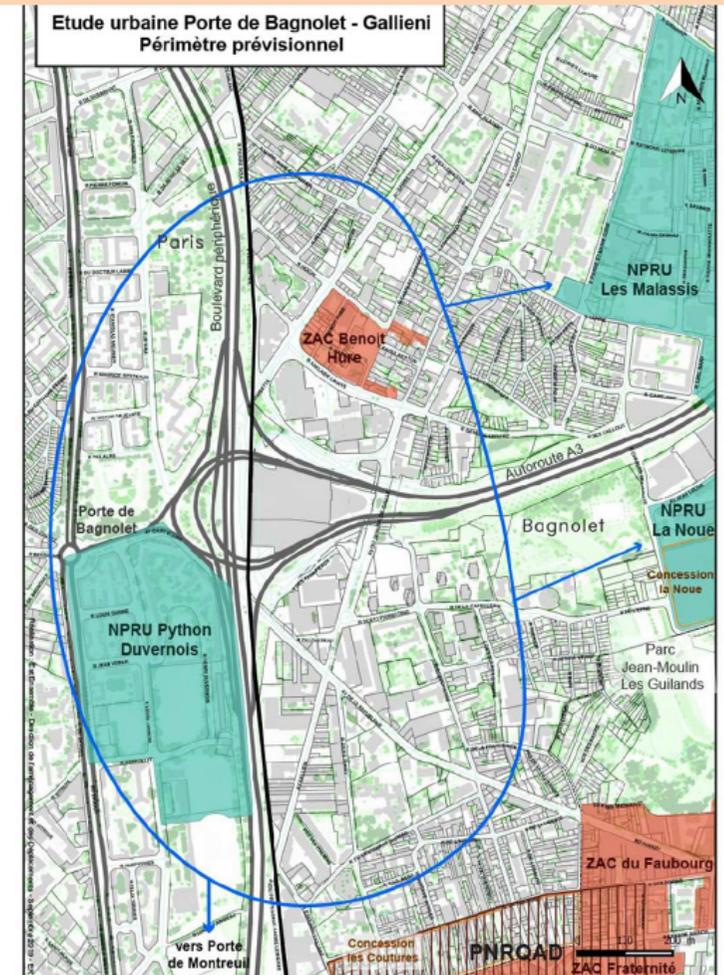
Une **étude urbaine pré-opérationnelle sur le secteur Porte de Bagnolet-Gallieni** a été lancée par Est Ensemble, avec les villes de Bagnolet et Paris.

Elle propose d'inscrire ce secteur dans une **démarche de transformation à 15 ans**.

Cette étude est subventionnée par l'ANRU dans le cadre de la convention territoriale d'Est Ensemble.

Elle a démarré en septembre 2020, pour une durée de 18 mois.

- La **reconnexion** entre nord et le sud de Bagnolet, entre le pôle Gallieni et le Plateau La Noue Malassis et entre Paris et le territoire d'Est Ensemble ;
- La restauration de la **liaison écologique** entre le parc départemental Jean Moulin - Les Guilands et les squares parisiens (Séverine et nouveau parc sportif créé dans le cadre du PRU Python Duvernois) ;
- La **requalification des espaces publics** qui doivent restaurer la place du piéton et des modes doux de part et d'autre du périphérique et autour du complexe Gallieni ;
- la **revitalisation et la réaffirmation de la polarité commerciale**, économique et hôtelière du secteur à l'échelle du territoire, de Paris et de la Métropole ;
- l'accompagnement de la restructuration du **centre commercial** Bel est en l'ouvrant sur la ville ;
- La requalification de la **gare routière internationale** et nationale Eurolines/Flixbus, atout majeur du site et source de nuisance pour l'espace public ;
- La revalorisation du **cadre de vie** des résidents, salariés et visiteurs, en travaillant sur des services et équipements accessibles à destination des habitants de part et d'autre du périphérique
- L'intégration des besoins de **logistique urbaine** ;



B. Le Parc des Hauteurs : un système de parcs à l'échelle métropolitaine

Le Parc des Hauteurs s'inscrit dans **une dynamique métropolitaine de revalorisation du Plateau de Romainville** dont il suit les contours et porte l'ambition de faire évoluer ce territoire en un véritable « **parc naturel urbain** » qui conjugue **urbanisme écologique et mutation économique** d'un espace où résident aujourd'hui 870 000 habitants, dont 260 000 habitants sur le seul territoire d'Est Ensemble.

Il prend appui sur un projet de valorisation de cette entité paysagère remarquable et méconnue, et sur l'arrivée de nouveaux transports en commun comme le prolongement de la ligne 11 du métro et du T1, des lignes 1 et 9 à plus long terme et d'un métro-câble à l'étude.

Relativement enclavé et cisailé d'infrastructures, le Plateau est aujourd'hui composé d'un tissu urbain d'activités mixtes dont il convient de travailler l'évolution qualitative.

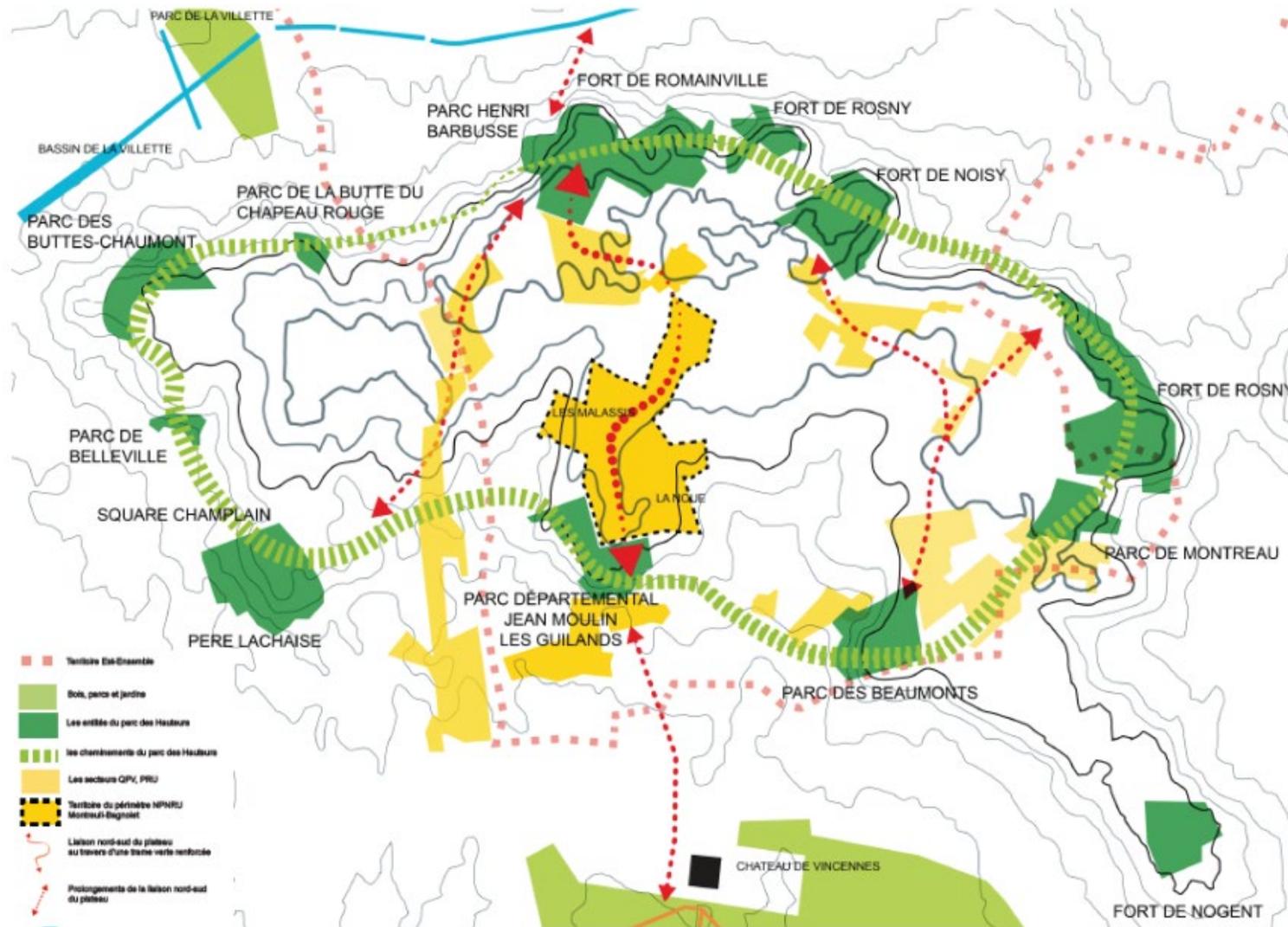
Est Ensemble, avec ses communes membres, les Villes de Paris, Rosny-sous-Bois et Fontenay-sous-Bois et ses autres partenaires, propose un modèle de développement original articulé autour d'un projet d'espace public structurant pour le territoire : **la Promenade des Hauteurs, une boucle-promenade continue de 32 km, venant mettre en réseau un potentiel de 320 ha d'espaces ouverts** offrant des vues à 360° sur la métropole.

Les actions à entreprendre devront d'une part s'appuyer sur le potentiel paysager de ces reliefs mais surtout **renforcer l'accessibilité du plateau et développer les synergies entre quartiers**, condition essentielle d'un développement qui ne laisse personne de côté.



Le quartier de la Noue-Malassis est inscrit au cœur de ce système et pourrait constituer une trame verte nord-sud structurante, du parc Jean Moulin - Les Guilands au fort de Romainville.

La mise en valeur du parc Jean Moulin - les Guilands représente un des objectifs prioritaires : il sera la porte d'entrée depuis Paris vers le parc des Hauteurs et le maillon permettant de connecter ce parc à la ceinture verte parisienne et au reste de la promenade.



Exemples d'aménagement prévus sur le franchissement de l'A3, à l'articulation entre la Noue et les Malassis :



Aujourd'hui, une infrastructure routière peu qualifiée et minérale et une rupture majeure dans le paysage.



Demain, un passage apaisé par la réduction de la voirie, une débitumisation avec une bande végétale plantée, une installation artistique au sol et du mobilier pour ce « balcon » vers le Territoire.

III. Un contexte social fragile sur l'ensemble du QPV

Chiffres clés

- 15 461 habitants sur l'ensemble du QPV, dont plus de 10 000 sur la partie Bagnolet, et environ 5 000 sur Montreuil
- Niveau de vie médian : 1 168€ (contre 1 400€ sur Est Ensemble, et 1950€ pour la Métropole du Grand Paris)
- 7 900 logements dont 55% de logements sociaux



- ▶ Des **effets de moyenne** qui peuvent masquer la diversité des situations dans le quartier
- ▶ Un quartier qui s'aligne sur la moyenne des autres QPV d'Est Ensemble mais qui est soumis à un **risque persistant de décrochage**, avec une aggravation de certains enjeux (ex. une part de mineurs vulnérables identique à la moyenne des QPV, mais qui augmente plus fortement entre 2009 et 2014 que les autres QPV).
- ▶ Un **fort enjeu autour de la formation**, avec des niveaux de formation particulièrement bas qui génèrent des difficultés d'insertion professionnelle
- ▶ En matière d'éducation, un **vrai décrochage des élèves entre le collège et le lycée**, en particulier chez les filles, avec la part de retard en terminale la plus élevée de tous les autres QPV (44% de retard contre 33% en moyenne sur les autres QPV)

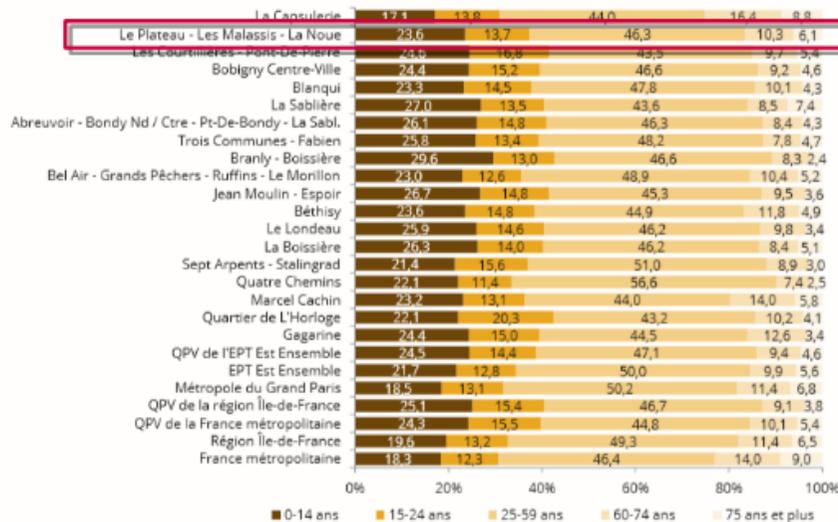
Une structure de la population dans la moyenne des autres QPV d'EE

L'analyse des indicateurs de peuplement du quartier (pyramide des âges, évolution de la population, taille moyenne des ménages, ...) montre un certain alignement du quartier avec les autres QPV. Il s'agit ainsi d'une **population plutôt jeune** (près d'1/4 de moins de 15 ans), avec néanmoins **une partie de la population vieillissante** (augmentation de +14% des 65 ans et plus, contre 10% sur les autres QPV)

Un **phénomène d'isolement résidentiel** existe (30% de ménages d'une personne dans le quartier) mais reste moindre que le taux de personnes seules observé à l'échelle de l'EPT et est identique à la moyenne des autres QPV.

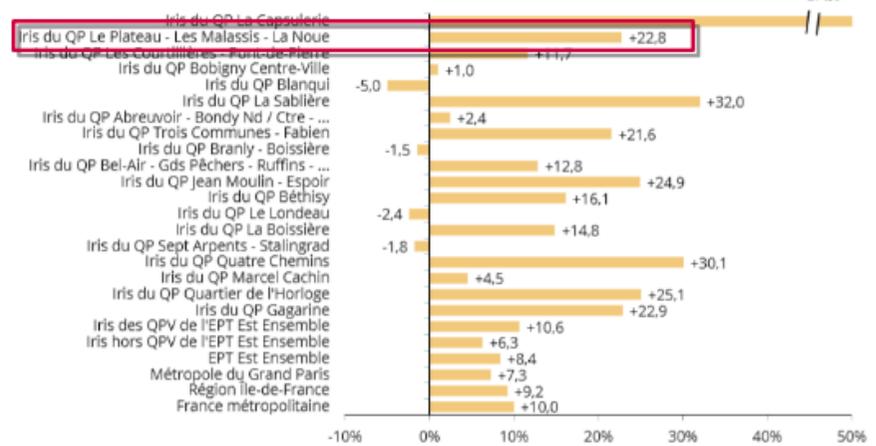
Répartition de la population par tranches d'âge (%)

Source : Insee RP 2010



Evolution des familles monoparentales (%)

Source : Insee RP, 2009-2014



Un quartier marqué par une forte augmentation des familles monoparentales

Si la part de familles monoparentales sur le quartier (14,6%) est légèrement plus faible que la moyenne des autres QPV (16,5%), on note une **augmentation de près d'1/4 des familles monoparentales** sur le quartier entre 2009 et 2014 (contre +10% sur les QPV d'EE, et 6% en moyenne sur l'ensemble de l'EPT).

Une faible mobilité résidentielle

Avec environ 20% de ménages emménagés récemment* dans le quartier, **la population est bien moins mobile que celle du reste du territoire d'Est Ensemble** (près de 34%), de la MGP (près de 35%), ou du reste de la France métropolitaine.

Un taux de pauvreté proche de la moyenne des autres QPV mais une dynamique de paupérisation

Avec près de 6 000 personnes sous le seuil de pauvreté dans le quartier, soit **39% de taux de pauvreté**, le quartier Le Plateau les Malassis la Noue se situe globalement dans la moyenne des autres quartiers (40% sur l'ensemble des QPV).

Ce taux de pauvreté est de **10 point supérieur à celui observé sur le reste du territoire d'Est Ensemble** et représente le **double du taux observé à l'échelle de la MGP**. Par ailleurs, si le taux de pauvreté dans certains QPV du territoire a tendance à stagner voire reculer pour certains (ex. quartier Blanqui), il est **en hausse dans le quartier** du Plateau les Malassis la Noue (+1,2 entre 2012 et 2014)

QPV - contours exacts	Seuil de pauvreté à 60% en 2014 : 1 015 €			Evolution du taux de pauvreté 2012 2014 (en point)
	Population sous le seuil de pauvreté en 2014*	Taux de pauvreté en 2014 (%)	Taux de pauvreté en 2012 (%)	
La Capsulerie	1 236	50,3	50,8	-0,5
Le Plateau - Les Malassis - La Noue	5 999	38,8	37,6	+1,2
Les Courtilières - Pont-De-Pierre	3 159	37,0	37,8	-0,8
Bobigny Centre-Ville	10 315	39,9	39,2	+0,7
Blanqui	1 695	45,0	46,6	-1,6
La Sablière	1 447	37,8	33,3	+4,5
Abreuvoir - Bondy Nd / Ctre - Pt-De-Bondy - La Sablière	11 634	39,0	38,9	+0,1
Trois Communes - Fabien	3 074	43,0	38,7	+4,3
Branly - Boissière	1 382	37,0	36,1	+0,9
Bel Air - Grands Pêcheurs - Ruffins - Le Morillon	5 744	42,9	44,2	-1,3
Jean Moulin - Espoir	1 221	32,4	32,5	-0,1
Béthisy	1 037	32,1	32,0	+0,1
Le Londeau	2 186	43,3	40,7	+2,6
La Boissière	829	43,7	38,6	+5,1
Sept Arpents - Stalingrad	2 159	34,9	35,0	-0,1
Quatre Chemins	4 374	46,9	47,0	-0,1
Marcel Cachin	842	42,1	39,2	+2,9
Quartier de L'Horloge	900	40,5	37,5	+3,0
Gagarine	603	33,0	31,8	+1,2
QPV de l'EPT Est Ensemble	59 837	40,0	39,7	+0,3
EPT Est Ensemble	119 689	29,4	28,6	+0,8
Métropole du Grand Paris	1 258 794	18,0	17,2	+0,8
Région Île-de-France	1 877 299	15,6	15,0	+0,6
France métropolitaine	9 406 284	14,7	14,3	+0,4

* Estimations @Compas Source : Insee, Filosofi 2012 et 2014



* Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, En 2015, il s'établit à 1 015 euros par mois pour une personne seule.

Un décrochage des élèves entre le collège et le lycée ?

En 2015, la part des retards en troisième s'élève à moins de 24% pour les garçons et 17% pour les filles, des taux très inférieurs à ceux observés sur les autres QPV (près de 30% pour les garçons et 24% pour les filles), et dans la moyenne du reste de l'EPT. Ces chiffres montrent donc **un niveau relativement bon des élèves au collège**.

Or, **cette tendance s'inverse lorsque l'on regarde les retards en terminale**, avec cette fois des proportions plus élevées de retard dans le quartier, en particulier pour les filles (près de 44% de retard en terminale, contre 33 % sur le reste des QPV, et 35% sur l'EPT, soit un écart d'environ 10 point).

A noter : le diagnostic territorial préalable au contrat de ville montrait déjà **des difficultés d'apprentissage dans les établissements scolaires du quartier** avec un enjeu fort autour du soutien à la scolarité.

QPV - contours exacts	Nb de lycéens scolarisés en terminale	Part des retards en terminale (en %)	
		Total	Filles
La Capsulerie	21	28,6	nd
Le Plateau - Les Malassis - La Noue	168	45,2	43,8
Les Courtilières - Pont-De-Pierre	78	53,8	14,0
Bobigny Centre-Ville	306	39,9	38,7
Blanqui	32	25,0	nd
La Sablière	55	45,5	25,0
Abreuvoir - Bondy Nd / Ctre - Pt-De-Bondy - La Sablière	325	38,5	34,7
Trois Communes - Fabien	84	31,0	18,0
Branly - Boissière	42	47,6	nd
Bel Air - Grands Pêcheurs - Ruffins - Le Morillon	111	45,9	38,1
Jean Moulin - Espoir	62	46,8	25,8
Béthisy	40	47,5	30,4
Le Londeau	64	53,1	43,3
La Boissière	26	50,0	nd
Sept Arpents - Stalingrad	65	23,1	24,1
Quatre Chemins	92	47,8	25,0
Marcel Cachin	18	nd	nd
Quartier de L'Horloge	31	nd	nd
Gagarine	32	37,5	nd
QPV de l'EPT Est Ensemble	1 652	41,6	33,1
EPT Est Ensemble (hors Les Lilas)	3 639	38,6	34,9
Métropole du Grand Paris	65 382	31,2	27,4

Source : Ministère de l'Education Nationale, Depp 2015

Une part d'enfants vulnérables quasi identique à la moyenne des autres QPV mais qui s'aggrave particulièrement dans le quartier

Si en 2009, 33% des enfants étaient considérés comme vulnérables, une part identique à la moyenne des autres QPV, 5 ans plus tard, en 2014, cette part a augmenté de près de 10 points dans le QPV, soit deux fois plus que pour les autres quartiers.

* La notion de mineurs vulnérables est construite sur 7 indicateurs de fragilité qui se réfèrent au logement (sur peuplement, qualité du logement,...), à l'emploi des parents (emploi précaire,..), à la formation des parents; et à la structure familiale (monoparentalité, ...). **Quand au moins 4 de ces 7 indicateurs se cumulent l'enfant est considéré comme vulnérable.**

7

L'offre de santé existe dans le quartier, mais reste faible

Avec 4 généralistes, 7 spécialistes, 1 chirurgien dentiste 1 infirmier, 1 kiné, 1 orthophoniste et 6 pharmacies, le quartier compte un certain nombre de professionnels de santé, là où d'autres QPV n'ont quasiment pas d'offre dans le quartier. Néanmoins, celle-ci reste faible, notamment sur le volet paramédical, avec un seul infirmier relevé, ou encore 1 kiné.

	Population considérée les plus à risque			
	Moins de 3 ans		65 ans et +	
	effectifs	%	effectifs	%
Iris du QP La Capsulerie	52	3,1	234	13,7
Iris du QP Le Plateau - Les Malassis - La Noue	853	4,7	2 384	13,1
Iris du QP Les Courtilières - Pont-de-Pierre	517	5,2	1 114	11,2
Iris du QP Bobigny Centre-Ville	1 240	4,9	2 521	10,0
Iris du QP Blanqui	226	4,8	507	10,8
Iris du QP La Sablière	272	6,1	466	10,4
Iris du QP Abreuvoir - Bondy Nd / Ctre - ...	978	4,3	2 840	12,4
Iris du QP Trois Communes - Fabien	366	4,4	911	10,9
Iris du QP Branly - Boissière	374	5,6	506	7,5
Iris du QP Bel-Air - Gds Pêcheurs - Ruffins - ...	904	5,0	2 171	12,0
Iris du QP Jean Moulin - Espoir	432	4,6	1 060	11,4
Iris du QP Béthisy	265	5,0	485	9,2
Iris du QP Le Londeau	392	6,8	548	9,5
Iris du QP La Boissière	219	4,7	581	12,5
Iris du QP Sept Arpents - Stalingrad	527	4,5	1 064	9,0
Iris du QP Quatre Chemins	487	5,5	676	7,7
Iris du QP Marcel Cachin	108	4,1	423	16,2
Iris du QP Quartier de l'Horloge	147	6,2	234	9,9
Iris du QP Gagarine	86	3,6	331	13,9
Iris des QPV de l'EPT Est Ensemble	8 446	4,9	19 055	11,0
Iris hors QPV de l'EPT Est Ensemble	11 356	4,8	28 651	12,2
EPT Est Ensemble	19 801	4,9	47 706	11,7
Métropole du Grand Paris	283 265	4,0	982 011	14,0
Région Île-de-France	491 823	4,1	1 667 689	13,9
France métropolitaine	2 257 217	3,5	11 746 014	18,3

Source : Insee RP 2014

	Médecins généralistes		Médecins spécialistes		Chirurgiens dentistes		Infirmiers	
	Nb	%*	Nb	%*	Nb	%*	Nb	%*
Iris du QP La Capsulerie	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Iris du QP Le Plateau - Les Malassis - La Noue	4	0,2	7	0,4	1	0,1	1	0,1
Iris du QP Les Courtilières - Pont-de-Pierre	9	0,9	5	0,5	3	0,3	12	1,2
Iris du QP Bobigny Centre-Ville	11	0,4	7	0,3	7	0,3	12	0,5
Iris du QP Blanqui	2	0,4	0	0,0	1	0,2	7	1,5
Iris du QP La Sablière	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Iris du QP Abreuvoir - Bondy Nd / Ctre - ...	39	1,7	3	0,1	11	0,5	16	0,7
Iris du QP Trois Communes - Fabien	7	0,8	0	0,0	2	0,2	3	0,4
Iris du QP Branly - Boissière	2	0,3	0	0,0	0	0,0	2	0,3
Iris du QP Bel-Air - Gds Pêcheurs - Ruffins - ...	8	0,4	0	0,0	2	0,1	6	0,3
Iris du QP Jean Moulin - Espoir	5	0,5	5	0,5	2	0,2	5	0,5
Iris du QP Béthisy	6	1,1	5	1,0	4	0,8	5	1,0
Iris du QP Le Londeau	1	0,2	0	0,0	0	0,0	4	0,7
Iris du QP La Boissière	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Iris du QP Sept Arpents - Stalingrad	4	0,3	5	0,4	3	0,3	4	0,3
Iris du QP Quatre Chemins	3	0,3	0	0,0	1	0,1	2	0,2
Iris du QP Marcel Cachin	3	1,1	3	1,1	2	0,8	7	2,7
Iris du QP Quartier de l'Horloge	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Iris du QP Gagarine	1	0,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Iris des QPV de l'EPT Est Ensemble	105	0,6	40	0,2	39	0,2	86	0,5
Iris hors QPV de l'EPT Est Ensemble	165	0,7	92	0,4	83	0,4	117	0,5
EPT Est Ensemble	270	0,7	132	0,3	122	0,3	203	0,5
Métropole du Grand Paris	6 032	0,9	7 600	1,1	5 036	0,7	4 821	0,7
Région Île-de-France	9 824	0,8	10 686	0,9	7 568	0,6	8 187	0,7
France métropolitaine	61 127	1,0	43 792	0,7	37 557	0,6	86 138	1,3

* part pour 1 000 habitants

Source : Insee RP 2014 & BPE 2016

Avec une part importante de personnes âgées de plus de 65 ans, des besoins de santé accrus dans le quartier

13% de la population du quartier est âgée de plus de 65 ans (soit deux points de plus que la moyenne des autres QPV), une population potentiellement fragile, avec des besoins de santé plus importants.

Un taux de bénéficiaire de la CMU-C légèrement inférieur à celui des autres QPV

Avec 18% de la population du quartier bénéficiaire de la CMU-C, le taux est légèrement plus faible que celui observé dans les autres QPV (19,3%).

Des difficultés d'accès à l'emploi...

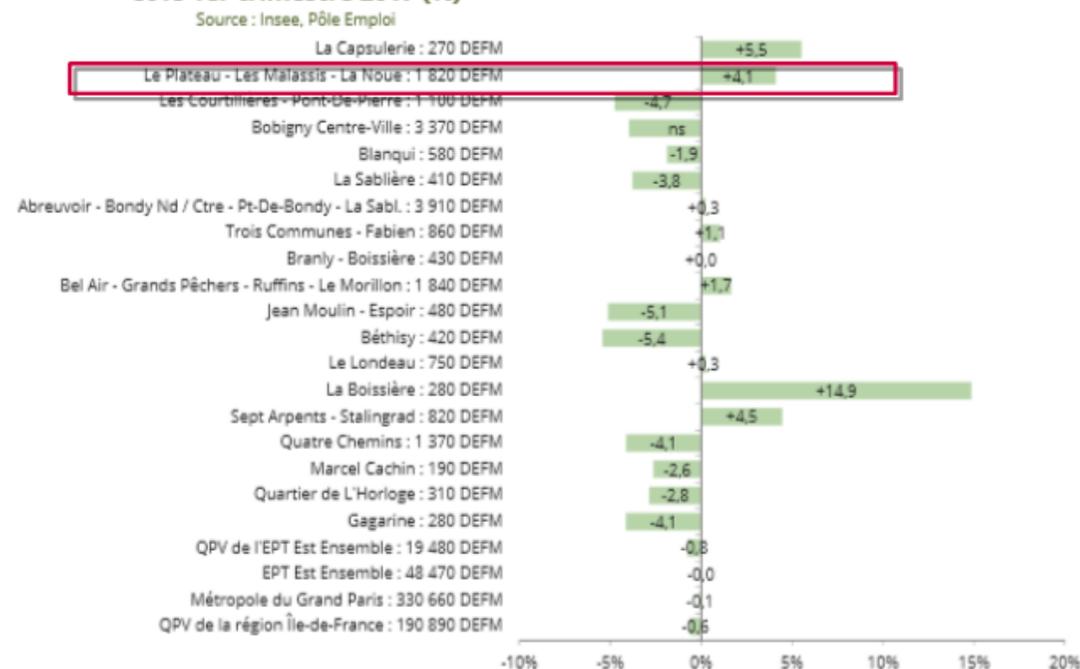
Avec un **taux d'emploi des 15-64 ans de 56%**, le quartier est confronté à une problématique de chômage plus élevée que sur les territoires de comparaison (61% sur l'EPT, et 67% sur la MGP).

Au total, le quartier compte ainsi environ 1 800 Demandeurs d'emploi en fin de mois (catégories ABC). Ce nombre de DEFM tend à augmenter : +4% entre 2016 et 2017 par exemple, alors même qu'il stagne ou recule dans les autres QPV du territoire.

...liées entre autres à des niveaux de formation faibles

Près d'un tiers des habitants dans le quartier (30%) ont un niveau inférieur au CAP-BEP, soit près de 10 points de plus que sur le reste du territoire d'Est Ensemble. Et seuls 20% ont un niveau supérieur au Bac, soit 10 points de moins que sur l'EPT.

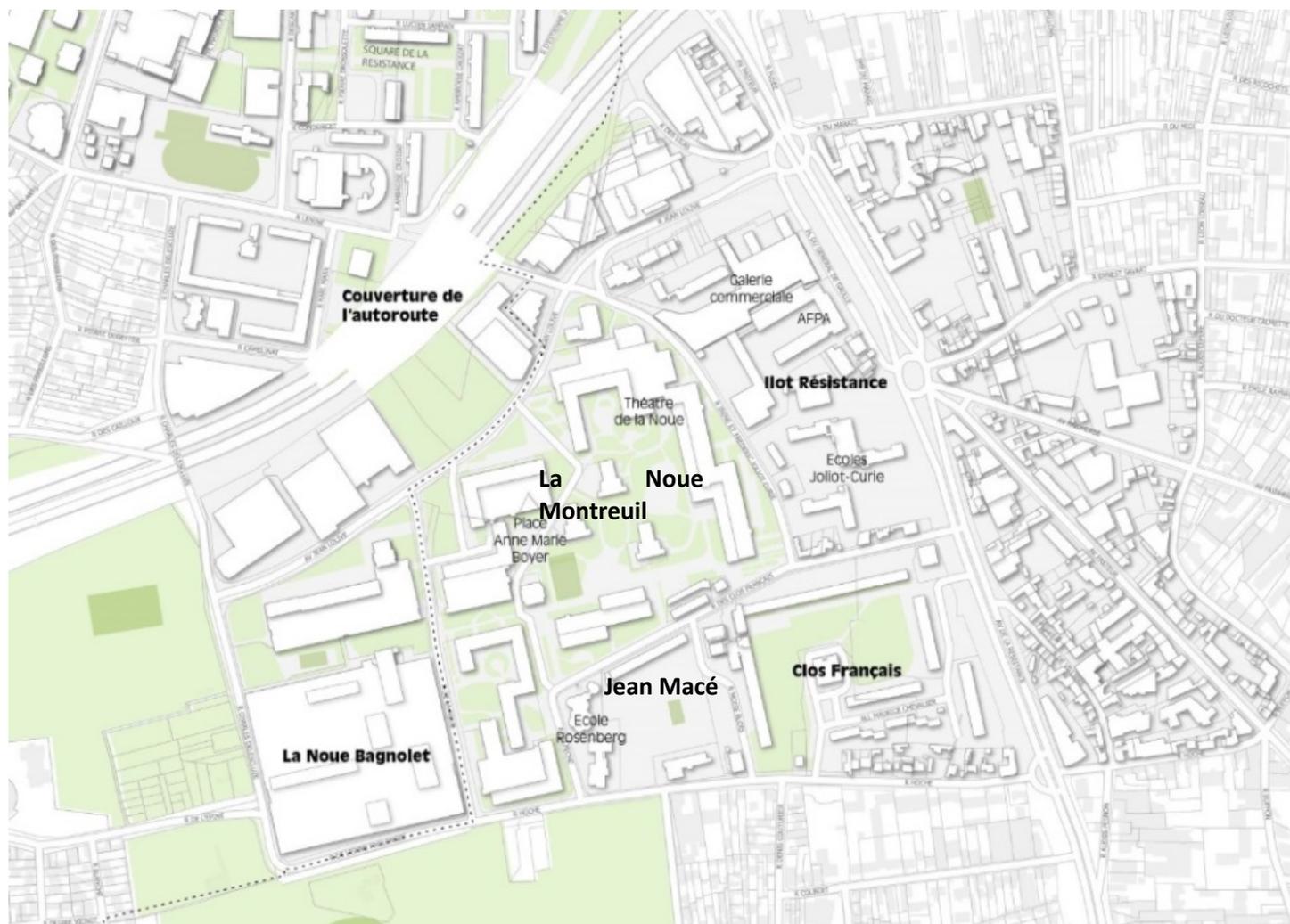
Évolution des DEFM entre le 1er trimestre 2016 et le 1er trimestre 2017 (%)



...et à une inadéquation entre la qualification des habitants et les emplois tertiaires proposés à proximité du quartier

Le manque de formation ne permet par exemple pas à la population locale d'accéder aux grandes entreprises implantées (Orange, Mercurial). (cf. étude sur le potentiel de développement économique des QPV)

IV. Le contexte sur le secteur de la Noue



Le quartier de La Noue est situé sur le plateau de Romainville, sur **un belvédère qui surplombe la métropole**. Bien que relativement proche des centres-villes de Bagnolet et de Montreuil, desservis par le métro, il est relativement enclavé, enserré entre l'A3 et le parc Jean Moulin-Les Guilands, et positionné sur les hauteurs.

Le quartier se compose en réalité de deux, **voire trois quartiers vécus, la Noue Bagnolet, La Noue Montreuil et le Clos Français**. Il héberge près de **11 000 habitants**, résidant dans plus de **3000 logements**. Ses habitants sont plus jeunes que les moyennes communales, moins qualifiés, avec un **taux de chômage élevé**. On note dans le même temps une proportion importante de la population vieillissante. La moitié des ménages ne sont pas imposables, ce qui témoigne d'une certaine précarité.

Le quartier a été **édifié dans les années 70** sur des terres maraichères et pavillonnaires, dans un grand plan d'urbanisme mené par la SONACOTRA, suite à la réalisation de l'autoroute A3, qui l'a coupé des Malassis.

L'omniprésence des dalles témoigne de cette époque, qui nous a laissé en héritage des formes architecturales et des objets juridiques complexes (dalle de la Noue, parkings de l'AFUL, galerie commerciale), à la source de **nombreux dysfonctionnements urbains**.

La résidence du Clos Français, elle, a été édifée plus tôt, dans les années 50.

On notera qu'il s'agit d'un **quartier mixte**, regroupant des fonctions économiques (entrepôts sous la dalle, zone d'activité Jean Lolive) et commerciales (galerie de La Noue, pôle du Clos Français) et des équipements très vieillissants.

Le projet de renouvellement urbain doit permettre d'éviter le décrochage de ces quartiers. Il s'agit **de préserver et de conforter une mixité sociale** déjà présente sur le quartier de La Noue Montreuil et Bagnolet. **La restauration de l'attractivité du quartier passe par une intervention forte sur les espaces publics et les dalles**, capable de résoudre les dysfonctionnements urbains et de raccrocher le quartier aux polarités des centres villes. Il s'agit aussi de **préserver leur mixité fonctionnelle**, qui nécessite la restructuration de l'ensemble des programmes (logements, commerces, équipements et soutien des activités économiques).

Les différents aspects de ce diagnostic ont été synthétisés sous forme d'analyse « AFOM » (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) par INTERland :

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

ATOUS

- > 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

A. Le portrait social du quartier la Noue-Clos Français

Le quartier de La Noue-Clos Français se situe au nord-est de Montreuil, à la frontière de Bagnolet. Construit sur dalles à la fin des années 60, c'est une zone d'habitat majoritairement collectif constituée de deux grands ensembles (cité La Noue et cité des Clos-Français) et de marges pavillonnaires. C'est l'un des quartiers les plus hétérogènes de Montreuil.

Au sud du quartier vivent des ménages de classe moyenne, en majorité propriétaires de leur résidence. Le reste du quartier est plus familial et populaire. C'est un quartier avec une « ambiance de village » pour reprendre les mots de nombreux habitants, en partie dû à son enclavement territorial mais surtout grâce aux différentes nationalités et cultures qui cohabitent, et de l'existence d'un tissu associatif dynamique qui favorise la solidarité au sein du quartier.

Une **analyse des besoins sociaux (ABS) a été réalisée par la Ville en 2019 sur le périmètre figuré ci-contre en jaune**. Il comprend le **périmètre de projet de renouvellement urbain (IRIS 402 -403 -404) et le secteur sud des Buttes à Morel (IRIS 401 – La Noue Clos Français Guillands 1)**, plus favorisé.

Les habitants de La Noue- Clos Français rencontrent un certain nombre de difficultés sociales, notamment face à la recherche d'emploi (avec une surreprésentation des catégories populaires, des immigrés, des jeunes et des personnes peu ou non diplômées). Selon l'ABS 2019, il y a une part importante de chômeurs chez les 15-64 ans (14 %). Les jeunes de 15 à 24 ans sont les plus touchés par le chômage. **Le fort taux de chômage** se retrouve chez les 25-29 ans, avec un indice qui s'élève à 29,6 % (22,7 % en moyenne communale).

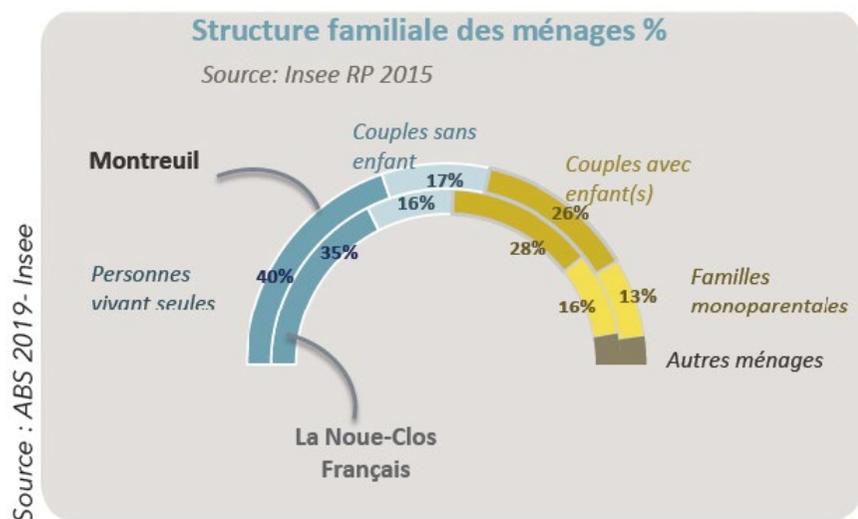
Découpage en IRIS du quartier La Noue-Clos Français



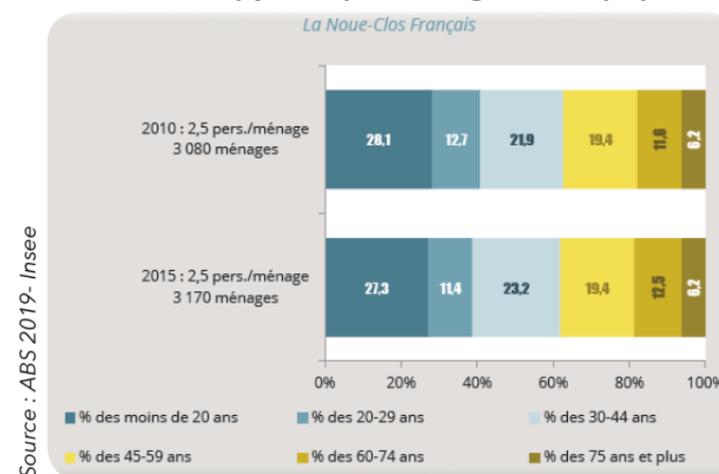
La population du quartier a augmenté de 2 % depuis le dernier recensement. La population est estimée à **8 250 habitants**.

C'est un quartier très familial avec **44 % de ménages avec enfants**.

On note une part importante de familles monoparentales (16%). Selon l'Observatoire des Inégalités, le nombre de familles monoparentales en France a doublé durant ces dernières années. Le rapprochement entre monoparentalité et pauvreté peut facilement se faire, « des revenus au logement, en passant par le travail, ces familles composées d'un seul adulte ont des conditions de vie bien moins favorables que la moyenne ». Il est important de préciser que dans la grande majorité ce sont des mères seules, au chômage ou en emploi précaire.



L'évolution de la pyramide des âges de la population



La répartition par âge des habitants est proche de celle de l'ensemble de la ville.

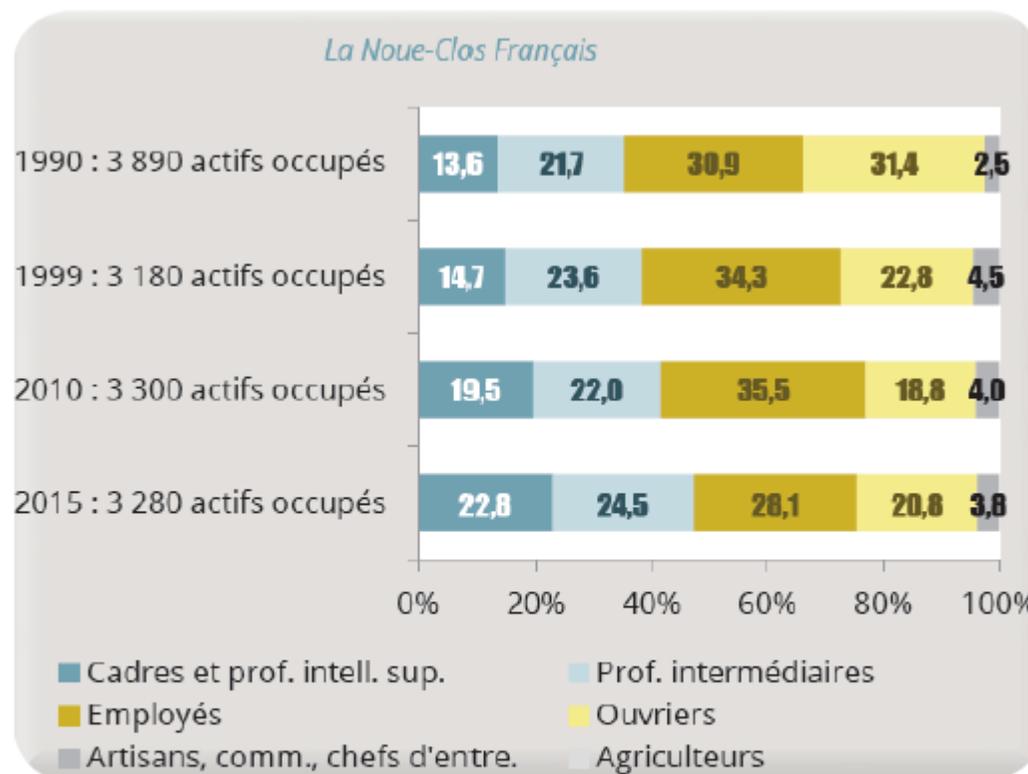
- **27,3 % de la population a moins de 20 ans.**
- **8,7 % a 60 ans ou plus.**
- **Près de 510 habitants du quartier sont âgés de 75 ans ou plus.** Le quartier présente la particularité de compter deux fois plus de personnes âgées de 65-79 ans vivant hors ménage (10%), ce qui s'explique par la présence d'un foyer ADOMA dans le périmètre du quartier.

1) Caractéristiques socio-économiques

Il est important de souligner qu'il existe une forte disparité au sein même du territoire. L'indice de chômage varie ainsi de 13,3 % des actifs dans l'IRIS 401 à 22 % dans l'IRIS 402.

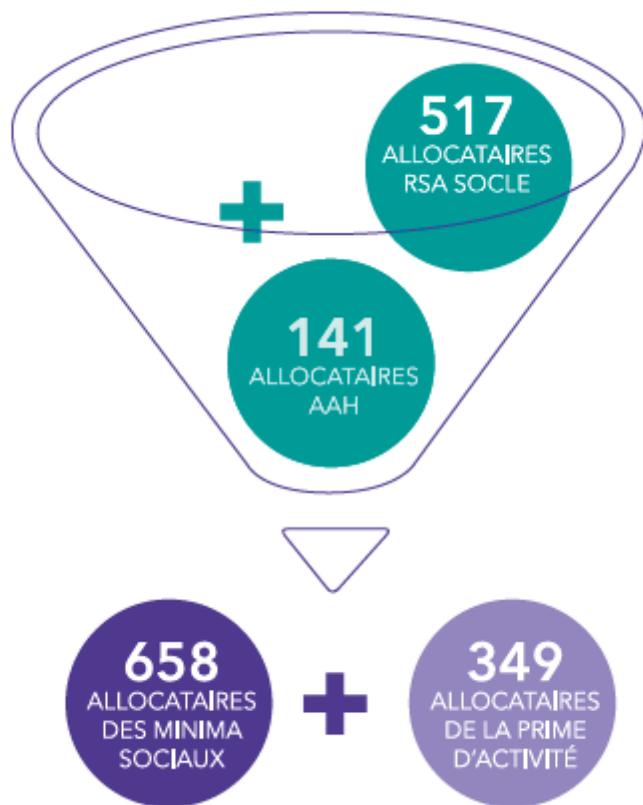
On constate une forte précarité au niveau de l'emploi. En effet, 21,6 % des salariés sont employés en contrats précaires (intérimaires, apprentis, CDD). Ce chiffre est de 18,8 % dans l'ensemble de la commune et 13,5 % au niveau national.

Comme nous l'avons déjà évoqué auparavant, ce quartier est marqué par une mixité sociale visible à travers le tableau ci-contre, notamment par la répartition plutôt équilibrée des catégories sociales et professions existantes. Mais cet équilibre reste assez artificiel si nous regardons de plus près les « micro-quartiers » à l'échelle des IRIS. La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures passe ainsi de 8 % dans l'IRIS 403 à 41 % dans le quartier sud (IRIS 401).



Répartition des actifs occupés selon leurs PCS

source : ABS 2019- Insee



Un des constats importants à retenir est que le quartier connaît une **augmentation de la précarité économique**. Le taux de population vivant sous le seuil de pauvreté a augmenté et les habitants sont particulièrement touchés par le chômage.

- **29,7 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté** (moins de 1 015€ par mois), cette part peut atteindre 49 % selon l'IRIS. L'Insee constate la paupérisation des quartiers prioritaires du Grand Paris.
- **21 % des ménages résidant dans le quartier sont bénéficiaires d'un minimum social**, contre 16 % en moyenne communale. 1 ménage sur 10 perçoit le Revenu de Solidarité Active (RSA socle), ce chiffre est de 4 sur 10 dans l'IRIS 403.
- 11 % des ménages bénéficient de la prime d'activité.
- 35 % des ménages ont des revenus composés pour 50 % ou plus des prestations sociales CAF et 24 % ont des ressources constituées totalement des prestations sociales.

2) Caractéristique de l'habitat et de la mobilité

Les contrastes qui existent au niveau du territoire sont fortement perceptibles en matière d'habitat. Le sud du quartier est composé majoritairement de ménages propriétaires (64%). **Au nord du quartier (périmètre de projet), la situation est toute autre, la part des ménages résidant dans le parc social est de plus de 60 % (ABS 2019).**

Globalement, 43 % des ménages habitant le quartier (périmètre élargi La Noue Clos-Français - Buttes à Morel) occupent un logement social. Cette proportion est l'une des 5 plus élevées de Montreuil.

La sociologue Fanny Bugeja-Bloch montre comment le logement cristallise aujourd'hui les inégalités sociales et générationnelles et affirme que «pour enrayer cette spirale inégalitaire, il semble urgent de favoriser l'accès à un logement abordable aux nouvelles franges précaires de la société : les jeunes et les foyers modestes. Puisque les inégalités prennent naissance dans le clivage qui oppose jeunes et/ou pauvres locataires et propriétaires aisés et âgés, il est nécessaire de repenser la location et de la valoriser ».

Par ailleurs, les habitants du quartier La Noue-Clos Français sont parmi les plus sédentaires de Montreuil. En effet, il existe une **très faible mobilité résidentielle, 56 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans**. L'ancienneté sur le quartier joue un rôle important et peut être un véritable atout de renforcement du lien social et des actions de solidarité.

Enfin, **la question de la décohabitation est importante** : les jeunes de 20-29 ans ont pris beaucoup moins souvent leur indépendance résidentielle qu'à l'échelle de la commune. **69 % des jeunes de 20-24 ans habitent avec leurs parents**, ce chiffre est de **39 % pour les 25-29 ans** (respectivement 56 % et 23 % dans l'ensemble de la ville).

3) La situation du quartier au sein des quartiers politique de la ville d'Est Ensemble

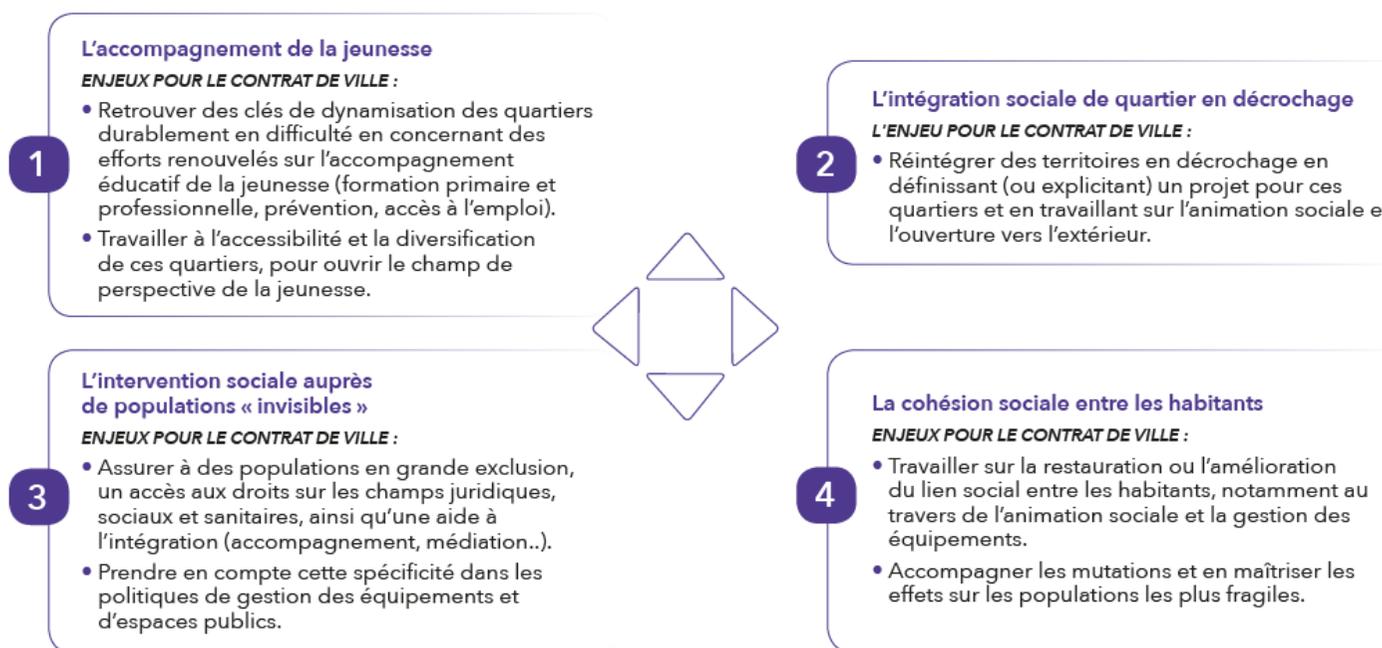
Le quartier de La Noue-Clos Français partage les traits avec deux familles de quartiers : à la fois un quartier en décrochage avec une intensification de la paupérisation et également un quartier aux dynamiques plus favorables.

Le contrat de ville rattache ces familles de quartiers à des enjeux mobilisateurs spécifiques :

• **l'intégration sociale** : réintégrer le quartier dans une nouvelle dynamique à travers l'animation sociale et l'ouverture vers l'extérieur.

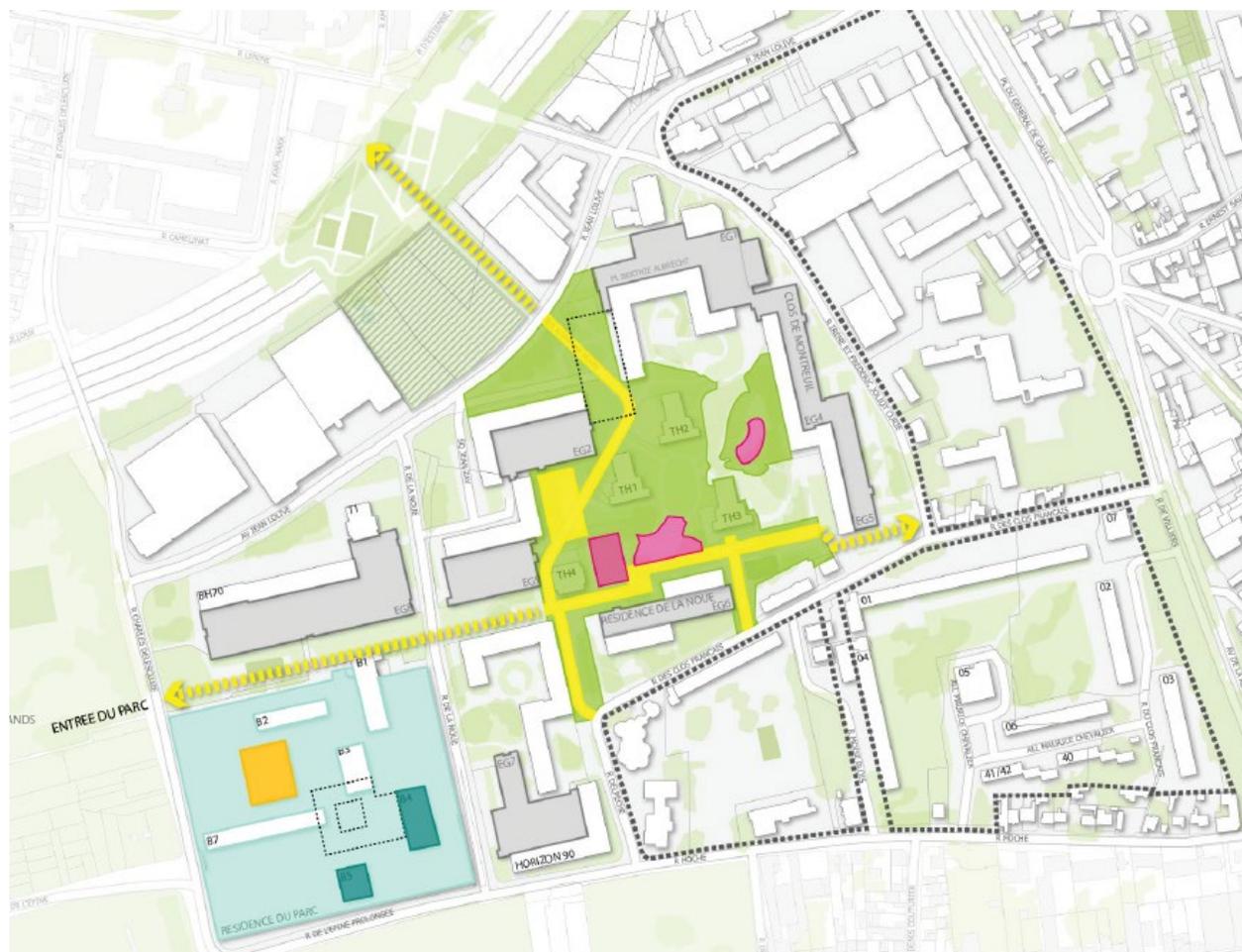
• **la cohésion sociale** : l'amélioration du lien social entre les habitants, l'accompagnement des changements et leurs effets sur les populations les plus fragiles.

Quatre enjeux mobilisateurs pour orienter la réflexion stratégique de contrat de ville

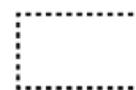


B. Le bilan du PRU1 à la Noue

1. *Le bilan global sur ce quartier intercommunal*



BATI



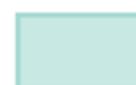
Bâtiments et parkings
démolis



Logements réhabilités



Projet de réhabilitation
des équipements



Projet de réaménagement
de la surface de
la dalle

ESPACES LIBRES



Nouvelles voies, promenades
piétonnes et places créées



Espaces verts réaménagés



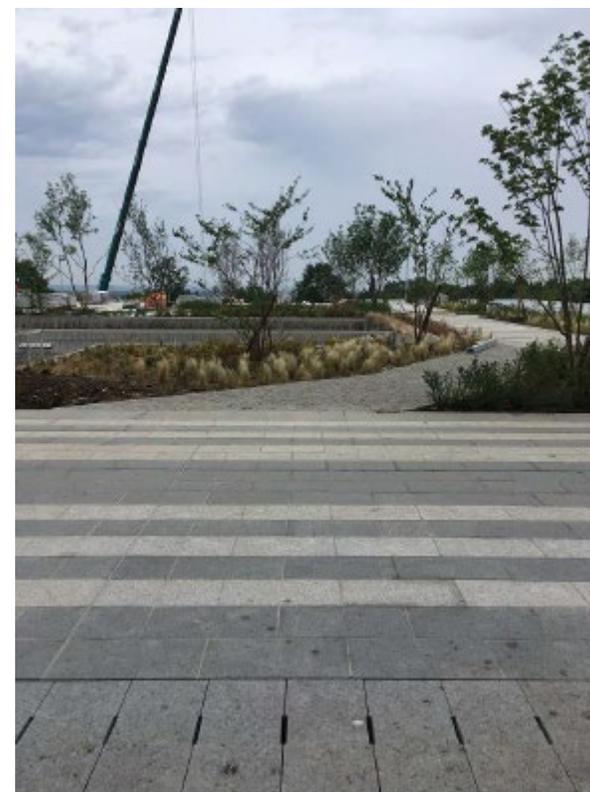
Jeux, city stade ... créés

A Montreuil, les interventions se sont concentrées sur le cœur des espaces publics de la Cité la Noue (cf. page suivante) : 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.

A Bagnolet, les interventions se concentrent actuellement sur la **dalle de la Noue** avec :

- la réhabilitation de la partie sud de la dalle, transformée en espace public : création d'un escalier monumental au sud-est, reprise de l'étanchéité, revêtements qualitatifs (granit et bois, végétalisation généreuse). Les travaux s'achèveront en décembre 2020.
- La réhabilitation du centre socio-culturel Toffoletti et la création d'une crèche municipale de 35 berceaux. L'ouverture au public de ces équipements est prévue début 2021.

Ces travaux sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Sequano, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement transférée à Est Ensemble.



Photos travaux aménagement de la dalle de la Noue Bagnolet, 2020

2) Le PRU1 sur la Noue Montreuil (opération isolée)

La ville de Montreuil a signé avec l'ANRU en 2011 un protocole d'opération isolée. Avec la **rétrocession du foncier à vocation publique de l'AFUL à la commune**, une intervention sur les espaces publics a pu être menée.

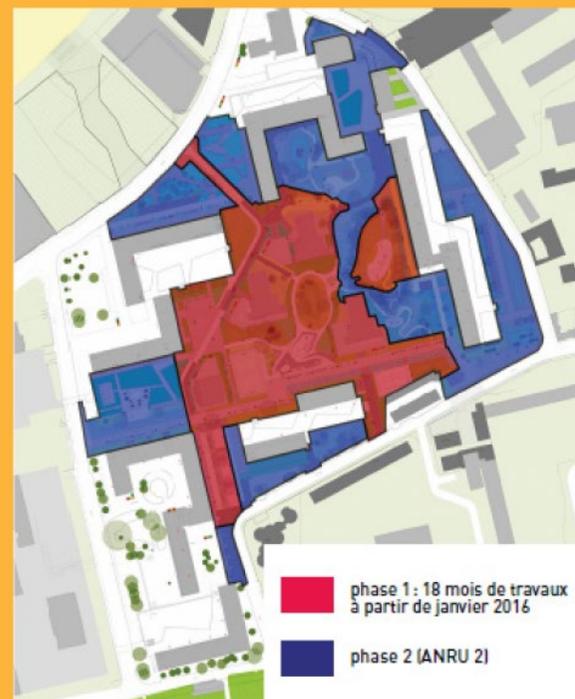
Les travaux ont représenté un investissement de plus de 7 millions d'euros. L'ANRU et la Région ont participé à hauteur de 2,5 millions d'euros.

Les travaux, menés de 2016 à 2018, ont permis :

- l'aménagement d'espaces verts de meilleure qualité,
- l'installation et la rénovation des jeux pour enfants (réhabilitation et agrandissement des bosses, installation de nouveaux jeux sur les buttes, création d'une aire de jeux et de jardins partagés sur la dalle Jean-Pierre Timbaud),
- le déplacement et la rénovation du terrain multi-sports, maintenu en cœur de quartier,
- la création d'une voie de circulation automobile (nord-sud, à sens unique et à 20 km/h) reliant la rue Delpêche à la rue Jean-Lolive.
- la réalisation d'une partie de la promenade piétonne (est-ouest) reliant le parc des Guilands à la rue du Clos-Français,
- la rénovation de l'éclairage,
- l'amélioration de la gestion des déchets avec l'implantation de PAVE,
- la plantation de nouveaux arbres et la conservation des plus beaux spécimens déjà présents.

PHASE 1 : 2016 – 2017

18 MOIS DE TRAVAUX AU COEUR DU QUARTIER À PARTIR DE JANVIER 2016





Place Anne-Marie Boyer



Accès à la Cité réaménagé

Cependant, les financements limités n'ont pas permis d'intervenir sur l'ensemble des parkings de l'AFUL, de mener à bien le traitement des pieds d'immeubles (résidentialisation), ou d'améliorer les franges du quartier (visibles en bleu sur la carte page précédente).

Ainsi, il subsiste de nombreux dysfonctionnements urbains (cheminements, stationnements, gestions des déchets etc.) qui devront être traités dans le NPNRU.

C. Une offre d'habitat à améliorer

1) *Un parc de logement relativement mixte*

Six bailleurs sociaux sont présents dans le secteur de la Noue. A Montreuil : l'OPH Montreuillois (1 107 logements), Logirep (411 logements), ERIGERE (65 logements au sein d'une copropriété de 72 logements), I3F (81 logements), et ADOMA (358 chambres). A Bagnolet, rue Jean Lolive, l'OPH Bagnolet possède deux immeubles (165 logements).

Le **parc social** est globalement bien entretenu. Il présente des faibles taux de vacance et de rotation. Cependant, les besoins en réhabilitation thermique sont importants (BH70 de l'OPHB, patrimoine Logirep). Au Clos Français, le patrimoine de l'OPHM est vieillissant et moins qualitatif (faux types, escaliers desservant des demi-niveaux, perte de qualité architecturale lors des rénovations antérieures). Le foyer ADOMA nécessite également une restructuration lourde.

Des **copropriétés** sont implantées sur les franges mais aussi en cœur de quartier, qui comporte également quelques pavillons individuels. Les copropriétés de La Noue Montreuil (notamment Clos de Montreuil, Horizon 90, Résidence La Noue) sont dans un bon état technique et financier. Leur situation est différente des copropriétés en difficulté de la dalle de La Noue Bagnolet, qui font l'objet de plusieurs Plans de Sauvegarde.

En 2016, le quartier de La Noue-Clos Français à Montreuil comprenait **32 % d'habitat privé et 68 % de logements sociaux** (données INSEE 2016). Les données MAJIC et RPLS 2016 font état de 25 % d'habitat privé et 75 % de logements sociaux. On constate en premier lieu une majorité de logement social mais on note également qu'**une certaine mixité sociale est présente sur le quartier, qu'il convient de renforcer** dans le projet de rénovation urbaine.

2) *Trois secteurs d'intervention prioritaires*

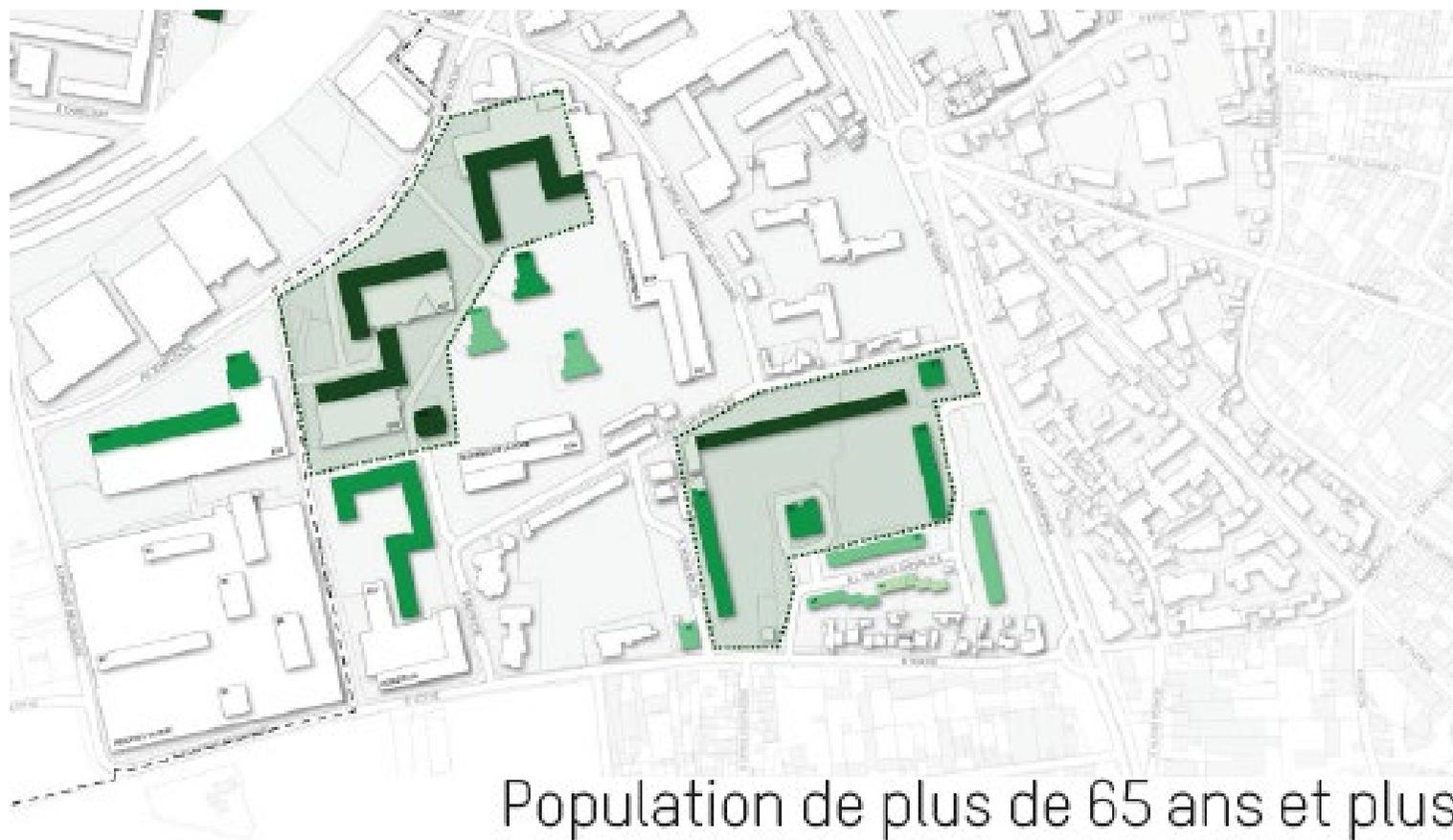
Les études du protocole de préfiguration ont permis d'identifier les **secteurs prioritaires pour intervenir sur l'habitat**, selon la méthodologie proposée par l'AORIF. La grille d'analyse urbaine et patrimoniale (GAUP) permet de croiser des critères urbains, techniques, architecturaux et sociaux.

Trois secteurs d'intervention sont prioritaires :

- Le patrimoine du Clos Français à Montreuil (OPH de Montreuil)
- Le patrimoine de LOGIREP (square de la Libération et tours TH1 et 3)
- Le foyer de travailleurs migrants ADOMA

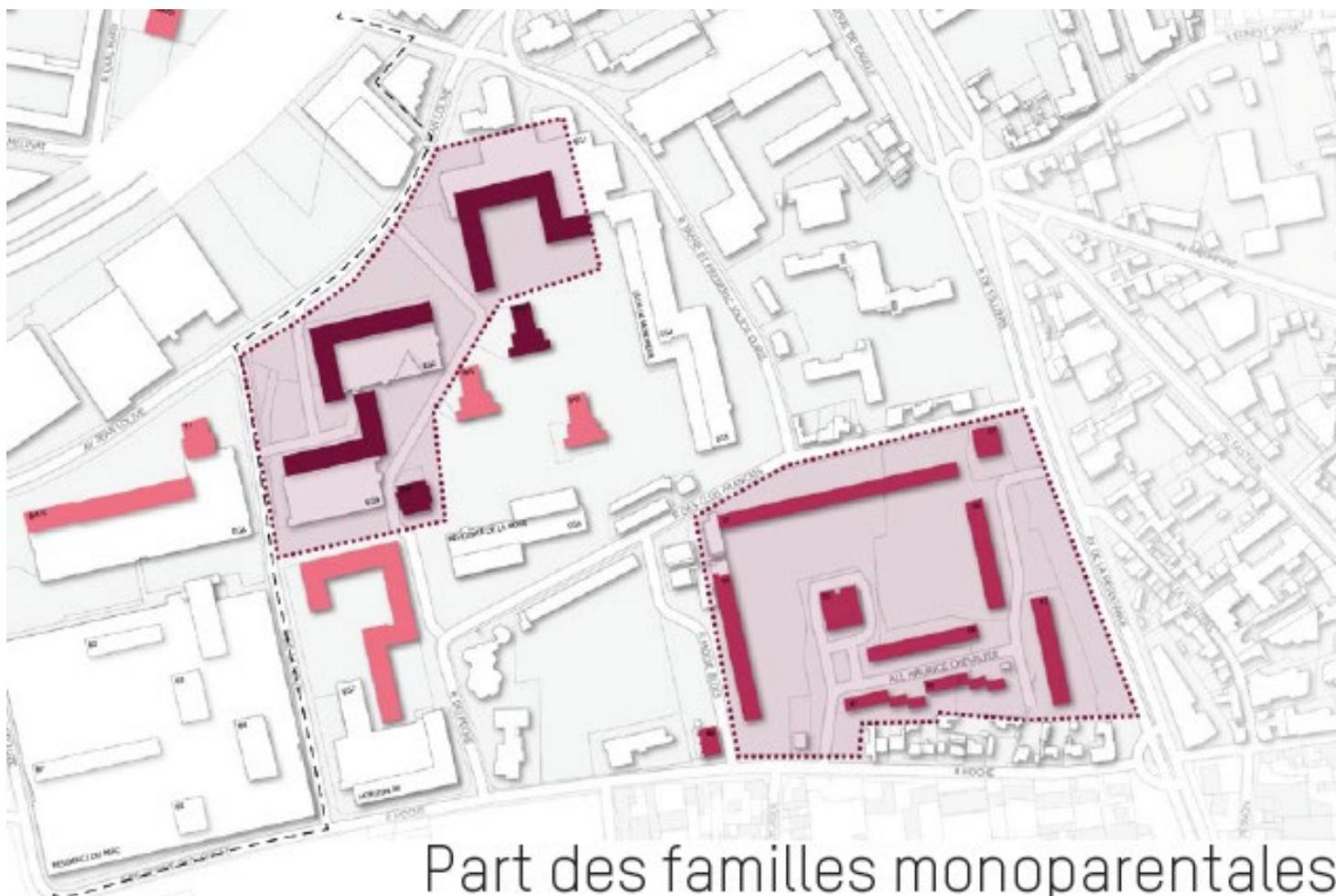
3) Une population en légère hausse et un sensible vieillissement

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. Ce foyer est occupé à 100% par des personnes seules, dont 50% avaient plus de 55 ans en 2016.



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

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).



5) L'avis des habitants

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

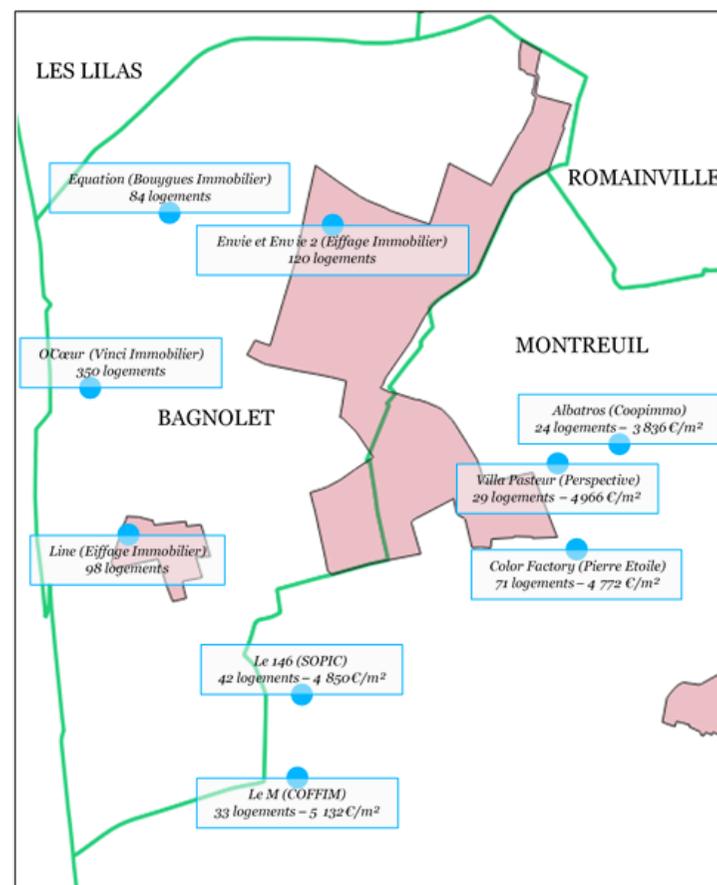
- > Clarifier les objectifs et les enjeux liés à de **potentielles constructions neuves**. Où construire et quel seuil de densification ?
- > **Maintenir la mixité** dans le quartier
- > Améliorer les **conditions de vie dans les logements** les moins qualitatifs (Clos Français, foyer Adoma)

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

“ Il faut conserver cette mixité sociale dans le quartier ”

6) La dynamique du marché de l'habitat

- Un **marché immobilier intercommunal dynamique** et porteur dans le neuf comme dans l'ancien, ainsi qu'une tension globalement marquée sur l'offre locative. Une dynamique qui se stabilise mais qui devrait rester soutenue à moyen et long termes, du fait notamment du développement de l'offre de transports et de projets urbains structurants sur le territoire.
- Un **manque de petites typologies**, en particulier illustré par la tension de la demande de logements locatifs sociaux.
- Un **fort besoin de logements des salariés** sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble et en hausse, que ce soit en **accession à la propriété, en locatif libre ou en locatif intermédiaire**.
- De **nombreux programmes neufs** sont en cours à proximité, notamment sur les ZAC Fraternité et Faubourg à Montreuil, la ZAC Benoît Hure et les constructions neuves dans le cadre du PRU 1 à Bagnolet, soit environ 450 logements livrés à court terme. Cela va nécessiter une attention aux effets de concurrence dans la commercialisation de ces opérations sur toute la durée du projet.
- Un quartier qui reste à ce jour **relativement en-dehors des cercles de prospection classiques** des promoteurs privés mais qui voit le développement d'opérations récentes de logements en accession libre ou sociale à proximité immédiate (Color Factory de Pierre Etoile 4772€/m², Villa Pasteur de Perspective 4966€/m², Albatros de Coopimmo 3836€/m²).
- Un **potentiel investisseur** fort d'après la commercialisation d'opérations de logements voisines, mais une attention à conserver par rapport à ce constat étant donné les logiques de micromarchés. Par ailleurs, une vigilance à avoir sur l'évolution du quartier avec le développement du parc locatif libre.
- **Le phasage et la localisation des opérations de logements en accession libre devront faire l'objet d'une attention toute particulière.** Il s'agira notamment de développer du logement libre en quantité plus modérée pendant les premières années du projet et localisé aux franges du quartier. L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble de la programmation dans le cadre du projet une part de 60% de



Programmes immobiliers neufs livrés ou en cours de commercialisation entre 2017 et 2019

logements libres, dans une logique de diversification dans le quartier qui dénombre à ce jour plus de 70% de logements locatifs sociaux.

- **Une vigilance très importante sur la forme urbaine et architecturale**, en s'appuyant notamment sur le développement d'opérations en petit collectif et en individuel.
 - Des **capacités d'emprunt** des ménages du quartier très limitées : un nombre réduit de ménages montreuillois et bagnoletais peuvent accéder à la propriété dans le libre (environ 10% dans l'ancien et 5% dans le neuf pour un T3) ou en PSLA (10% des ménages pour un T4 en PSLA). D'où une vigilance pour produire des logements neufs à des prix limités afin de permettre à certains ménages du quartier d'accéder à la propriété, de s'engager dans un parcours résidentiel ascendant sur le quartier.
 - La mobilisation du **Bail Réel Solidaire** pourrait faciliter le parcours résidentiel ascendant sur le quartier, en atteignant des prix abordables pour les ménages (des prix potentiellement inférieurs de 10 à 15%) et maintenir cette offre durablement sur le quartier, en anticipation d'un contexte de raréfaction et de renchérissement du foncier à moyen-terme.
- Le Bail Réel Solidaire permet de constituer une offre de logements qui se positionne dans le marché sur le très long terme grâce aux dispositions anti-spéculatives qui ne sont pas limitées dans le temps. Les atouts du dispositif sont multiples dans un contexte de tension des disponibilités foncières.
 - Produire une offre de logements en accession sociale à des niveaux de prix compatibles avec les ménages du quartier, comparativement à une offre de logements en neufs en PSLA. Faire porter à un Organisme de Foncier Solidaire un foncier cher à l'échelle du quartier, c'est potentiellement faire porter un coût plus important aux ménages par le biais de la redevance ménage plus importante aux ménages accédants et donc réduire l'avantage concurrentiel de l'offre en BRS par rapport à l'accession sociale qui pourra par ailleurs être développée sur le quartier. Si le BRS est uniquement mobilisé sur des fonciers chers, alors le coût pour le ménage (mensualité de remboursement d'emprunt et redevance) pourrait être le même qu'en PSLA où il ne bénéficie pas du même encadrement de son droit de propriété. Il s'agit donc d'être vigilants sur le positionnement de l'offre en BRS par rapport à toute autre offre de logements sur le quartier.
- Une **profondeur de marché** sur le quartier qui peut tout de même être considérée comme **relativement élevée à moyen terme**, en comptant sur l'arrivée de jeunes ménages des communes alentours (y compris Paris), comme c'est le cas pour les opérations de logements commercialisées à proximité. Il s'agit de programmer des opérations de logements qui soient susceptibles d'attirer plus globalement des nouveaux publics jusqu'alors peu enclins à venir sur le quartier.
 - Une programmation prévisionnelle de 711 logements à horizon 2029 qui correspond à une forte **ambition** de changement d'image du quartier et une mixité de l'offre du quartier.

- Une cible au regard du prix admissible pour des ménages du territoire et afin d'attirer une plus grande diversité de ménages sur le territoire : 4 200 € /m² SU, en conformité avec la **Charte de la Construction durable de la Ville de Montreuil**. Des niveaux de loyers praticables pour le logement intermédiaire qui se situent entre 15 et 16€/m² hors charges.

7. Le patrimoine du Clos Français à Montreuil (OPH Montreuillois)

L'ensemble du secteur du Clos français a été construit en 1957, la dernière réhabilitation date de 1982.

Cette résidence compte **578 logements répartis dans 7 immeubles collectifs** de 3 à 14 étages avec ou sans ascenseurs **et 12 pavillons** :

- 1 tour en R+13 et 1 tour en R+3
- 5 barres de R+3 à R+9
- 12 pavillons en R+1

Les logements sont de type T1, T2, T3, T4, T5 et T6.

La résidence « Le Clos Français » a été vendue par ICADE à l'OPHM le 28 juin 2010. Dans le cadre de cette acquisition, la totalité des logements ont été conventionnés en PLS. Néanmoins, en vue d'assurer une mixité sociale et d'accueillir une population diversifiée, l'OPHM s'est engagé auprès de l'Etat et de la Ville de Montreuil à proposer, sur environ deux tiers de ce parc, des niveaux de loyers respectant les plafonds PLUS et PLAI.



VOLET URBAIN

L'îlot du Clos Français bénéficie d'une bonne intégration urbaine, proche du centre-ville, des commerces, des équipements publics et des transports en commun. L'espace vert central de près de 20 000m² ainsi que les espaces en proximité immédiate présentent **une qualité paysagère certaine** mais nécessitent une intervention importante afin **de clarifier leur utilisation et leur gestion**. Actuellement, **des problématiques de stationnement** se font sentir en cœur d'îlot.

VOLET TECHNIQUE

Ce patrimoine est vieillissant et moins qualitatif que le reste du patrimoine de l'OPHM sur La Noue Montreuil (faux types, escaliers desservant des demi-niveaux, longue barre sans qualité architecturale). Depuis l'isolation des façades et le remplacement des menuiseries en 1982, ce patrimoine n'a pas fait l'objet de rénovation et présente un état technique moyen.

Les études préalables à une opération de réhabilitation thermique ont révélé une **performance énergétique moyenne D**. Les logements de typologie individuelle en bande présentent un bon état structurel et un bon niveau d'entretien, sauf pour **les 3 pavillons rue Moise Blois dont les problématiques techniques conduisent à envisager leur démolition**.

Le diagnostic préalable à la réhabilitation a révélé en outre : une mauvaise isolation des menuiseries extérieures, une ventilation insuffisante, une non-conformité électrique dans certains logements, une vétusté des pièces humides, une vétusté des halls d'entrée et des parties communes, une écriture architecturale initiale perdue, la présence d'une ancienne chaufferie à charbon occupant une place trop importante sur l'espace public.

L'accessibilité des bâtiments collectifs est moyenne voire mauvaise, alors que la population occupante est vieillissante.



VOLET SOCIAL

Un changement progressif de l'occupation de ce parc est constaté depuis son rachat et son conventionnement par l'OPH. Les locataires « historiques » du Clos Français quittent petit à petit ce parc, certains évoquant une montée des incivilités. Les loyers pratiqués à la relocation sont de 6,04€/m² pour les PLAI, 6,78€/m² pour les PLUS et 10,50€/m² pour les PLS. Ces niveaux de loyers semblent en décalage avec les capacités financières des locataires dont la moitié ont des revenus correspondant au niveau PLAI ou inférieur.

Les occupants du parc se paupérisent. En juillet 2017, 76% des ménages relogés dans le patrimoine de l'OPH ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Un décrochage en termes d'occupation commence à se faire sentir sur ce patrimoine.

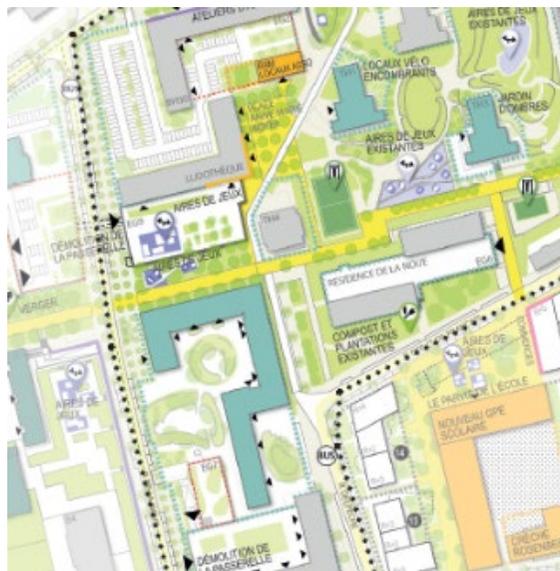
8) Le patrimoine LOGIREP : la barre Libération et les deux tours Lénine

LogiRep dispose de 3 résidences sur le quartier de La Noue : la barre Delpêche-Libération et les 2 tours du square Lénine (en jaune sur la représentation ci-contre). Cet ensemble a été construit, comme le reste du quartier, à la fin des années 60 par la Sonacotra.

Ces résidences concentrent respectivement **205 logements et 103 logements par tour**.

Les tours sont exclusivement composées d'un mixte typologique avec 1/3 de T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4.

En revanche, la barre Libération présente une offre plus équilibrée, allant du T1 au T5.



VOLET URBAIN

Les résidences LogiRep sont situées en plein cœur du quartier de La Noue, en lisière de la limite communale avec la ville de Bagnolet, la rue de La Noue.

Elles sont mêlées au tissu de copropriétés, de parkings propriété AFUL et d'une partie du patrimoine de l'OPH de Montreuil sur le quartier. Le mail traversant le quartier d'est en ouest permet une liaison entre ces deux patrimoines.



La **barre Delpêche-Libération** présente une forme en plan de point d'interrogation. Elle est bordée des rues de La Noue à l'ouest, du mail au nord et de la rue Adrienne Maire à l'est. La copropriété Horizon 90 se situe au sud de la résidence.

Son rapport à la pente permet aux locataires un accès direct à la rue de La Noue tandis que les transitions vers le mail et vers la rue Adrienne Maire sont relativement planes.

Ces transitions sont facilitées par des passages sous porche généreux permettent aux piétons de traverser les espaces sans générer de sentiment d'insécurité. En termes de gestion, la résidence ne présente d'ailleurs pas de dysfonctionnements particuliers. Seules des situations de squat dans les escaliers des tours ont été signalées dernièrement.



Les tours du **square Lénine** sont disposées de part et d'autre du square, aménagé en aire de jeux pour enfants. La tour TH1 est tournée sur la place Anne-Marie Boyer. A contrario, la tour TH3 donne directement sur l'aire de jeux. Une rampe lui permet de se raccrocher au mail traversant.

En revanche, leur implantation nuit à leur visibilité. Si l'accès de la TH1 est lisible depuis le prolongement de la rue Adrienne Maire, celui de la TH3 est intimiste. **Le traitement des halls et de leur accès constitue indéniablement un enjeu pour le projet de réhabilitation-résidentialisation.**

La lecture des accès est sans aucun doute complexifiée par l'existence d'imposants délaissés en pied de tour. **La mutation de ces délaissés est un sujet à approfondir dans le cadre de la residentialisation des pieds d'immeuble.**



En termes de propreté, que ce soit pour les tours Lénine ou pour la barre Delpêche-Libération, l'ANRU 1 a permis de déployer un système de **points d'apport volontaire** au pied des tours qu'il s'agit de pérenniser dans le cadre du NPNRU. La gestion des encombrants est, à cet effet, un sujet de préoccupation des locataires comme des équipes de proximité.

A cet effet, l'équipe de proximité se compose de deux gardiens et d'un employé qualifié, en charge de l'entretien du site, encadrés par un responsable de gestion de patrimoine rattaché à l'agence de Seine-Saint-Denis Nord.

Si pour les tours Lénine comme pour la barre Delpêche-Libération, une réflexion autour de la **résidentialisation** permettant de relier et requalifier ces ensembles aux espaces publics paraît indispensable, elle **reste néanmoins soumise à la dissolution de l'AFUL** et cession des emprises aux propriétaires avoisinants.

VOLET TECHNIQUE

Les 3 résidences datent de la fin des années 60 et début des années 70 : la barre Delpêche-Libération a été construite en 1968 tandis que les tours datent de 1970. En termes de morphologie, les bâtiments sont **caractéristiques de l'urbanisme des grands ensembles** constitué de tours et de barres. Les 2 tours comptent chacune 17 étages tandis que la barre dispose de 8 étages.

Les trois bâtiments font l'objet d'actions d'entretien courant régulières depuis la dernière réhabilitation PALULOS qui date de 1999 pour les tours et de 2000 pour la barre Libération.

Pour le chauffage, le quartier est globalement **raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville de Bagnolet (SDCB)**. Bien que vertueux, le réseau de chaleur est vétuste et présente de lourds dysfonctionnements qui ont un impact notoire sur le confort des locataires comme sur leurs charges. Il constitue un motif de plaintes récurrentes.

En termes de fluides, la production d'eau chaude sanitaire est, elle aussi, collective.

Le bâti est de bonne qualité. Une intervention sur le **volet énergétique** doit permettre aux locataires une amélioration du confort intérieur via un travail sur l'isolation de la façade, le remplacement des menuiseries et une reprise du système VMC.

Pour ce qui relève des parties communes, il est à noter **qu'une campagne d'intervention lourde sur les ascenseurs des tours est actuellement en cours**, visant la desserte de l'ensemble des paliers (desserte paliers pairs-impairs à ce jour). Les paliers sont en bon état.

Les logements sont, quant à eux, relativement vétustes et **nécessitent une réfection globale** intégrant les pièces humides et l'électricité notamment. En fonction de la situation des ménages, des travaux d'adaptation au vieillissement et aux situations de handicap pourront être envisagés en partenariat avec la CNAV (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse).

Focus sur la stratégie LogiRep d'adaptation au vieillissement et aux situations de handicap :

Lors de chaque réhabilitation, les logements identifiés comme accessibles font l'objet d'une étude technique et locative attentive afin d'être adaptés. Grâce à un partenariat avec la CNAV, LogiRep bénéficie de financements afin d'améliorer les logements pour les locataires retraités. Le diagnostic des parties communes est également repris lors du projet afin de corriger les éventuels obstacles à l'accessibilité des logements. Sur ces points, LogiRep est accompagnée par un AMO pour :

- des visites techniques dans les logements
- la réalisation de plans projet
- des propositions d'adaptations dans les parties communes
- la recherche de financements
- la réception des travaux.

En 2018, plus de 450 k€ ont été investis pour des adaptations dans le cadre des réhabilitations.

VOLET SOCIAL**(sources : OPS LogiRep 2020, analyse des besoins sociaux la Noue Clos Français 2016)**

Les populations accueillies sur le patrimoine LogiRep sont caractéristiques des populations occupantes des grandes ensembles. Le critère économique ayant présidé à la définition des QPV, le patrimoine LogiRep ne déroge pas à ce principe.

Ainsi, 52 % des ménages sont sous les plafonds de ressources PLAI. Une plus grande fragilité peut être observée sur les tours Lénine dans la mesure où les ménages dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 60 % des plafonds Hlm s'élèvent à 57 %.

Ce phénomène de paupérisation est conforté par l'analyse des emménagés récents, dont 79 % sont sous plafonds de ressources PLAI sur les tours Lénine contre 74 % sur la barre Delpêche-Libération.

En termes de composition familiale, 23 % des ménages sont des familles monoparentales (contre 25 % sur le quartier de La Noue). Tandis que 48 % de personnes seules sont recensées sur le quartier, ce taux plafonne à 33 % sur le patrimoine LogiRep. Ce chiffre peut être corrélé à la faible proportion de petites typologies (25 % de T1-T2).

D'un point de vue dynamique, une fragilisation peut être observée en se focalisant sur les emménagés récents qui sont représentés à 30 % par des familles monoparentales et 35 % de personnes seules.

Enfin, l'analyse de l'activité des ménages abonde dans le sens de la fragilité : 54 % des ménages sont sans emploi et/ou demandeurs d'emploi.

Eu égard à ces indicateurs, l'intervention susceptible d'être menée doit porter sur l'amélioration du confort pour les locataires via le remplacement des équipements et installations vieillissants, tout en préservant leur reste à vivre.

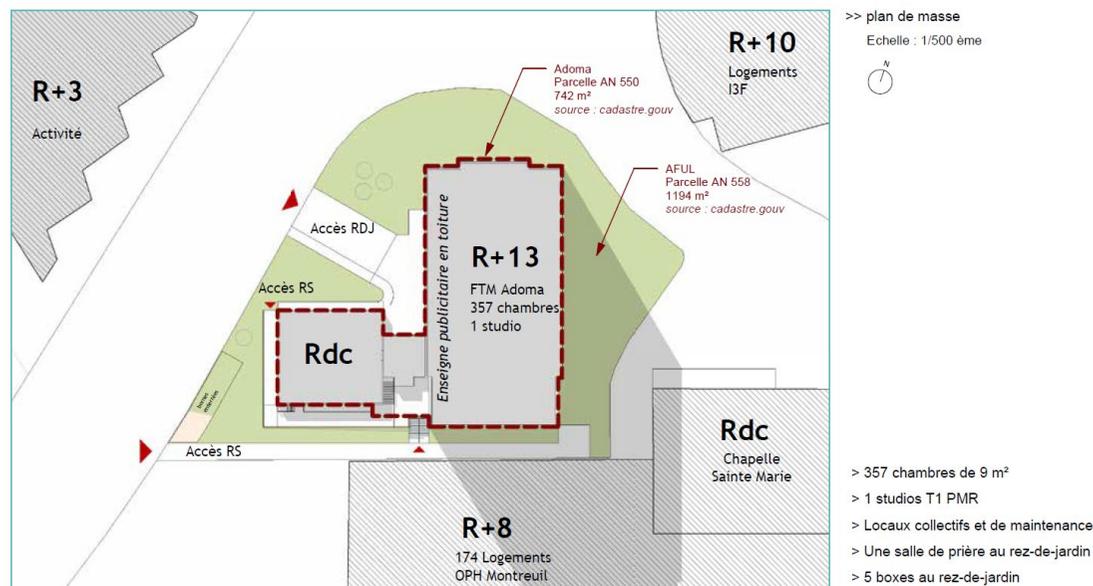
9) Le foyer de travailleurs migrants Adoma de la Noue

Le foyer est une tour de 13 étages, mise en service en 1969, époque de construction du quartier de la Noue. Il a fait l'objet d'une réhabilitation de type Palulos en 1997. Il est composé de 357 chambres de 9 m² et 1 studio.

VOLET URBAIN

Le foyer de La Noue est situé au nord du quartier, dans le secteur qui concentre des dysfonctionnements urbains. Il cohabite avec la zone d'activité Jean Lolive et jouxte plusieurs endroits déqualifiés (hôtel 87 rue Jean Lolive, friche « Pif », galerie commerciale, parking EG1). La tour est accessible depuis la place Berthie Albrecht. De part et d'autre de la tour, on trouve des rampes d'accès au parking, ce qui isole la tour et produit des recoins et délaissés urbains qui peuvent poser des questions de sécurité ou d'entretien.

De fait, le FTM est situé sur la parcelle AN550 (tour d'échelle) incluse dans la parcelle AN 558 aujourd'hui gérée par l'AFUL qui gère encore les parkings EG.



Le NPNRU prévoit notamment la dissolution de l'AFUL et une opération de résidentialisation du foyer, voire une évolution plus conséquente de son socle urbain.

VOLET TECHNIQUE

Le FTM est constitué d'un bâtiment principal à R+13 et d'une annexe sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin). Il comporte 358 lots répartis comme suit :

- 357 chambres de 9 m² réparties en unités de vie de 10 chambres
- 1 studio T1 PMR d'environ 34 m² situé au rez-de-chaussée de l'annexe
- des locaux collectifs implantés au rez-de-chaussée (gestion et animation) et au rez-de-jardin (maintenance, personnel)
- une salle de prière informelle en rez-de-jardin
- 5 boxes de parking fermés.

Le FTM est alimenté par le chauffage urbain et par le gaz pour les cuisines collectives.

Le bâtiment est en **bon état structurel**. Il présente une **configuration permettant de le restructurer** aisément pour d'obtenir des logements de surfaces proches des standards du neuf (T1 de 18m²) tout en minimisant les ouvertures de certains voiles porteurs (sous réserve géomètre et étude structure BET). **La restructuration du foyer permettrait de réaliser une résidence sociale de 195 studios autonomes avec environ 340 m² d'activité au rez-de-jardin**. Ce projet de restructuration lourde reste **sous réserve de l'identification d'un site de compensation** permettant la réalisation d'une résidence sociale Adoma de 163 studios ; afin de permettre de maintenir l'offre de logements.



>> plan de l'étage courant (13 niveaux)



L'équipe de proximité est composée comme suit :

- un responsable de résidence → 1 ETP
- un responsable insertion sociale → 0,2 0 ETP
- une responsable de sites 0,25 ETP
- deux ouvriers de maintenance → 2 ETP
- un technicien de maintenance 0,25 ETP

VOLET SOCIAL

Le foyer compte **354 résidents**. La majorité d'entre eux sont de nationalité de pays d'Afrique sub-sahariennes (43%), des pays du Maghreb (33%) ou de nationalité française (14%). La population compte **une part importante de personnes âgées** : 36 % des résidents ont plus de 61 ans (14 % sont âgés entre 55 et 61 ans, 35 % des sont âgés entre 36 et 55 ans, 15% des résidents ont moins de 35 ans). Concernant leur situation socio-professionnelle : 33% des résidents sont salariés quel que soit le type de contrat (CDI, CDD, Intérim) et 39 % des résidents sont bénéficiaires de minimas sociaux (RSA, minimum vieillesse (ASPA)).

Les missions sociales menées au sein du foyer :

- > En interne : présence d'un **responsable d'insertion sociale** dont les missions sont :
 - d'identifier les problématiques de santé et sociales par des rencontres régulières avec les résidents,
 - d'élaborer le diagnostic du partenariat local à solliciter en fonction des besoins recensés et selon l'accompagnement socle d'Adoma,
 - de proposer et coordonner avec le droit commun un accompagnement adapté aux besoins identifiés,
 - de construire et entretenir le réseau partenarial de proximité,
 - d'organiser et mettre en œuvre des actions collectives adaptées aux besoins avec les partenaires locaux.

- > En externe, piloté par Adoma :
 - En 2018, Adoma a sollicité des financements auprès de la CNAV pour mener un **projet de médiation renforcée auprès des résidents âgés** de plus de 55 ans. Celui-ci se décline en deux volets : individuel (permanences sociales : 2 fois par semaine) et collectif (actions collectives en lien avec la thématique d- Dans le cadre de la lutte contre l'isolement notamment auprès des personnes âgées, une équipe de bénévoles des Petits Frères des Pauvres intervient tous les 15 jours au sein du foyer.
 - Dans le cadre de la **prévention santé**, l'association IKAMBERE intervient au sein du foyer tous les trimestres pour mener un programme de sensibilisation.

- > En collaboration avec les partenaires locaux :
 - Depuis 2018, un comité de suivi sur les situations individuelles nécessitant un accompagnement social est mis en oeuvre entre Adoma et le service social départemental, il se réunit tous les trimestres.
 - Depuis 2019, Adoma participe aux Commissions locales d'impayés Locatif pilotées par le service social départemental et la CAF dans le cadre de la prévention des expulsions.

- > D'autres actions menées de manière ponctuelle :
 - Ateliers collectifs avec la CPAM autour de la nutrition et de l'exercice physique,

- Atelier mobilité avec l'association WIMOOV notamment pour repérer les institutions avec les modes de transports adaptés,
- Action collective de présentation de l'antenne Axel vers l'Emploi et orientations des résidents vers cette ressource.
- Distributions de colis de Noël avec le service intégration de la ville
- Participation de quelques résidents au banquet personnes âgées de la ville.

D. Le statut foncier et la spécificité de l'AFUL à La Noue

1. *Un périmètre réduit depuis 2014 (PRU1)*

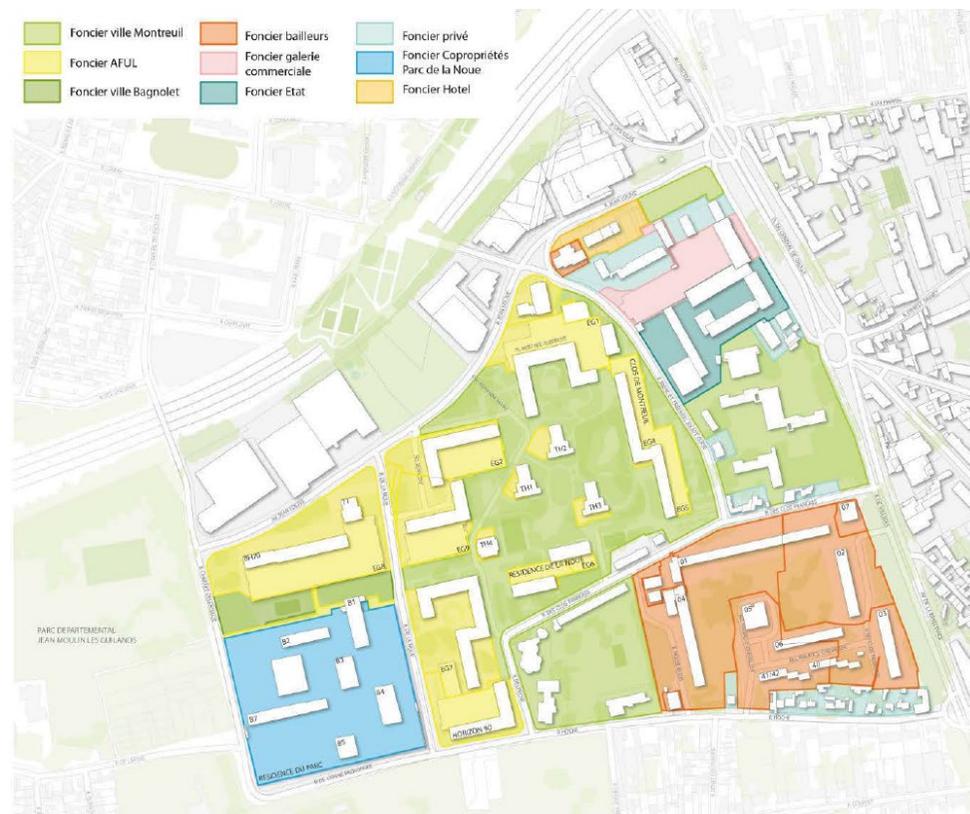
À la suite de l'aménagement global du quartier par la Sonacotra au début des années 70, la propriété et la gestion de l'ensemble des parkings et des espaces extérieurs ont été confiés à une association foncière urbaine libre (AFUL), qui regroupe les bailleurs sociaux et les copropriétés du quartier. Cependant, ces trente dernières années, l'AFUL n'a pas permis d'assurer une gestion optimale et un entretien suffisant de son patrimoine.

En 2014, dans le cadre du 1^{er} programme de rénovation urbaine, les statuts de l'association ont été mis à jour et le périmètre de l'association a été modifié avec :

- la sortie des copropriétés « résidences du parc de La Noue » à Bagnole ;
- la cession des espaces extérieurs à vocation publique à la ville de Montreuil, ainsi que le personnel dédié à cette mission.

Le périmètre actuel de l'AFUL apparaît en jaune sur les plans du foncier.

Un objectif prioritaire du NPNRU est de parvenir à la dissolution de l'AFUL, dont les parkings, qui sont autant de dalles, et leur gestion, sont la source majeure des dysfonctionnements urbains du quartier.



2) Une situation financière catastrophique

L'AFUL est dans une situation financière très préoccupante, les deux copropriétés Horizon 90 et le Clos de Montreuil s'opposant systématiquement à la gestion de l'association en ne payant plus leurs appels de fonds et leurs charges de parkings.

Horizon 90 cumule une dette de plus de 124 500 € d'appels de fonds et une dette de 262 000 € de charges de parkings, et le Clos de Montreuil est débiteur d'une somme de 352 000 € d'appels de fonds et une dette de 84 500 € au titre des charges des parkings (état des dettes au 31/12/2019). **Ces impayés, d'un total de 823 000 €, représentent plus de 150% du budget de l'association.**

Cette situation ne permet plus à l'AFUL de régler ses factures et d'assurer l'entretien des équipements et parties communes qu'elle doit gérer. Ce sont les bailleurs sociaux qui assurent quasi intégralement la trésorerie de la structure.

3) De nombreux contentieux judiciaires

Les deux syndicats de copropriétaires Horizon 90 et le Clos de Montreuil, ont lancé depuis 2012 une vingtaine d'assignations devant le TGI de Bobigny. Toutes les assemblées générales sont contestées. Cela crée une **réelle situation de blocage et occasionne des frais juridiques très importants pour l'association**. Une seule procédure fait pour le moment l'objet de jugement définitif. Les nombreux contentieux lancés par les copropriétés sont devenus un moyen de faire pression sur la direction de l'AFUL pour trouver un accord financier.

4) Un objectif partagé : la dissolution de l'association

Après un essai infructueux pour dissoudre la structure en 2014, l'AFUL a missionné à nouveau l'étude Lebatteux en 2019 pour réétudier des scénarios de dissolution et mener des négociations avec les syndicats de copropriétaires. Elle a également désigné un géomètre pour les découpages fonciers et l'étude Cheuvreux pour l'établissement des actes de vente.

La stratégie actuelle est celle du retrait des membres volontaires, avec une acquisition du ou des parking(s) et des espaces extérieurs attenants aux bâtiments. L'acquisition est envisagée à l'euro symbolique, compte tenu du transfert de charge que constituent cette cession et les lourds travaux de réhabilitation qui seront à la charge des acquéreurs.

A défaut d'acquéreur (notamment pour EG7 si Horizon 90 refuse), l'AFUL serait en droit d'abandonner gratuitement son patrimoine au Service des Domaines. Un liquidateur amiable devra être désigné.

Pour organiser ce retrait et ces acquisitions, des assemblées générales successives devront se tenir, aussi bien au niveau des syndicats de copropriétaires que de l'AFUL :

- Une 1^{ère} AG des syndicats de copropriétaires pour donner son accord sur le principe de la vente du patrimoine de l'AFUL et le licenciement des 3 salariés.
- Une 1^{ère} AG de l'AFUL pour se prononcer sur le fait de proposer la vente à ses membres des parkings et espaces extérieurs, avec précision qu'à défaut d'acceptation, ce patrimoine sera abandonné gratuitement au Service des Domaines.

A la suite de cette assemblée générale, l'AFUL devra communiquer à ses membres les conditions de vente.

- Une 2^{ème} AG des syndicats de copropriétaires pour accepter ou non les conditions de vente proposées par l'AFUL.
- Une 2^{ème} AG de l'AFUL pour valider les conditions de vente avec chaque acquéreur, d'entériner le licenciement des salariés, dissoudre l'AFUL et désigner le liquidateur.

Calendrier prévisionnel : Les 1^{ère} AG des copropriétés et de l'AFUL devaient se tenir au printemps mais elles n'ont pas pu avoir lieu du fait de la crise sanitaire. La prochaine AG de l'AFUL est prévue le 17 novembre 2020. Les ventes pourraient être signées au deuxième trimestre 2021 au mieux.

Si cette stratégie n'aboutit pas, l'AFUL devra se déclarer en cessation de paiement. Un liquidateur judiciaire serait alors désigné par le Tribunal. Il procéderait au recouvrement des créances détenues par l'AFUL et organiserait aussi la vente des parkings au plus offrant. Cette situation pourrait être très préjudiciable aux habitants du quartier qui garent leurs voitures dans les parkings de l'AFUL.

E. Des problèmes de stationnement importants et une offre de parkings très dégradée

1. *Un taux de congestion important*

Les relevés de terrain effectués par le bureau d'étude INDDIGO en novembre 2017 ont permis de mettre un chiffre sur le sentiment général des habitants du quartier.

On relève à 10h du matin une congestion de 103 % sur les places de stationnements publics et 20% de stationnements illicites.

Le jour du relevé, on comptait 195 véhicules en stationnement illicite à 10h, en particulier dans le secteur du Clos Français, de la rue Juliot Curie, rue de la Noue, rue Jean Lolive, rue Adrienne Maire et avenue de la Résistance ... soit presque l'intégralité du quartier.

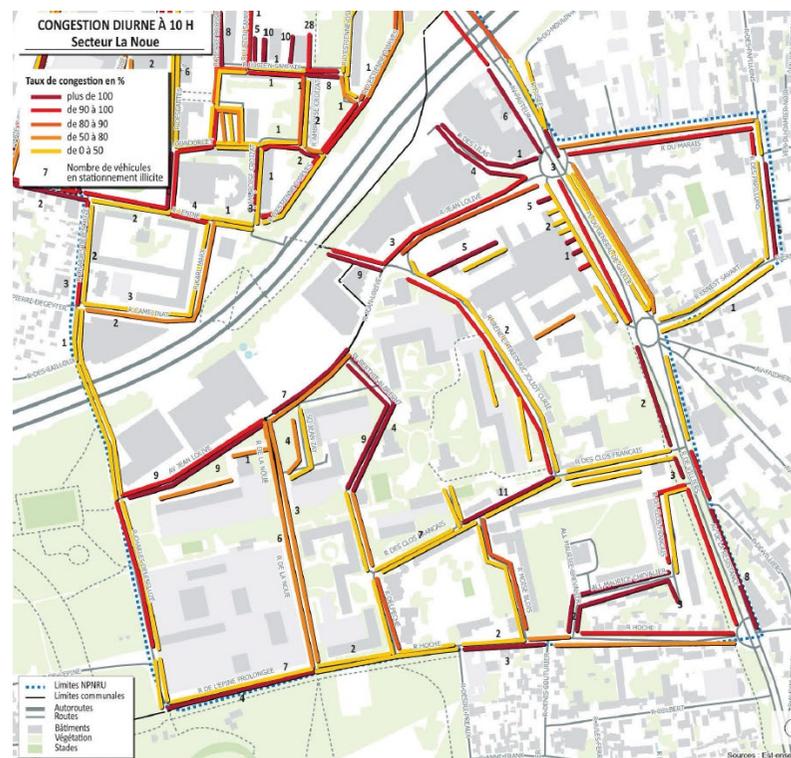
La congestion nocturne est encore plus importante puisque la congestion est de 124% et 37% de stationnements illicites.

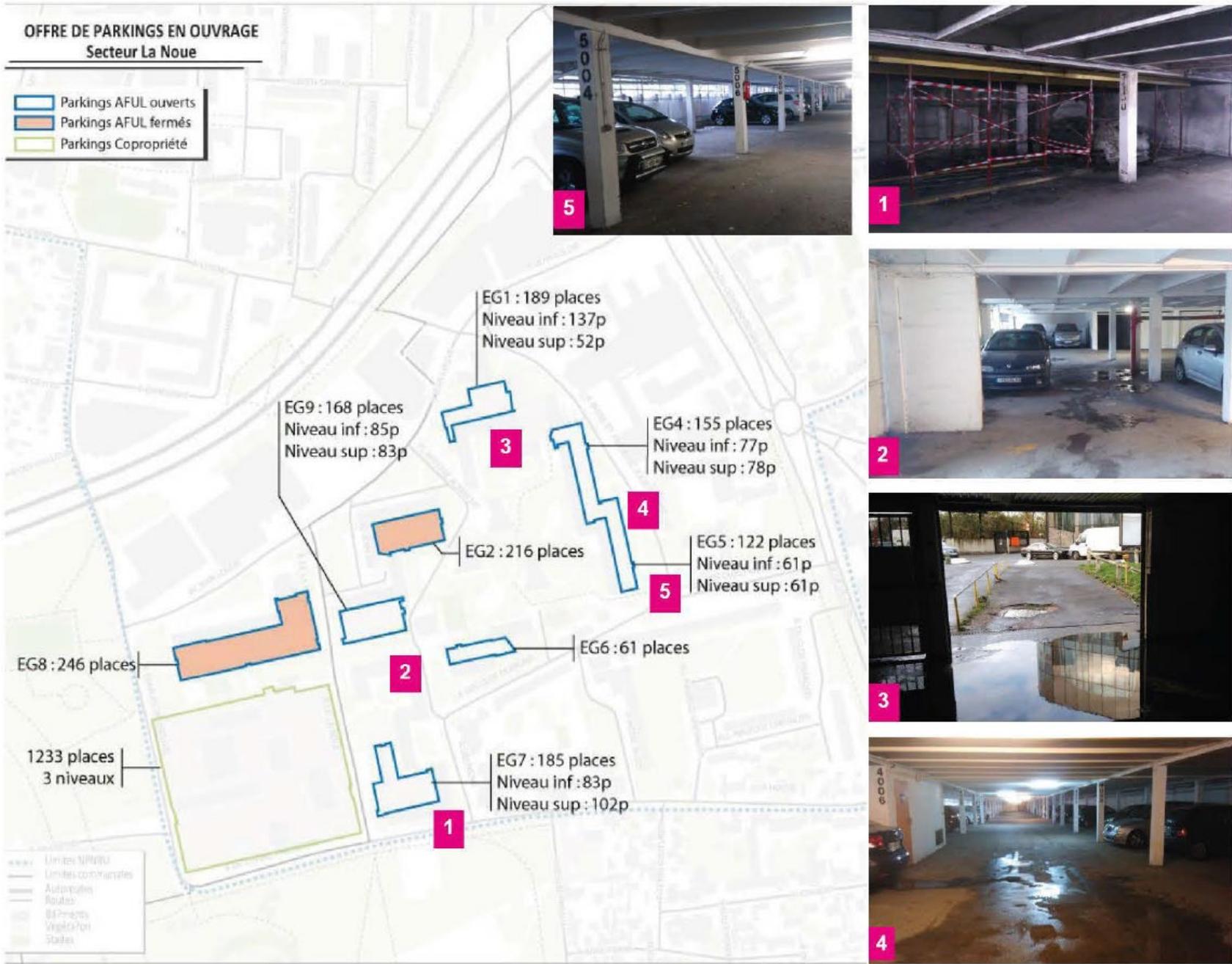
Ces taux de congestion sont paradoxaux puisque la conception du quartier, antérieure au 1er choc pétrolier de 1973, a accordé une place très importante à la voiture. L'offre de parking théorique, proche d'une place par logement, est très supérieure aux standards actuels. Ces taux s'expliquent par l'état de vétusté de l'offre de stationnement.

2) *Des parkings en ouvrage très dégradés*

Le quartier de la Noue compte **8 parkings gérés par l'AFUL** (7 sur Montreuil et 1 sur Bagnolet) dont 2, totalisant 462 places, sont fermés, ce qui favorise le stationnement sauvage en surface:

- Le parking EG2 sur Montreuil est muré depuis 2013.
- Le parking EG8 sur Bagnolet est condamné depuis début 2016.



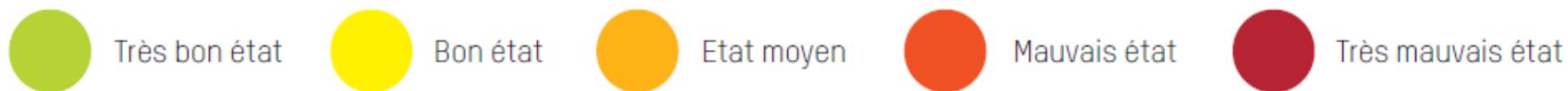


Les parkings « EG » provoquent des discontinuités visuelles et physiques, à la source **de nombreux dysfonctionnements urbains dans le quartier**. L'étude de sûreté et de sécurité menée par SURETIS, en 2018, détaille comment ces dysfonctionnements peuvent **favoriser l'insécurité** :

- Les barrières physiques compliquent les liaisons intra et inter-quartiers : les constructions en béton omniprésentes et vieillissantes atteignent 3 à 6 mètres de haut.
- L'urbanisme de type « château fort », avec des accès multiples et des positions en surplomb, peut favoriser les incivilités, la délinquance, et compliquer les interventions de police.
- La dalle supérieure des parkings sert d'accès aux halls d'immeubles. Or, les entrées d'immeubles et d'équipements qui sont dissociées de l'espace public sont des espaces où la surveillance naturelle ne peut pas s'exercer.
- Le mauvais fonctionnement des parkings induit une présence importante de voitures garées en surface, pour beaucoup de manière illicite, et provoque en retour des tensions et des conflits quotidiens autour de la question du stationnement.
- Les espaces sur dalles très minéralisés et peu valorisés, ainsi que des bâtis anciens, peuvent générer un sentiment d'insécurité chez les habitants.
- Enfin, l'imbrication des statuts fonciers (ville, bailleurs, AFUL) et des responsabilités juridiques rend la gestion des espaces extérieurs, des parkings et des résidences privées peu lisibles et peu uniformes, ce qui a tendance à accroître les difficultés.

Ces parkings sont déqualifiés avec des problèmes de sécurité incendie, de réseaux vétustes, de mauvaise étanchéité des dalles, d'insalubrité et d'insécurité. On relève ces dernières années des départs d'incendies dans les parkings les plus dégradés (EG1, EG8). Certains parkings fermés sont victimes d'intrusions ponctuelles (EG8, EG2) qui peuvent devenir des squats permanents. Certaines parties de ces parkings sont même devenues des logements précaires (EG4, EG8) qui côtoient parfois des déchetteries (EG1, EG9). On relève ensuite de nombreux ateliers de réparation clandestins (EG1, EG4), sans compter les activités illicites (EG1).

Le diagnostic d'INTERLAND (2018) a permis de dresser un état des lieux exhaustif de l'état physique des parkings EG. A l'exception de l'état structurel de l'ensemble poteaux-poutres en béton encore en état correct, **tous les éléments constructifs et équipements sont en « très mauvais état »** (notamment l'étanchéité), **au mieux en « état moyen »**.



	EG 1	EG 2	EG 4	EG 5
ETAT STRUCTUREL	● béton	● Béton	● béton poutres dégradées	● béton
ETANCHÉITÉ	● infiltrations importantes	● infiltrations importantes	● infiltrations importantes	● infiltrations importantes
CLOS COUVERT	● armatures apparentes	● armatures apparentes	● éclats de béton armatures apparentes	● armatures apparentes
ACCÈS	● escalier porte ouverte	Parking condamné	● escaliers en très mauvais état	● escaliers en très mauvais état
SÉCURITÉ INCENDIE	● Pas extincteurs Pas éclairage sécurité	Parking condamné	● Extincteurs insuffisants Pas éclairage sécurité	● Extincteurs insuffisants. Pas éclairage sécurité
RÉSEAUX	● Fuites ponctuelles Pas de séparateurs à hydrocarbure	● Canalisation EP dégradée Pas de séparateur à hydrocarbures	● Canalisation EP très dégradée Pas de séparateur à hydrocarbures	● Canalisation EP dégradée. Fuites ponctuelles. Pas de séparateur à hydrocarbures.
ÉCLAIRAGE	● N-1 obscurité Eclairage défectueux	● Absence d'éclairage	● Présence d'appareils d'éclairage défectueux	● hydrocarbures. Présence d'appareils d'éclairage défectueux
CONFORT	● Sentiment d'insécurité Inondations	Sans objet	● Inondations	● Inondations

	EG 6	EG 7	EG 8	EG 9
ETAT STRUCTUREL	 béton	 béton	 béton	 infiltrations importantes
ETANCHÉITÉ	 infiltrations importantes	 infiltrations importantes	 infiltrations importantes	 armatures apparentes
CLOS COUVERT	 armatures apparentes	 armatures apparentes	 armatures apparentes	 escalier en mauvais état. Porte en panne
ACCÈS	 escalier en mauvais état	 escalier en mauvais état. Porte en panne	 escalier en très mauvais état. Porte en panne	 Extincteurs insuffisants Pas éclairage sécurité
SÉCURITÉ INCENDIE	 éclairage sécurité non fonctionnel	 éclairage sécurité non fonctionnel	 ni extincteur ni éclairage	 Canalisation très dégradées. Pas de séparateur à hydrocarbures.
RÉSEAUX	 Fuites ponctuelles Pas de séparateur à hydrocarbures. Abs de calorifugeage	 Canalisation très dégradées. Pas de séparateur à hydrocarbures. Abs de calorifugeage	 Canalisation très dégradées. Pas de séparateur à hydrocarbures.	 Présence d'appareils d'éclairage défectueux
ÉCLAIRAGE	 Présence d'appareils d'éclairage défectueux	 Présence d'appareils d'éclairage défectueux	 Absence d'éclairage	 Inondations
CONFORT	 Inondations	 Inondations	 Sans objet	

La première transformation initiée sur les parkings de l'AFUL a eu lieu en 2017 dans le cadre du PRU1 :

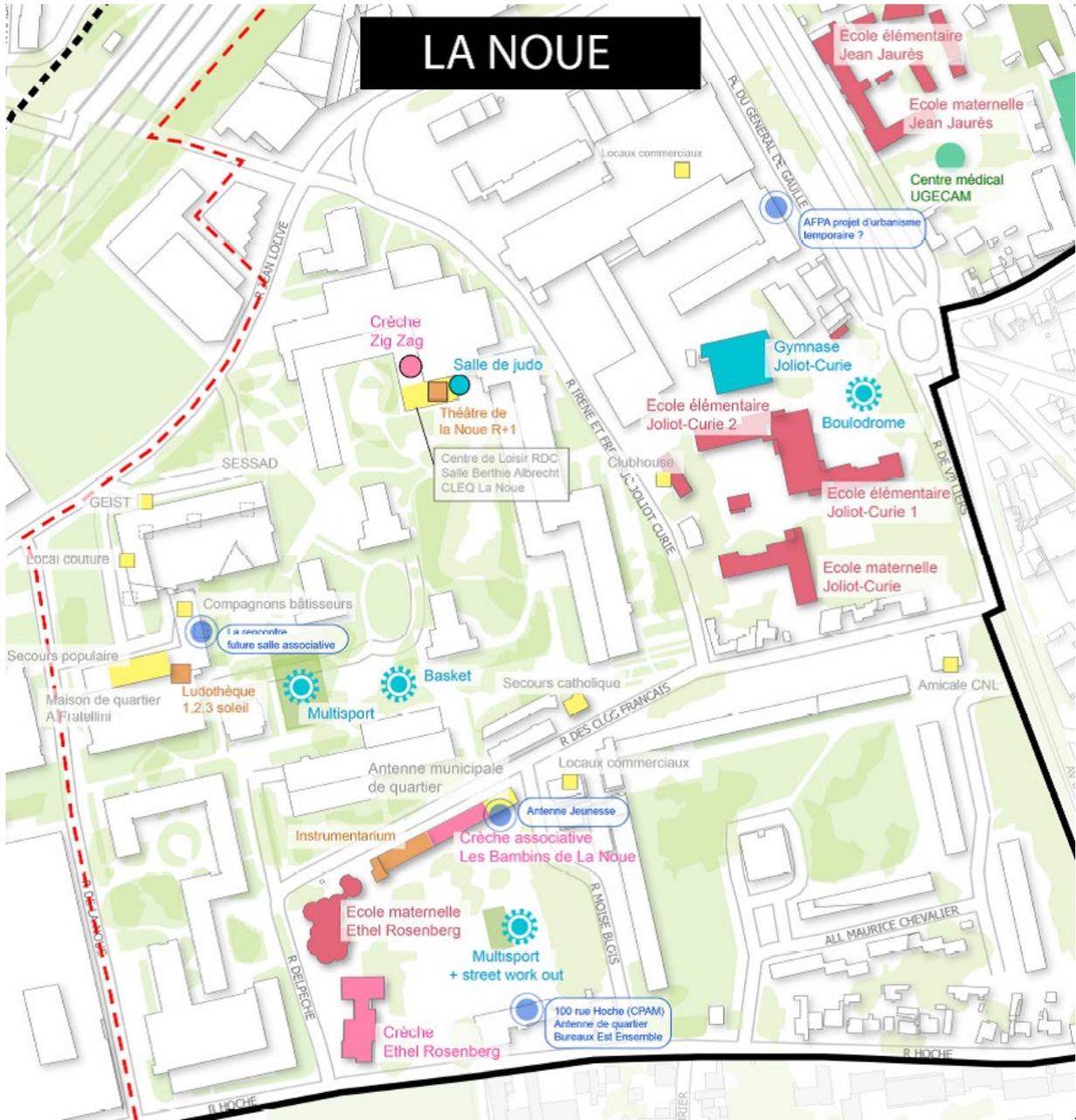
La démolition partielle du parking EG2 (70 places) a permis d'ouvrir le quartier avec le percement de la nouvelle rue Adrienne-Maire. Cette intervention a permis de désenclaver le quartier, d'améliorer les conditions de sécurité et le cadre de vie des habitants. Elle s'est accompagnée de l'aménagement de nouveaux espaces publics majeurs : une nouvelle place, une promenade plantée et l'installation d'aires de jeux pour enfant. **Les opérations programmées dans le NPNRU sur les parkings de l'AFUL vont permettre de poursuivre et d'achever ces travaux d'amélioration essentiels pour la vie du quartier.**



Avant démolition : le parking en ouvrage crée une barrière visuelle, enclave le quartier, ne facilite pas les déplacements.



Après démolition : création d'une percée visuelle, nouvelle rue, aménagement des espaces publics.



LA NOUE

Le quartier de La Noue Clos Français est **plutôt bien équipé** avec un ratio de 3.04 équipements et service pour 1000 habitants, équivalent à celui de Montreuil (2.99).

EQUIPEMENTS

- SPORT / LOISIRS
- Plein air
- PETITE ENFANCE
- EDUCATION
- VIE SOCIALE ET ASSOCIATIVE
- CULTUREL
- SANTE
- PROJETS

LOCAUX

- OCCUPES
- VACANTS

PERIMETRE

- PERIMETRE ETUDE NPNRU La noue-Malassis
- LIMITES DE QUARTIERS
- LIMITE COMMUNALE

Les équipements du quartier sont en effet nombreux mais **peu visibles, car disséminés au sein du quartier dans des locaux très disparates**. La plupart ont été construits à l'époque de la réalisation des grands ensembles (1960-1970), pour certains en préfabriqués. Un certain nombre d'entre eux est situé en pied d'immeubles de l'OPH Montreuillois. Il y a eu quelques rénovations mais la plupart sont **vétustes et très peu fonctionnels**, ce qui suscite un sentiment de « déclassé » chez les habitants.

Les équipements scolaires sont vieillissants, sur des sites à renouveler :

- groupe scolaire Joliot-Curie (secteur Résistance)
- école Rosenberg (secteur Jean Macé)

L'état du bâti et leur fonctionnalité ne permet pas d'offrir de répondre aux ambitions de la ville en matière d'éducation, de restauration et d'offre périscolaire. Le quartier est **sous doté en équipements sportifs**. Le gymnase unique, conçu dans les années 70, ne permet plus de répondre aux besoins des quartiers La Noue – Clos Français - Villiers Barbusse (9000 habitants).

On relève enfin un **manque de services de santé** en cœur de quartier.

A l'exception de la crèche et de la maternelle Rosenberg, dont l'organisation en modules préfabriquée apporte une satisfaction aux équipes, **aucun des locaux n'est satisfaisant sur le plan fonctionnel**

L'étude a permis d'établir une fiche technique pour chacun des bâtiments. **L'état des équipements du quartier est mauvais à moyen**.
Aucun des bâtiments ne peut être considéré comme en bon état.

ENJEUX BÂTIMENTAIRES - MONTREUIL

ÉTAT DU BÂTI DES SITES À ENJEUX



ENJEUX FONCTIONNELS - MONTREUIL

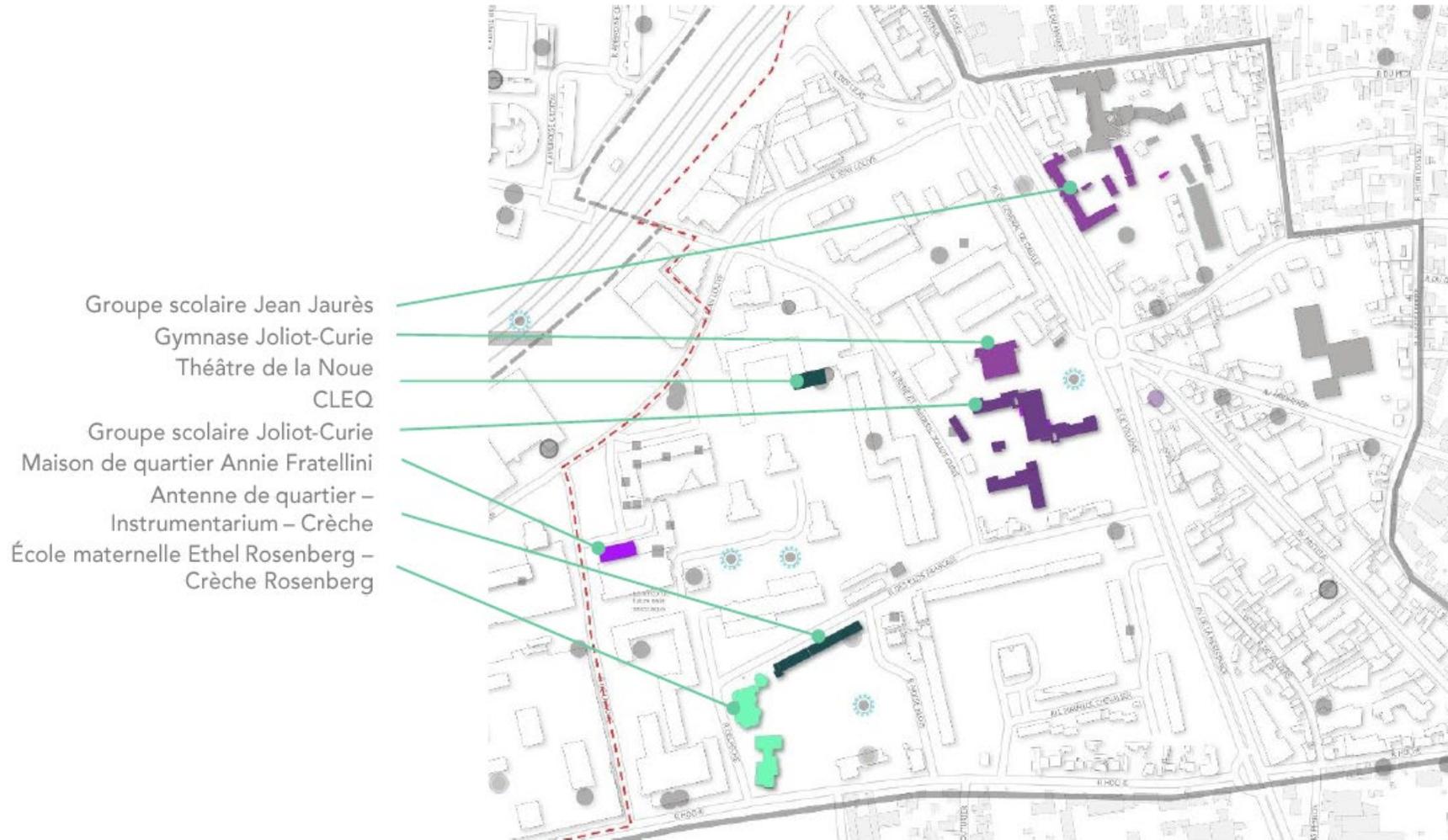
NIVEAU DE FONCTIONNALITÉ DES SITES À ENJEUX

Fonctionnalité



+

-



L'îlot Résistance : Un gymnase, un boulodrome et les trois écoles : élémentaires Joliot Curie 1 et 2 et la maternelle Joliot Curie

Au sud du bâtiment de l'AFPA, entre la rue Joliot Curie et l'avenue de la Résistance, un cœur d'îlot très vaste accueille le groupe scolaire Joliot Curie ainsi qu'un gymnase et un boulodrome.

Une traversée piétonne a été formalisée lors de l'installation du boulodrome en 2017, pour faciliter la traversée de l'îlot qui relie le quartier de La Noue au centre-ville.

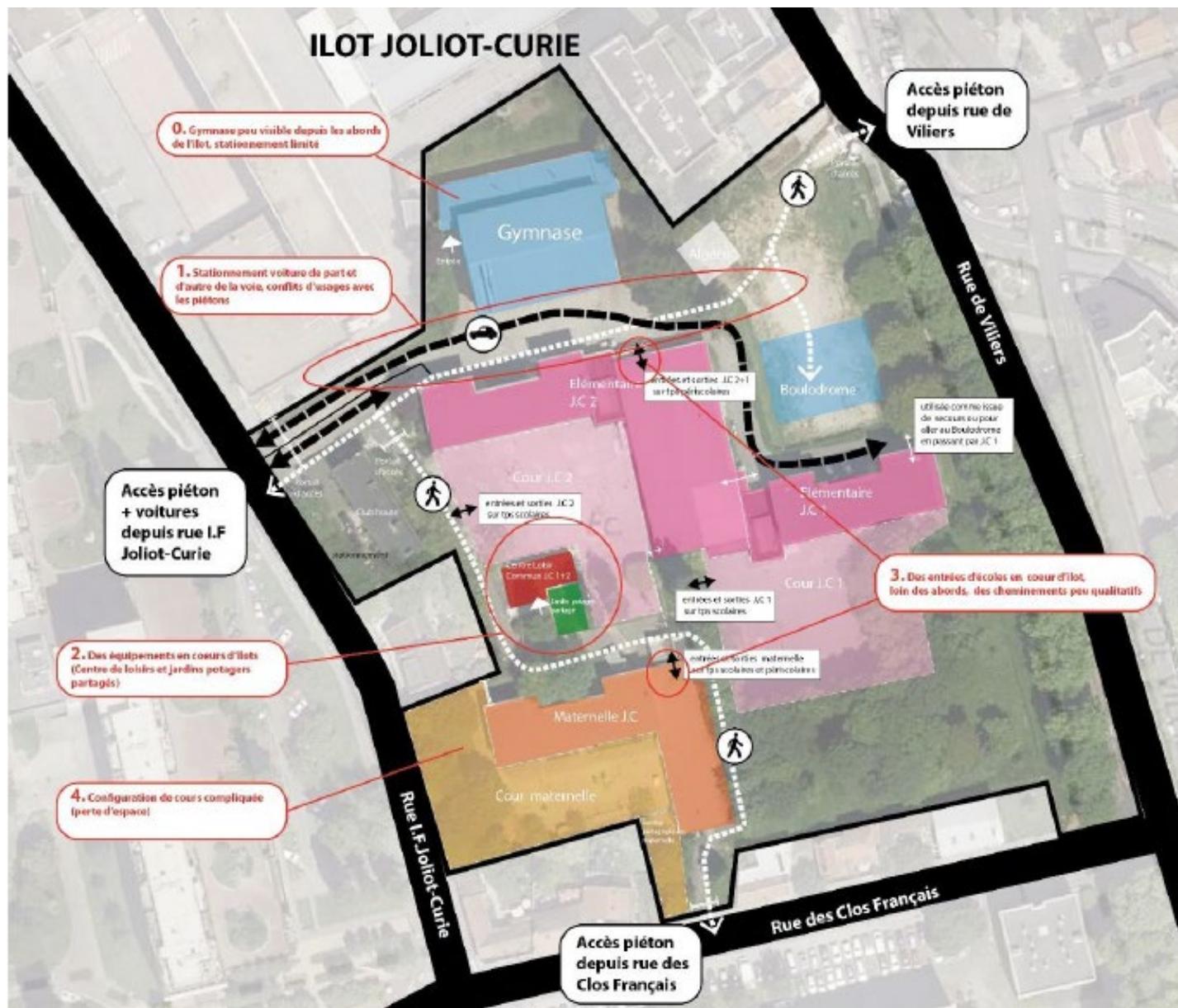
On relève cependant une grande confusion, voire des conflits d'usages dans cette allée qui voit cohabiter les activités des écoles, du gymnase, et du boulodrome (qui comprend aussi une buvette).

La circulation et le stationnement des véhicules, nécessaire pour la desserte technique, sont tolérés pour les usagers mais ne permet pas de garantir une bonne sécurité des familles et des écoliers.

On constate au sein du groupe scolaire Joliot Curie de grosses difficultés fonctionnelles à l'échelle de l'îlot, qui comporte aussi une traversée piétonne nord-sud.

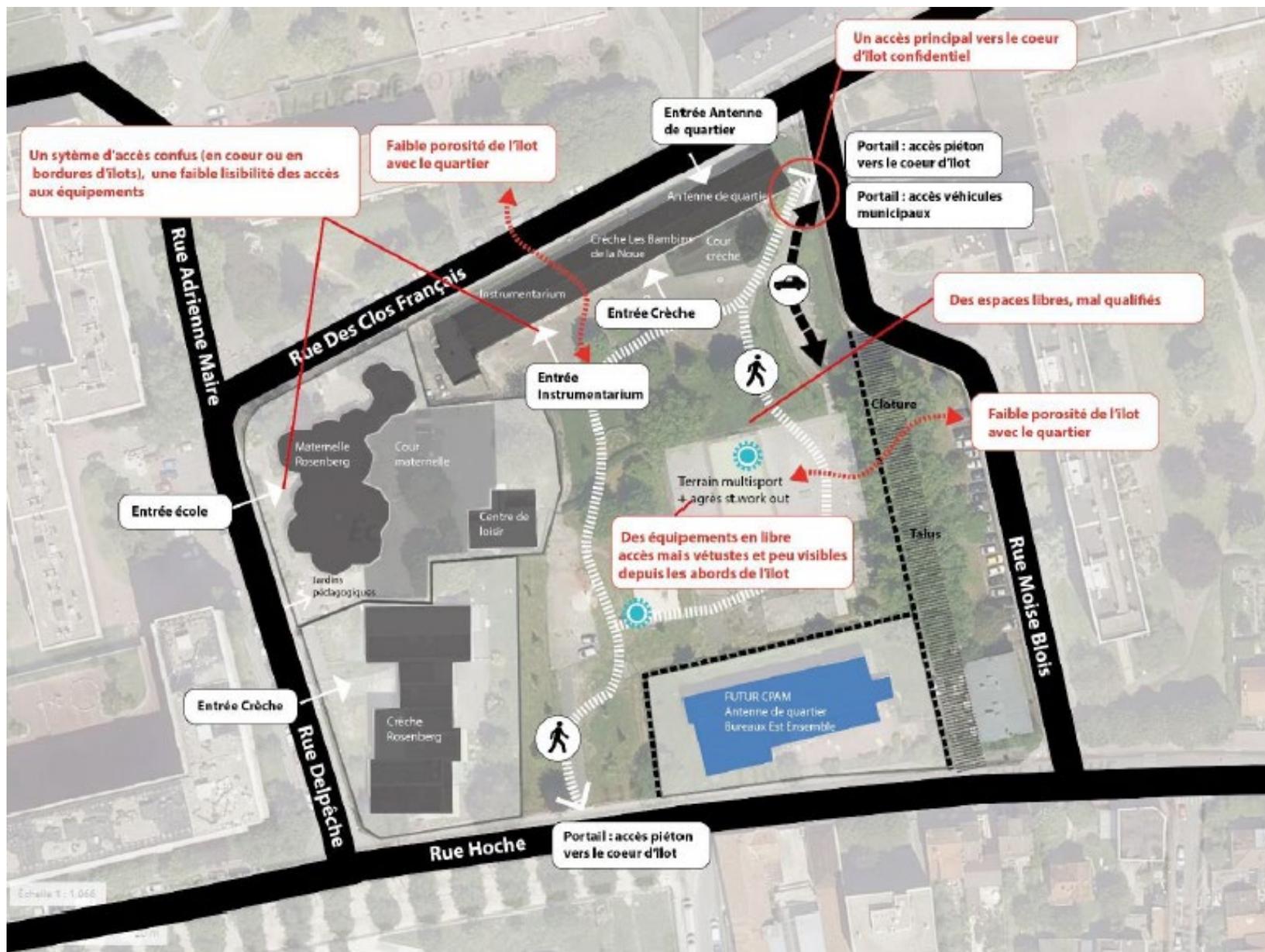
Dans l'état actuel, les normes Vigipirate concernant les intrusions ou la co-visibilité des équipements scolaires ne sont pas respectées.





L'îlot Jean Macé, très peu construit du fait de la présence d'anciennes carrières en sous-sol, **accueille de nombreux équipements** du quartier, pour la plupart dans des constructions préfabriquées qui ont perduré. On y trouve ainsi l'école maternelle Rosenberg, la crèche Rosenberg, l'Instrumentarium, l'antenne jeunesse (ex antenne de quartier), la maison de quartier (antenne et centre social) du 100 rue Hoche. Le cœur d'îlot vert bénéficie à chacun de ces équipements qui disposent d'un accès vers l'extérieur. On trouve au centre de l'îlot des terrains de sports et de musculation, des jeux pour enfants sans qu'il y ait de véritable accès officiel pour s'y rendre. Tout autour de la maison de quartier est cultivé un potager avec l'association « On sème tous ».





Le quartier de La Noue Clos Français comprend 4 écoles :

Sur l'îlot Résistance :

- 2 élémentaires, Joliot Curie 1 et 2, totalisant 19 classes
- 1 maternelle, Joliot Curie, de 6 classes

Sur l'îlot Jean Macé :

- 1 petite école maternelle, Julius Rosenberg, de 4 classes

Ecoles			
Quartier	Nom	Niveau	2017-2018
ECOLES PUBLIQUES			
La Noue Montreuil	Joliot Curie	Maternelle	6
La Noue Montreuil	Joliot Curie 1 et 2	Elémentaire	19
La Noue Montreuil	Julius Rosenberg	Maternelle	4

Le périmètre d'étude global du NPNRU, a aussi pris en compte le contexte des écoles voisines, qui ne font pas l'objet d'évolution dans le projet de renouvellement urbain :

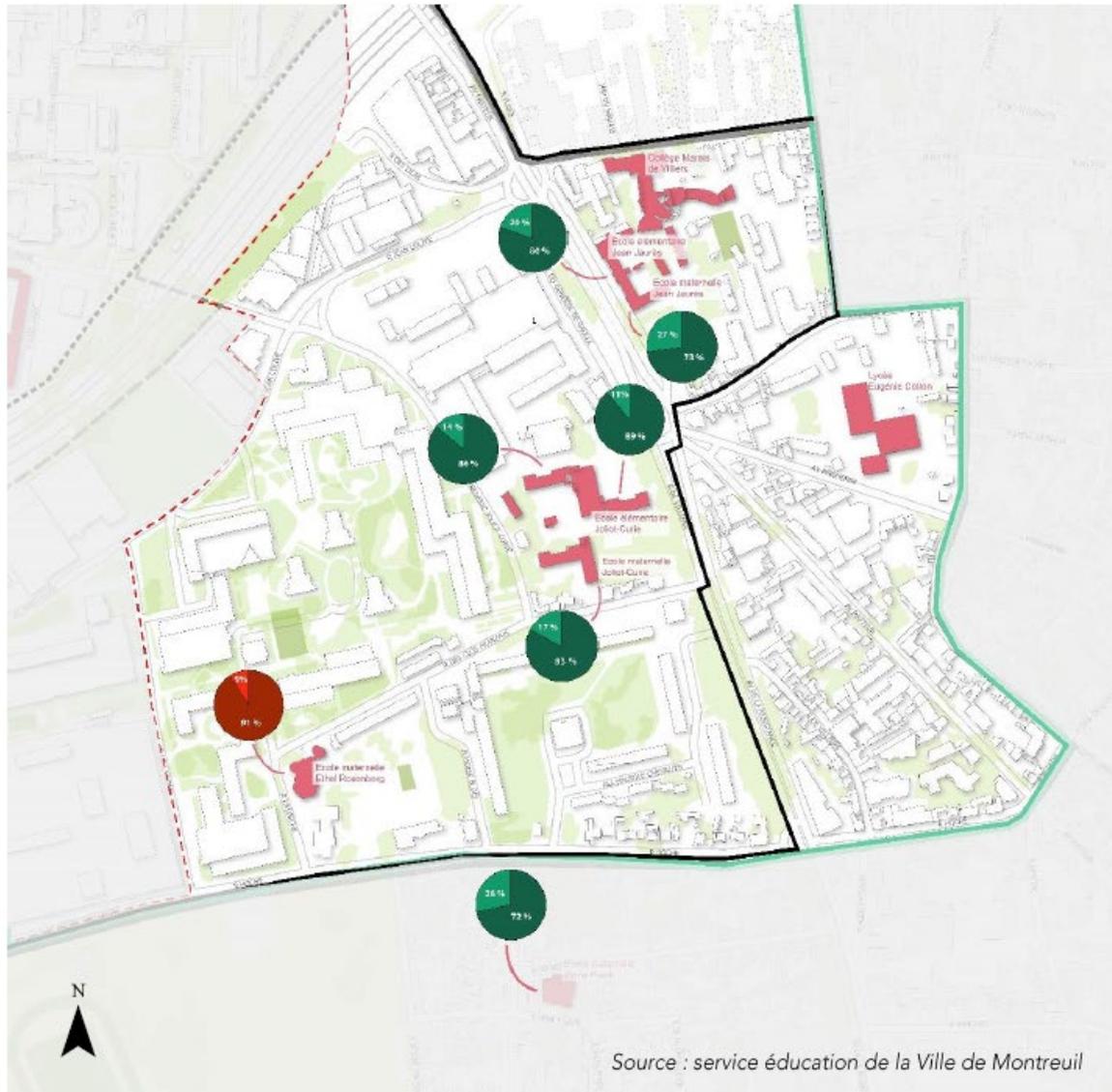
- école maternelle Anne Franck (Buttes à Morel)
- école élémentaire Jean Jaurès (Villiers Barbusse)
- collège Marais de Villiers (Villiers Barbusse)

En 2018, aucune de ces écoles ne pouvait se prévaloir d'une « présence de mixité » (la mixité est considérée comme avérée lorsqu'au moins 30% des familles ont un quotient familial supérieur à 800€).

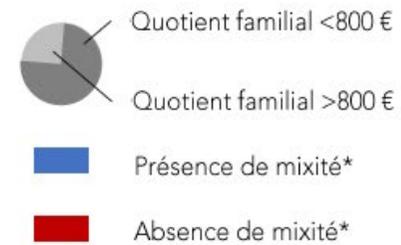
On constate une absence de mixité sur l'école maternelle Rosenberg (plus de 90% des familles ont un quotient familial inférieur à 800€).

Les élémentaires Joliot Curie sont classées dans le Réseau d'Éducation Prioritaire (REP) et ont des classes CHAM.

- ✓ *Les groupes scolaires doivent faire face à l'évolution de la démographie scolaire au sein de la ville et à celle qui sera générée par le projet de renouvellement urbain.*
- ✓ *Ces équipements anciens nécessitent des mises aux normes importantes. Des rénovations ponctuelles sont réalisées et des solutions temporaires sont mises en place pour aménager les classes, tout en conservant des espaces périscolaires, mais le besoin global de réhabilitation demeure.*
- ✓ *La présence au sein du quartier d'écoles de taille très différente (groupe Joliot Curie de 25 classes, école Rosenberg de 4 classes) appelle à questionner la répartition des effectifs et l'organisation.*



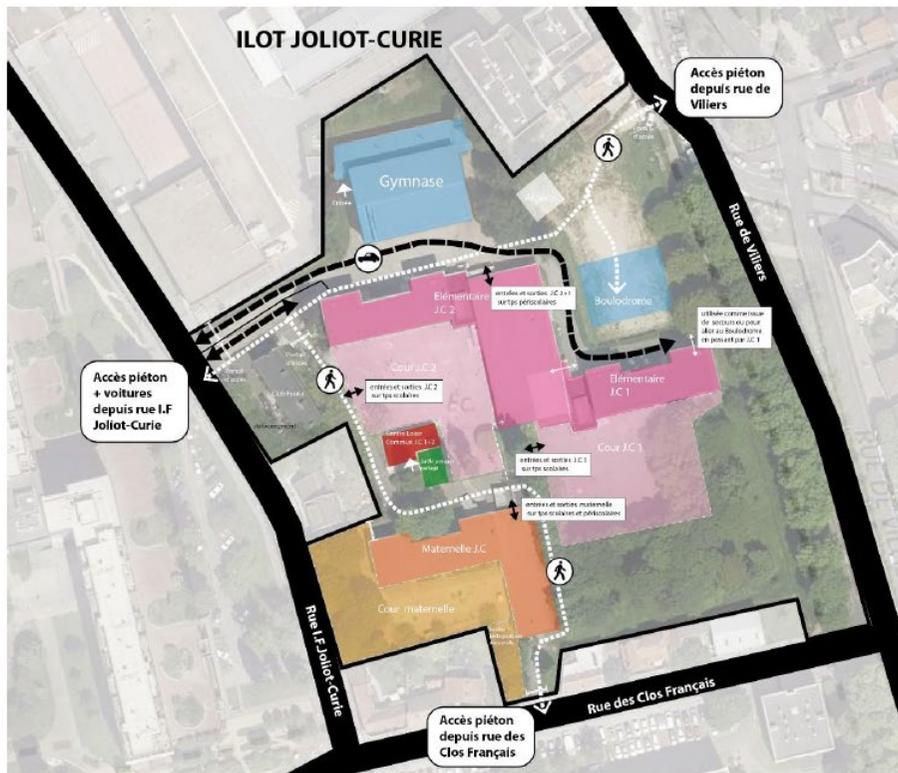
Cartographie de répartition du quotient familial par école : une absence de mixité dans l'école Julius Rosenberg.



* Il y a absence de mixité quand la part de QF <800 € est supérieure à 90%
 Il y a mixité quand la part de QF >800 € est supérieure à 30%

État technique des 3 écoles de l'îlot Résistance : Élémentaires Joliot Curie 1 et 2 (années 1970 -1980), Maternelle Joliot Curie (années 1960-70)

État technique : Le bâti est fonctionnel, plutôt bien conçu, mais difficile d'entretien, et aujourd'hui en mauvais état. À quelques nuances près dues aux interventions d'entretien et de rénovation sur les 3 bâtiments, des similitudes se dégagent. S'agissant de bâtiments anciens, ces derniers ne répondent à aucune réglementation en vigueur (réglementation thermique, acoustique, incendie) ou l'accessibilité PMR (absence de bandes podotactiles, signalisation des parties vitrées, etc.). L'ensemble des menuiseries extérieures sont obsolètes et à remplacer dans leur intégralité.



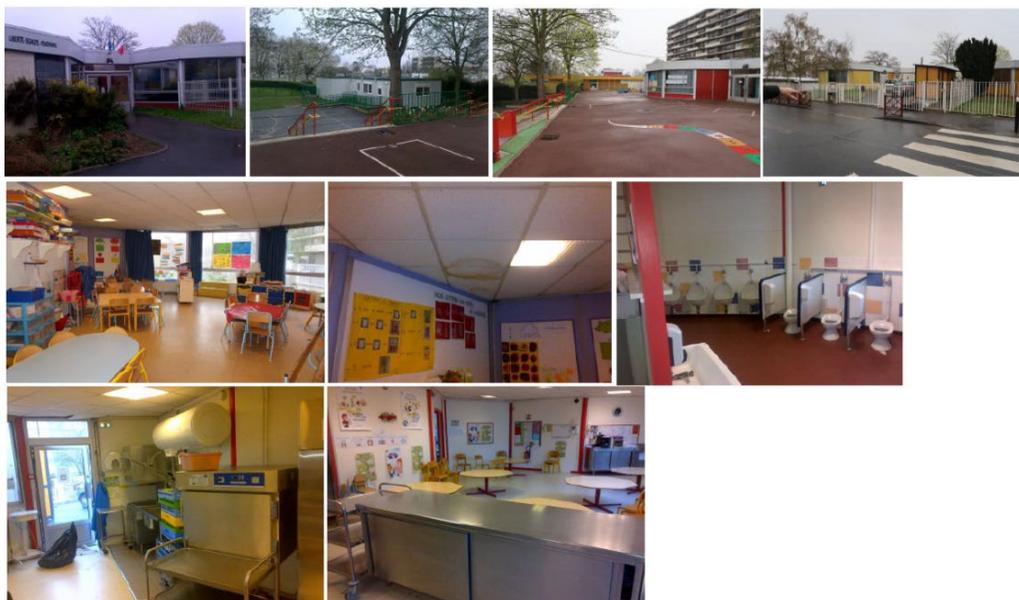
ÉTAT DES LIEUX

- Un groupe scolaire important en taille : 2 élémentaires (24-25 classes), 1 maternelle (7 classes).
- Un Groupe scolaire en difficulté, classé REP, ne jouissant pas d'une bonne réputation.
- Un fonctionnement et des circulations confus à échelle de l'îlot, des conflits d'usages voitures / piétons.
- Un bâti en très mauvais état : problème d'isolation phonique, thermique, des problèmes d'évacuation des eaux dans les cours, des sanitaires vétustes...
- Des difficultés fonctionnelles : un manque de place pour le périscolaire, restaurant scolaire trop petit, configuration mal adaptée de la cour de maternelle.

ENJEUX A ECHELLE DE L'EQUIPEMENT

1. Ouvrir l'îlot sur le quartier, avec une clarification des espaces
2. Tirer parti du foncier libre et du cadre paysager de l'îlot
3. Réduire la taille du groupe scolaire, améliorer le fonctionnement et son attractivité

École Maternelle Rosenberg (1970) sur l'îlot Jean Macé



L'école Julius Rosenberg est une école à taille humaine (4 classes), très appréciée des équipes pédagogiques du fait de sa forme atypique en modules hexagonaux et de son accès à l'extérieur. On relève cependant une absence de mixité sociale : 90% des enfants accueillis proviennent de familles dont le quotient familial est inférieur à 800 €.

État technique : L'école est une construction industrialisée des années 70. L'établissement a fait l'objet d'une extension à travers la mise en place de bungalows dans la cour, qui servent aux fonctions périscolaires (centre de loisir).

A l'exception de la toiture qui laisse apparaître des fuites dans les locaux, l'enveloppe du bâtiment semble saine. Les menuiseries extérieures disposent d'un simple vitrage. Sur le plan thermique, le bâtiment ne répond pas à la réglementation en vigueur. La ventilation des locaux se fait naturellement avec des grilles en prise direct sur l'extérieur (pont thermique). L'office et la salle de restauration ne sont pas séparés. L'accessibilité PMR n'est pas conforme (sanitaire handicapés absents).



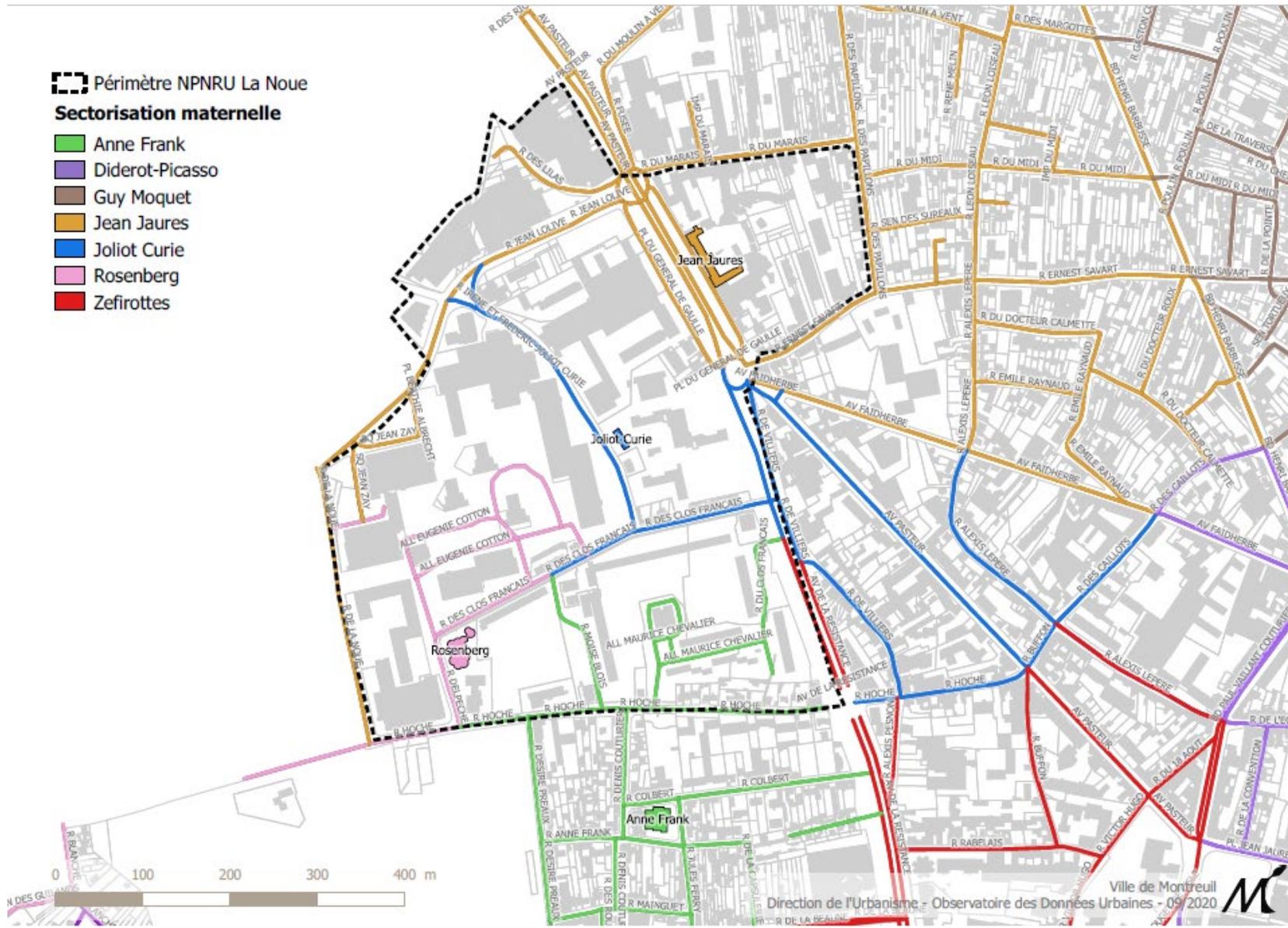
La **carte scolaire** de la ville de Montreuil est conçue **pour promouvoir la mixité sociale**, comme le montrent les cartes ci-dessous.

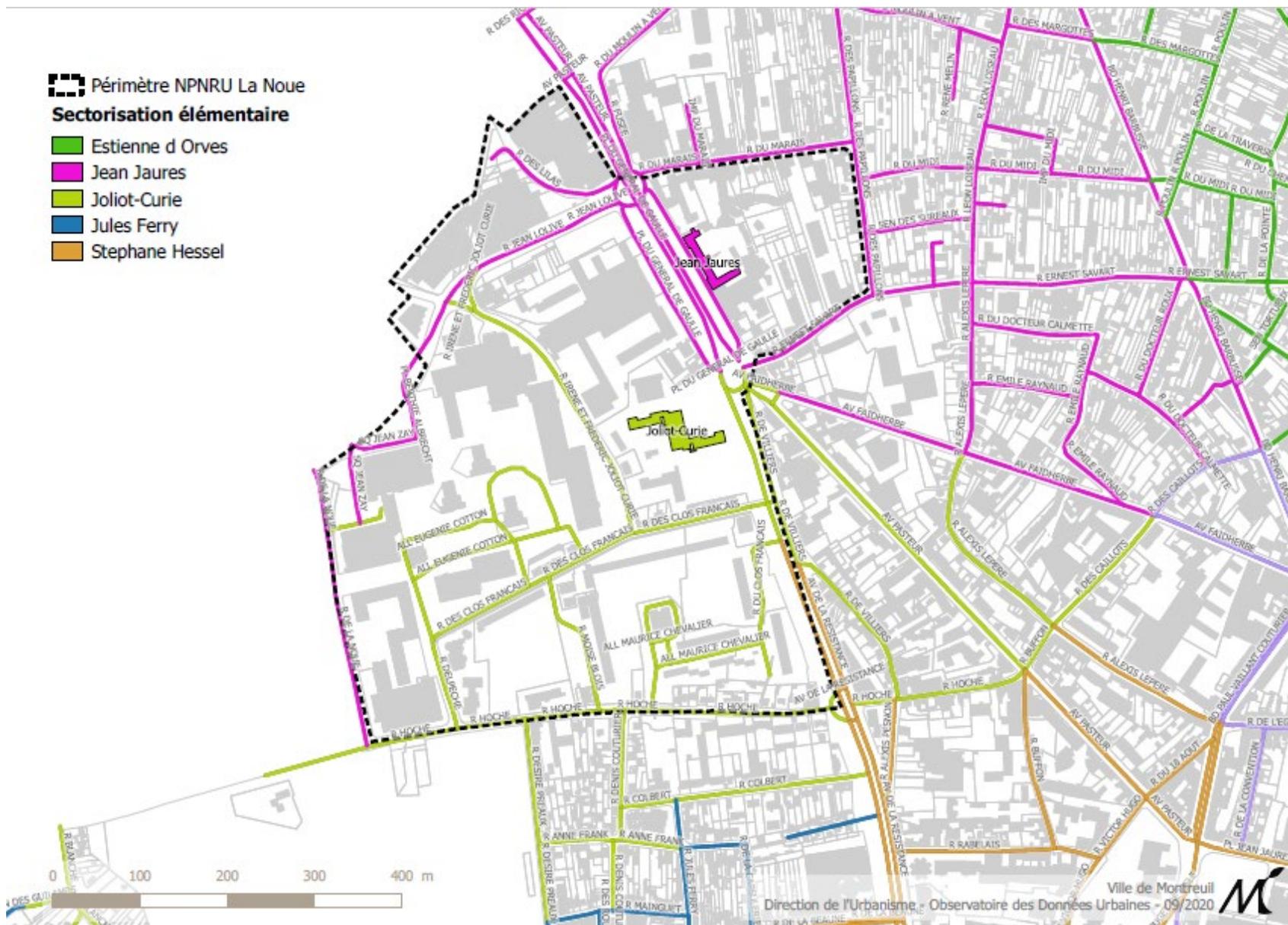
Les écoles du quartier regroupent des élèves issus de quartiers populaires (La Noue - Clos Français) & quartiers plus favorisés (Villiers - Barbusse, Pasteur-Mairie et Buttes à Morel) :

- Les élémentaires Joliot Curie 1 et 2 regroupent des élèves issus de La Noue et du Clos Français, des Buttes à Morel, de Villiers-Barbusse.
- La maternelle Joliot Curie accueille des élèves issus de La Noue et secteur de l'avenue Pasteur-Mairie.
- La maternelle Rosenberg, petite (4 classes), regroupe des enfants de La Noue .
- La maternelle Anne Franck accueille des élèves du Clos Français et des Buttes à Morel.

La carte scolaire est **actualisée régulièrement** pour tenir compte de la démographie scolaire et assurer cette mixité.

L'attractivité des groupes scolaires est un facteur clé pour promouvoir la mixité.





3) La maison de quartier et centre social du 100 rue Hoche

La création du centre social est la priorité des habitants et acteurs de quartier La Noue Clos Français depuis plus de vingt ans. Le centre social est hébergé de manière provisoire depuis 2019 dans les locaux du 100 rue Hoche, propriété de l'EPFIF. Sur la base d'un projet social élaboré avec les professionnels et les habitants du quartier, il a obtenu son agrément auprès de la Caisse d'Allocation Familiale début 2020. Le centre social est aussi la maison du projet de renouvellement urbain, où sont localisés les bureaux de l'équipe projet d'Est Ensemble. C'est un lieu ressource pour les habitants et un équipement qui permet d'organiser les actions de concertation.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET SOCIAL 2020-2022



AXE 1
Un centre social et culturel ouvert et visible sur son territoire

- > Implanter localement le centre social et favoriser l'appropriation des lieux par les habitants et partenaires du territoire
- > Renforcer la participation et l'implication des habitants au projet du centre
- > Développer une meilleure lisibilité et cohérence des différents acteurs sur le territoire
- > Améliorer la communication



AXE 3
Le centre social, un lieu de cultures et de solidarités

- > Favoriser les découvertes culturelles et sportives
- > Faire émerger et soutenir les nouvelles expressions artistiques
- > Renforcer le lien de solidarité entre les habitants
- > Favoriser l'engagement citoyen



AXE 2
Un centre social et culturel, un lieu de ressources et d'accompagne-

- > Placer l'accueil au cœur du centre social
- > Favoriser l'accès aux droits
- > Favoriser l'insertion professionnelle et l'apprentissage
- > Développer des ateliers de prévention et information



AXE 4
Le centre social, un lieu de soutien à la parentalité

- > Accompagner les familles et valoriser les parents dans leurs différents rôles
- > Favoriser les relations intrafamiliales ainsi que les échanges intergénérationnels
- > Renforcer l'accompagnement à la scolarité

Si le démarrage a pu se faire dans les locaux provisoires du 100 rue Hoche, l'histoire du centre va s'écrire dans le projet de renouvellement urbain.

LE CALENDRIER D'ÉLABORATION



4) Les équipements petite enfance

Les assistantes maternelles sont nombreuses dans le quartier. Elles ont accès depuis 2019 à un local prénommé « **La Rencontre** » qui joue un peu le rôle de relais d'assistantes maternelle.

On trouve **3 crèches** dans le quartier (Rosenberg 60 berceaux, Zig Zag 20 et Bambins de La Noue 15).

La démographie infantile est très forte à Montreuil. On note un besoin d'accompagnement des jeunes parents. Les aires de jeux pour les tout-petits ne sont pas assez nombreuses et ou bien trop vétustes dans le quartier.



Crèche Rosenberg



Crèche des bambins de la Noue



Crèche Zig Zag



La crèche Rosenberg

- **Aujourd'hui** : une grande crèche de 60 berceaux très appréciée sur le plan fonctionnel, avec notamment des espaces extérieurs, mais dans un bâtiment ancien, très mal isolé.
- **Proposition** : La démolition reconstruction est envisagée dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Jean Macé. Pour répondre à la très forte demande, il est proposé d'augmenter l'offre dans le quartier. Le projet prévoit de reconstituer la crèche avec deux équipements municipaux de 40 berceaux (taille idéale) avec des espaces extérieurs.



La crèche associative "Les Bambins de la Noue"

- **Aujourd'hui** : une petite crèche associative (15 berceaux) dans des bâtiment préfabriqués vétustes, appartenant à la ville.
- **Proposition** : relocalisation de la crèche qui resterait associative mais dans un local municipal, sur l'îlot Jean Macé. cette localisation, tournée vers la Noue Clos Français, mais aussi les Buttes à Morel, permet de garantir accueillir des enfant issus de familles d'origines sociales diverses.



La crèche associative Ziz Zag (place Berthie Albrecht)

Proposition :

- Maintien sur place
- Des aménagements permettant de garantir le bon fonctionnement et sa bonne accessibilité dans le cadre de la démolition de la partie supérieure du parking EG1



Un pôle petite enfance Place Anne-Marie Boyer

- **Aujourd'hui** : L'ouverture du local "la Rencontre" en 2019 permet aux assistantes maternelles de venir tous les matins dans un lieu collectif avec les enfants dont elles ont la garde.
- **Proposition** : Installation d'un relais d'assistantes maternelle (lieu agréé par la CAF, d'échange entre professionnelles, parents et lieu de formation), pour aller plus loin.

4) Les équipements culturels, un atout à renforcer pour le quartier

Trois équipements culturels existent sur le quartier : le théâtre de La Noue, l'Instrumentarium et la ludothèque « 123 soleils ».

- ✓ Une programmation de proximité, singulière et précieuse sur le quartier, centrée sur l'éveil artistique
- ✓ Un atout pour l'image positive du quartier véhiculée par ces équipements
- ✓ Mais des locaux inadaptés et manquants de visibilité

Sur le territoire de Montreuil et d'Est Ensemble

- ✓ Une forte présence d'acteurs du secteur qui insufflent une dynamique culturelle, artistique et économique sur ces champs et qui constituent un levier important pour le quartier.

Depuis 2019, plusieurs ateliers d'artistes ont été créés par l'OPHM au nord du quartier, dans des locaux au rez-de-chaussée. 7 autres ateliers doivent être créés dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

L'Instrumentarium

L'Instrumentarium est un équipement culturel de proximité, issu des financements politiques de la ville de 1985, qui a pour objectif principal de sensibiliser les enfants à une démarche d'éveil artistique. Les projets permettent aux enfants de sortir de leur cadre quotidien afin de vivre, par le biais de la musique, un moment de socialisation au sein de leur quartier.

Sur une saison, 3000 enfants sont accueillis pour une activité, accompagnés par leur familles et professionnels de l'Education Nationale. Les actions menées dans les locaux de l'Instrumentarium concernent, sur la saison, la venue de 54 classes et plusieurs groupes des instituts médico-éducatifs (enfants porteurs de handicaps).



Les ateliers se déroulent 6 jours sur 7, du lundi au samedi, dans deux salles d'activités artistiques (musique et corps...). 16 agents assurent l'encadrement des activités artistiques et l'accueil des usagers, dont le nombre s'élève à 1300 par semaine.

État technique : Équipement installé dans un bâtiment préfabriqué des années 55/60 qui témoigne d'une grande vétusté, à l'exception de sa toiture et de l'installation électrique refaite en partie il y a quelques années. Le bâtiment ne répond à aucune réglementation et standard de confort actuels. On y observe les dysfonctionnements suivants :

- bâtiment non isolé
- traitement acoustique non approprié à la fonction de l'équipement (locaux bruyants)
- les locaux sont mutualisés, ce qui pose des problèmes de stockage du matériel
- manque évident de place pour l'accueil des élèves
- équipement non adapté à l'accueil des personnes handicapées



Objectif du projet:

Inciter les enfants dès le plus jeune âge et leur famille à enclencher une démarche pour aller vers des lieux culturels et de spectacles vivants

Spécificité de l'équipement :

- Salle dédiée à l'activité musicale et corporelle (insonorisation, locaux adaptés au public dès la petite enfance, Institut médico éducatif, groupes classes)
- L'accueil des enfants de moins de trois ans nécessitant des consignes de sécurité spécifique [sol, porte, toilette....]
- Moyens humains dédiés au projet de l'Instrumentarium : Agent d'accueil, Administration, Intervenants artistiques

Perspectives :

- Renforcer une dynamique culturelle avec les écoles, le théâtre la noue, association petite enfance, SMJ...
- Développement d'une programmation petite enfance extérieur portée par le service des pratiques amateurs- Les Roches et en lien avec le parc Des Guilands.

Le théâtre de La Noue

Le théâtre de La Noue est un équipement culturel de proximité, né de la volonté de la municipalité, des professionnels et des habitants de mener un travail sur le quartier. Ce petit théâtre de 49 places fonctionne de manière autonome tout en offrant une programmation très liée au quartier. Il accueille en résidence une compagnie de théâtre pour une durée de 3 ans. La programmation est centrée sur l'éveil artistique, qui est à l'origine de la création de l'équipement. Elle se fait en lien avec les acteurs du quartier pour accueillir les enfants des crèches, écoles et instituts médico spécialisés.

L'équipement est installé en pied d'immeuble de l'OPH de Montreuil et adressé sur la place Berthie Albrecht. A l'extérieur, en cœur de quartier, on trouve un théâtre de verdure de 200 places.

État technique : L'organisation des espaces du théâtre n'est pas fonctionnelle. L'accueil du public se fait après avoir traversé une "circulation" à usage de bureaux. La scène et la salle sont inversées (la loge donne sur la scène ce qui n'est pas conforme). Le théâtre manque de place de stockage de matériel. Enfin, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'est pas conforme.



La ludothèque « 1, 2, 3 Soleil ! » :

Depuis 2010, la ludothèque "1,2,3 soleil !" est un lieu de rencontres intergénérationnelles et interculturelles autour du jeu. Installée au cœur de la cité de La Noue, la ludothèque est le lieu où s'organise la vie de l'association "À l'adresse du jeu".

Cet équipement participe grandement au Programme de Réussite Educative. Les crèches du quartier, les écoles maternelles, les écoles élémentaires, l'antenne jeunesse, le centre social, les groupes seniors, les associations et les centres médicaux bénéficient de l'action de cet équipement.

Lieu de ressources pour tout habitant souhaitant plonger dans l'univers ludique, elle invite à vivre l'expérience du jeu libre et à mieux le comprendre. Ses espaces mis en scène favorisent les observations bienveillantes et les échanges parents-enfants. Espace de liberté et d'expérimentation, elle offre un moment unique de partage d'émotions en famille ou entre amis. Du mardi au samedi, la ludothèque accueille particuliers, groupes scolaires ou petite enfance autour de 3000 jeux et jouets. Des soirées jeux de 20h à minuit sont régulièrement proposées pour le public adulte. Chaque accueil est préparé. Avant chaque séance, les ludothécaires choisissent et mettent en scène des jeux et des jouets adaptés au public attendu.



5) L'offre sportive

- ✓ Une offre très limitée en infrastructure avec seulement un gymnase qui est loin de satisfaire les besoins.
- ✓ La présence d'équipements plus légers réalisés dans l'ANRU1 (city stade, terrain de basket) ou après (agrès sportifs urbains)
- ✓ La présence de nombreux espaces extérieurs, potentiellement favorables à la pratique sportive
- ✓ Une forte demande pour plus de lieux de pratiques

Gymnase Joliot Curie

Etat technique du bâtiment : Bâtiment mis en service entre 1985 et 1994. Ce dernier ne répond pas aux réglementations en vigueur (réglementation thermique, acoustique, incendie). Une rampe d'accès PMR a été installée récemment et la toiture métallique a été rénovée. On relève un gros défaut fonctionnel : la taille du gymnase n'est pas conforme aux standards de pratiques actuels et il ne comprend pas de zone de stockage du matériel.



6) L'offre de santé

- Montreuil est un territoire d'accompagnement renforcé pour l'ARS au vu des indicateurs (taux de pauvreté, indice de développement humain, mortalité infantile, indice comparatif de mortalité).
- Il existe une forte demande d'offre de soin dans le quartier, en particulier attendue par les seniors.
- La ville a déployé 4 centres de santé municipaux qui couvrent le territoire, et proposent une offre de soin infirmier à domicile.
- Une offre municipale et libérale est présente en centre-ville, relativement proche de La Noue mais potentiellement difficile à atteindre pour les personnes à mobilité réduite.
- De jeunes médecins sollicitent régulièrement la ville pour une installation, le plus souvent groupée au sein de cabinets pluridisciplinaires.

PORTRAIT DE QUARTIER : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

MONTREUIL

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PISTES PROGRAMMATIQUES
ÉDUCATION	<p>Des effectifs en hausse dus à la construction de logements. Des rénovations ponctuelles réalisées et des solutions temporaires mises en place mais un besoin global de réhabilitation</p>	<p>Rénover les équipements pour accueillir les élèves dans de bonnes conditions Améliorer le fonctionnement et l'attractivité des groupes scolaires de la Noue Favoriser la visibilité des équipements et leur ouverture sur la ville en s'appuyant sur les capacités de réorganisation du foncier</p>	<p>Réaliser des travaux de mise aux normes Prévoir des locaux pour l'accueil des centres de loisir Réduire le nombre de classes du groupe scolaire Joliot-Curie en relocalisant une partie des classes élémentaires sur le foncier de l'école Rosenberg Poursuivre l'ouverture du groupe scolaire Joliot-Curie sur le quartier</p>
PETITE ENFANCE	<p>Une offre importante, variée et en lien avec les structures du quartier mais un manque de lieux pour les assistantes maternelles. Un besoin d'accompagnement des jeunes parents</p>	<p>S'inscrire dans la continuité de l'accueil petite enfance qui marque l'identité du quartier Favoriser la diversification des modes de garde Développer l'accompagnement à la parentalité</p>	<p>Assurer la présence d'aires de jeux dédiées aux tout-petits dans les espaces extérieurs Implanter un RAM dans des locaux vacants ou le futur centre social (cf. projet La Rencontre) Adosser les lieux d'accueil à d'autres structures Proposer des programmes d'activités et des lieux parents-enfants ouverts à tous</p>
SPORTS ET LOISIRS	<p>Une offre d'équipements très limitée en cœur de quartier mais de nombreux espaces extérieurs Une proximité avec le parc des Guilands</p>	<p>Rénover et optimiser l'offre existante Diversifier et favoriser les pratiques extérieures pour ouvrir le quartier Mieux connaître les pratiques sportives</p>	<p>Rénover et mettre aux normes les équipements sportifs → gymnase Joliot-Curie : rénovation ou démolition/reconstruction pour l'accueil d'une nouvelle salle de pratique Ouvrir les pratiques extérieures à un public large et les rendre visibles Observer les pratiques sportives actuelles</p>
CULTURE	<p>Une programmation de proximité et particulière au quartier, centrée sur l'éveil artistique Une fréquentation modérée</p>	<p>Faire connaître et rayonner l'offre existante Poursuivre la mise en réseau engagée des acteurs culturels</p>	<p>Développer la signalétique et l'information Rénover le théâtre, maintenir son autonomie et l'adapter à la diversification des pratiques : une extension sur les actuels locaux du CLEQ ?</p>

PORTRAIT DE QUARTIER : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

MONTREUIL

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PISTES PROGRAMMATIQUES
VIE SOCIALE ET VIE ASSOCIATIVE	<p>Une vie associative riche en demande d'un centre social.</p> <p>Des équipements structurants qui engendrent une mixité de publics</p> <p>La position de la ludothèque et de la maison de quartier posent question</p>	<p>Favoriser l'accès aux services</p> <p>Créer des liens entre anciens et nouveaux habitants</p> <p>S'appuyer sur le projet de préfiguration de centre social pour tester des mutualisations d'activités</p> <p>Anticiper les (des)équilibres de répartition des locaux au sein du quartier</p>	<p>Développer un guichet unique pour donner de la visibilité à l'offre existante</p> <p>Envisager de nouvelles modalités de gouvernance, de gestion et de fonctionnement du centre social</p> <p>Relocaliser en priorité les activités qui souffrent de problèmes structurels trop importants</p> <p>Envisager des changements d'usage des locaux en pied d'immeubles</p> <p>Engager un diagnostic en marchant des locaux existants avec les associations du quartier</p>
JEUNESSE	<p>Un travail important avec les 11-15 ans.</p> <p>Des locaux mutualisés qui engendrent des conflits d'usages : un besoin de locaux dédiés pour la jeunesse</p> <p>L'accueil d'A. Fratellini délocalisé à Villers Barbusse dans l'attente des travaux de l'antenne jeunesse</p> <p>Une politique d'accompagnement des 16-25 ans</p>	<p>Adapter les locaux à la diversité des activités</p> <p>Renforcer la visibilité et l'autonomie des équipements jeunesse</p>	<p>Implanter les locaux jeunesse en bordure de quartier, dans des locaux dédiés</p>
SÉNIORS	<p>Une population vieillissante : des besoins d'offre de proximité</p>	<p>Rompre l'isolement</p> <p>Proposer des activités sportives</p>	<p>Le centre social, un relais pour les services de proximité</p> <p>Des agrès sportifs adaptés au public sénior</p>
SANTÉ	<p>Une offre municipale importante située en dehors du quartier, un manque de professionnels de santé privés</p> <p>Une population vieillissante : des besoins d'offre de proximité</p>	<p>Faciliter l'information sur l'offre municipale de santé</p> <p>Favoriser l'implantation de professionnels de santé privés</p>	<p>Développer un guichet unique pour donner de la visibilité à l'offre existante</p> <p>Proposer des locaux adaptés au regroupement de praticiens au sein de cabinets</p>

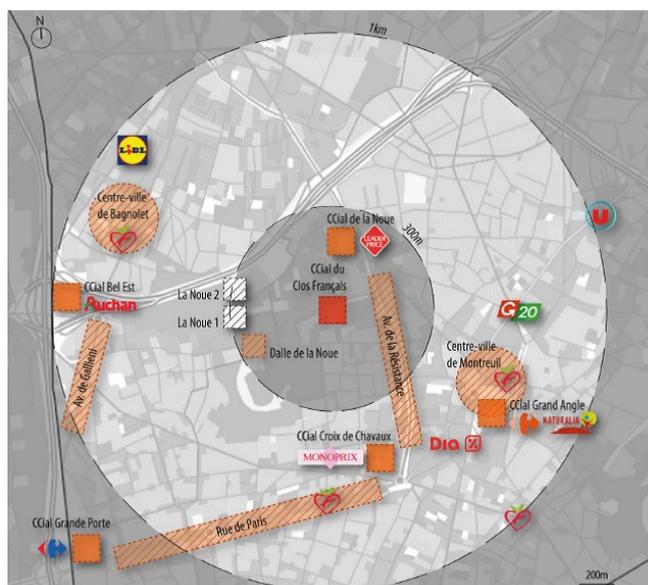
G. Deux pôles commerciaux très vétustes

Deux études sur les pôles commerciaux de La Noue et du Clos Français ont été conduites sous maîtrise d'ouvrage de l'EPARECA en 2018 :

- une étude de chalandise et de potentiel commercial, menée par le Cabinet Albert,
- une étude juridique et économique, menée par SEGAT.

Ce travail a été complété avec les apports de la direction de l'urbanisme de la ville de Montreuil, une 1ère expertise de l'EPFIF et le travail itératif avec INterland.

1. *L'environnement commercial du quartier*



Le quartier est relativement bien desservi par les transports légers (bus) et bien relié au centre-ville de Montreuil malgré des barrières physiques importantes, en particulier les carrefours de la RD20.

Outre les sites commerciaux étudiés, le quartier est peu pourvu en commerces.

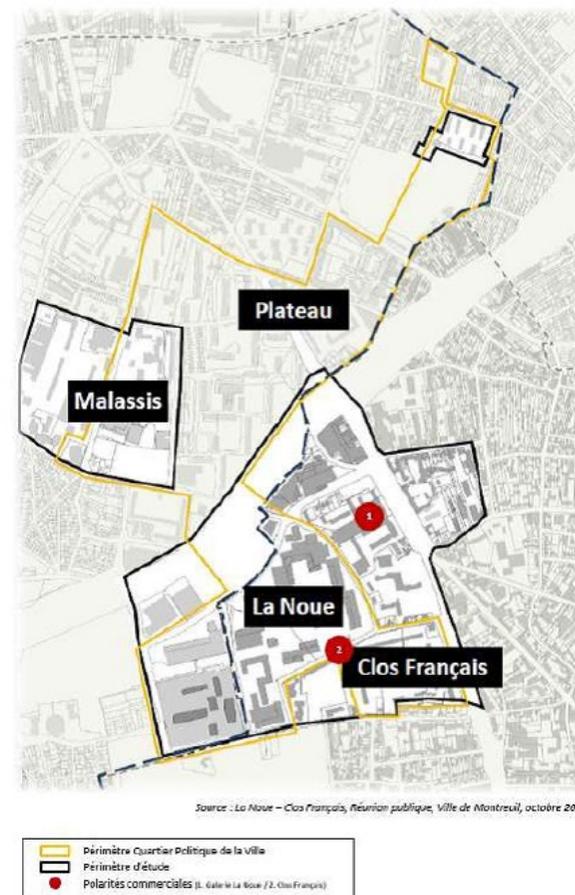
Il est situé dans un **environnement commercial dense** avec de nombreux centres commerciaux alentours, aux deux portes de Paris ainsi que les deux centres-villes de Montreuil et de Bagnolet.

Bien que le quartier présente un visage socio-économique modeste, **la dynamique d'évolution est favorable au maintien et au développement du commerce**. La population est en augmentation, les revenus sont relativement plus

importants et le taux de chômage un peu moindre que dans les secteurs d'intervention habituels de l'EPARECA.

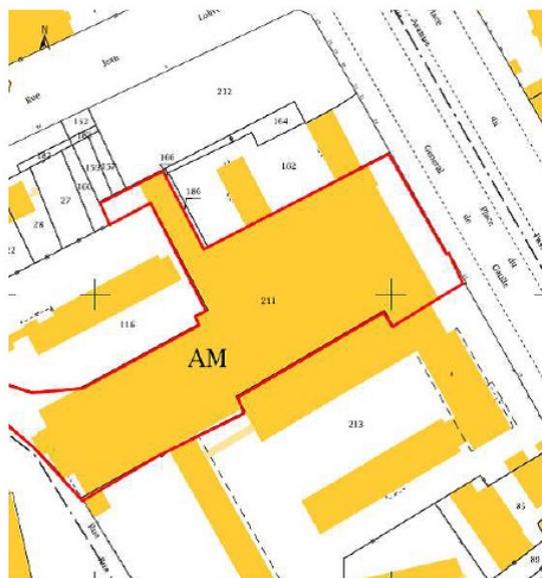
Enfin, certains équipements rayonnent au-delà du quartier et peuvent contribuer à attirer des clients issus des zones de chalandises voisines, issus des quartiers pavillonnaires voisins plus favorisés (Villiers Barbusse, Buttes à Morel).

Localisation des polarités de La Noue et du Clos Français à l'échelle du quartier



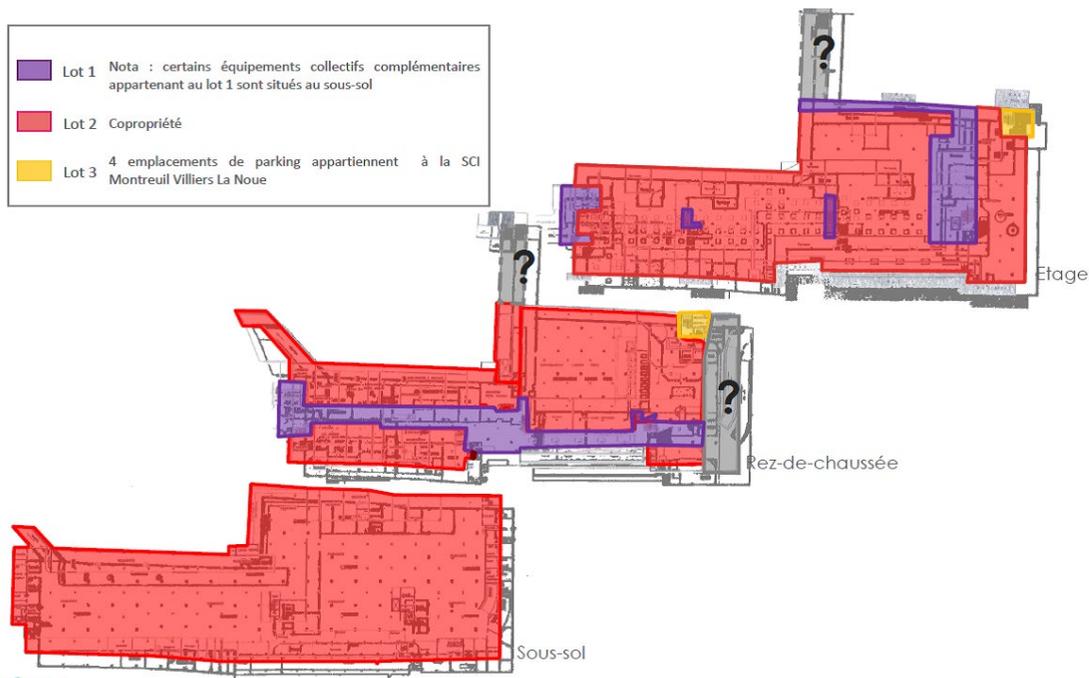
2) La galerie marchande de la Noue, incluse dans un ensemble immobilier plus vaste

La galerie marchande de La Noue, construite dans les années 1970 et composée de 23 locaux commerciaux (dont 18 actifs en 2018), est implantée en rez-de-chaussée d'un immeuble R+3. La galerie est intégrée à un ensemble immobilier complexe et dense, composé de plusieurs autres espaces (tertiaire, lieu de culte, accueil du public) et d'un parking en sous-sol fermé au public. Les espaces R+2 et R+3 ont fait l'objet d'une division en volumes.



La structure de la propriété du centre commercial est très complexe. En première approche, SEGAT n'a pas constaté de divergence entre les informations des documents hypothécaires et l'occupation effective des locaux, à l'exception du local commercial occupé par La Noue Phone. Cependant, un travail juridique important devra être mené avec les notaires de l'EPFIF pour parvenir à cerner complètement cet objet immobilier.

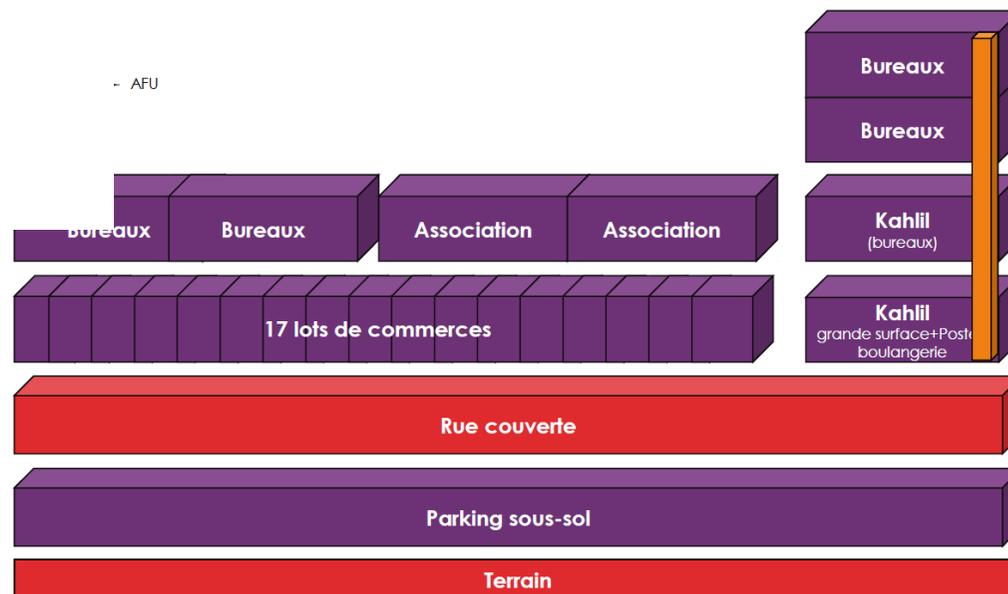
Une complexité juridique en plan et en volume : composée d'une copropriété de commerces et d'un volume de bureaux



schémas étude SEMIP 2010

La galerie de la Noue est une **structure immobilière complexe comportant une copropriété et une AFUL**. Si, dans les faits, la copropriété gère seule, avec l'assentiment des copropriétaires, les espaces communs, une dissolution de l'AFUL pourrait, grâce à cette unanimité, être envisagée. Sa dissolution semble faisable et devrait poser moins de difficulté que l'autre AFUL du quartier aujourd'hui propriétaire et gestionnaires des parkings EG.

de l'ensemble immobilier : une AFU, des copropriétaires (suivant études transmises)



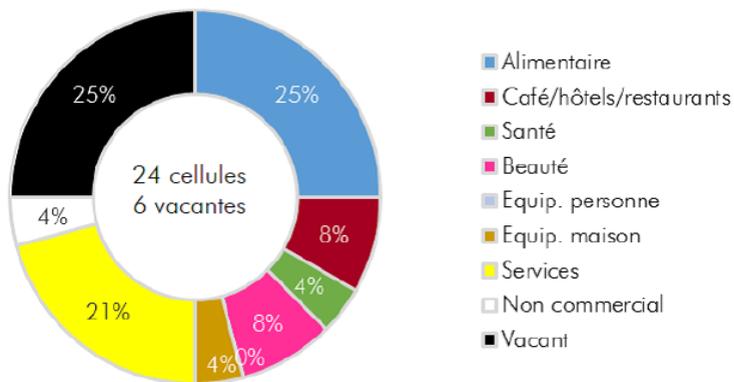
Volumétrie d'environ 10 600 m² utiles composée de 3 volumes :

- Volume 1
- Volume 2 copropriété du 15 place du Général de Gaulle: 8 912 m² utiles
- Volume 3 SAS SIPE: 1 700 m² utiles

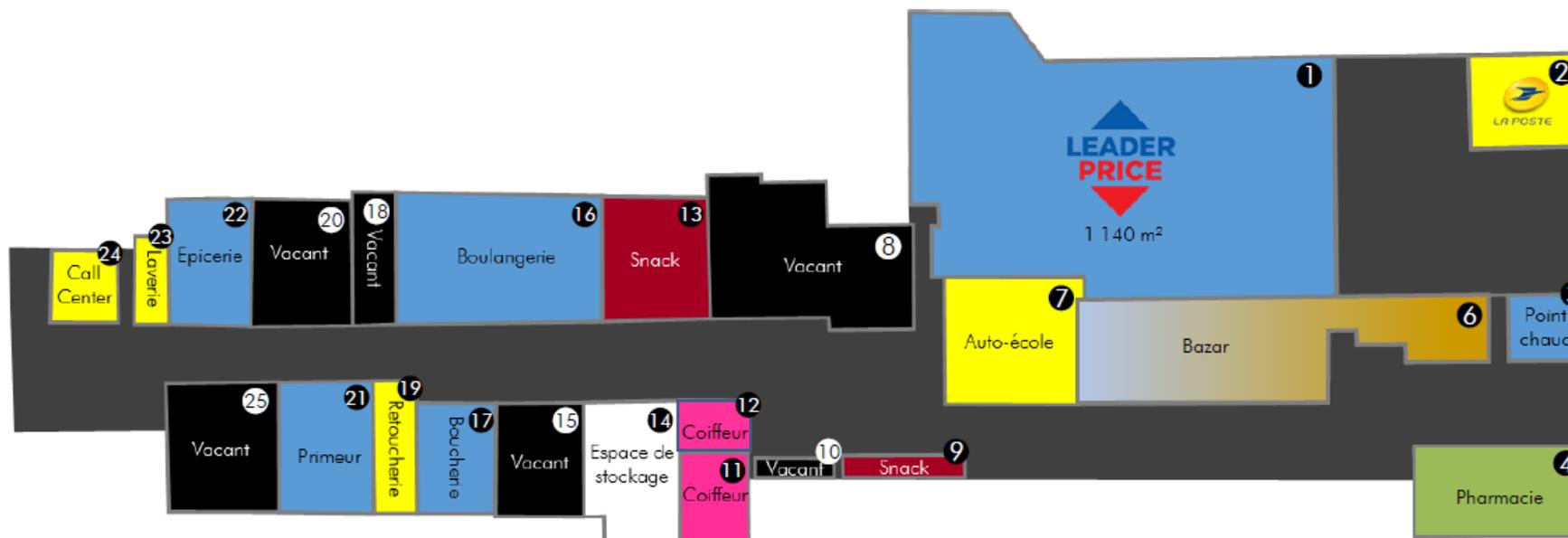


La galerie se compose de 3 volumes, intégrés au sein d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

Volume 1	Terrain Parties communes	Copropriété
Volume 2	Commerces en RdC R+1 : <ul style="list-style-type: none">• SCI Jarry, locaux vacants• Association islamique Al Ghadir• 1001 Nuits : salle de mariage	Copropriété
Volume 3	Bureaux du centre d'affaires Easy Business	Division en volume

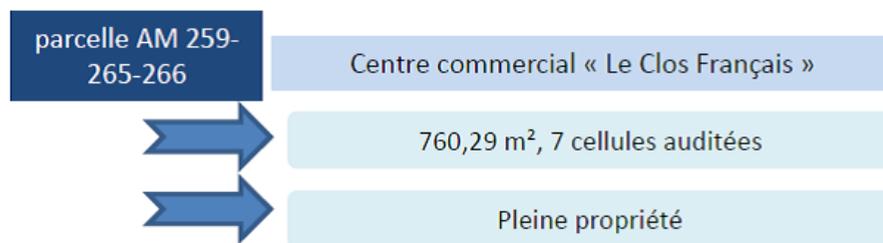


La galerie commerciale de la Noue dispose d'une **bonne valeur de localisation** mais elle est peu qualitative, la configuration sous forme de galerie commerciale très profonde et mal entretenue la rend **peu attractive**. De fait, elle se trouve dans un **état de dégradation très avancé**. Des activités illicites s'y développent et les conditions d'hygiène et de salubrité des commerces alimentaires posent question

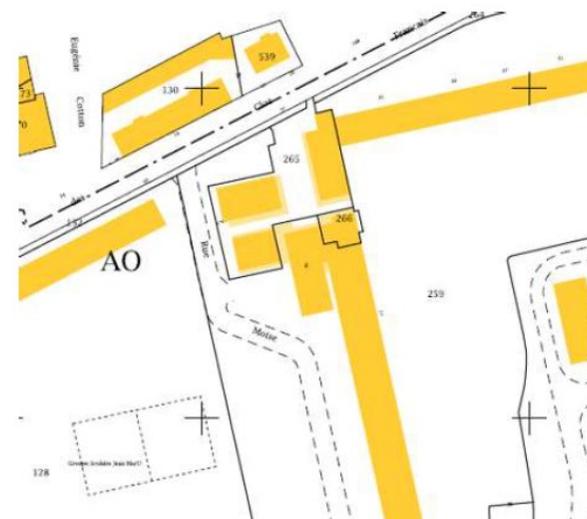


3) Le pôle commercial du Clos Français

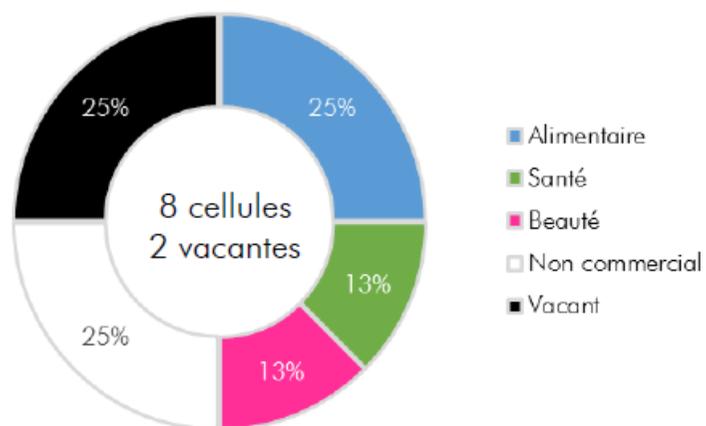
Le centre commercial du Clos Français, également construit dans les années 1970, se compose de 7 cellules (dont 1 vacante en 2018) et appartient à l'OPH Montreuillois.



La structure de la propriété du centre commercial est simple. SEGAT n'a pas constaté de divergence entre les informations des documents hypothécaires et l'occupation effective des locaux.



C'est une **polarité d'hyper proximité**, introvertie et peu visible, qui vitote et favorise les regroupements. Elle joue néanmoins un rôle social essentiel pour les habitants du quartier, notamment pour les personnes âgées ou à mobilité réduite et pour du « dépannage ».



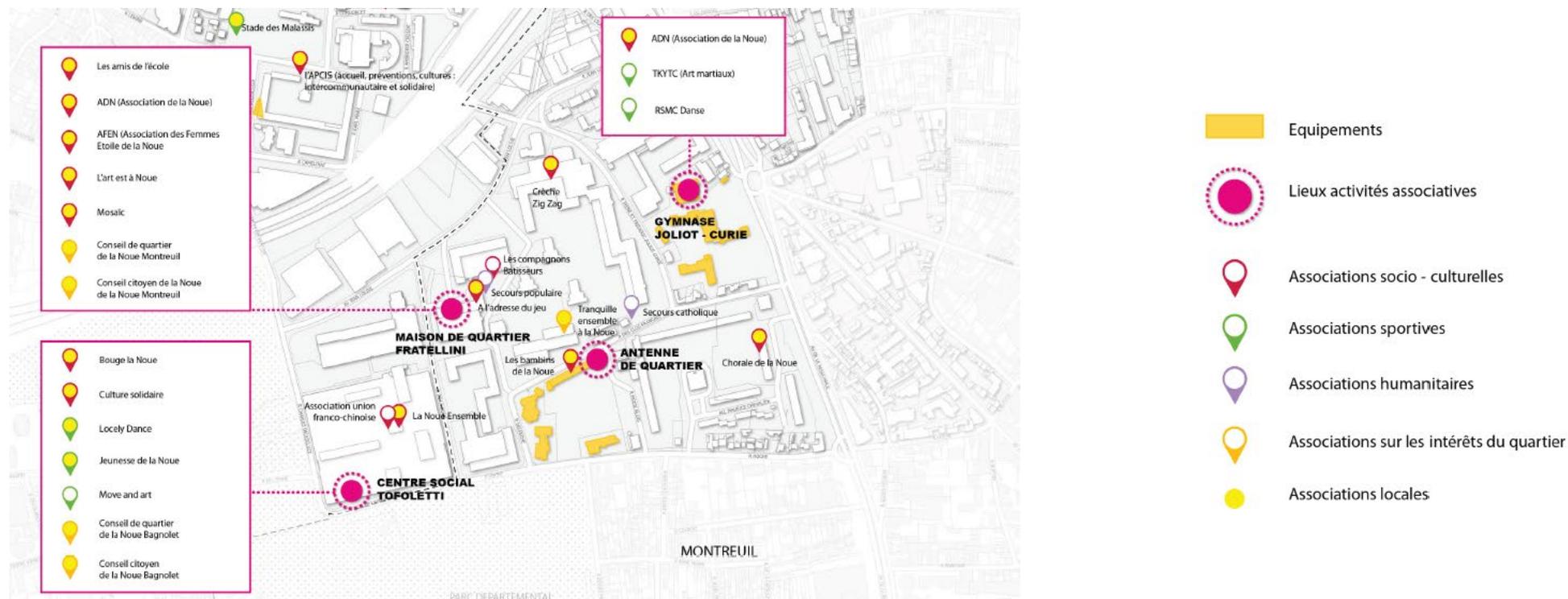
4) Principales conclusions de l'étude de potentiel commercial du Cabinet Albert - maîtrise d'ouvrage ANCT (ex-EPARECA)

	GALERIE DE LA NOUE	POLE DU CLOS FRANÇAIS
FRÉQUENTATION		
Caractéristiques	Une fréquentation avant tout par la zone de chalandise dite « primaire » (abords immédiats), une fréquentation majoritairement piétonne, un panier moyen plutôt faible, une forte évason commerciale vers d'autres pôles.	
Motifs de fréquentation	Proximité et dépannage, la présence des locomotives de La Poste et d'une moyenne surface alimentaire (Leader Price, qui affichait en 2018 une très bonne santé financière, à actualiser en 2020). L'offre commerciale présente répond aux besoins des ménages, dont un grand nombre jouit de revenus modestes voire très modestes.	Dépannage et hyper-proximité, un grand service pour les personnes âgées, la livraison à domicile proposée par le SITIS est particulièrement appréciée par les habitants.
Motif de NON fréquentation	L'insatisfaction des usagers tient à la configuration de la galerie, au manque de propreté et au sentiment d'insécurité.	Le choix limité de commerces.
POTENTIEL COMMERCIAL		
	Bon potentiel, car situé dans un contexte socio-économique et commercial favorable : desserte, équipements, présence d'actifs, clientèle captive liée à l'absence de concurrence environnante immédiate, bonne complémentarité de l'offre, très bonne visibilité sur l'avenue de la Résistance, localisation en entrée de quartier.	Faible potentiel, ce pôle d'hyper-proximité fonctionne sur le dépannage. Le faible nombre de commerces ne garantit pas une grande attractivité, l'accès piéton est peu aisé et la localisation est moyenne car peu visible (mais néanmoins en cœur de quartier).

H. Un tissu associatif local particulièrement dense et dynamique, mais peu lisible

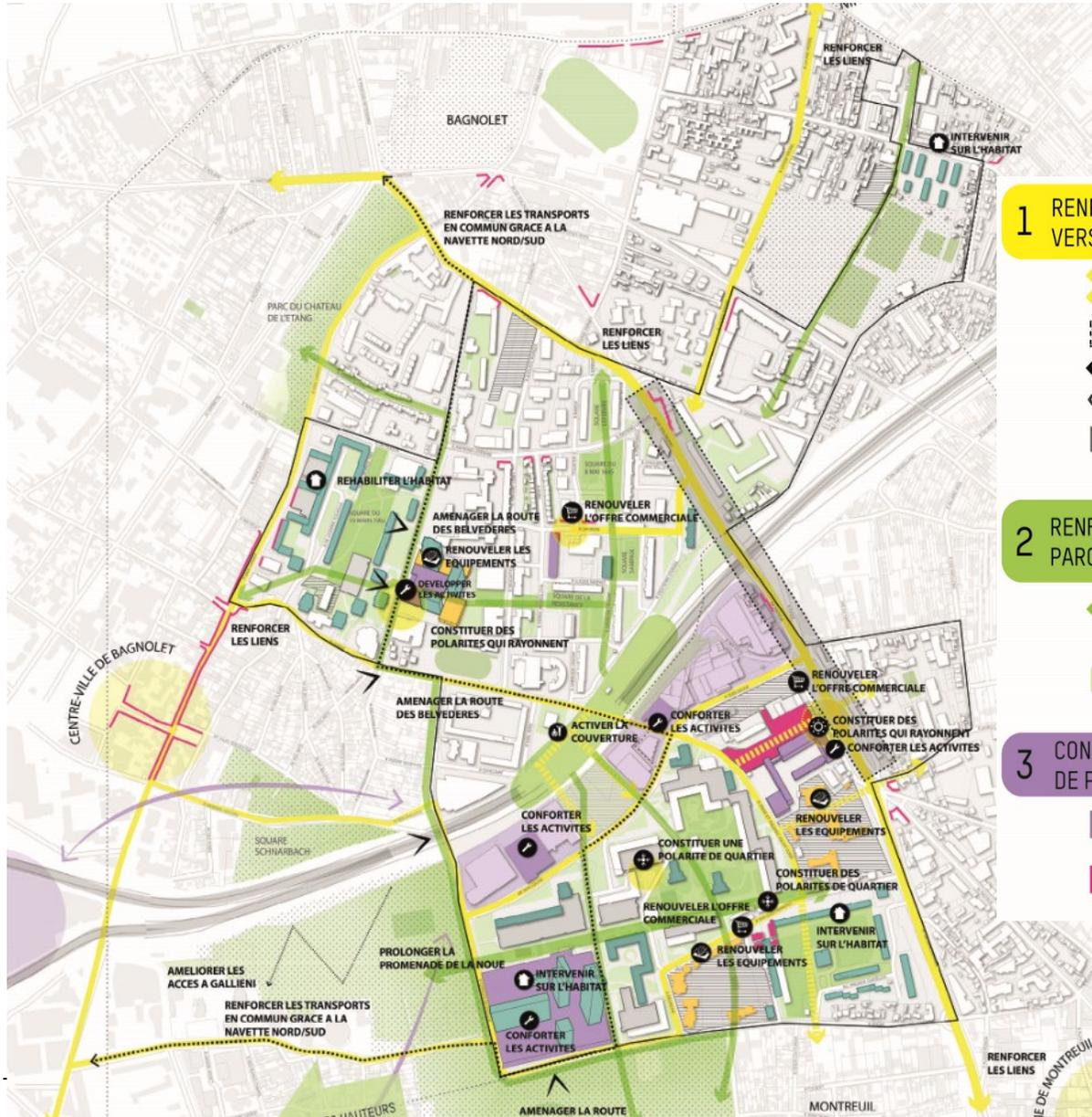
Le quartier possède un grand nombre d'associations locales actives. De nombreux locaux associatifs sont dispersés dans le quartier (la crèche des bambins de la Noue, les compagnons bâtisseurs, le secours catholique, le secours populaire...). Certains équipements concentrent la plupart des activités associatives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

- La maison de quartier du 100 rue Hoche et son antenne Fratellini pour les activités socioculturelles à Montreuil.
- Le centre social Toffoletti pour les activités socioculturelles et sportives à Bagnolet.



Partie 2 : Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet

I. Les grandes orientations qui guident le projet urbain :



1 RENFORCER LES LIENS ET LA MOBILITÉ À L'INTÉRIEUR DU QUARTIER NPNRU ET VERS LES CENTRES-VILLES ET LES PORTES DE PARIS

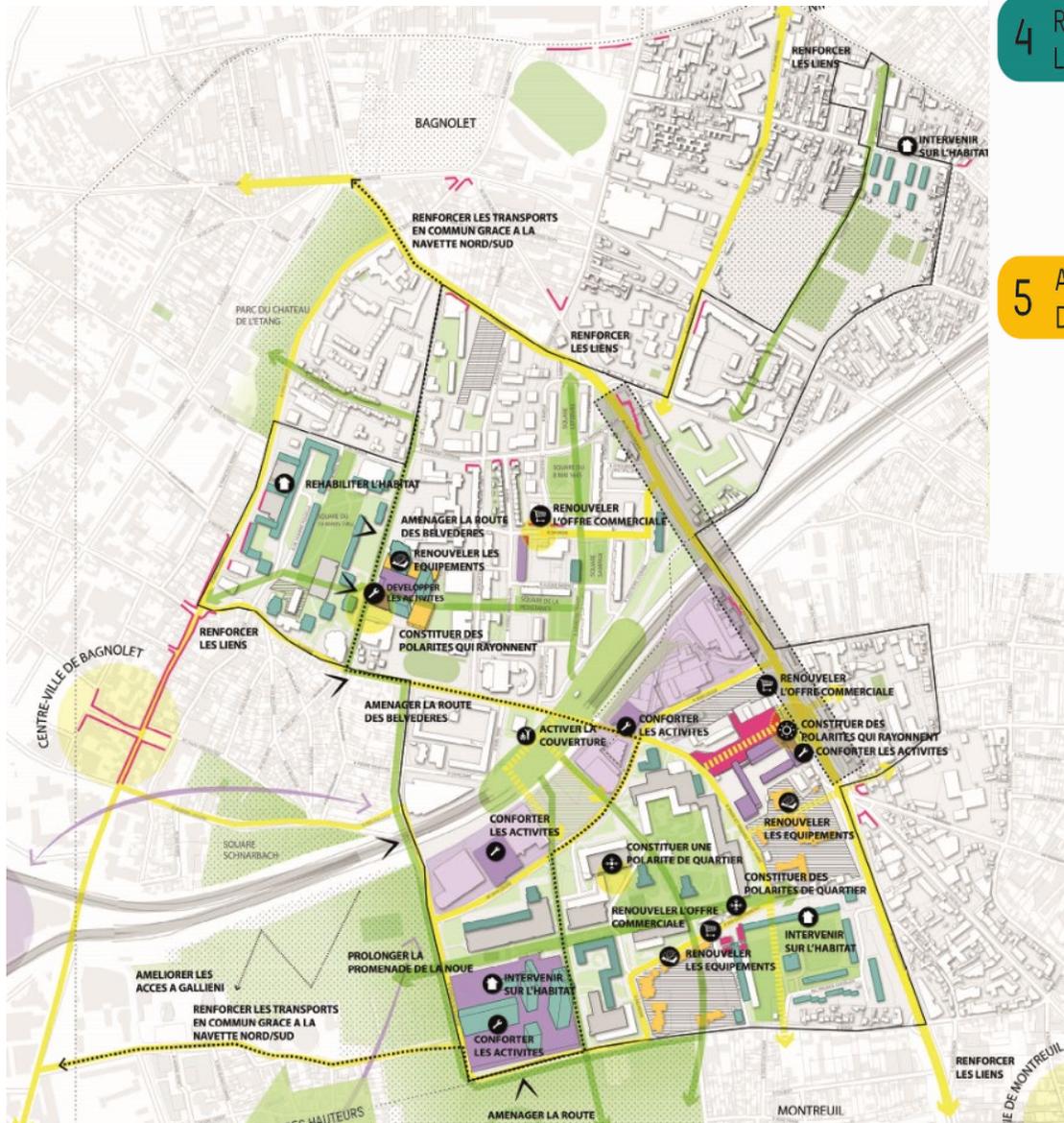
- Renforcer et développer les liens des quartiers vers les centres-villes et les mobilités piétonnes entre Montreuil et Bagnolet
- Aménager les entrées de ville
- Améliorer l'offre en transport en commun par une navette Nord-Sud
- Renforcer les cheminements vers Gallieni
- Améliorer le stationnement notamment des parkings en ouvrage

2 RENFORCER LA TRAME VERTE À L'INTÉRIEUR DES QUARTIERS EN LA RELIANT AUX PARCS (LES PARCS DES HAUTEURS ET JEAN MOULIN LES GUILANDS)

- Renforcer la trame verte au cœur des quartiers et entre les quartiers : la couverture de l'autoroute à activer, la promenade belvédère long des parcs à créer, l'esplanade de la Noue à prolonger
- Aménager ou révéler les espaces verts de proximité

3 CONFORTEUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COMPLÉMENTARITÉ DES PORTES DE PARIS ET DU BAS - MONTREUIL ET RENOUVELER LE COMMERCE

- Développer une programmation économique adaptée sur les franges de l'avenue de la Résistance, de l'autoroute A3 et dans les dalles emblématiques
- Conforter le commerce sur l'Avenue de la Résistance - Stalingrad et renouveler des polarités commerciales d'hyper-proximité



4 RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE PAR LA MONTÉE EN QUALITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

-  Intervenir sur le bâti :
 - > Des secteurs d'intervention prioritaire : Sadi-Carnot, la cité Anatole France, le Clos Français, la dalle de la résidence de la Noue, Dalle Thorez
-  Anticiper les mutations foncières aux franges des quartiers

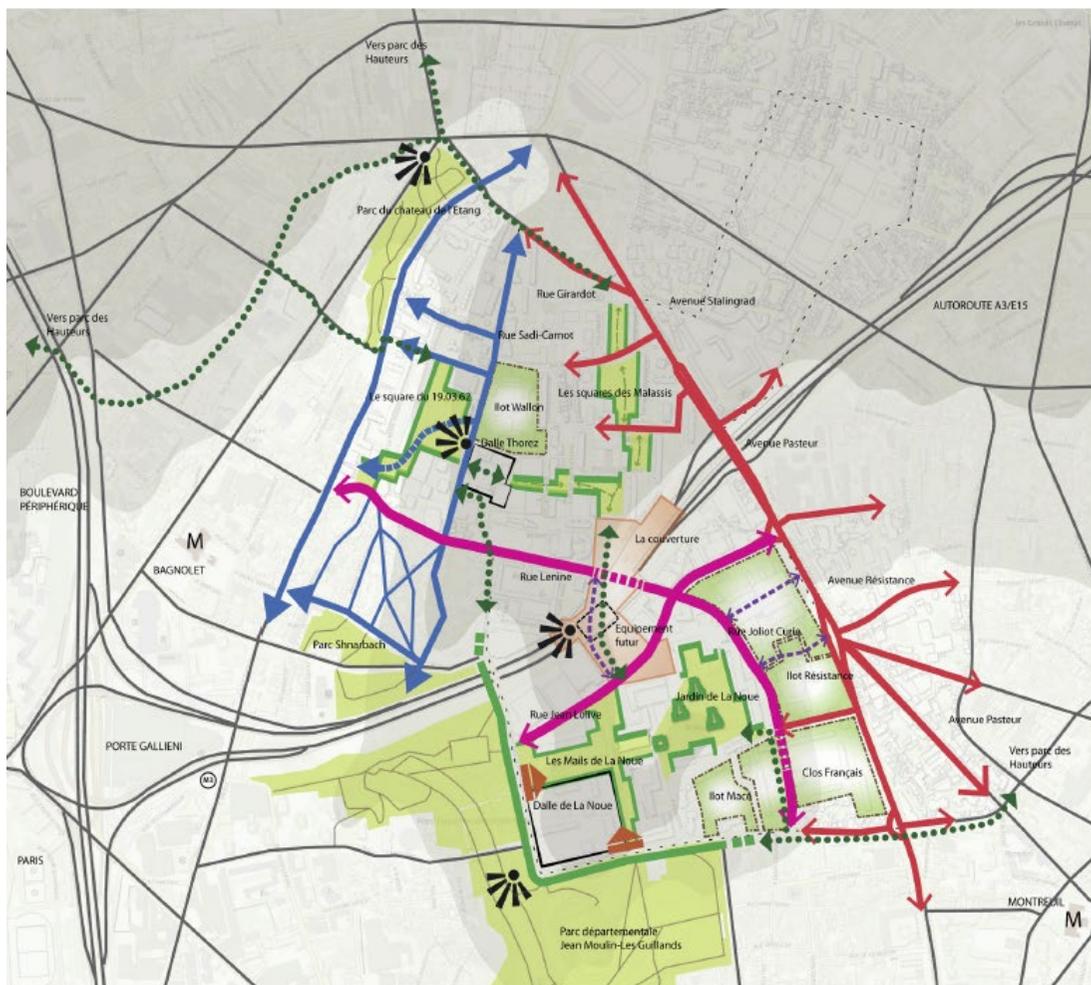
5 AMÉLIORER LA VISIBILITÉ ET LA QUALITÉ DES ÉQUIPEMENTS RAYONNANTS ET DÉVELOPPER DES SYNERGIES AVEC LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

-  Constituer des polarités qui rayonnent
-  Constituer des polarités de quartier
-  Renouveler les équipements
 - > Des secteurs d'intervention sur les équipements identifiés : la Dalle Thorez, l'îlot Résistance, l'îlot Jean Macé

II. Une stratégie qui articule vision métropolitaine et spécificités des quartiers

A. Une stratégie de mobilité et de paysage qui inscrit le projet dans la dynamique métropolitaine

1. Une armature paysagère composée de cinq grandes figures structurantes



L'armature paysagère se fonde sur cinq grandes figures structurantes :

Trois rives actives qui intègrent les quartiers au coeur du territoire :

La route des belvédères qui donne à voir la géographie du site

La colline habitée qui est la déclinaison plus intime et résidentielle de la route des belvédères

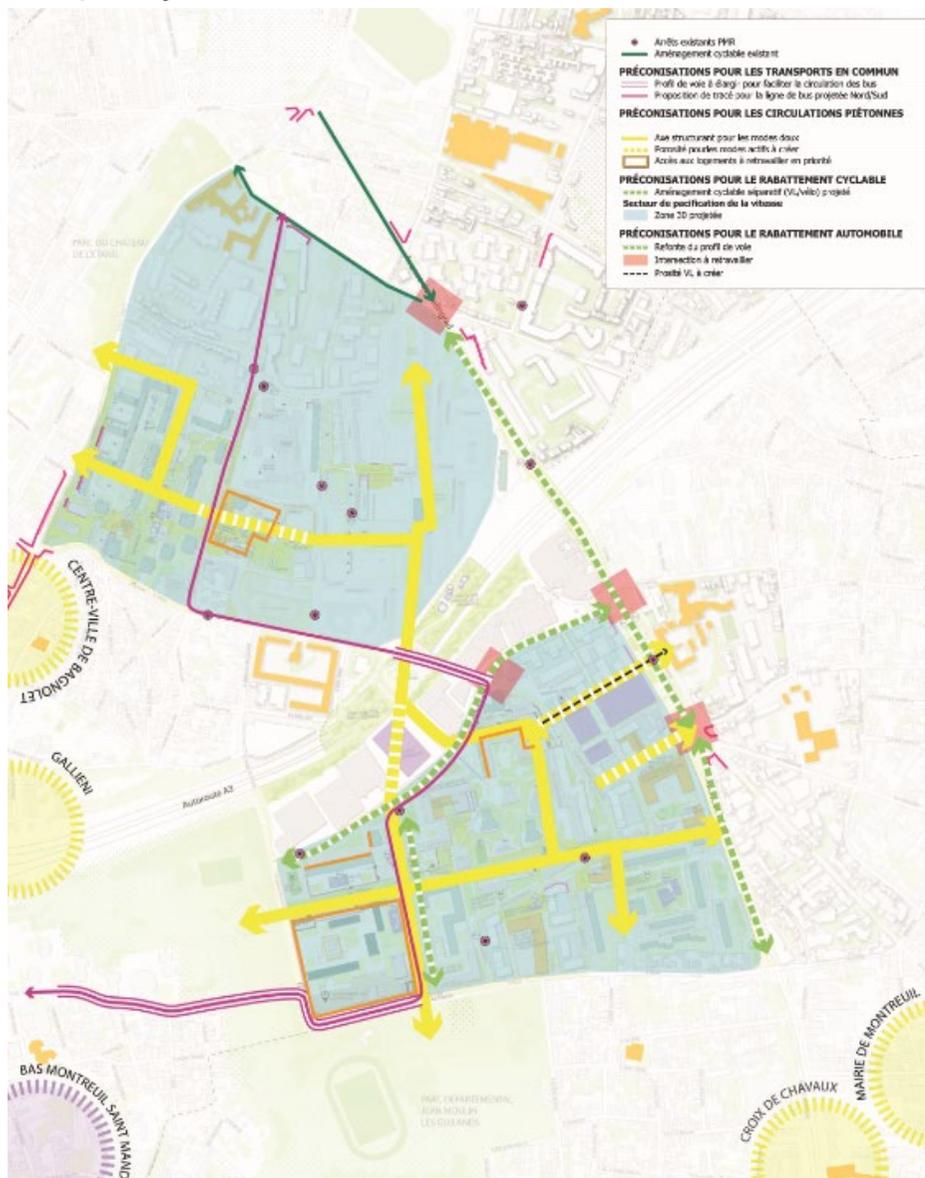
La façade active à l'entrée des villes qui inscrit les quartiers dans la dynamique de l'EPT

2 axes majeurs qui tissent des liens entre les quartiers :

Les grands axes est-ouest qui relient les quartiers

L'axe nature et jardins qui inscrit les quartiers au coeur du Parc des Hauteurs

2) Renforcer la mobilité vers les centres-villes et les Portes de Paris



1

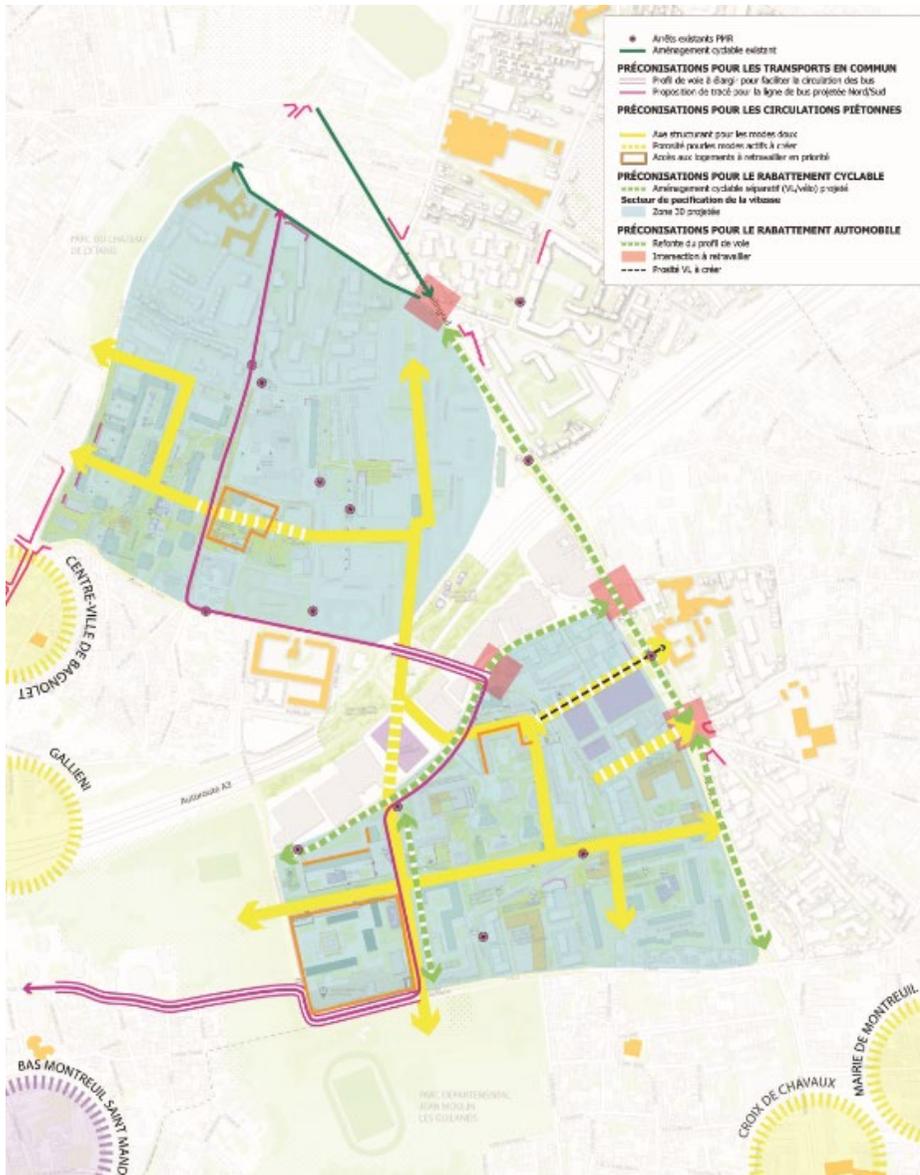
OUVRIR LES QUARTIERS SUR LEUR ENVIRONNEMENT ET VERS LES CENTRES-VILLES

- Proposer un renfort de l'offre de transports en commun par la création d'une ligne Nord Sud qui améliorera les liens vers l'offre ferrée structurante
- Anticiper l'arrivée d'une nouvelle ligne de bus et faciliter les circuits actuels, en adaptant les profils de voie (*rue de la Noue, Rue de l'Épine, Rue de la Capsulerie*)
- Proposer d'étendre les horaires de fonctionnement des lignes structurantes (*lignes 76 et 122*)
- Réaménager la RD20 pour lui conférer un caractère plus urbain
- Créer de nouvelles porosités pour les modes actifs améliorer les liens vers les quartiers adjacents.

2

AMÉLIORER LES CIRCULATIONS INTERNES ET FACILITER LA COHABITATION ENTRE LES MODES

- Intégrer des aménagements cyclables qui séparent le trafic automobile et cyclable sur les axes structurants (*RD20, rue Jean Lolive, rue de La Noue*)
- Conserver le caractère apaisé des quartiers en déployant des zones 30 et en renforçant les aménagements de modulation de la vitesse.
- Faciliter la circulation des modes actifs en retravaillant les intersections structurantes
- Améliorer la marchabilité du secteur en créant de nouvelles porosités (*dalle Thorez, îlot Résistance, couverture de l'A3*)
- Améliorer la lisibilité de la trame piétonne en animant et requalifiant les espaces publics.
- Améliorer l'accessibilité PMR aux logements et aux polarités structurantes

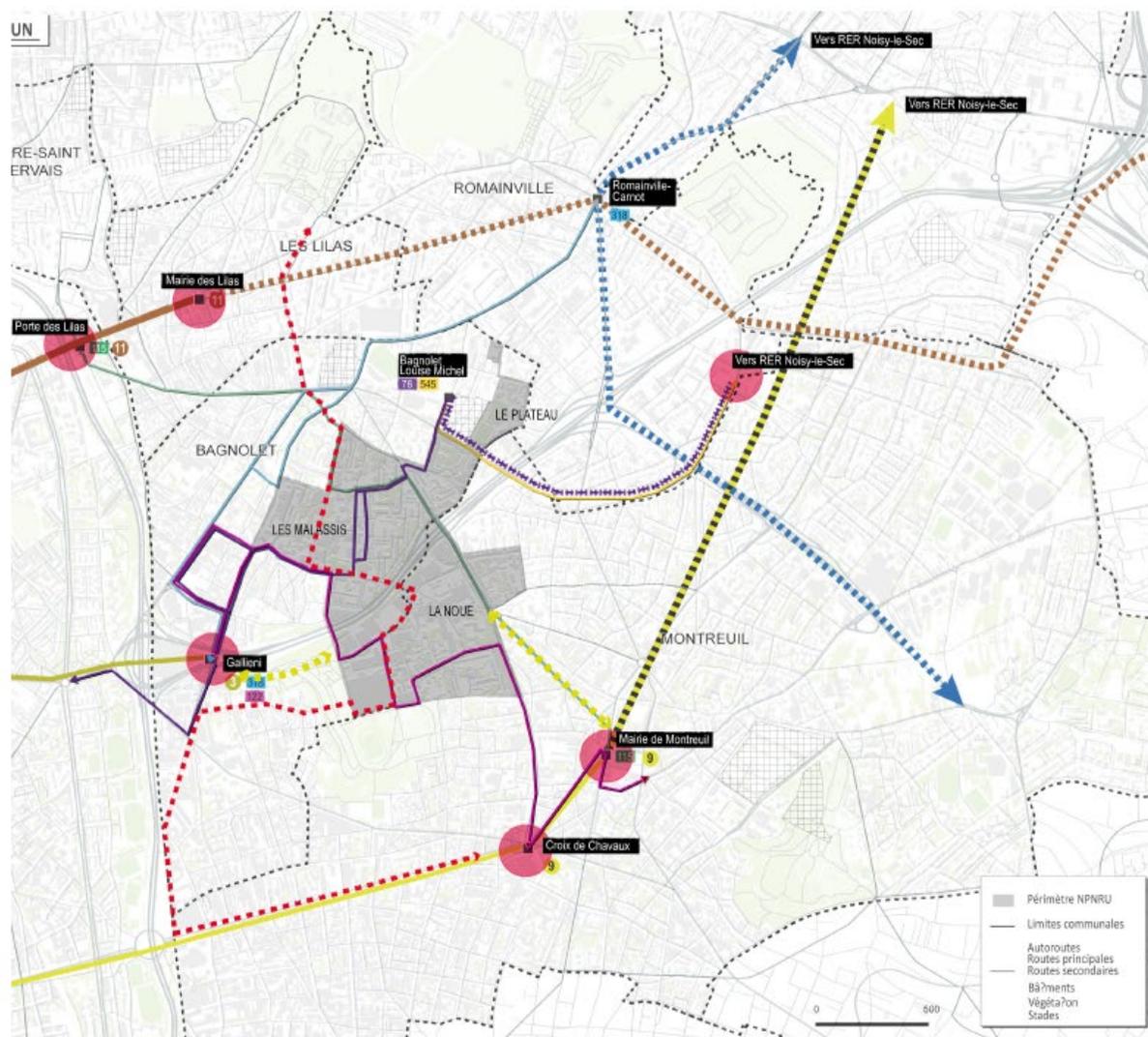


3 AMÉLIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT

- Améliorer la répartition de l'offre résidentielle
- Proposer une réglementation dans le temps, pour adapter les usages du stationnement aux besoins.

4 SENSIBILISER AUX MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE INDIVIDUELLE EN ACCOMPAGNEMENT DES AMÉNAGEMENTS

3) Renforcer l'offre en transports en commun



Renforcer l'offre en transport en commun

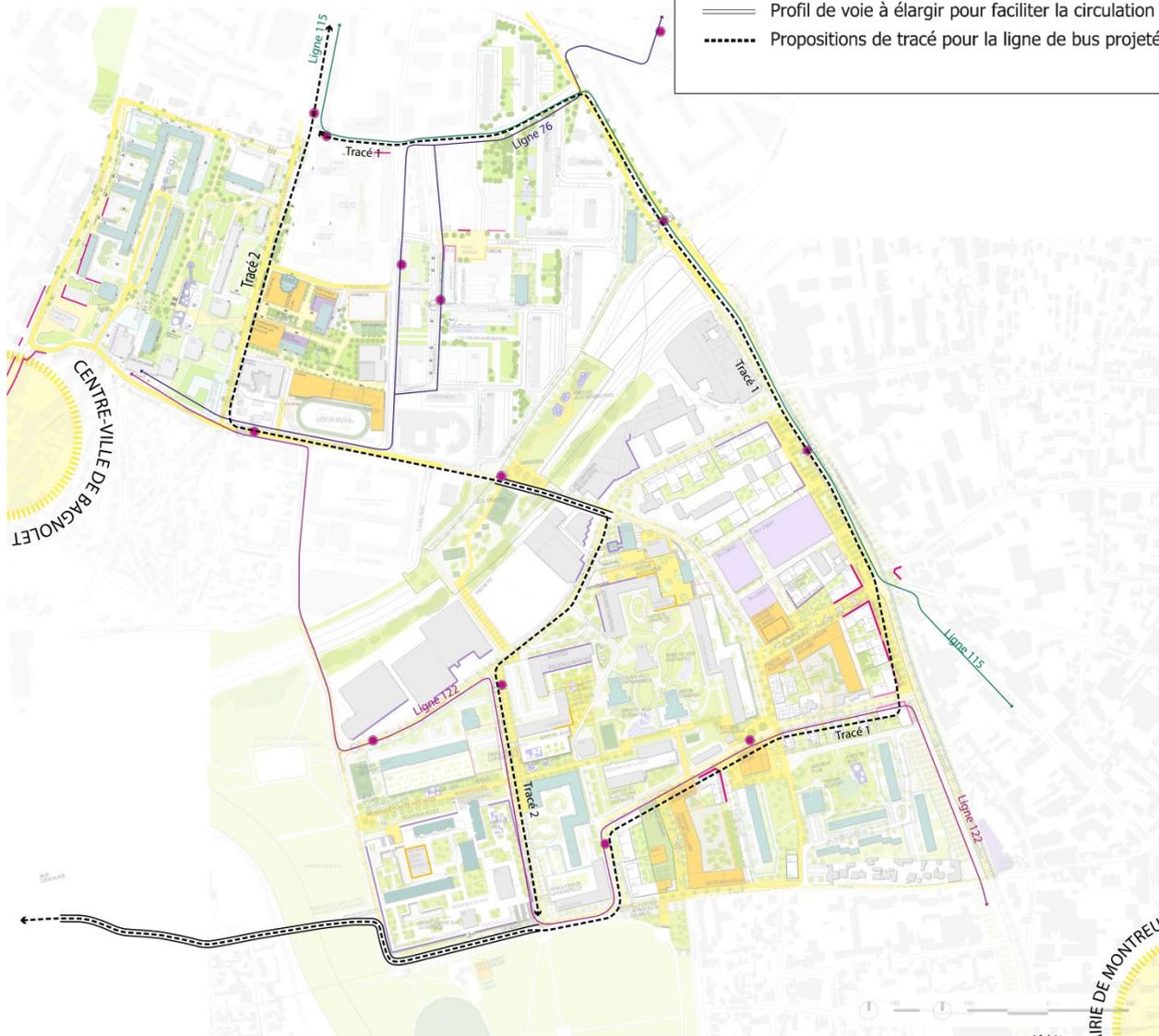
1. Assurer les liens vers les pôles de transports ferrés structurants

- Améliorer le rabattement cyclable
- Renforcer l'équipement des ménages en vélo à assistance électrique en communiquant autour des possibilités d'aides à l'acquisition de vélo à assistance électrique.

2. Renforcer et adapter l'offre de transports en commun par la création d'une ligne de bus N/S (cf. projet Est Ensemble)

PRÉCONISATIONS POUR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêts existants PMR
- Lignes de bus existantes
- Profil de voie à élargir pour faciliter la circulation des bus
- Propositions de tracé pour la ligne de bus projetée Nord/Sud



3. Adapter les profils de voies pour faciliter la circulation des bus (minimum 6m) et anticiper l'arrivée de la future ligne nord / sud (à l'étude EE) : rues de la Capsulerie, de l'Épine Prolongée, Hoche, Delpêche et Clos Français

4. Assurer une continuité piétonne et pour les personnes à mobilité réduite : depuis les pieds d'immeubles vers les points d'arrêt de bus

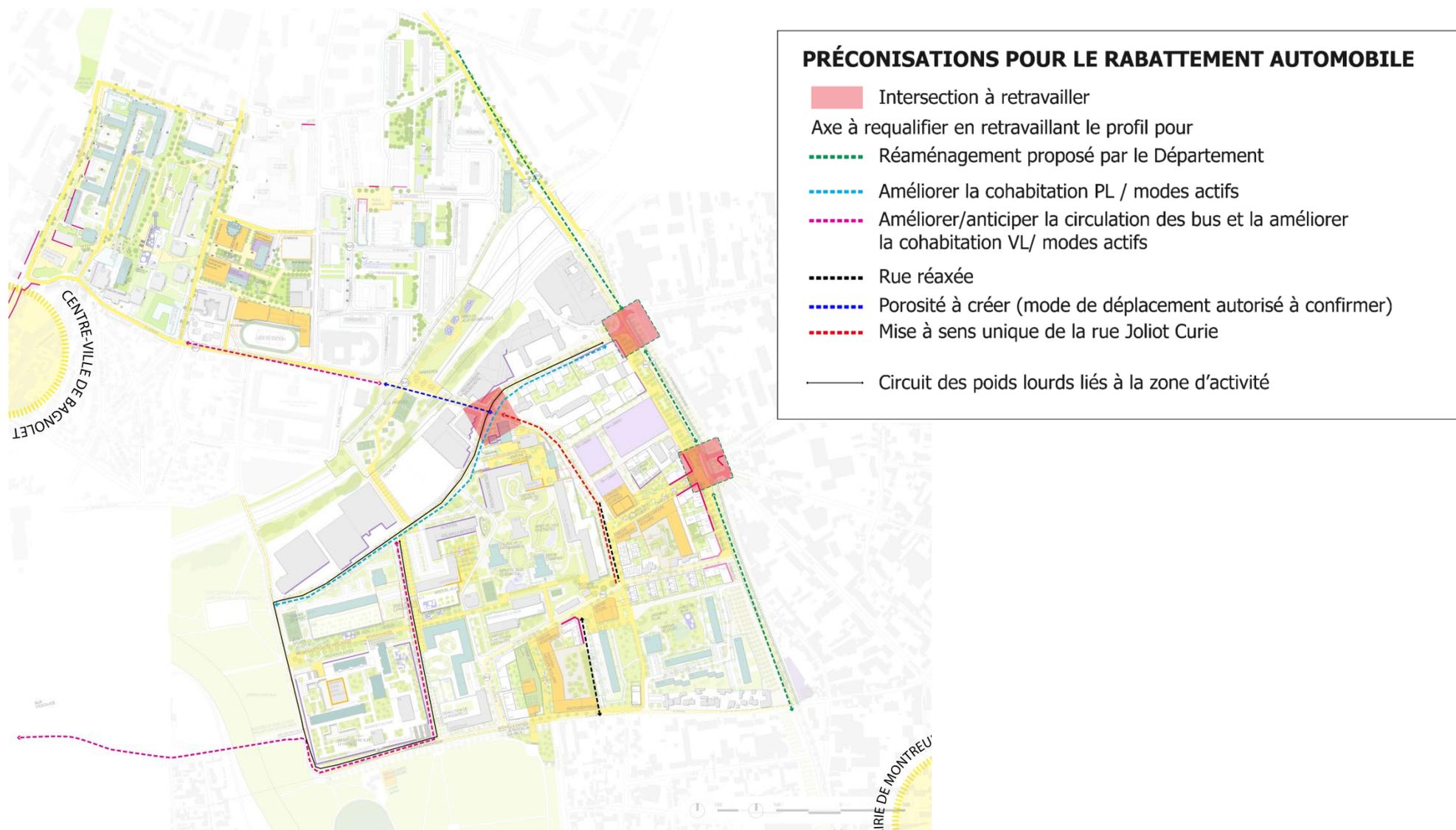
5. Étendre les horaires de fonctionnement des lignes structurantes :

- lignes de bus 76 et 122 pour les personnes travaillant en horaires décalés
- anticiper les horaires de la future ligne

6. sensibiliser les habitants à l'utilisation des transports en commun :

- communiquer sur le renforcement des lignes et rappeler les temps de parcours
- implanter un jalonnement dynamique qui indique les temps de parcours à pied ou à vélo vers les pôles de transport en commun structurants

4) Hiérarchiser les fonctions et adapter les voies pour préserver un caractère apaisé



Pour améliorer la cohabitation entre les différentes utilisations :

- Marche
- Vélo
- Voitures
- Transports en commun
- Poids lourds desservant la zone d'activité

Des profils de voies à reprendre : rues Jean Lolive, Joliot Curie, La Noue, l'Épine prolongée, Hoche, Moïse Blois.

Des carrefours à sécuriser :

- Avenue de la Résistance, pour faciliter les traversées piétonnes vers le centre-ville de Montreuil
- Jean Lolive et Joliot Curie qui offre une connexion vers les Malassis

Enjeux pour les modes actifs :

> **réduire la place de la voiture** au sein du quartier pour favoriser les modes actifs et **rendre confortable les déplacements** pour tous.

> **sécuriser les déplacements** piétons et cyclable par un maillage continu permettant de relier les aménités (école, équipements, espaces de détente, loisirs)

> proposer une **alternative économique** aux déplacements du quotidien pour les ménages les plus modestes

> **réduire la pollution et les nuisances sonores** liés aux déplacements motorisés

5) Déployer une trame piétonne continue pour favoriser la marche



PRÉCONISATIONS POUR LES CIRCULATIONS PIÉTONNES

Polarités de destination

- Lieux animés (aires de jeux, terrains de sport, jardin de pluie, théâtre de verdure, etc.)

Polarités d'attente

- Points d'arrêt transports en commun

Itinéraires piétons

- Axe structurant pour les modes actifs
- Axe secondaire pour les modes actifs

Réaménagement pour assurer le confort et la sécurité du piéton

- Trottoirs peu qualitatifs réaménagés
- Intersection à réaménager
- Accès aux logements à retravailler en priorité

Confort de halte/repos attendu

Ombrières, fontaines à eau, etc.

Services à la mobilité, animations temporaires, etc.

Bancs, poubelle



1. Des axes structurants pour améliorer les liens inter-quartiers :

Un axe nord-sud rue de La Noue, permettant de lier les deux quartiers et de desservir le parc Jean Moulin-Les Guilands .

Une promenade est-ouest initiée dans l'ANRU 1, créée depuis le parc Jean Moulin-Les Guilands vers la nouvelle centralité de commerce avenue de la Résistance.

2. Une trame urbaine plus fine pour améliorer la marchabilité du secteur :

Des rues piétonnes et un parvis des équipements pour traverser l'îlot Résistance.

De nouveaux chemins piétons pour traverser l'îlot Jean Macé et le Clos Français.

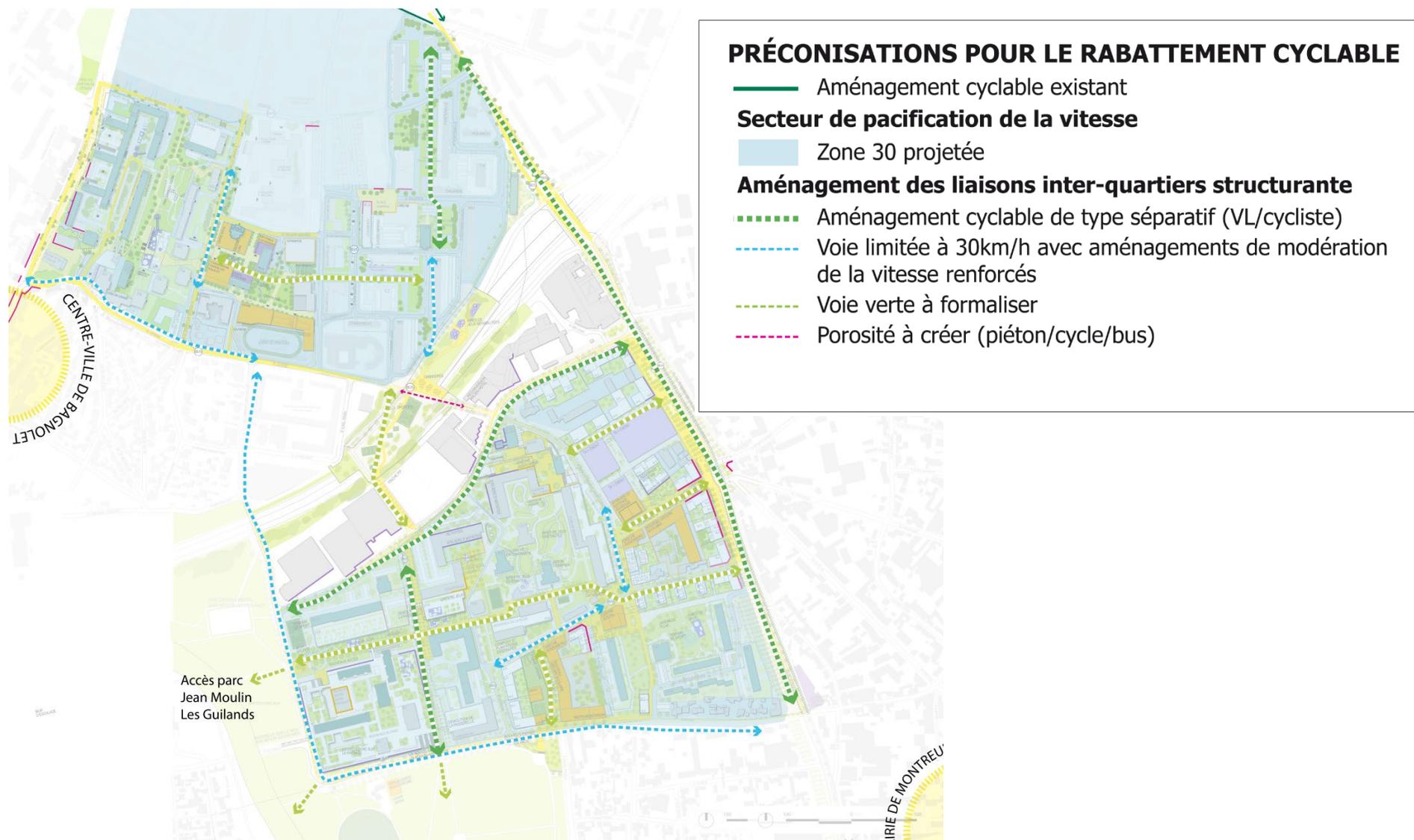
3. Des opérations de résidentialisation qui vont améliorer l'accessibilité PMR depuis les logements vers les polarités du quartier

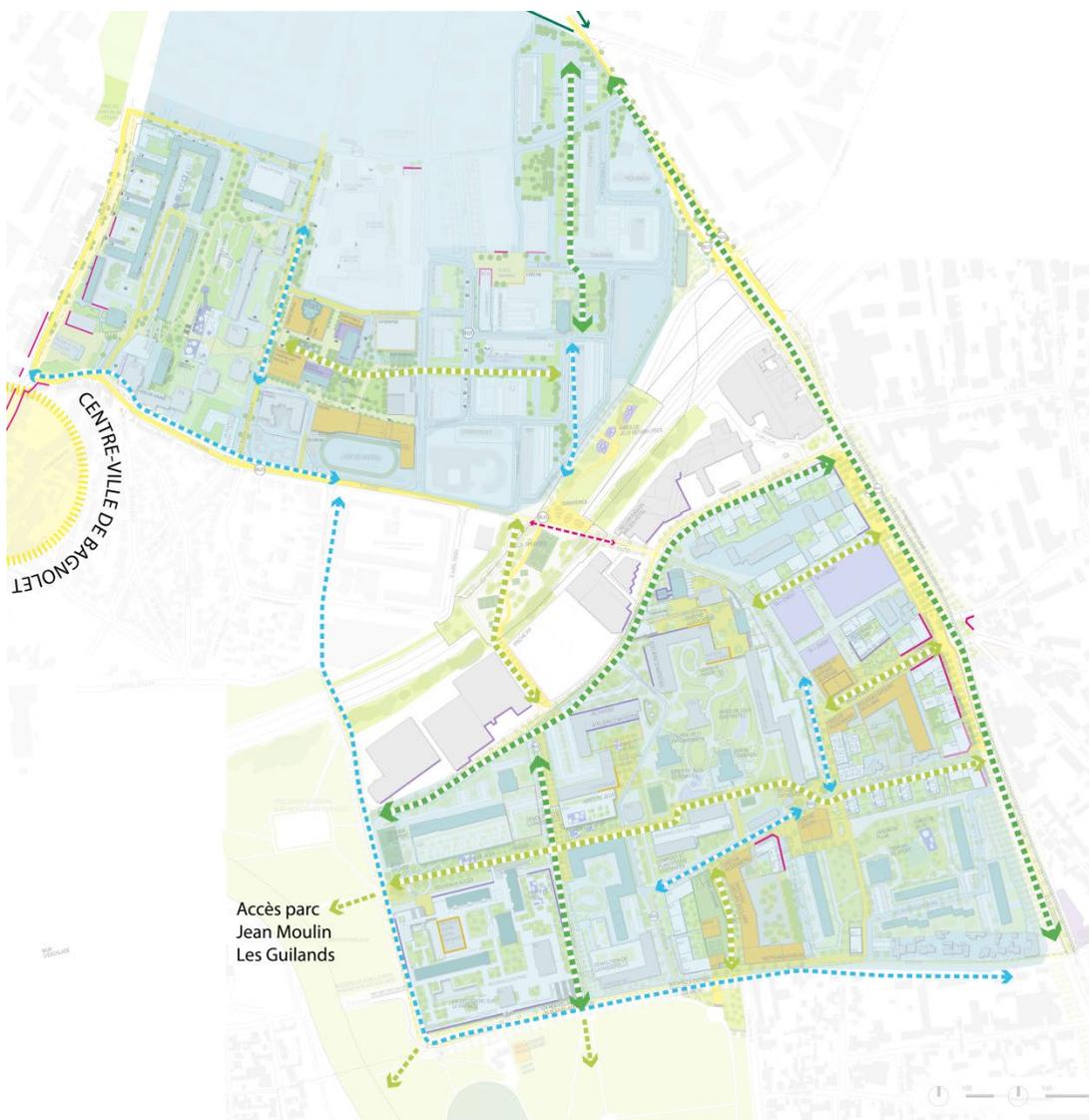
Effacer les petits obstacles, améliorer la lisibilité et la continuité des cheminements

4. Déployer des lieux de halte et de repos

Pour faciliter la marche des personnes à mobilité réduite et l'appropriation de l'espace public par les habitants

6) Déployer un maillage cyclable pacifié, lisible et connecté au territoire et favoriser la pratique du vélo





S'inscrire dans le plan vélo de la Ville de Montreuil et :

1. Créer des pistes cyclables dédiées sur les axes où la cohabitation cyclistes - automobilistes est la plus difficile

- > RD20 : trafic véhicules motorisés important, usage intense, présence de bus et poids lourds
- > Rue Jean Lolive, rue de la Noue : axes principaux avec présence de bus et poids lourds

2. Apaiser la circulation sur les voiries secondaires pour créer des voies partagées près des équipements

Modérer la circulation rue Joliot Curie, rue des Clos Français, rue Hoche pour desservir les écoles
Généraliser les doubles sens cyclables dans les rues à sens unique

3. Sur les axes piétons structurants, étudier la mise en place de zones de rencontre

4. Déployer du stationnement vélo adapté

Visibles sur l'espace public, et suffisamment dimensionnés dans les logements rénovés et les logements neufs

5. Renforcer l'offre de service vélo

Travailler avec le secteur associatif, et proposer des animations
Faciliter l'équipement des ménages

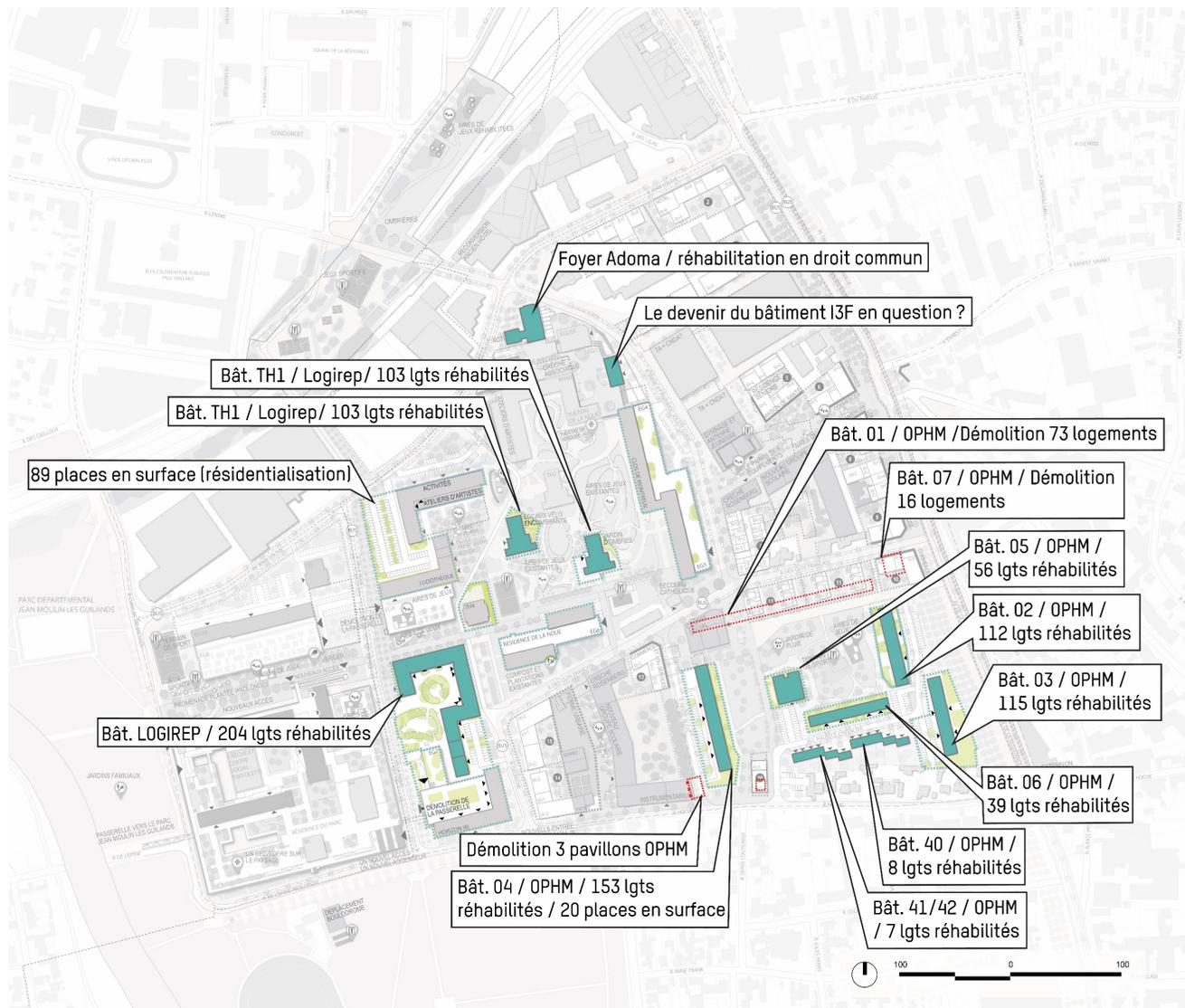
B. Ouvrir les quartiers par la création d'espaces publics structurants



- Un réseau d'espaces publics qui :
-  > s'inscrit dans le territoire (Parc des Hauteurs),
 -  > relie les espaces verts majeurs (Parc Jean Moulin Les Guilands, Parc du Château de l'Étang) et relie les places animées et les espaces verts au coeur du quartier
 - > fait le lien avec les aménagements ANRU1

 Les places animées (place de l'église, parvis Thorez, la couverture, place Albrecht, place Boyer, parvis Résistance et Macé, dalle de la Noue) et les espaces verts au coeur du quartier (square du 19 mars 62, jardins de la Noue et du Clos Français)





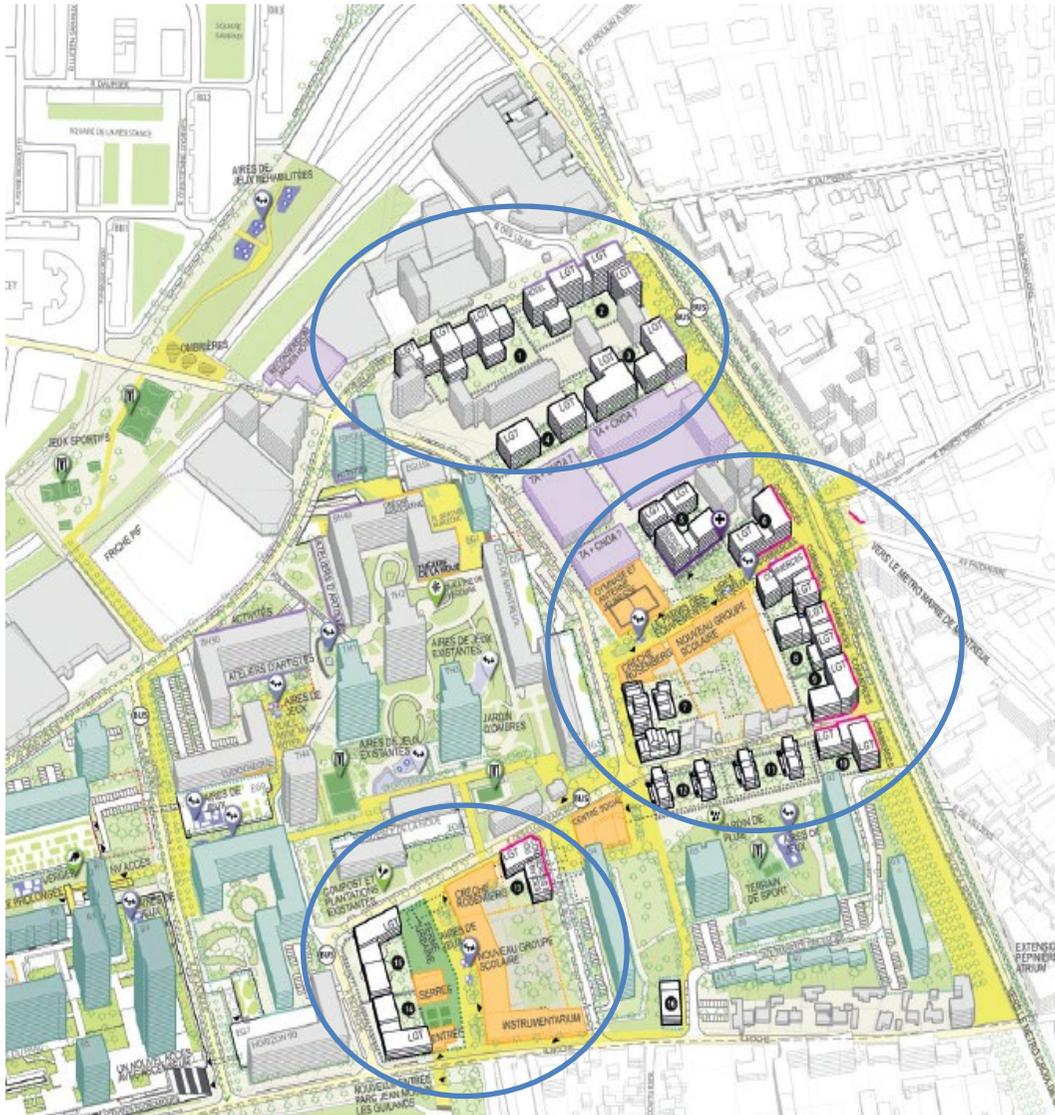
2. Des interventions prévues sur le parc locatif social et sur le parc privé

> Des organismes HLM engagés dans des réhabilitations permettant d'atteindre le niveau du label BBC rénovation 2009 et participer à la réduction des consommations énergétiques des ménages

> La réhabilitation totale de près de 900 logements sociaux identifiés, et le projet de restructuration du foyer Adoma

> La démolition de 96 logements sociaux sur le Clos Français pour renouveler l'entrée du quartier, offre reconstituée partiellement hors QPV dans les opérations de diversification en frange du quartier : un levier pour diversifier les formes urbaines du parc social, afin d'engager la dynamique de changement du quartier

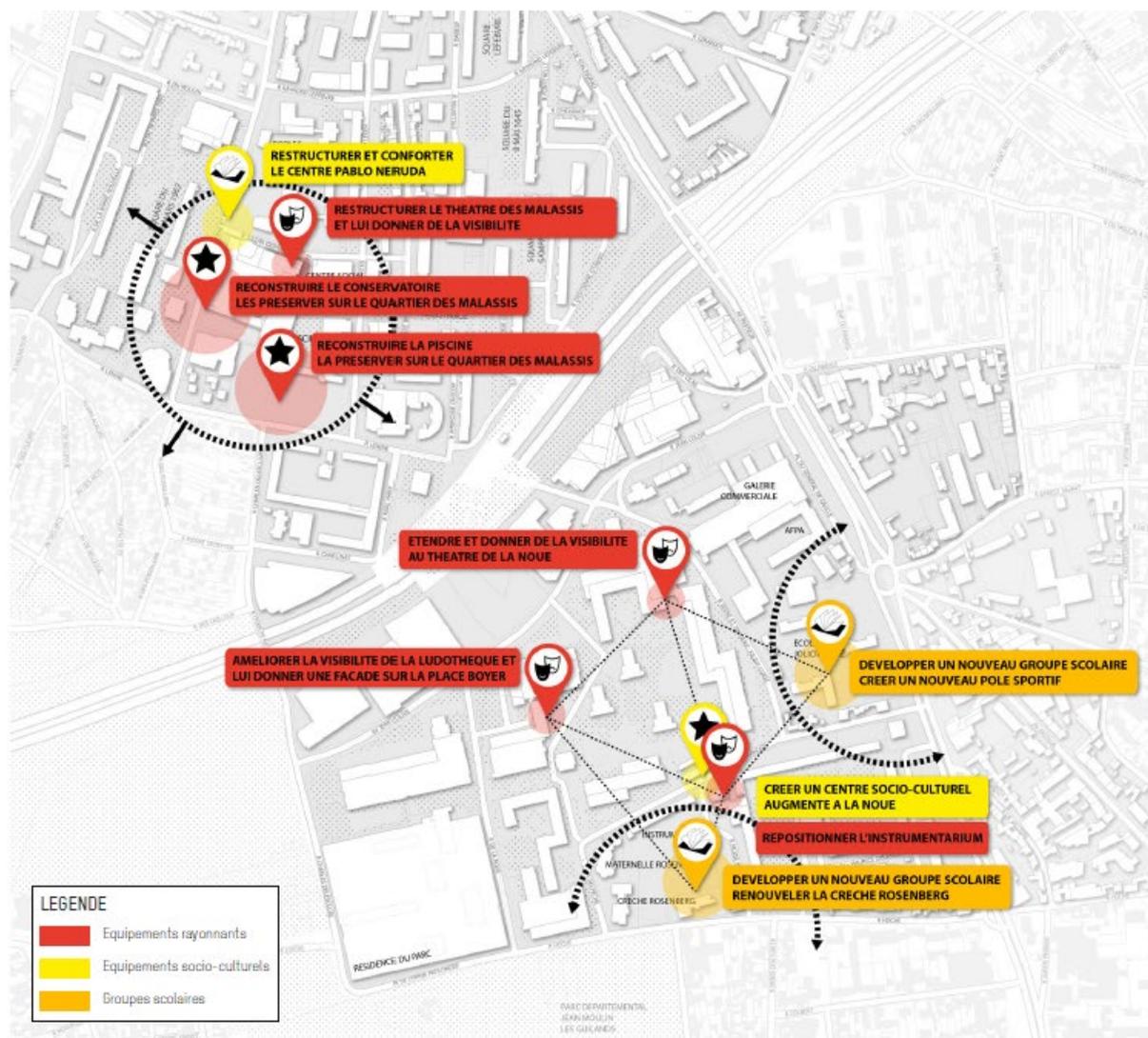
> L'accompagnement des copropriétés en difficulté : Plans de Sauvegarde de la Noue Bagnolet et une étude pré-opérationnelle pour identifier les copropriétés fragiles sur tout le périmètre de projet



3. La Noue Montreuil : Un quartier qui s'insère dans une dynamique favorable pour une diversification raisonnée

- > Un marché immobilier dynamique dans le neuf comme dans l'ancien, ainsi qu'une tension globalement marquée sur l'offre locative.
- > Une dynamique qui se stabilise mais qui devrait rester soutenue à moyen terme.
- > Un développement d'opérations d'habitat individuel ou en petit collectif à envisager afin de diversifier les formes d'habitat sur le quartier.
- > Un quartier qui dispose d'un important potentiel pour le développement d'opérations d'accession libre et de logement intermédiaire
- > Un potentiel de développement de logements en accession sociale afin de favoriser les parcours résidentiels : de nouvelles formes d'accession à la propriété (Bail Réel Solidaire et habitat participatif), et de maintenir sur le long-terme une offre abordable de logements en accession.

7) Concilier lieux du quotidien pour les habitants et lieux rayonnants à l'échelle de la ville



La transformation du quartier questionne l'offre en équipements sous plusieurs angles :

- Remédier à la vétusté et à l'obsolescence bâti de certains équipements, afin d'éviter l'effet de contraste entre nouvelles opérations et bâtiments vieillissants (groupes scolaires, gymnase...);
- Questionner le positionnement géographique des équipements, dans une logique d'ouverture, d'animation urbaine, de cheminements doux;
- Réinterroger l'offre, le contenu, et développer de nouveaux espaces de pratiques répondant aux besoins des habitants
- Repenser la place des écoles dans le quartier, stimuler leur attractivité autour d'un nouveau projet d'établissement, d'un dimensionnement équilibré et d'une localisation stratégique favorisant la mixité.

8) Encourager des synergies et donner de la visibilité aux activités économiques et commerciales

Des atouts internes : un quartier hétérogène, comptant déjà une mixité fonctionnelle à valoriser et accompagner



Une dynamique productive déjà présente

- › **La ZI J. Lolive** : peu de liens entre les entreprises de production et le quartier, malgré un réel engagement social de Macocco pendant longtemps
- › Les **entrepôts de la Noue**, lieu de nombreuses activités productives (dont des activités autour de l'utilisation du bois) mais situation complexe

Une activité entrepreneuriale, sociale et culturelle importante

- › Des **coopérations notables** entre associations du quartier et acteurs installés récemment

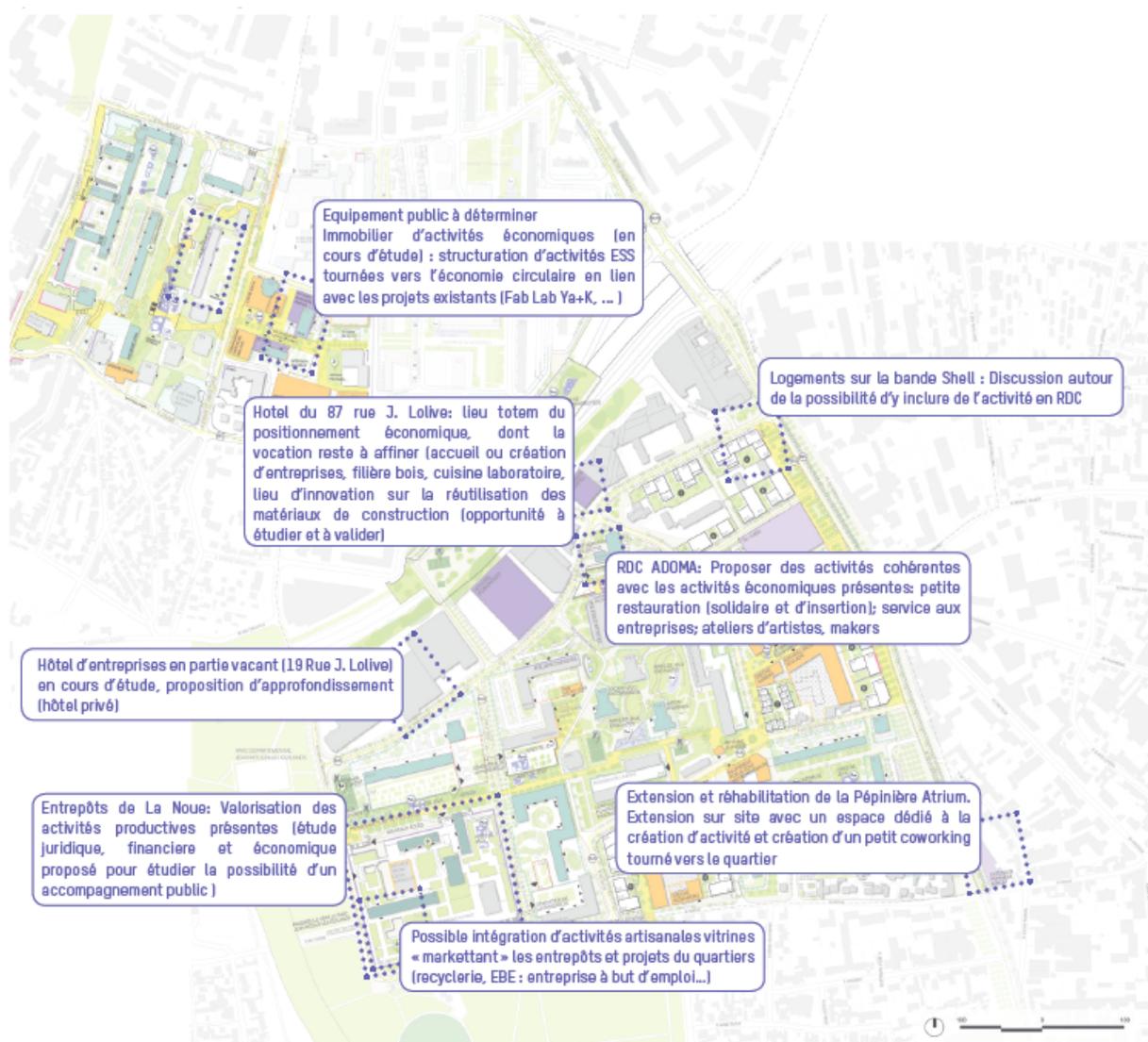
Des opportunités à proximité : un quartier situé stratégiquement, à raccrocher aux dynamiques territoriales

En lien avec le territoire des Faubourgs et le Parc des hauteurs

- › Des **acteurs de l'accompagnement** à la création et à l'emploi à forte proximité
- › La proximité de la **dynamique créatrice de Montreuil** et une apparente **porosité** avec le quartier
- › La **proximité du pôle Gallieni**
- › Le **parc de la Noue et la position de belvédère**

Lien démarche engagée par l'étude APUR (rdv réguliers, AAP, recensement des activités et services du quartier...)

9) Affirmer une position économique fort capitalisant sur la dynamique productive et créative existante



1. Ancrer le développement du quartier dans le maillage territorial Bagnolet / Montreuil : saisir les opportunités offertes par la proximité avec le Pôle Gallieni et la dynamique de Montreuil ; développer des projets « servant » le pôle Gallieni (tourisme, restauration...) et attirer la dynamique créatrice de Montreuil.

2. « Faire de La Noue-Malassis un quartier démonstrateur de l'entrepreneuriat sur Est Ensemble » : impulser et accompagner l'installation/le développement d'activités économiques issues de l'entrepreneuriat y compris dans les secteurs de l'artisanat et de la petite production ; renforcer l'ancrage local des acteurs de l'entrepreneuriat, notamment en lien avec les associations.

3. Soutenir les filières de l'économie circulaire : soutenir les initiatives locales autour du recyclage, de la récupération et du réemploi et les synergies entre ces projets pouvant rentrer en complémentarité autour de l'ESS.

4. Conforter la dynamique productive et créatrice du quartier, sur les secteurs existants : dalle de la Noue et ZI Jean Lolive. Il s'agit de soutenir leur démultiplication, leur visibilité, les projets promouvant les liens avec le quartier ; de promouvoir de nouveaux projets sur des filières innovantes et créatrices d'emplois.

D. Mettre en place une stratégie de développement durable pour une ville résiliente

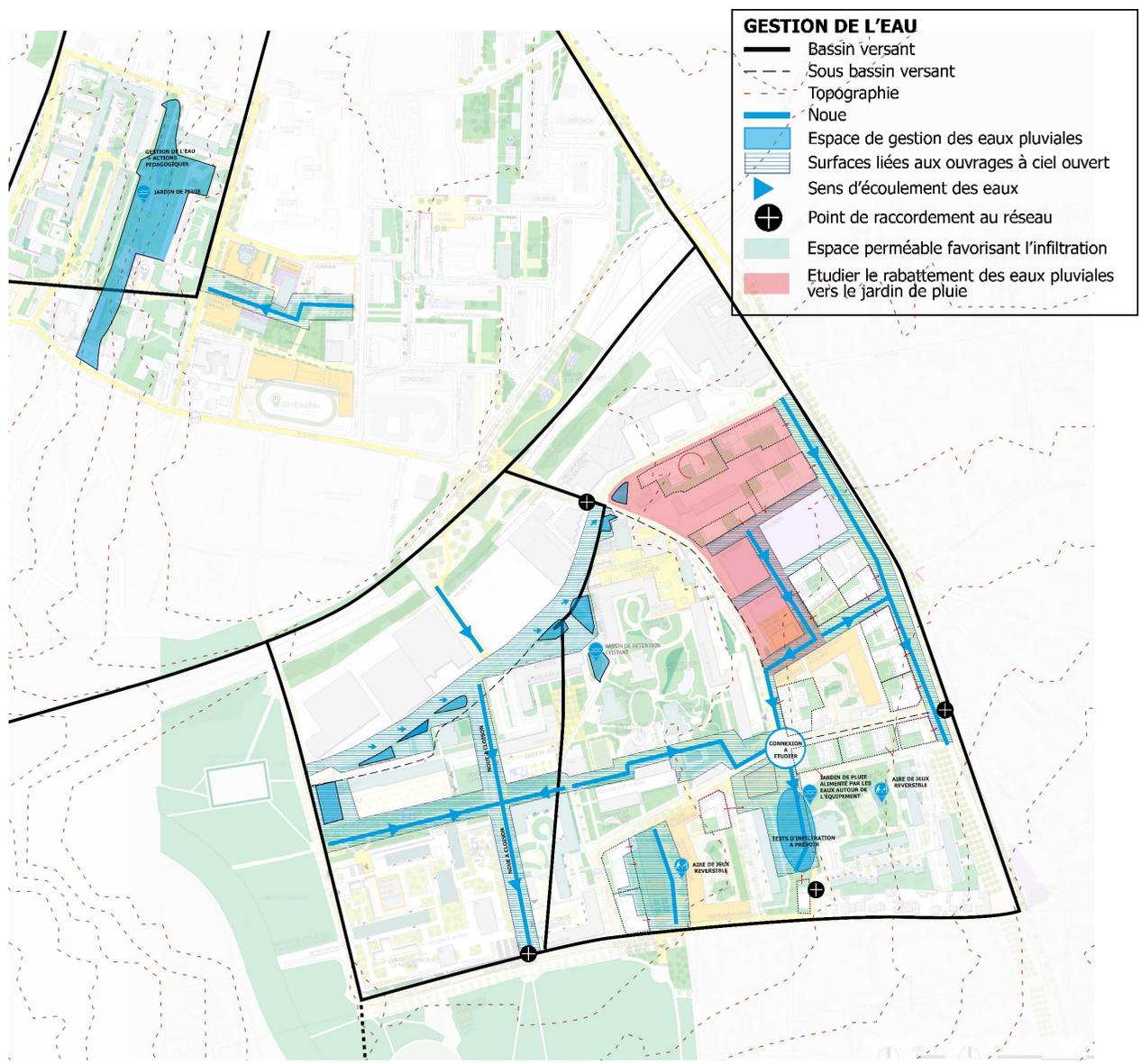


1. Renforcer la trame verte paysagère en s'appuyant sur les espaces existants par :

- > Le renforcement de trois axes verts:
 - Axe est-ouest de la promenade plantée prolongée
 - Végétalisation renforcée de la couverture de l'A3
 - Axe Nord-Sud végétalisé
- > Des espaces verts aux intensités d'usages variables pour une gestion différenciée
- > Des strates plantées intermédiaires renforcées

2. Une trame paysagère support d'usages et d'habitats renforcée par :

- > Plus de place à l'animal en ville (des ruches, des nichoirs à oiseaux, des hôtels à insectes ...)
- > La mise en valeur de l'agriculture urbaine (des vergers rue, des jardins pédagogiques à proximité des écoles, des espaces pouvant devenir des jardins expérimentaux ...)



3. Vers une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales appropriée par les habitants
 > Une conservation des espaces perméables et semi-perméables

BAGNOLET-MONTEUIL... QUARTIER DE LA NOUE... 28 hectares

description	EXISTANT		apres PRU 1		PRU 2 FINAL	
	surface (m²)	%	surface (m²)	%	surface (m²)	%
espace de pleine terre	67817	24	67346	24	62251	22
espace vert sur dalle	10593	4	20559	7,5	21729	8
espace minéralisé	152781	54,5	144450	51,5	130240	46
bati	49026	17,5	47862	17	65997	24
allègement d'arbre	m		ml		ml	
	1020		1180		3210	

BAGNOLET-MONTEUIL... QUARTIER DES MALASSIS... 23 hectares

description	EXISTANT		apres PRU 1		PRU 2 FINAL	
	surface (m²)	%	surface (m²)	%	surface (m²)	%
espace de pleine terre	67679	29	65893	28,5	70073	30,5
espace vert sur dalle	2382	1	2382	1	2496	1
espace minéralisé	109919	48	109029	47,5	99434	43,5
surface en eau	0	0	0	0	0	0
bati	49686	22	52356	23	57657	25

> Une généralisation de la gestion à ciel ouvert pour les voiries requalifiées.
 > Une mise en valeur des espaces de rétention en proposant des espaces réversibles et/ou des jardins de pluie
 > A inscrire dans le CPAUPE* la nécessité de travailler sur la microtopographie des espaces publics pour renforcer l'infiltration des espaces publics.

* Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES
AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS



Jardin de pluie - ZAC à Rennes



Rue avec gestion des eaux pluviales sans rejet



Noue de rétention (favorable à la biodiversité)



Jardin de pluie - Parc Pinson



Noue sèche avec massif drainant



Système de récupération des eaux pluviales



CONFORT BIOCLIMATIQUE DU SITE

- Îlot de fraîcheur, lié à l'exposition des **façades NORD**
- Îlot de fraîcheur, lié aux **espaces végétalisés**
- Arbre**, source de fraîcheur
- Îlot de chaleur, lié à l'exposition des **façades SUD**
- Îlot de chaleur, lié aux **espaces urbanisés**

4. Une amélioration du confort bioclimatique des espaces extérieurs

- > Le renforcement des espaces plantés notamment au niveau des dalles, aujourd'hui sources d'inconfort.
- > L'augmentation de la présence de l'eau par la création de bassins de rétention et d'aménagement de gestion à ciel ouvert
- > L'augmentation des arbres d'alignement et la conservation de la même surface de pleine terre que l'existant

Partie 3 : Facteurs clés de succès et objectifs d'excellence du projet

I. Un projet pilote en matière d'innovation durable et environnementale

Cette partie vient compléter la stratégie de développement durable pour le projet déjà présentée dans la partie 2. II.D. de ce dossier. Les fiches développement durable se trouvent détaillées en annexe 2 de ce rapport (bureau d'étude environnemental Inddigo).

A. Le projet s'inscrit dans les ambitions du territoire : Référentiel Aménagement Durable et sa traduction dans le PLUi

Le **référentiel Aménagement Durable d'Est ensemble** est une méthode de projet et une boîte à outil qui liste les objectifs attendus des projets d'aménagement pour garantir la qualité environnementale et le confort d'usage des projets.

Le référentiel a été **utilisé dans le diagnostic environnemental et dans la conception du projet de renouvellement urbain du quartier La Noue Clos Français**.



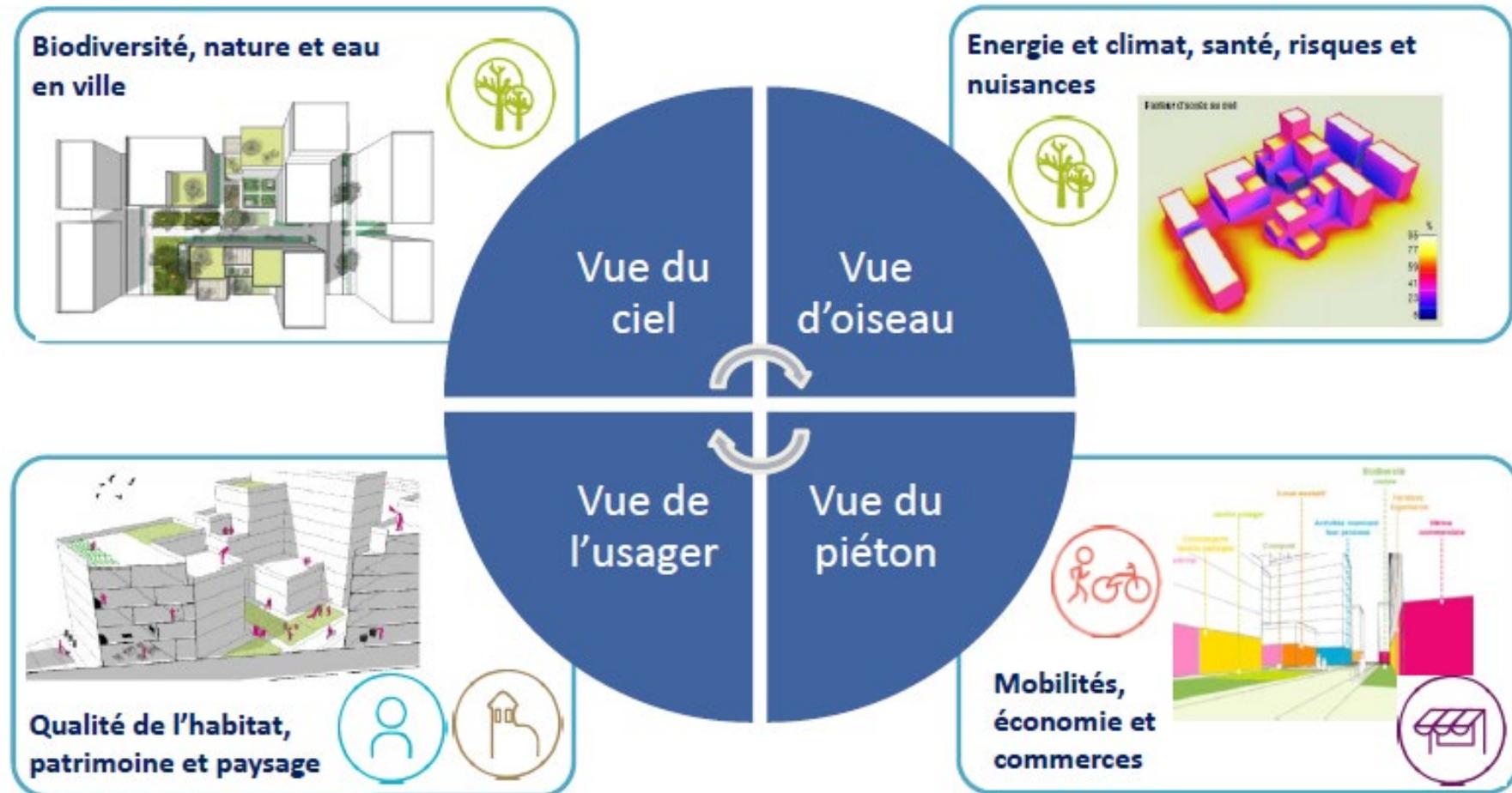
UNE METHODE
Document fondateur et porte d'entrée, pour comprendre **la démarche et pragmatique et transversale** poursuivie



UN LIVRET TECHNIQUE
Boîte à outils listant les dispositions à respecter à chaque étape, en cohérence avec les enjeux environnementaux du territoire

Le Référentiel aénagement durable s'est traduit **réglementairement dans le PLUi d'Est ensemble**, adopté en 2020, et **très ambitieux sur le plan environnemental**.

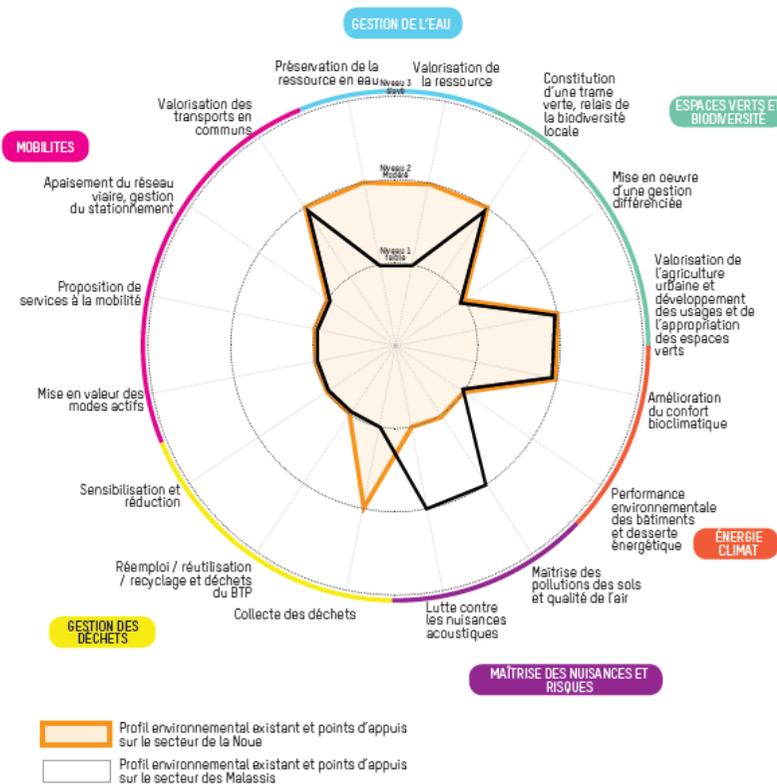
Traduction des 4 vues du Référentiel dans le PLUi d'Est Ensemble :



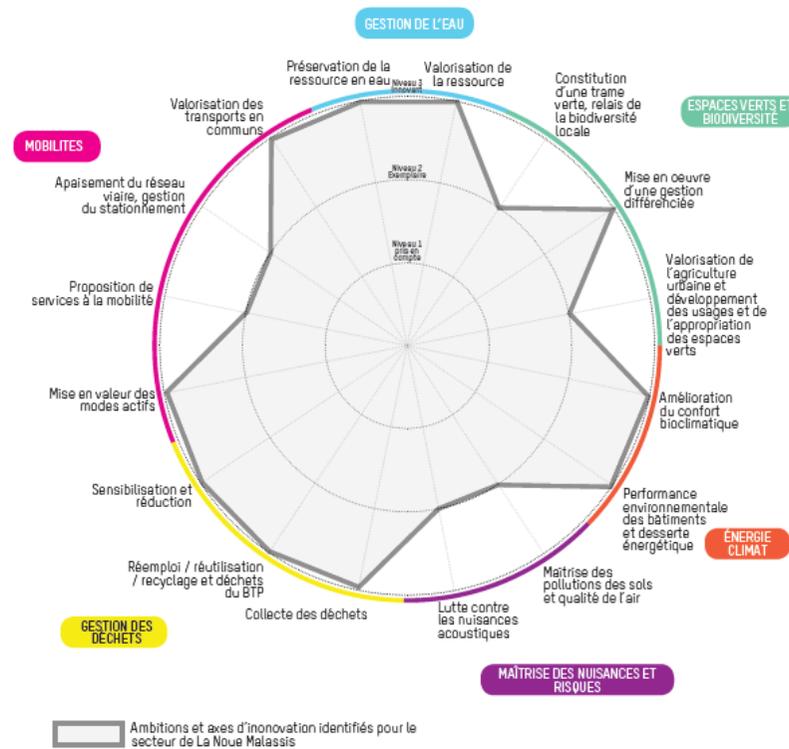
B. Une stratégie de développement durable pour le quartier La Noue Clos Français

Pour le quartier de La Noue-Clos Français, les priorités se portent sur la gestion de l'eau, des déchets, l'énergie climat et l'économie circulaire.

1 DÉFINITION DES PROFILS ENVIRONNEMENTAUX DES QUARTIERS



2 PROPOSITIONS D'AMBITIONS À ATTEINDRE POUR LE SECTEUR



A NOTER : ces objectifs permettent d'orienter les propositions d'aménagement, de programmation et d'actions de sensibilisation. Ils pourront évoluer tout au long de l'étude en fonction des opportunités.

C. Aménager avec la présence de l'eau

Dans le dessin des espaces publics, la **gestion de l'eau de pluie** pourra être mise en œuvre **grâce à un travail de micro topographie**. Le plan guide du projet de la Noue valorise la **gestion à ciel ouvert** par le biais d'ouvrages spécifiquement aménagés dans cette optique : noues sèches, noues à ciel ouvert et ouvrages spécifiques. Au-delà de la fonction gestion de l'eau, l'objectif est de leur conférer **des fonctions multiples** :

- **Agrément paysager** : exemple de la noue sèche avec massif drainant créée dans l'ANRU1
- **Gérer la temporalité** : création d'un square inondable en cas de forte pluie, qui reste un **espace public praticable** la plupart du temps
- **Des espaces favorables à la biodiversité**

> L'objectif est de développer un projet d'espace public qui **va désimpermeabiliser les sols** et permettre de déployer une infiltration des eaux à ciel ouvert.

> Dans les nouvelles constructions, **un coefficient de pleine terre plus ambitieux que le PLui d'Est Ensemble a été retenu**.

Absence de bordure pour faciliter le chemin de l'eau vers les espaces publics



Bobigny, place Yitzhak - Est Ensemble

Parc, place, square inondable



Romainville - Place de l'horloge - Est Ensemble

Evolution des espaces perméables et semi-perméables

BAGNOLET-MONTREUIL _ QUARTIER DE LA NOUE _ 28 hectares						
description	EXISTANT		apres PRU 1		PRU 2 FINAL	
	surface (m²)	%	surface (m²)	%	surface (m²)	%
espace de pleine terre	67817	24,2	67544	24	60489	21,5
espace vert sur dalle	10593	3,8	9908	3,6	9271	3,3
espace minéralisé	152781	54,5	156716	55,9	145426	52
bati	49026	17,5	46049	16,5	65031	23,2
	ml		ml		ml	
alignement d'arbre	1020		1180		2760	

Bassin de rétention des eaux pluviales : intérêt paysager, hydraulique et écologique



Valorisation des pieds d'immeubles par les noues



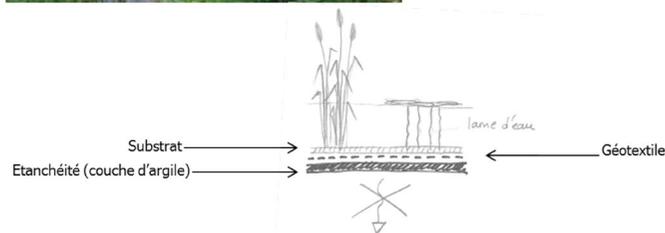
Noue de rétention (favorable à la biodiversité)



Point de vigilance : besoins en surveillance et en entretien.

- faucardage (annuel)
- curage (10ans)
- nettoyage (1 fois /2 mois).

Noue sèche avec massif drainant



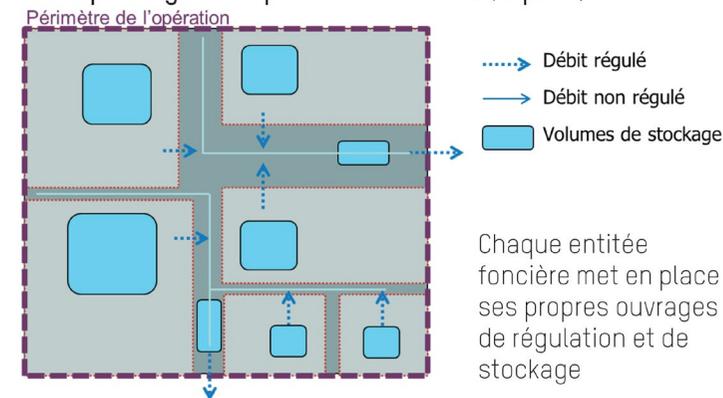
AMÉNAGEMENT URBAIN, ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE

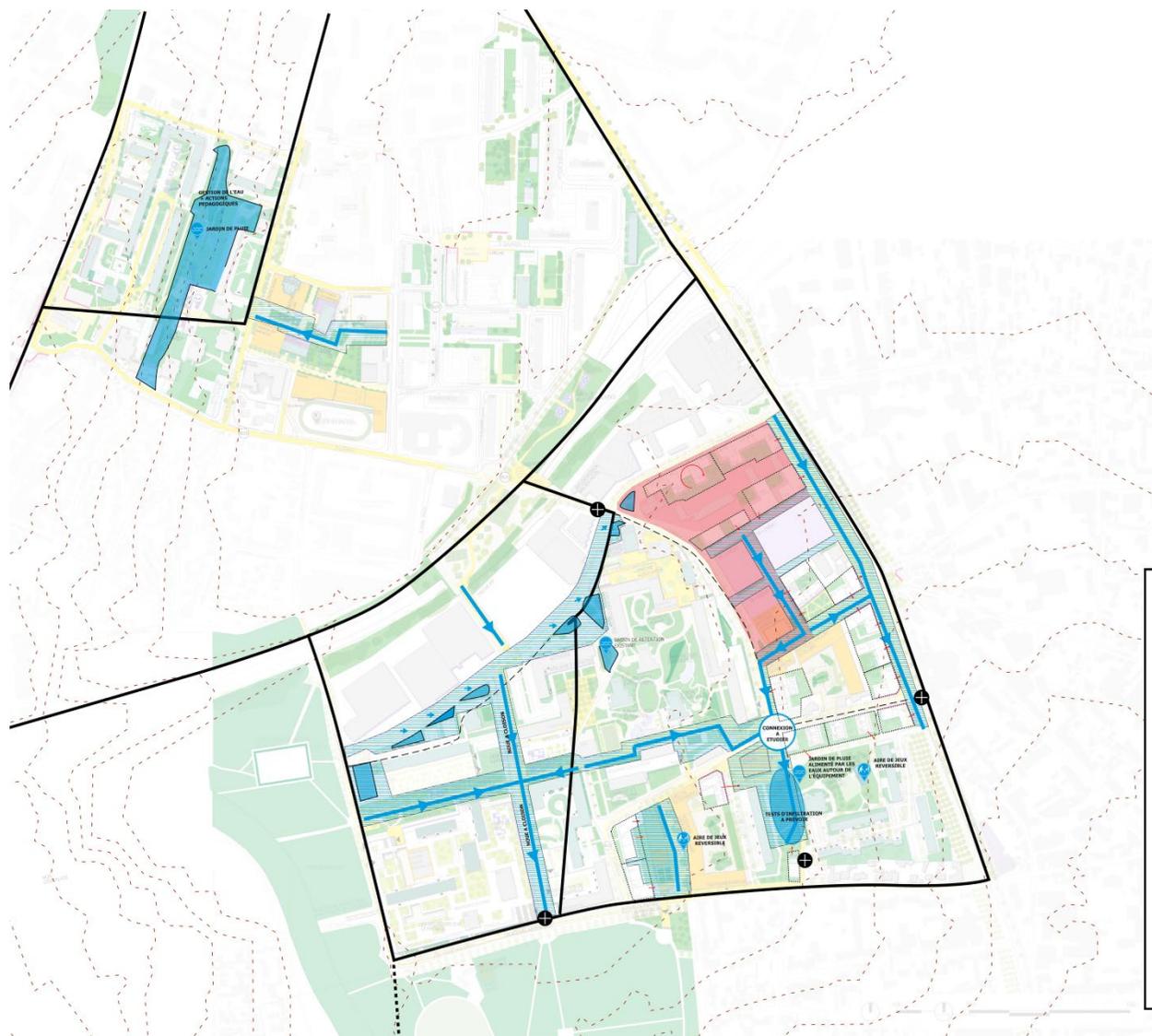
PRÉSCRIPTIONS RELATIVES À LA CONCEPTION,
À LA RÉALISATION ET AUX CONDITIONS
DE LA RÉMISE D'OUVRAGES

La gestion de l'eau dans le projet est aussi cadrée par le **guide d'Est Ensemble pour les aménageurs** qui vise à développer une approche systémique et durable de la gestion de l'eau avec les ambitions suivantes :

- « **Zéro rejet** » d'eaux pluviales au réseau pour les pluies courantes (80% des pluies)
- **Gestion de l'eau à la parcelle**, contrôle du débit de fuite à 10l/ha/s

Principe de gestion par unité foncière (équité)





GESTION DE L'EAU

-  Bassin versant
-  Sous bassin versant
-  Topographie
-  Noue
-  Espace de gestion des eaux pluviales
-  Surfaces liées aux ouvrages à ciel ouvert
-  Sens d'écoulement des eaux
-  Point de raccordement au réseau
-  Espace perméable favorisant l'infiltration
-  Etudier le rabattement des eaux pluviales vers le jardin de pluie

⇒ COUPLER LES OUVRAGES DE GESTION DE L'EAU À DES PLANTATIONS INDIGÈNES DIVERSIFIÉES POUR PROPOSER UN PAYSAGE INTÉRESSANT TOUT AU LONG DE L'ANNÉE ET RICHE D'UN POINT DE VUE ÉCOLOGIQUE

Palette végétale à intégrer dans les aménagements proposés (non exhaustive) :

Quelques plantes de fond de noue à tendance humide :

Fétuque rouge (*Festuca rubra*)
Molinie bleue (*Molinia caerulea*)
Laîche à épis pendants (*Carex pendula*)
Épilobe à grandes fleurs (*Epilobium hirsutum*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)

Quelques plantes de talus de noue :

Géranium vivace (*Geranium macrorrhizum*)
Aspérule odorante (*Galium odoratum*)
Petite pervenche (*Vinca minor*)
Iris des jardins (*Iris barbata*)
Hémérocalle jaune (*Hemerocallis flava*)
→ Tendance sèche
Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*)
→ Tendance humide
Fétuque rouge (*Festuca rubra*)
Molinie bleue (*Molinia caerulea*)

Quelques plantes de fond de noue à tendance sèche :

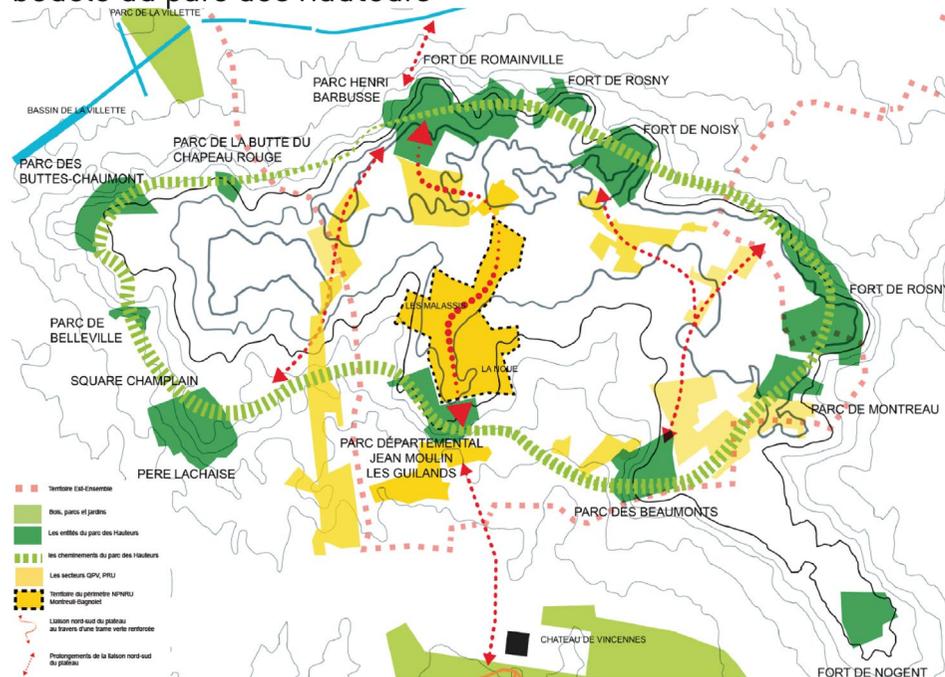
Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*)
Stipa arundinacea (*Stipa arundinacea*)
Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*)
Alisier blanc (*Sorbus aria*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)

[cf «Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble - Juillet 2017 - Urban Eco]

D. La stratégie de déploiement et de gestion des espaces végétalisés

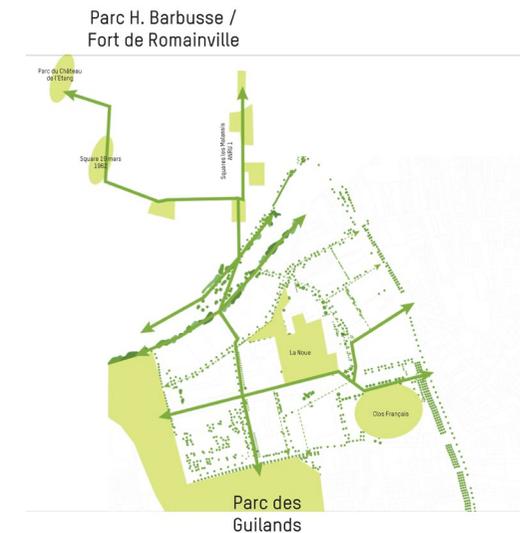
➤ Déployer une trame verte continue à l'échelle territoriale et locale

NPNRU la Noue-Malassis : une position stratégique dans la boucle du parc des Hauteurs



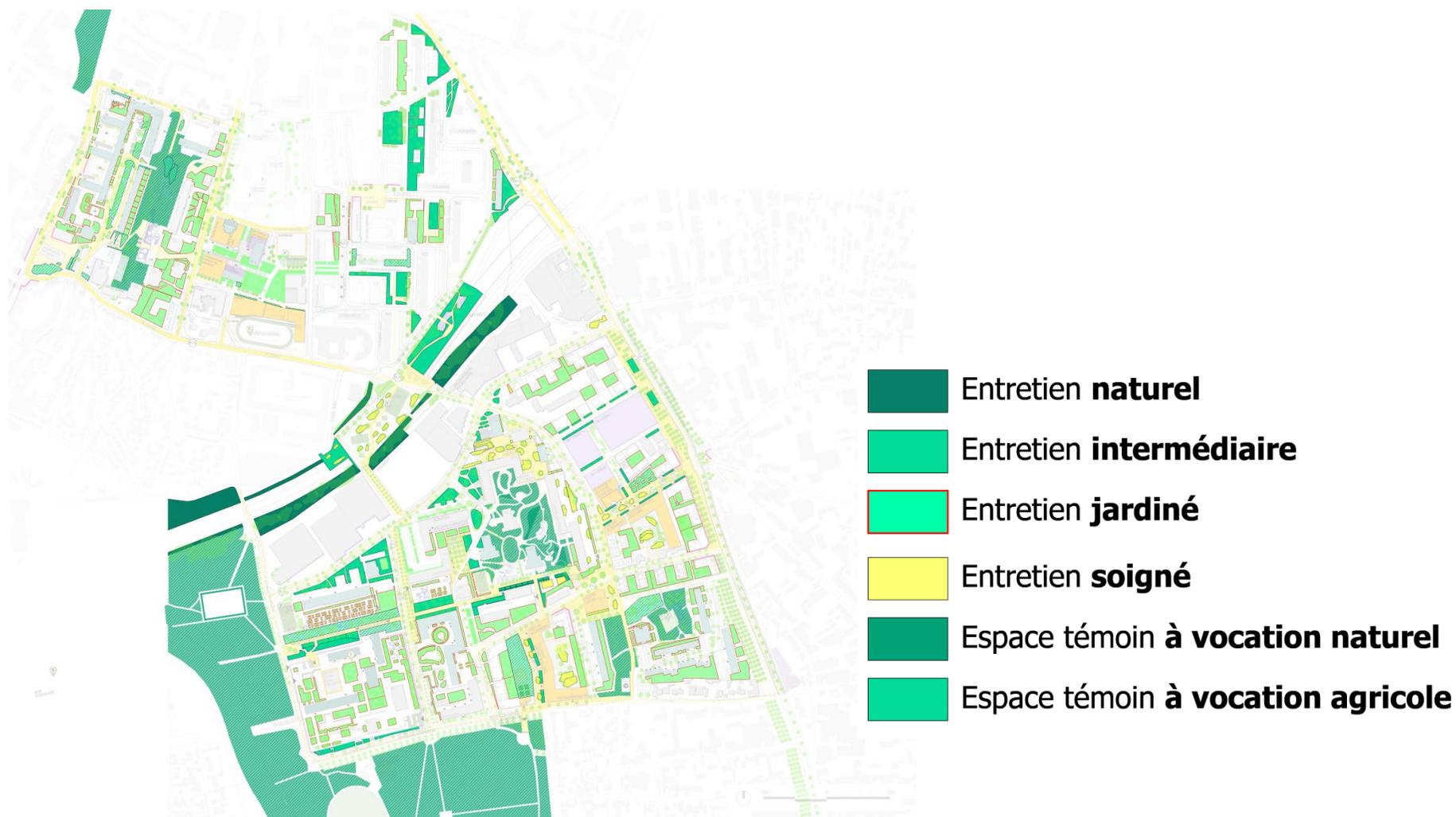
Le plan guide transpose la stratégie intercommunale de mise en réseau des espaces végétalisés structurants à l'échelle du quartier :

- **Espaces verts structurants à conforter, à relier :** Parc Jean Moulin-les Guilands, jardin du Clos Français, promenade plantée existante, cœur de la Noue, couverture de l'A3, squares réalisés dans l'ANRU 1, square du 19 mars 1962.
- **Espaces verts structurants à créer, à relier :** promenade plantée prolongée, place Berthie Albrecht, cœurs d'îlots des nouveaux secteurs (Jean Macé, Résistance), jardins de la dalle Thorez
- **Voies requalifiées où la végétalisation est renforcée** pour améliorer les connexions : rue de la Noue, rue Jean Lolive, rue Joliot Curie, rue de l'Épine Prolongée (sud), rue Hoche, rue du Clos Français, nouvelles voies créées.



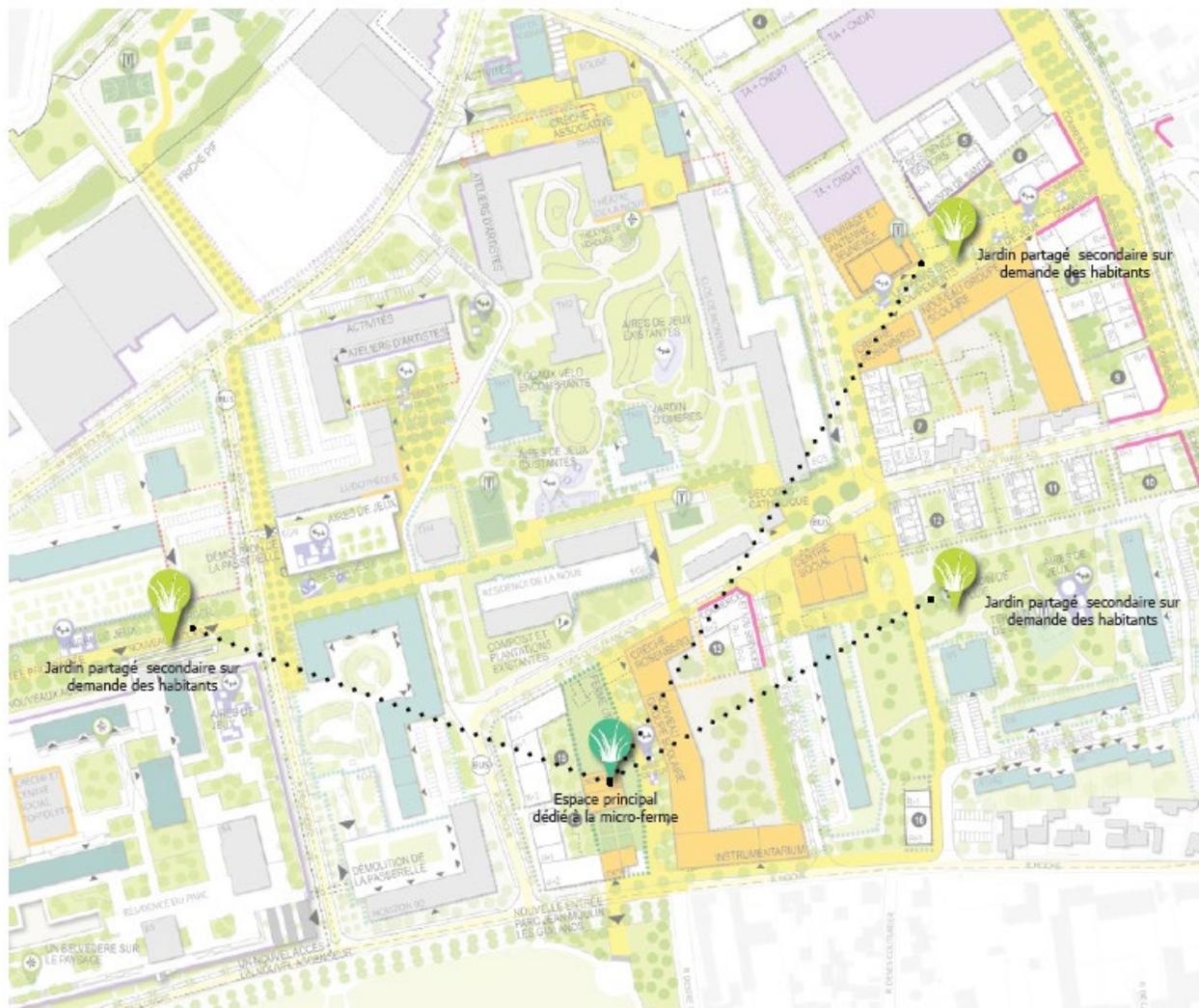
➤ **Poursuivre la gestion différenciée des espaces verts mise en place par la Ville**

La ville de Montreuil pratique déjà la gestion différenciée des espaces verts. Le projet de végétalisation du quartier sera conçu avec les équipes techniques pour garantir une gestion soutenable et écologique.



➤ **Diversifier les usages et les appropriations des espaces verts par les habitants**

Principes de la mise en réseau des jardins collectifs à la Noue



Renforcer la place de l'animal en ville avec l'**éco pâturage**, déjà présent dans le parc Jean Moulin-Les Guilands

Mettre en œuvre des vergers-rue : rue de La Noue, rue Joliot Curie.

Valoriser l'agriculture urbaine et le développement des jardins collectifs pour rendre la ville comestible. **La ferme urbaine** « On Sème Tous » sur Jean Macé a vocation à rayonner et cultiver dans tout le quartier : Clos Français, la Noue Bagnolet etc.

F. Une politique ambitieuse de prévention et de gestion des déchets

Est Ensemble mène une politique affirmée pour devenir un territoire Zéro Déchet. Voici la stratégie développée dans le projet :

> **Sensibiliser le grand public** : formations et animations pour la prévention des déchets et pour le tri, évènements, etc. sont organisés dans le quartier :

- Accompagnement des établissements scolaires sur la prévention des déchets.
- Animation d'ateliers à destination du grand public : Sensibilisation à la lutte contre le gaspillage alimentaire, à l'éco-consommation, ateliers de réparations d'objets divers et de vélos (voir ci-contre).
- Développement des dispositifs de réemploi de proximité

> **Prévenir la production des déchets** : Les sites de compostage partagés, les opérations de réemploi avec les associations permettront d'éviter la création de déchets dans une optique d'économie circulaire.

> **Gérer les déchets** : avec le déploiement de locaux multi-flux permanents et de déchetteries mobiles, mais aussi des PAVE près des immeubles collectifs.

Principes de fonctionnement d'un composteur collectif : un site se compose généralement de 3 bacs de 1 m³ :



- un pour la réserve de co produit,
- un bac central de remplissage pour les apports des habitants,
- un pour la maturation du compost.

Un site peut accueillir les déchets d'une trentaine de familles sur une surface d'environ 15 à 20 m².

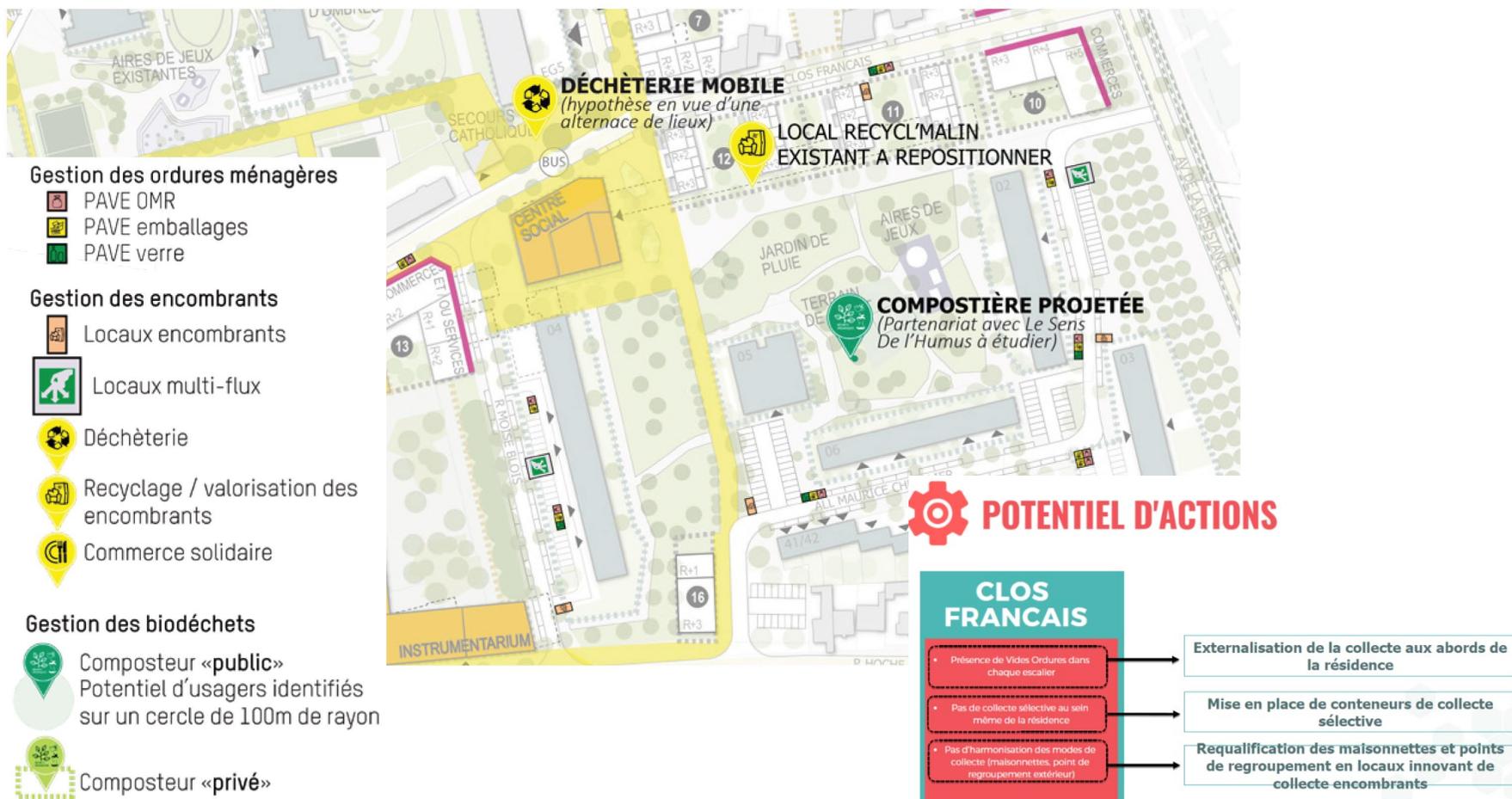
Investissement et fonctionnement :

- Fourniture des composteurs par l'agglomération
- Suivi par un guide composteur formé / habitant référent : contrôle des entrants, brassage et vidage des composteurs
- Gardiens et/ habitants, avec 2 référents par site



Une étude spécifique sur la gestion des déchets a été réalisée par INDDIGO. L'objectif est de bien prendre en compte cette dimension dans les travaux de réhabilitation et de résidentialisation. Exemple ci-dessous du secteur du Clos Français :

RECOMMANDATIONS SUR LE CLOS FRANÇAIS



G. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

Ce qu'il faut retenir de l'étude de développement des énergies renouvelables et de récupération réalisée par Ginger Burgeap :

Diagnostic énergie du secteur :

- Un quartier dont la vocation résidentielle marque fortement l'usage énergétique des bâtiments.
- **Un paysage énergétique marqué par le réseau de chaleur** (figure ci-contre) qui permet un taux d'EnR non négligeable sur un quartier urbain dense et « ancien ».
- **Un quartier qui a déjà amorcé sa « transition énergétique »** avec le passage du réseau de chaleur du fioul/charbon au bois/gaz en 2015.
- Une bonne connaissance de ce réseau auprès des acteurs principaux (bailleurs, collectivités), ce qui laisse des opportunités de déploiement « modestes ».

Axes de travail du projet : les perspectives pour la production d'EnR existent encore, même si elles sont « plafonnées » (contraintes techniques et /ou économiques) :

- **S'appuyer sur le réseau de chaleur pour augmenter le mix en énergies renouvelables du quartier.**



- **Assurer ou augmenter le taux d'EnR du réseau de chaleur.**
- **Identifier les opérations qui portent le meilleur potentiel de développement du solaire photovoltaïque.**
- Réaliser des **opérations de rénovation thermique** : Mettre en place un suivi des consommations, notamment sur le parc public .
- **La réduction de la consommation d'énergie** permet d'aller plus loin et de ne pas « reporter » les contraintes ou les impacts (par exemple : exploitation forestière et transport, fabrication des panneaux solaires, nuisances liées à l'éolien, etc.).
- Réaliser des **actions de sensibilisation des habitants**, des usagers, services municipaux, etc. En lien avec les structures locales (Agence Locale de l'énergie, atelier 21 etc.)

Une **étude de potentiel de production d'énergie électrique solaire photovoltaïque** a été menée sur plusieurs secteurs, dont le secteur « **Résistance Sud** »

Le **dimensionnement optimal de l'installation est calculé pour assurer un taux d'autoconsommation de 90% mutualisé entre les équipements qui consomment le jour et les habitations qui consomment la nuit**. La puissance à installer pour atteindre ce taux d'autoconsommation, 250 kWc, peut être entièrement obtenue sur une voire deux toitures (gymnase et groupe scolaire). Cette centralisation de la centrale permettrait d'optimiser les coûts d'installation et d'exploitation. Construire une plus grande centrale ne serait pas rentable.

En considérant le projet photovoltaïque en amont dans la phase de développement et de conception des bâtiments, l'intégration des modules photovoltaïque peut être économiquement optimisée (dimensionnement des toitures pour reprise de la charge, couverture « PV-ready », etc.).



H. Un projet face au changement climatique

Le quartier de La Noue étant très exposé au phénomène d'îlot de chaleur, le plan guide vise à améliorer le confort bioclimatique du quartier :

- en réduisant les surfaces asphaltées
- en augmentant les espaces perméables et semi-perméables
- en renforçant la trame plantée et la trame bleue
- en veillant à l'intégration de végétaux adaptés
- en privilégiant des matériaux avec un fort pouvoir réfléchissant, notamment sur les dalles des parkings.

Ces réflexions ont nourri le plan guide qui a connu les évolutions suivantes :

- conservation de l'allée de platanes rue Moïse Blois
- végétalisation des dalles
- intégration d'un square îlot de la Résistance
- intégration de la ferme urbaine de La Noue.

L'autre enjeu est de maîtriser l'impact carbone de la construction :

- **Est Ensemble** veut massifier l'utilisation de matériaux biosourcés.

Quatre filières sont bien représentées en Ile-de-France : le bois, la paille, la ouate de cellulose et le textile recyclé. Trois filières ont également un potentiel de développement important : le chanvre, le lin et le miscanthus

- **Le Plui d'Est Ensemble** anticipe la réglementation énergétique avec l'anticipation du label E+C- dès 2020 : niveau E3C1



CONFORT BIOCLIMATIQUE DU SITE

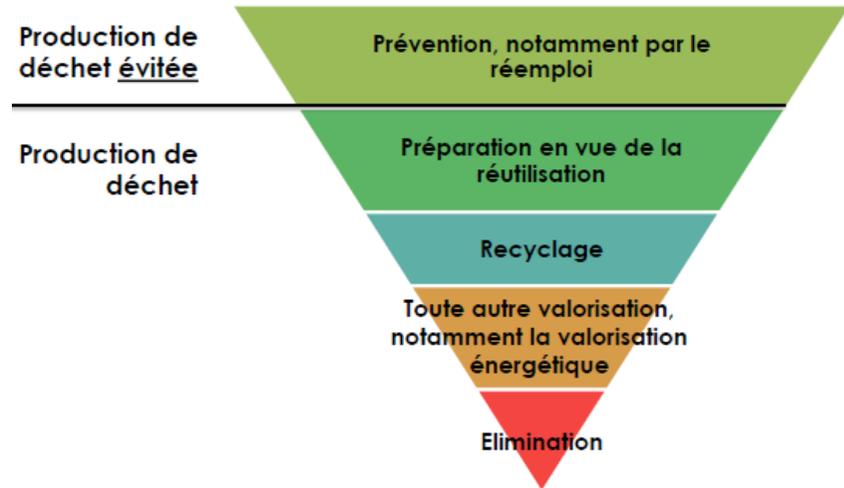
-  Îlot de fraîcheur, lié à l'exposition des **façades NORD**
-  Îlot de fraîcheur, lié aux **espaces végétalisés**
-  **Arbre**, source de fraîcheur
-  Îlot de chaleur, lié à l'exposition des **façades SUD**
-  Îlot de chaleur, lié aux **espaces urbanisés**

I. L'économie circulaire et le réemploi des matériaux (programmes ANRU+ et ADEME)

Est Ensemble a adopté son **plan d'économie circulaire le 1er avril 2019**. Il vise une optimisation de la gestion des ressources, grâce à un développement du territoire privilégiant la proximité et les échanges locaux, tout en garantissant une performance globale, économique, sociale et environnementale. Le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP), premier producteur de déchets en France, apparaît comme le secteur stratégique pour développer une filière d'économie circulaire.

Avec le soutien de l'ANRU + et de l'ADEME, une étude sur le réemploi des matériaux dans les différents quartiers PRU d'Est Ensemble a été menée en 2019.

Le NPNRU la Noue-Malassis est inscrit dans cette démarche. **Un pré-diagnostic ressource a été mené sur la galerie commerciale de La Noue**, vouée à la démolition. Cette approche a permis d'apprécier le gisement de matériaux disponibles afin d'évaluer l'intérêt financier du recyclage et du réemploi.

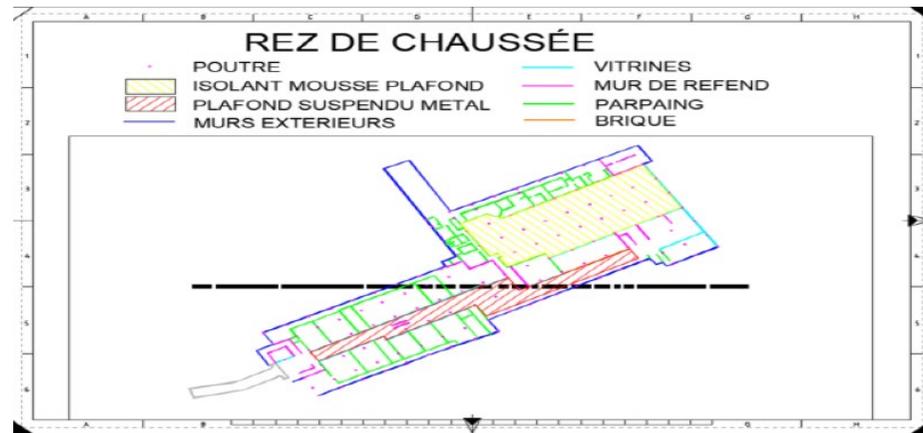


1-Choix du bâtiment
2-Visite de site pour un diagnostic quantitatif et qualitatif

Centre Commercial La Noue- Rue Irène et Frédéric Joliot-Curie

Critères de choix des sites

- Grande quantité de matériaux de construction noble (Béton principalement)
- Opportunité pour l'application de la hiérarchie de la gestion des déchets en privilégiant le réemploi
- Matériaux de construction particulier et qui ne bénéficie pas d'un cadre réglementaire et normatif pour le recyclage - Opportunité pour l'application de la méthodologie de la sortie implicite de statut de déchet
- Potentiel pour l'organisation d'un chantier d'insertion
- Intérêt explicité par la maîtrise d'ouvrage



En phase opérationnelle, l'objectif est de systématiser les diagnostics déchets et ressources pour réaliser des déconstructions sélectives et valoriser les matériaux issus de la démolition.

Les possibilités de réemploi des matériaux des bâtiments démolis dans le projet urbain seront systématiquement étudiées.

Matériaux	Poids (en tonne)
Béton	18435
Parpaing	454
PVC rigide	136
Plâtre	129
Acier	106
Verre	50
Brique	11
Aluminium	6

J. Les enjeux environnementaux pris en compte à tous les stades d'élaboration du projet

Le bureau d'étude environnemental INDDIGO, au sein du groupement INTERland, a contribué à la conception du projet en phase protocole via une méthodologie fondée sur une approche sociale et transversale de l'urbanisme imprégnée par l'AEU (approche environnementale de l'urbanisme élaborée par l'ADEME) et en intégrant le référentiel aménagement durable d'Est Ensemble.

Les directions de l'assainissement, de l'environnement, des déchets d'Est Ensemble, ainsi que le service environnement de la Ville de Montreuil ont contribué directement à l'élaboration du projet, en concertation avec les habitants.

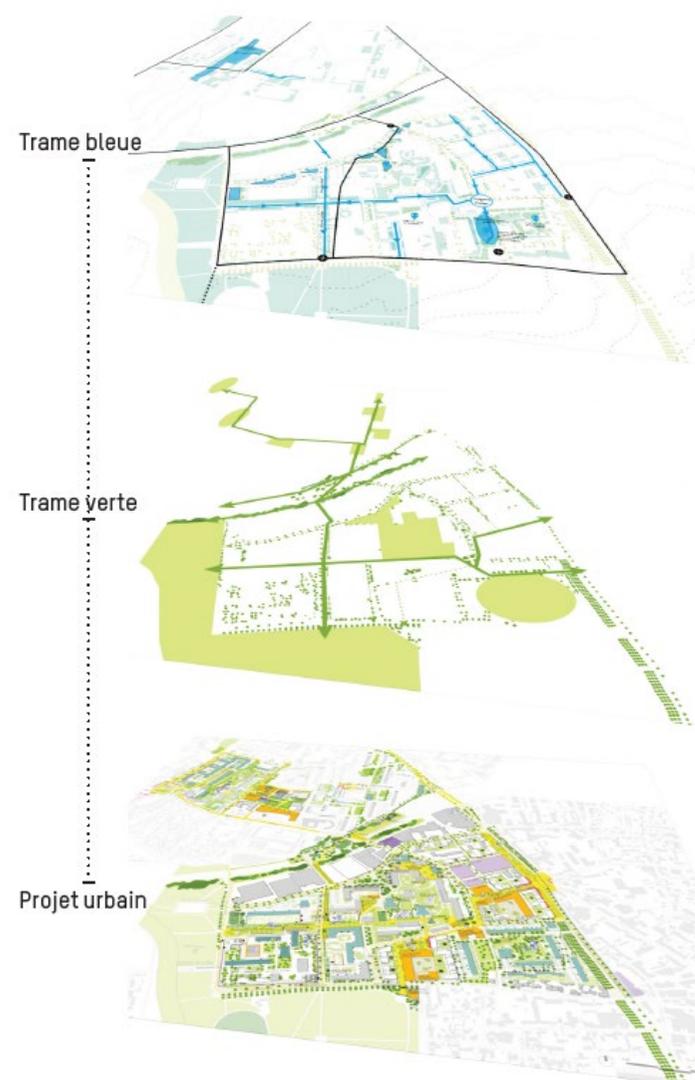


En phase convention, une **AMO environnementale**, intégrée au groupement d'architectes coordonnateurs sera recrutée pour travailler selon le canevas du référentiel aménagement durable d'Est Ensemble.

La direction de l'environnement d'Est Ensemble apporte un soutien méthodologique au montage de projet, notamment pour les mener les études d'impact. Par ailleurs, des marchés à bon de commandes sont mobilisables pour traiter des sujets ponctuels dans le projet : biodiversité, qualité de l'air, matériaux biosourcés dans la construction etc .

Pour chaque opération à venir, qu'elle soit de nature publique ou privée, la collectivité s'adjoindra un AMO développement durable pour le suivi dédié. Il sera notamment chargé d'élaborer un **cahier de prescriptions environnementales** et d'analyser les projets des opérateurs en phase pré-instruction des permis de construire et d'apporter son appui aux maîtres d'ouvrage en phase travaux.

Cohérence entre la trame verte et bleue



II. Des projets scolaires ambitieux et innovants

Dotée d'une population jeune, diversifiée et stimulée par une croissance démographique liée autant aux naissances qu'aux installations de nouveaux habitants dans les futures nouvelles constructions du quartier la Noue-Clos Français, la Ville de Montreuil entend confirmer aujourd'hui un choix essentiel qu'elle a engagé depuis de plusieurs années : assumer pleinement son rôle notamment éducatif auprès des familles, en coopération avec l'ensemble de ses différents partenaires, et ceci au bénéfice de tous les enfants et jeunes montreuillois.e.s.

Par là même, elle projette **des ambitions fortes quant aux bâtiments de demain**, en particulier aux équipements publics qu'elle souhaite apporter aux habitants de ce quartier. Ainsi, elle compte tirer parti de l'évolution des attentes des usagers et utilisateurs pour définir les équipements de demain, notamment concernant leur surface, leur esthétique, leur configuration, leurs qualités d'usage (espace, lumière, bruit, confort d'été et d'hiver) ou de services et leur environnement, dans leur lien avec l'ensemble du quartier et de la ville.

L'adaptabilité et l'évolutivité des bâtiments dans le temps (court ou long) fait donc partie des exigences de qualité attendues pour ces futurs bâtiments qui, s'ils sont neufs, seront construits pour 50 ans minimum.

Dans sa volonté de **promouvoir l'innovation dans sa fabrication de la ville**, Montreuil veille aussi à **développer un croisement des usages, des modes et principes de fonctionnement des bâtiments** dans l'intérêt de tous. Aussi **l'interaction des bâtiments avec leur environnement et notamment avec la nature** est un atout qui sera pris en compte dans la construction et la rénovation des bâtiments innovants.

Participer à la construction et à la vie des citoyens de demain, c'est s'appuyer sur un projet de **Réussite Ensemble pour une Ville Émancipatrice (REVE)**, sur une sensibilisation des plus jeunes à l'environnement, sur une lutte contre le gaspillage et sur des actions collaboratives fédératrices d'un « mieux vivre ensemble ».



A. Une offre scolaire renouvelée, un projet éducatif ambitieux

1) Une offre scolaire renouvelée, plus cohérente et plus ambitieuse pour le quartier

Un projet de renouvellement urbain doit être assis sur un solide projet de renouvellement de l'offre scolaire et périscolaire. Enjeux de mixité sociale, de mise en cohérence des équipements avec le nouveau quartier, **le projet d'équipement scolaire est au centre de la démarche urbanistique.**

2) Remettre de la cohérence dans l'offre scolaire

Le quartier « La Noue » est actuellement doté de deux équipements scolaires qui génèrent, par leur structure un déséquilibre :

- Un groupe scolaire Joliot Curie avec deux écoles élémentaires et une école maternelle
- Une école maternelle Rosenberg isolée.

À l'issue du projet de renouvellement urbain, le quartier sera ainsi doté de deux groupes scolaires cohérents, neufs ou profondément réhabilités :

Un groupe scolaire Résistance composé:

- d'une maternelle de 9 classes avec une cour dédiée,
- d'une élémentaire de 15 classes avec une cour dédiée,
- d'un office de restauration commun desservant : un restaurant scolaire en maternelle et un self en élémentaire,
- d'un centre de loisirs mixte, adapté aux besoins définis dans notre projet éducatif territorial « R.E.V.E »,
- d'une salle polyvalente permettant la motricité et l'ouverture sur le quartier.

Un groupe scolaire Jean Macé composé :

- d'une maternelle de 9 classes avec une cour dédiée,
- d'une élémentaire de 15 classes avec une cour dédiée,
- d'un Instrumentarium permettant l'éveil à la pratique musicale en lien avec la classe à horaire aménagé musique (CHAM)
- d'un office de restauration commun desservant : un restaurant scolaire en maternelle et un self en élémentaire,
- d'un centre de loisirs mixte, adapté aux besoins définis dans notre projet éducatif territorial « R.E.V.E »,
- d'une salle polyvalente permettant la motricité et l'ouverture sur le quartier.

Ces deux groupes scolaires mieux positionnés géographiquement l'un par rapport à l'autre, permettront :

- une réelle cohérence pour les élèves et les équipes pédagogiques puisque la continuité maternelle/élémentaire sera assurée dans un même environnement.
- une simplification du quotidien pour les familles, celles-ci n'ayant plus à faire des trajets différents pour deux (ou plus) enfants d'une même fratrie maternelle/élémentaire.

Le dimensionnement de ces deux groupes scolaires de 24 classes, correspond aux besoins existants, complétés par ceux générés par les livraisons de logements prévues dans le cadre du NPNRU.

3) *Une ambition axée sur la réussite éducative*

Le travail de sectorisation qui accompagnera la création de ces deux groupes scolaires permettra d'assurer un équilibre de mixité sociale, garante d'un climat scolaire apaisé.

Ce type de groupe scolaires (tel que définis ci-avant : 24 classes, un centre de loisirs dédié, une salle de motricité, un office de restauration commun...), a déjà été expérimenté avec succès à Montreuil pour les trois derniers groupes scolaires livrés.

Ces équipements sont dimensionnés sur la base de trois classes par niveau scolaires, ce qui permet un travail pédagogique par niveau ou par cycles.

4) *100 % réussite*

Un travail spécifique sera réalisé dans le cadre du programme de ces groupes scolaires pour les cycles 1 (CP / CE1) afin d'intégrer la possibilité de dédoubler des classes ou de les regrouper en fonction des années mais aussi en fonction du projet pédagogique des équipes enseignantes.

La possibilité de moduler les dédoublements par des cloisons amovibles par exemple, sera une réelle plus-value pour ces groupes scolaires classés REP par l'Education Nationale.

Pour la jeunesse (11-18 ans) : Antennes Jeunesse, centre sociaux, séjours et projets, les festivals dédiés : le mois des arts à Montreuil pour l'enfance (MarMoe), le festival du livre Jeunesse...

Pour tous ! (0-18 ans) : Culture, Santé, Sport, Citoyenneté

B. Une conception innovante des Établissements recevant du public (ERP)

1) Recourir à une démarche de coût global pour valoriser l'efficacité fonctionnelle, technique et environnementale du bâtiment

Le raisonnement en coût global est une réflexion qui associe autant le coût d'investissement que le coût d'exploitation. Sachant que près de 75% du coût d'un bâtiment est induit par le coût d'exploitation et de maintenance, la direction des bâtiments de la Ville de Montreuil s'est posé la question du coût global dans le cadre de ses dernières constructions. Elle souhaite par conséquent que ses futures constructions respectent également cette démarche et que la limitation des coûts d'exploitation soit une donnée structurante du programme de ses futurs bâtiments du quartier.



Pour cela, plusieurs leviers sont proposés et seront étudiés pour le projet de construction :

- Diminuer les consommations réglementaires (chauffage, ECS,...) et non réglementaires (éclairage extérieur, décoratif,...), en fixant un niveau énergétique élevé (équivalent aux labels Bepas ou Effinergie+) ;



- Placer la pérennité des performances comme facteur décisionnel (choix des matériaux, impact environnemental) en demandant aux équipes de conception de ces équipements un calcul en coût global suivant la norme ISO 15686 ;
- Elaborer une démarche programmatique se basant sur la sobriété technique : un bâtiment facile à utiliser et à entretenir, adapté aux moyens techniques et humains des services de la ville ;
- Intégrer les usages afin d'adapter la programmation à la réalité des besoins.



2) Inscrire les bâtiments neufs dans une logique d'économie circulaire

Puisque l'économie linéaire a largement montré ses limites, la Ville de Montreuil veut contribuer, à travers ses projets de construction d'équipements publics, à valoriser la logique d'économie circulaire, depuis la production des matériaux jusqu'à leur fin de vie. Étant donné le quartier sur lequel les bâtiments seront implantés et l'enjeu de l'économie circulaire, se diriger vers des **bâtiments neufs en filière sèche**, se basant sur la préfabrication, présente de nombreux avantages :

- **La maîtrise de l'énergie grise** (ou énergie intrinsèque : quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit pendant les phases de production, extraction, transformation, fabrication, transport, mise en œuvre, entretien et enfin recyclage), qui à 50 à 60% est portée par le principe constructif et l'enveloppe du bâtiment ;
- **La maîtrise de la perméabilité à l'air** (étanchéité du bâti), **gain de temps de mise en œuvre et cohérence dans le cadre d'un chantier à faible impact** ;
- **Une meilleure performance énergétique** liée au principe constructif.

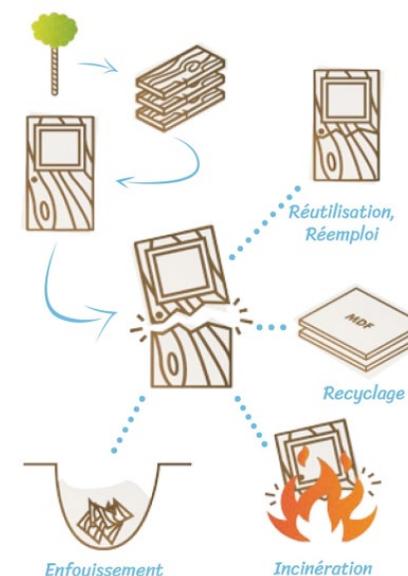


3) Favoriser le réemploi des produits de construction en valorisant des produits issus des déconstructions

Le choix des produits de construction représente un enjeu important lors de la préparation des travaux de restructuration ou de construction des bâtiments neufs. En effet, une attention particulière y sera portée lors de la définition des cahiers des charges techniques. Ceux-ci permettront de maîtriser l'impact environnemental et sanitaire des bâtiments, en particulier concernant les travaux de démolition. Ainsi, dès la démolition des bâtiments, un diagnostic des déchets sera réalisé, conformément à la réglementation, tout en y apportant une valeur ajoutée avec la volonté d'une **valorisation de ces déchets par le réemploi ou la réutilisation des matériaux**.

La ville partage les ambitions de la directive européenne sur les déchets, 70% des déchets de construction/déconstruction devront être valorisés à l'horizon 2020. Dans ce contexte, mieux que la valorisation, le réemploi ou la réutilisation des matériaux constitue l'une des réponses proposées pour réduire la quantité de déchets de chantier et limiter l'impact environnemental du bâtiment.

Afin de faciliter la mise en place d'une démarche de réemploi, les projets de déconstruction – reconstruction seront pensés dans ce sens avant même la conception, dès la définition du programme.



4) Veiller au confort des occupants et le traduire techniquement

La santé doit être partie prenante de **la conception bioclimatique** d'un bâtiment et il convient de chercher le meilleur compromis entre les différents confort visés pour l'occupant. De l'acoustique au confort d'été, du confort visuel au confort d'hiver, la volumétrie du bâtiment, ses orientations, ses ouvertures tout comme ses protections solaires, sont à étudier à l'appui de logiciels performants, permettant à l'équipe de conception de chacun des équipements d'affiner les façades et de pousser les curseurs du confort et de la santé des futurs occupants pour qu'ils les satisfassent pleinement.

Pour dresser un cadre, nous pourrions appuyer notre programmation des équipements sur le référentiel NF HQE Bâtiment tertiaire de Certivéa, et notamment le niveau Performant, dont les principaux objectifs sont listés ci-dessous :

- Prévoir une **température** résultante ne dépassant pas 28°C plus de 2% du temps d'occupation annuel ;
- Favoriser un **éclairage naturel** optimal (un Facteur Lumière du Jour supérieur à 2% pour 80% des locaux concernés)
- Assurer une **qualité de l'air** intérieure supérieure aux exigences réglementaires, notamment pour les personnes les plus à risques.

5) S'orienter vers une nouvelle organisation des classes pour plus de modularité

S'appuyant sur les expériences de constructions réalisées en Finlande par exemple et en parallèle de l'évolution technologique, la ville de Montreuil souhaite de favoriser la **modularité des espaces** et ainsi permettre d'adapter les bâtiments aux évolutions pédagogiques de demain.

6) Concevoir des cours végétalisées qui anticipent le réchauffement climatique

La Ville de Montreuil intègre déjà un environnement paysager végétalisé autour ou même dans les bâtiments. En effet, pour adapter les équipements scolaires aux conséquences du changement climatique (augmentation de la fréquence, de la durée et de l'intensité des vagues de chaleurs notamment) les cours d'école sont repensées et ne sont plus exclusivement minérales telles qu'on pouvait les construire il y a 50 ans.

Ainsi, la collectivité s'est engagée dans une nouvelle réflexion sur la place que prennent les élèves pendant leur temps de récréation en **adaptant les supports pédagogiques** qui s'y développent, plus vertes et intégrant le concept d'« **îlot de fraîcheur** » pour lutter contre le réchauffement climatique.

Lors de la conception du projet de construction ou de rénovation, on prévoit donc de remplacer le revêtement de sol sombre et imperméable par un revêtement plus clair et drainant.

La cour est végétalisée, avec des arbres (existants ou plantés) et **des jardins pédagogiques** selon les âges (maternelle ou élémentaire). En effet, la création et le suivi d'un jardin pédagogique incitent à la découverte et à l'expérimentation, les visées sont écologiques, les méthodes scientifiques et ludiques et les apprentissages très variés et transdisciplinaires. La **pleine terre** est préférée aux bacs et les essences seront choisies pour être entretenues facilement. Le choix des essences et des arbres sera aussi retenu pour être non allergène et pour favoriser un rafraîchissement naturel. Le rafraîchissement par l'eau sera assuré par l'installation d'une fontaine et de jeux d'eau.

Les écoles futures pourront permettre d'associer les occupants actuels, les élèves et la communauté éducative, pour permettre un travail collaboratif.

C. S'approprier le bâti autrement

1) *Repenser les espaces pour être adaptés et ouverts à tous*

La Ville de Montreuil a engagé une réflexion autour **des cours d'écoles « non genrées »**. Elle souhaite **redonner de la place à tous pour une égalité des chances** et limiter au maximum le rapport de force dont sont victimes tous les enfants et en particulier ceux qui sont considérés comme "non conformes" (en surpoids, plus petits, portant des handicaps, etc).

Au même titre que dans les espaces publics présentant des jeux pour enfants, l'aménagement prévoit donc des espaces mieux répartis et des « zones de détente » favorisant les jeux collectifs variés voire de société sur des tables, des bancs, avec un marquage ludique au sol. Des espaces végétalisés par endroits, des « petits coins » au calme qui peuvent permettre l'isolement, la détente, la discussion ou la lecture.

Les espaces de jeux seront pourvus d'un **meublier modulable**, que les enfants peuvent s'approprier.

Plus largement, d'autres espaces situés à l'intérieur des équipements seront pensés aussi comme « non genrés ». C'est le cas des réfectoires qui peuvent offrir des espaces adaptés à tous ou des sanitaires qui sont mixtes dans la grande majorité des écoles maternelle de la ville.

2) *Faire comprendre le bâtiment à ses occupants*

Les nouvelles technologies de construction permettent la mise en place de systèmes qui impliquent de nouveaux modes d'utilisation, de nouvelles manières de fonctionner qui peuvent contraster avec les habitudes des utilisateurs.

Cela nécessite donc un **accompagnement des utilisateurs** pour leur apporter une nouvelle culture et de nouvelles réactions adaptées à un matériel nouveau.

Un **carnet de vie du bâtiment** devra être mis en place dans chaque équipement comportant des ambitions environnementales afin d'expliquer la conception du bâtiment de façon pédagogique et accessible à tous.

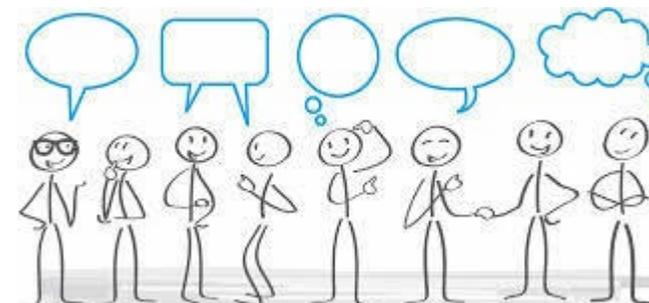


3) *Mieux comprendre les besoins par la concertation tout au long du projet*

Pour garantir l'adéquation des bâtiments avec leur fonctionnement, leur entretien et leurs usages, les services de la Ville s'engagent dans une démarche de concertation tout au long du projet.

A chaque phase du projet, ils peuvent ainsi apporter leur expertise pour valider les orientations à retenir pour assurer la bonne réalisation et le bon entretien futur du bâtiment et de ses environs.

Une relation avec le quartier est aussi mise en place pour **informer et associer les habitants** au processus de réalisation des futurs équipements à chacun de ses stades d'avancement permettant ainsi une meilleure appropriation des futurs usagers.



4) *Adapter les bâtiments aux usages et fonctions futurs*

Les modalités par lesquelles les bâtiments interagissent avec leur environnement proche (parcelle, quartier, espaces publics) et lointain (bassin de vie, territoire national, territoires internationaux) ont évolué. Ainsi, les fonctions abritées par le bâtiment ont changé puisque les services rendus aux utilisateurs du bâtiment, aux riverains et à la collectivité sont mêlés. On peut à ce titre noter la volonté de la Ville de rassembler dans un même groupe scolaire les fonctions d'écoles élémentaire et maternelle pour **mutualiser les cantines** avec un office de restauration unique. Les **centres de loisirs maternelle et élémentaire** sont également rapprochés pour limiter les espaces dédiés aux bureaux et pour partager les équipements communs (réfectoire notamment) avec une modularité des espaces d'activité pouvant s'adapter aux effectifs d'accueil (maternelle et/ou élémentaire).

Les **gymnases** présentent un usage scolaire pendant le temps d'ouverture des écoles et des centres de loisirs mais aussi une pratique sportive extérieure en dehors de ces horaires au profit des associations du quartier.

Les crèches peuvent aussi proposer un espace d'accueil comme un **relais des assistants maternelles** en créant ainsi un service de proximité transversal dans le quartier.

5) Proposer une restauration qualitative, sociale et solidaire

La Ville s'engage dans la poursuite des actions conduites en faveur de la transition écologique et alimentaire, telles que le passage à 70% de composantes bio dans les cantines, le doublement des repas végétariens, l'abandon de la vaisselle en plastique et la tenue de marchés paysans.

Elle souhaite faire bénéficier les usagers d'une restauration de qualité, très majoritairement non transformés, prioritairement faits maison et même locaux, équitables et frais.

Par ailleurs, les groupes scolaires pourront bénéficier de **réfectoires de qualité** bénéficiant d'un traitement acoustique et de luminaires d'ambiance adaptés qui favorisent un moment de calme, de partage et d'échanges dans la sérénité.



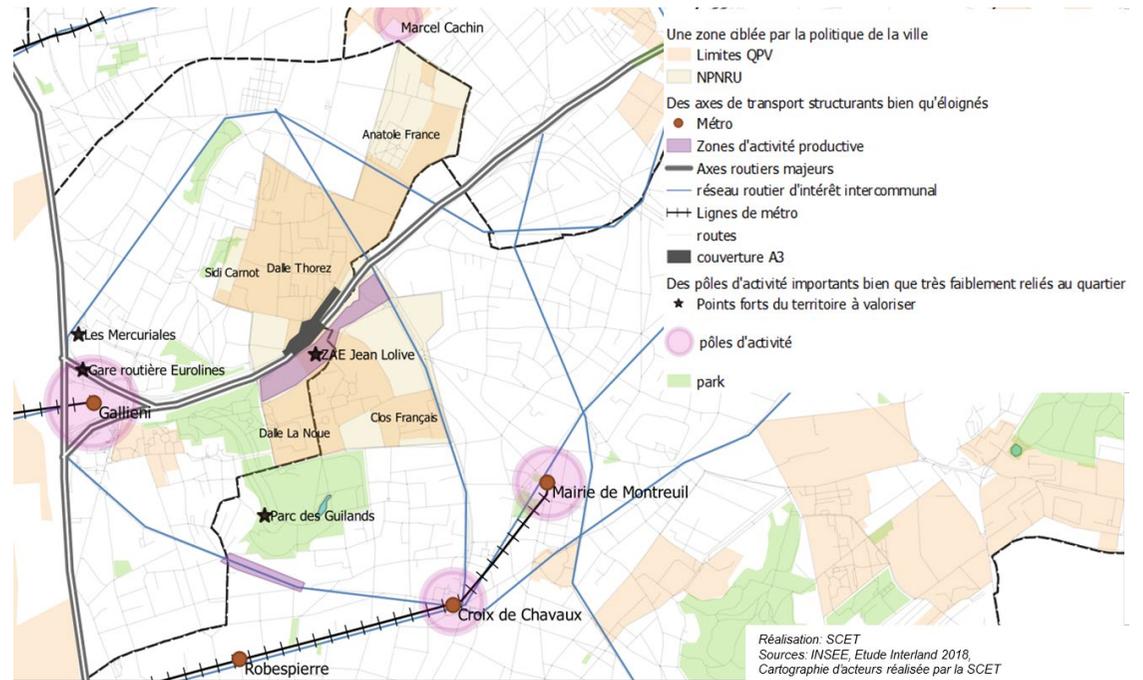
En termes d'éducation, un espace dédié pourra être prévu au sein des bâtiments afin d'accueillir **une cuisine pédagogique** qui permettra à un groupe d'élèves du centre de loisirs ou des classes de confectionner des plats qu'ils pourront déguster ensuite. Ces ateliers éducatifs aux goûts pourront porter sur plusieurs thèmes tournant autour de la nutrition et de l'éveil des sens. En étant mis **en lien avec les jardins pédagogiques** présents dans les groupes scolaires, ils pourront ainsi créer le lien entre la confection des produits par le travail de la terre jusqu'à l'assiette.

Des actions concrètes pourront également être mises en place en faveur du tri des déchets alimentaires dans le cadre d'animations culinaires de sensibilisation à la lutte contre le gaspillage alimentaire.

III. Un quartier, à la localisation stratégique, avec un fort potentiel de développement économique

Le quartier La Noue-Malassis dispose d'un fort **potentiel de développement économique, pouvant lui conférer un rayonnement métropolitain**. Bien que contrastée selon les secteurs, sa proximité à Paris et aux grands axes de mobilité (métro, A3, BP, échangeur) lui confère une **accessibilité** avantageuse. Le quartier bénéficie également de sa proximité avec le tissu culturel dense et dynamique de Montreuil et un pôle tertiaire et hôtelier en renforcement à Gallieni.

Bien que disposant d'une offre commerciale devant être renouvelée, la **mixité fonctionnelle et les équipements** du quartier attirent des travailleurs et des consommateurs (piscine et conservatoire des Malassis, théâtre de la Noue, galerie commerciale...). Ces équipements sont toutefois vieillissants et inégalement répartis sur le secteur.



A. La présence remarquable d'activités productives sur le secteur du plateau

Le site accueille de nombreuses activités, notamment productives. Les **entrepôts de La Noue** accueillent une grande diversité d'activités (industrielles, commerciales et artisanales autour d'une cinquantaine de sociétés). **La ZI Jean Lolive** constitue un secteur majeur d'activités économiques du territoire, jouissant d'une très bonne accessibilité (A3). On y trouve des activités de stockage (HomeBox Paris Est) ou du commerce de gros (Comptoir des Matériaux Réunis CMR). Ce site présente également quelques **opportunités foncières**, pouvant permettre de renforcer la vocation économique de cette zone, de revaloriser son image et d'améliorer la qualité urbaine de ce secteur constituant la jonction entre les deux parties du quartier. L'ensemble des deux secteurs, des entrepôts de la Noue et de la ZI Jean Lolive, **constitue l'un des trois principaux secteurs économiques encore actifs sur le secteur stratégique du Parc des Hauteurs**.

B. Une dynamique entrepreneuriale forte ainsi qu'un tissu d'acteurs de l'innovation sociale structurant

La mixité **économique et sociale** au sein du QPV est plus importante que dans les autres QPV d'Est Ensemble (11% de cadres et professions intellectuelles supérieures, 2014). On constate néanmoins une concentration de ménages à bas revenus sur la dalle Thorez (Les Malassis) ou le Clos Français (La Noue).

Au regard des difficultés de formation et d'accès à l'emploi, le **tissu d'accompagnement présent, pourrait encore être renforcé et mieux maillé**. Le quartier se caractérise également par un **tissu associatif dynamique** (AJDB, Femmes Etoiles de La Noue, les Ouvriers de Joie...) avec de nombreux projets qui peuvent être en lien avec l'emploi, la formation, l'activité.

Le quartier se distingue également par la présence d'un **tissu d'acteurs de l'innovation sociale important et varié**. Il est composé de plusieurs porteurs de projets, notamment dans le domaine du « faire » (les compagnons bâtisseurs, YA+K,...). Centrés autour de préoccupations communes (culture, lien social, accompagnement à l'insertion, recyclage et réemploi, soutien aux projets locaux...), ces projets sont à accompagner et mettre davantage en lien entre eux et avec les entreprises du quartier.

On note la présence au sein de la ville de Montreuil de **porteurs de projet économiques dans le secteur de la culture** (ex : studio d'enregistrement, atelier de mode) qui pourraient trouver leur place dans le quartier.

Un **fort potentiel entrepreneurial** est identifié sur le quartier, faisant écho à un taux de création et de transfert d'entreprises plus élevé que la moyenne QPV d'Est Ensemble (27,5%). Il est soutenu par des acteurs implantés à proximité du quartier NPNRU (Positive Planet, Time2Start, locaux Easy Business, AJDB) et par des acteurs qui y effectuent des projets régulièrement (Groupement de créateurs...). La présence de la **pépinière d'entreprises Atrium** d'Est Ensemble, avenue de la Résistance, et le potentiel à exploiter que celle-ci représente, est également à noter.

C. La stratégie de développement économique

Une vocation économique affirmée autour de deux angles d'attaque complémentaires, s'appuyant sur les forts potentiels identifiés :

- N°1 : **conforter la dynamique productive du quartier** (ZI Jean Lolive, entrepôts) => en faire une « vraie » zone d'activité et valoriser les savoirs faire présents (bois, vitrerie, carrelage, confection / textile, ...).

- N°2 : Faire du quartier une **nouvelle zone créatrice de Montreuil** (entrepreneuriale et artistique) en soutenant leur densification, leur visibilité ; en renforçant le lien des entreprises avec le quartier ; en soutenant de nouveaux projets (immobiliers, filières innovantes et créatrices d'emplois), en communiquant auprès des « makers ».

Orientations proposées :

- **Ancrer le développement du quartier NPNRU dans le maillage territorial Bagnolet / Montreuil** : saisir les opportunités offertes par la proximité avec le Pôle Gallieni et la dynamique de Montreuil ; développer des projets « servant » le pôle Gallieni (tourisme, restauration...) et en « attirant » la dynamique créatrice de Montreuil dans le quartier.
- **« Faire de La Noue-Malassis un quartier démonstrateur de l'entrepreneuriat sur Est Ensemble »** : impulser et accompagner l'installation/le développement d'activités économiques issues de l'entrepreneuriat y compris dans les secteurs de l'artisanat et de la petite production ; renforcer l'ancrage local des acteurs de l'entrepreneuriat, notamment en lien avec les associations locales (via la pépinière Atrium notamment).
- **Soutenir les filières de l'économie circulaire** : soutenir les initiatives locales autour du recyclage, de la récupération et du réemploi (récupération de matériaux, restauration solidaire...) et les synergies entre ces projets pouvant rentrer en complémentarité autour de l'Economie Sociale et Solidaire.
- **Conforter la dynamique productive et créatrice du quartier**, sur les secteurs existants : dalle de la Noue et ZI Jean Lolive. Il s'agit de soutenir leur densification, leur visibilité, les projets promouvant les liens avec le quartier ; ainsi que promouvoir de nouveaux projets, notamment immobiliers sur des filières innovantes et créatrices d'emplois.

IV. Une politique d'urbanisme temporaire pour gérer la transition et développer l'attractivité

Est Ensemble mène une politique d'occupation temporaire des friches avec le dispositif Tempo. Deux occupations se sont déroulées dans le périmètre du NPNRU La Noue-Malassis-Le Plateau en 2018 et 2019.

Le territoire est lauréat de l'ANRU+, qui va lui permettre de déployer une stratégie étendue aux friches des 12 NPNRU pour accompagner les mutations urbaines pendant la durée des projets.

A. 2018 : Le projet Nous la Cité à la Noue Montreuil

Le projet était porté par 3 associations montreuilloises, l'atelier OTTO, paysagistes et ingénieurs de projet, la Factory & Co, architectes et constructrices et le collectif 39, spécialisée dans la fabrication et l'animation de cantines participatives offrant des plats à prix libre composé d'ingrédients bio inventés.

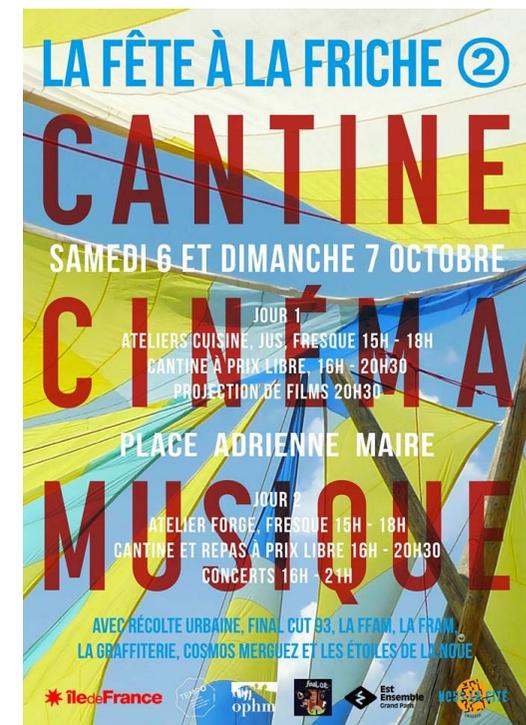
Le projet a pris place sur la parcelle située à Montreuil en plein cœur du périmètre du nouveau projet de renouvellement urbain, sur la friche rue Adrienne Maire, en lieu et place de l'ancien parking EG2 démoli dans l'ANRU1.

Le but était d'accompagner les habitants dans une démarche de préfiguration de l'aménagement pérenne et des futurs usages de cet espace. L'OPHM, qui souhaite réaliser des ateliers d'artiste en bas de l'immeuble BH 40, était partenaire du projet. La mission était de développer des activités pour les habitants du quartier afin de réfléchir ensemble à l'avenir d'un futur espace public.



Durant l'année, le collectif a organisé, avec les associations et les habitants, des événements pour se retrouver pour cuisiner, manger, dialoguer, et construire du mobilier urbain (tables, bancs, chaises, fauteuil), petites scènes pour la musique ou le théâtre, gradins, signalétiques...

Des artistes sont venus expérimenter sur la place de l'art en ville. Comment réfléchir à l'espace public à partir d'une pièce de théâtre, à partir d'un concert, à partir d'une fresque murale ou au sol ? Comment dessiner l'espace public en laissant l'imagination libre pour inventer des choses nouvelles, pour dessiner le paysage urbain, pour inventer de nouveaux usages !



B. 2019 : Les Quatre Saisons sur la couverture de l'A3 à Bagnolet



L'association AJDB à Bagnolet propose aux habitants de se réapproprier un espace sur la couverture A3 dans le quartier des Malassis, avec un programme construit autour de 4 temps forts comprenant des rencontres, des ateliers et animations, avec notamment du jardinage, une terrasse éphémère, des zones d'ombres...

Le projet a pour but de dynamiser la vie du quartier tout en permettant à ses habitants de se réapproprier et d'aménager les espaces délaissés selon leurs besoins. Cet espace permettrait ainsi de promouvoir la capacité de chaque habitant à être un citoyen actif, de renforcer l'appropriation des espaces par les habitants et tous les visiteurs tout en créant des liens entre les habitants.

Des animations et événements liés à chaque saison sont proposés tout au long de l'année en collaboration avec les associations YA+K et OuiShare.

Programmation 2019

En hiver : un premier événement porté par l'association YA+K avec un village éphémère

Au printemps : mise en place de jardinières, d'une roulote, de conteneurs et lancement des activités avec les services de la Ville.

En été : organisation de l'événement "AJDB en fête" avec des structures gonflables, du maquillage, une ferme éphémère, un studio photo, un lâcher de ballons... avec en amont différentes animations : parcours roller, terrasse éphémère, jardinage.

En automne : animations autour des récoltes et selon les propositions des habitants.



C. 2020 : un dispositif renouvelé : plus ouvert et mieux doté

Riche de l'expérience de nombreux projets labellisés TempO', qui ont permis avec succès l'animation de portions de territoires depuis 2015, Est Ensemble a procédé au renouvellement du dispositif. Celui-ci est désormais ouvert à un public plus large, puisqu'il s'adresse désormais :

- aux structures associatives : associations ou collectifs d'associations
- à toutes structures de l'Économie Sociale et Solidaire ainsi qu'aux Sociétés d'Insertion par l'Activité Economique
- aux artistes inscrits à la maison des artistes ou aux AGESSA .

Ce nouveau format de l'AMI est lancé pour une période de 3 ans, durant lesquels plusieurs sessions seront ouvertes plus régulièrement. Cela mobilise une enveloppe globale de 300 000€, en fonctionnement et en investissement.

Outre les sites proposés aux candidats dans le cadre de la présente session de l'AMI TempO', d'autres sites peuvent être apportés par les porteurs de projet d'urbanisme transitoire et faire l'objet d'un soutien financier, sous réserve de répondre aux conditions fixées dans le règlement de l'AMI.

Par ailleurs, ce nouveau format de l'AMI TempO' concerne une typologie plus large de sites. Aux terrains vacants nus viennent s'ajouter les bâtiments vacants, les espaces publics, les locaux vides en pied d'immeubles ou les sites mixtes (terrains et bâtis, espaces publics et terrains nus, etc.) afin de s'adapter à la diversité des enjeux en présence dans les périmètres des projets d'aménagement et de renouvellement urbain du territoire.

Dans le quartier de La Noue, le dispositif pourra être déployé pour accompagner le phasage opérationnel du projet.



V. Insertion et emploi : l'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée »

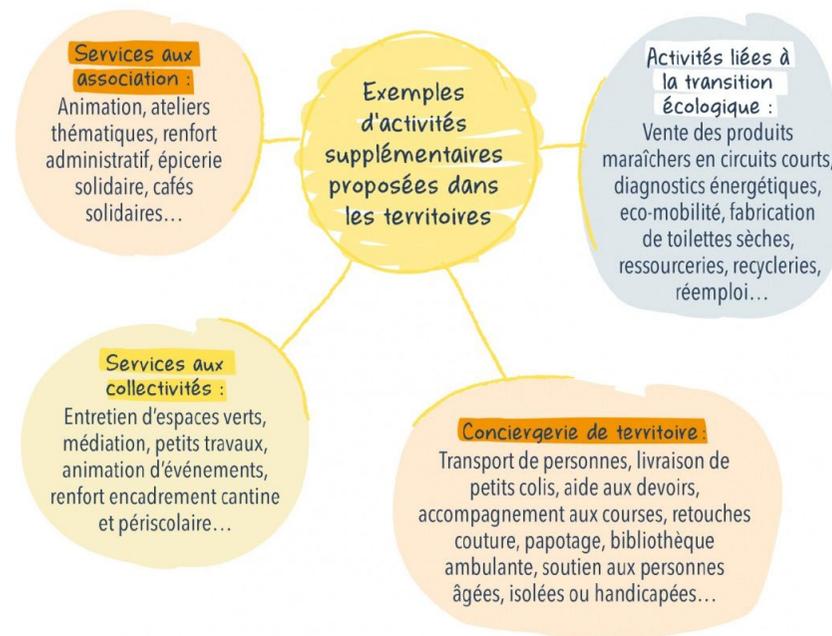
Est Ensemble a décidé lors du Conseil de Territoire du 25 septembre de se déclarer « territoire volontaire » pour l'extension de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée (TZCLD), annoncée le 13 septembre 2018 par le Président de la République dans le cadre de la stratégie de lutte contre la pauvreté.

Le Territoire s'engage actuellement dans une phase de préparation de sa candidature. Au terme d'une large concertation locale organisée par Est Ensemble en lien étroit avec les Villes, **deux périmètres ont été retenus dont un sur le territoire de Bagnolet, qui comprend à ce stade les quartiers de La Noue, les Malassis, la Capsulerie et le centre-ville.** L'autre quartier retenu est celui des 4 Chemins à Pantin. Ces périmètres sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de l'avancée du dossier de candidature.

L'objectif est de créer des services non pourvus sur un quartier (services à la personne, agriculture urbaine, économie sociale et solidaire ...) et d'employer sur ces activités des habitants au chômage de longue durée en CDI, avec l'aide de l'État.

Il s'agit d'inverser la logique en partant des attentes des personnes en recherche d'emploi sur les activités qui manquent sur le quartier. Après s'être assuré qu'elles sont utiles et non-concurrentes avec les entreprises locales, la collectivité aide à la mise en place d'une Entreprise à But d'Emploi (EBE), qui emploiera en CDI tous les chômeurs de longue durée du quartier sur ces différentes activités.

Les salaires des personnes employées par l'entreprise à but d'emploi sont financés entre 50% et 100% par l'État. Ainsi les habitants au chômage de longue durée retrouvent un emploi et donc une meilleure insertion sociale et de nouveaux besoins sont couverts sur le quartier, ce qui dynamise le tissu économique.



Dans l'attente d'un calendrier fixe concernant l'extension, Est Ensemble s'est fixé les objectifs opérationnels suivants pour le mois de mars 2020 :

- Constituer un groupe de Personnes Privés Durablement D'Emploi – individus en recherche d'un emploi stable depuis plus d'un an minimum, et résidant depuis au moins 6 mois dans le périmètre – volontaires pour participer à TZCLD à l'échelle du périmètre.
- Identifier et préfigurer les premières activités utiles sur lesquels la future EBE pourrait se positionner.
- Déterminer l'organisation et la gouvernance de la future EBE.

Sur le périmètre de Bagnolet, une trentaine d'acteurs divers ont déjà exprimé leur soutien au dossier de candidature, via une lettre d'intention, parmi lesquels des bailleurs sociaux (OPH Bagnolet, Logirep), des acteurs économiques (Auchan, société Mandon, les Serres Volantes), des associations (YA+K, Conscience et Action Pour le Développement C.A.D., Jeunes de Bagnolet AJDB, le collectif Curry Vavart / Association AGETA, l'Association des Familles de Bagnolet AFDB, l'Association Temps Libre) ainsi que le conseil de quartier des Malassis et le conservatoire éphémère sur le site de l'école Langevin au sein du quartier de la Capsulerie.

Une première réunion partenariale élargie, à laquelle ces partenaires et d'autres ont été conviés, a permis d'identifier les premières pistes d'actions. Des groupes de travail partenariaux animés par Est Ensemble et la Ville auront lieu dans les prochains mois pour mettre en œuvre ce plan.

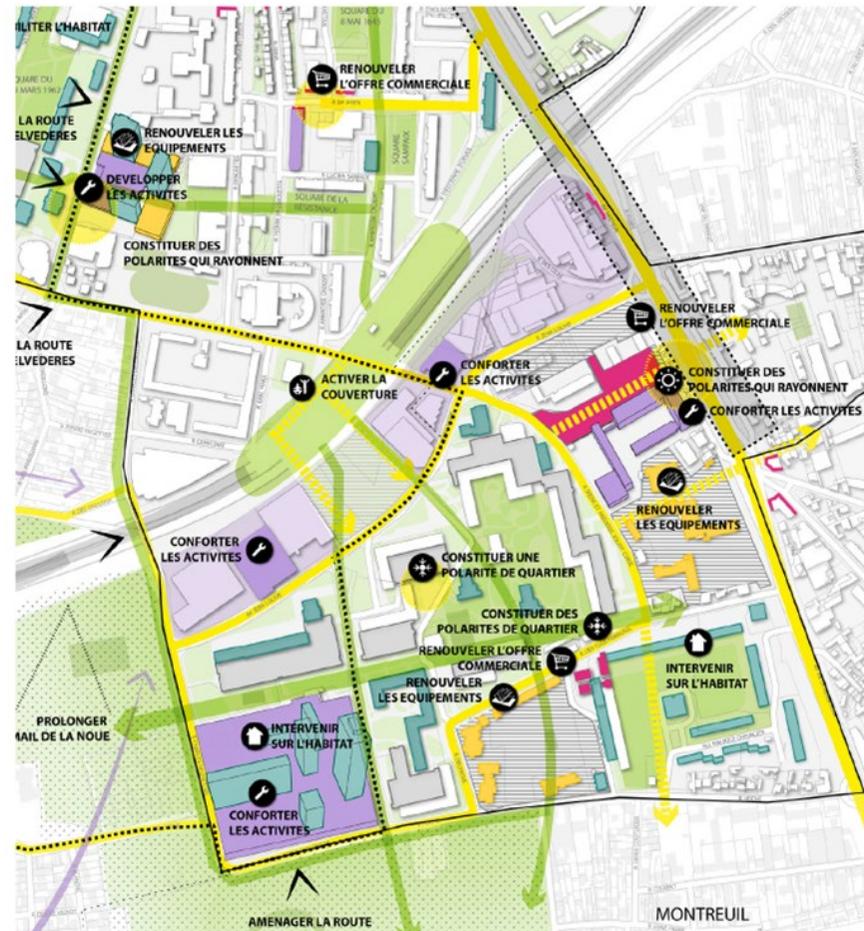
Partie 4 : Présentation du projet urbain

I. Les principes d'aménagement

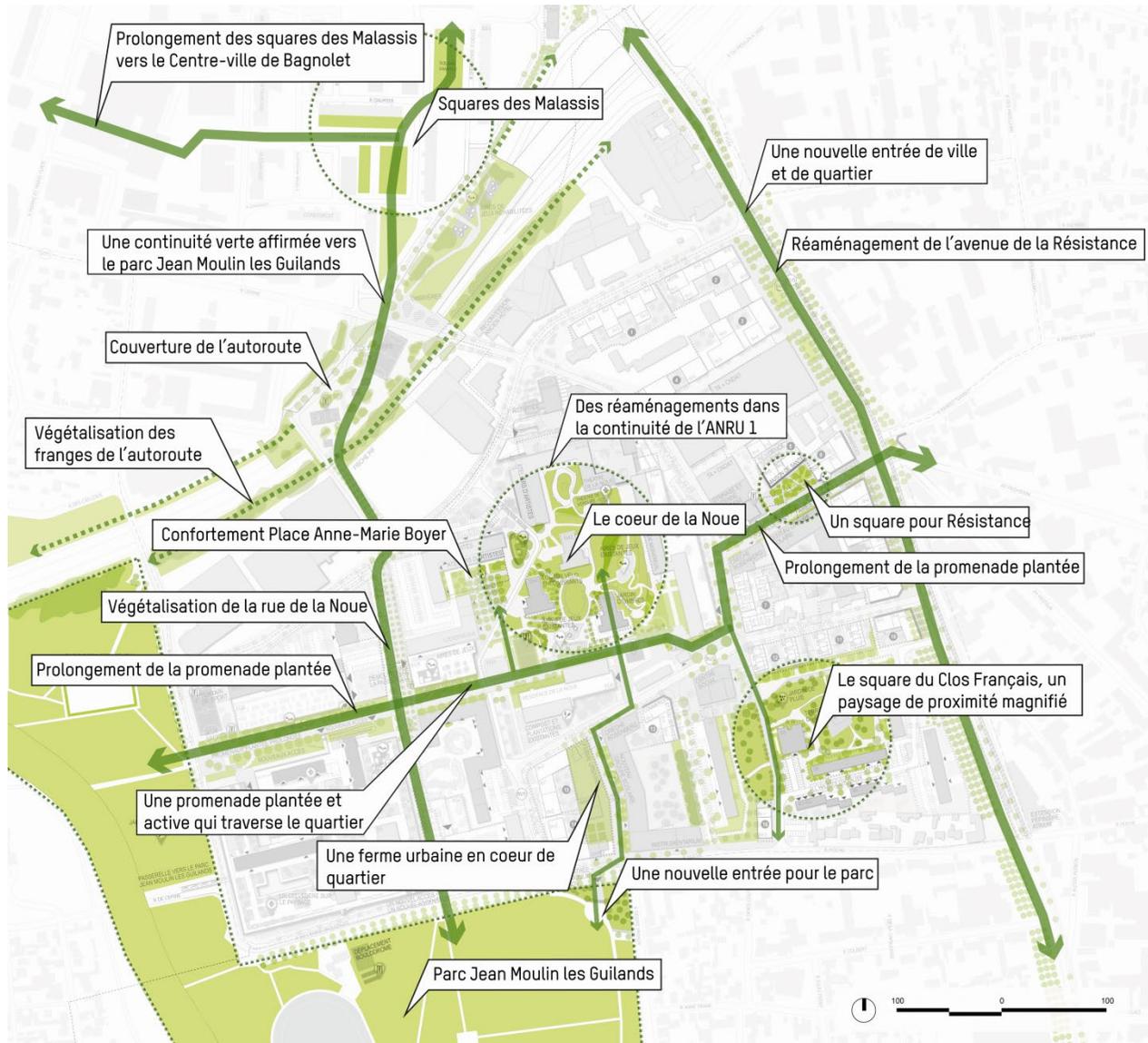
A l'issue du diagnostic, **six défis prioritaires pour le quartier de la Noue** ont été identifiés :

- Des mobilités piétonnes plus pratiques au quotidien et des liens renforcés entre Montreuil et Bagnolet.
- La gestion et l'organisation du stationnement. Résidentialiser pour une meilleure gestion des espaces et des parkings.
- Le renouvellement de l'offre commerciale. Démolir la galerie commerciale à Montreuil et restituer une offre adaptée.
- Des équipements renouvelés pour la jeunesse qui animent une centralité de quartier intergénérationnelle.
- La montée en qualité de l'offre résidentielle.
- La dalle de la Noue revalorisée dans toutes ses composantes.

Vers une ouverture du quartier vers la ville par le renouvellement des franges du quartier



A. Inscrire le quartier de la Noue dans le système de parcs et révéler les squares de proximité



1. Incrire le quartier dans le Parc des Hauteurs en aménageant des traversées vertes nord-sud

- > L'aménagement et la végétalisation de la rue de la Noue de la couverture au parc Jean Moulin Les Guilands
- > L'aménagement d'une promenade plantée au coeur de l'îlot Jean Macé
- > L'aménagement d'une nouvelle entrée pour le parc Jean Moulin Les Guilands rue Hoche

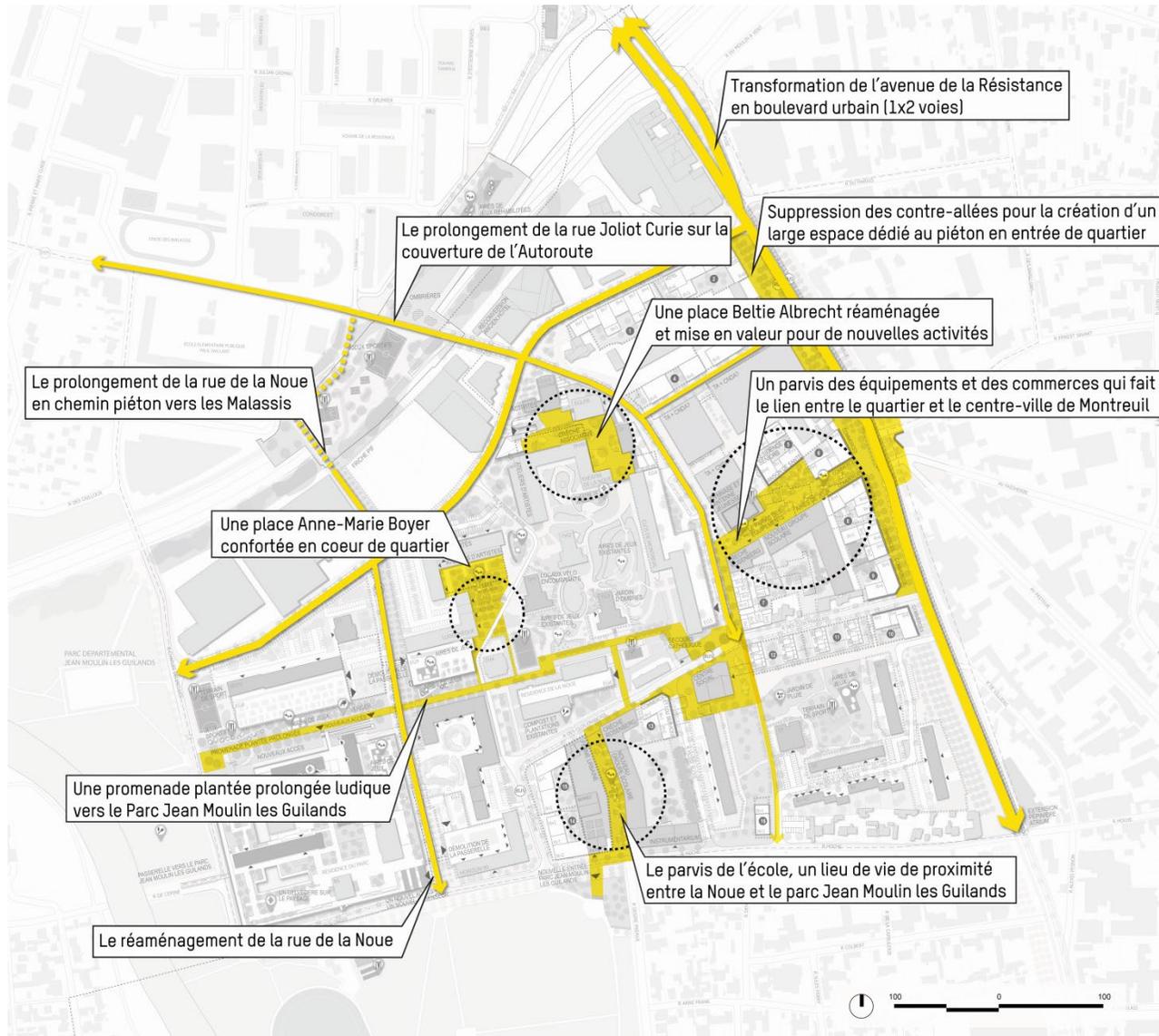
2. Conforter les aménagements de l'ANRU 1 et prolonger la trame verte est-ouest

- > L'aménagement, l'élargissement et le prolongement de la promenade plantée.
- > Des usages sportifs et ludiques renforcés sur la promenade plantée

3. Révéler et animer les squares et espaces verts de proximité

- > L'ouverture et le réaménagement du square du Clos Français
- > La reprise des jardins de la Noue (pieds d'immeubles et théâtre de verdure)
- > L'aménagement des pieds d'immeubles
- > Un nouveau square sur l'îlot Résistance

B. Ouvrir le quartier vers la ville et révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs



1. Ouvrir le quartier vers la ville et les principaux pôles de transports en commun

- > L'aménagement de l'avenue de la Résistance et la réduction du profil de la voie
- > L'ouverture du quartier sur l'avenue de la Résistance par la création de plusieurs traversées est-ouest
- > L'aménagement d'un cheminement piéton structurant d'est en ouest
- > Le dévoiement et l'élargissement du sud de la rue Joliot-Curie et son prolongement

2. Révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs

- > L'aménagement et l'animation d'un grand parvis des équipements qui ouvre le quartier vers le centre-ville de Montreuil et dessert les équipements publics (Groupe scolaire Joliot-Curie, gymnase et crèche)
- > L'aménagement et l'animation d'un parvis pour le groupe scolaire Jean Macé et la mise en valeur des commerces de proximité en coeur de quartier
- > L'ouverture et le confortement de la place Anne Marie Boyer
- > L'aménagement de la place B. Albrecht pour faire le lien entre le quartier de la Noue, l'îlot Résistance et la ZA de la Noue

DES PARVIS COMME LIEUX DE VIE FÉDÉRATEURS ANIMÉS PAR DES AIRES DE JEUX POUR TOUS



SQUARE CLÉMENCEAU - ASNIÈRES-SUR-SEINE



JEUX D'ENFANTS - BADALONA - ESPAGNE



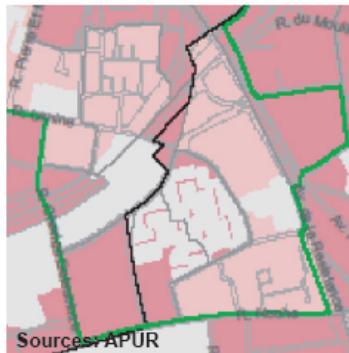
JEUX D'ENFANTS - QUARTIER MALAKOFF PRUI - NANTES

C. Concilier réponse à la demande en stationnement et amélioration du cadre de vie

1 ESTIMATION DES BESOINS DE STATIONNEMENT

- Analyse de l'offre actuelle (recensement + enquête d'occupation)
- Analyse du taux de motorisation (Sources : APUR)

TAUX DE MOTORISATION



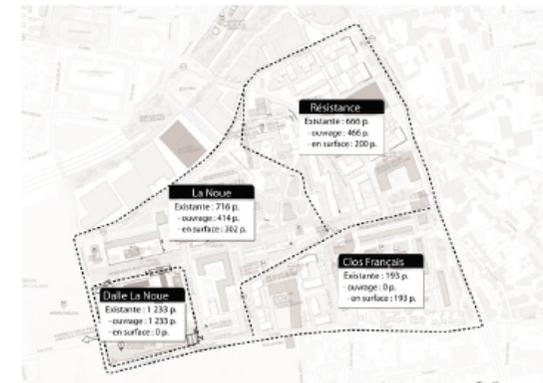
- Analyse de la réglementation du PLU
 - > Pour rappel En zonage Ug au delà de 500 m d'une station de métro : 0,65 place/lgt créé, 0,5 place/lgt social créé
 - En zonage Ux au delà de 500 m d'une station de métro : minimum 1 place pour 300 m² de SP créés maximum pas plus d'1 place pour 80 m² de SP

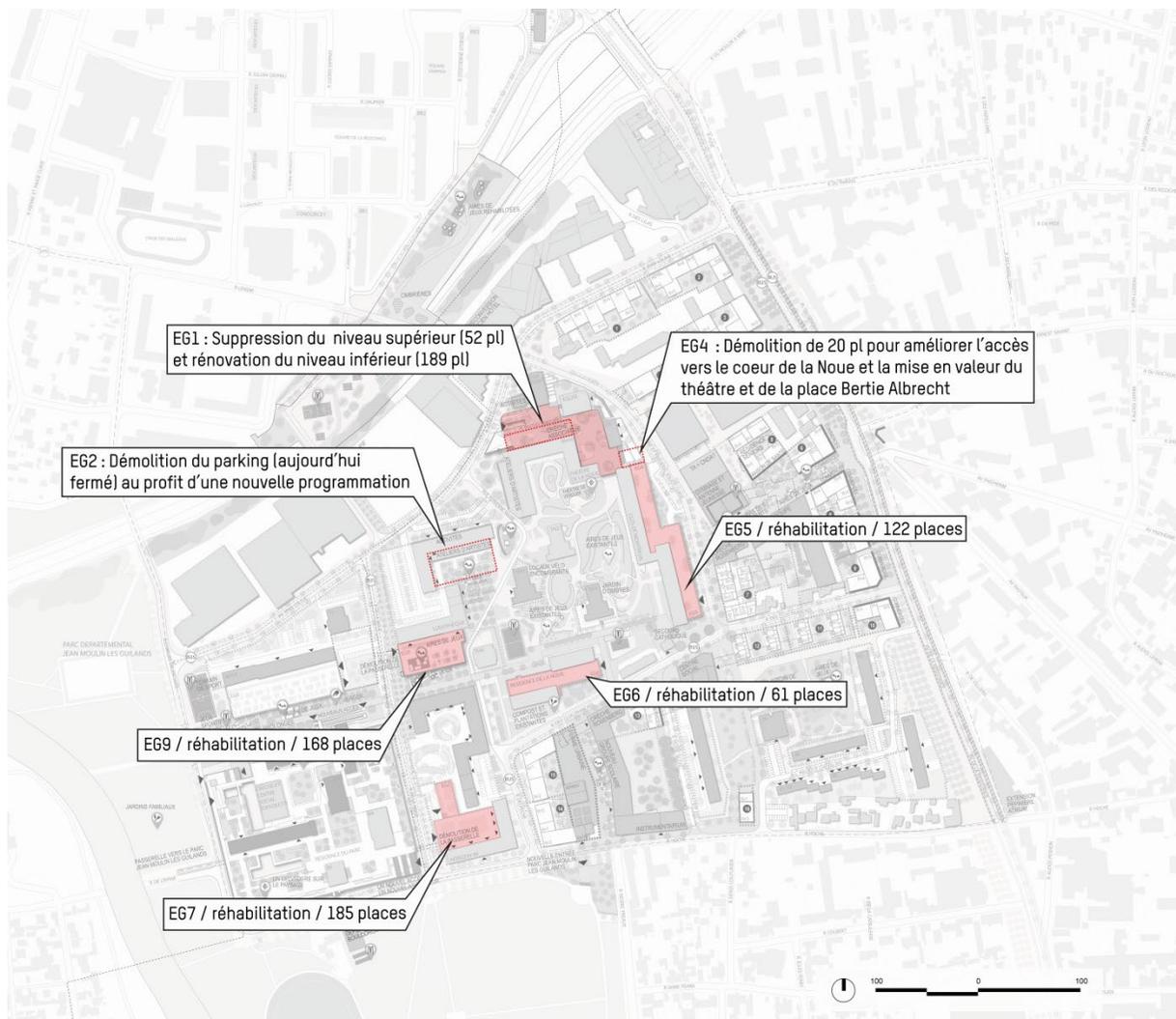
2 DÉFINITION DES LEVIERS D'ACTION SUR LE STATIONNEMENT

- Un travail sur la **réglementation du stationnement** de surface pour améliorer la rotation du stationnement au niveau des secteurs commerciaux et être en cohérence avec la politique en cours sur les quartiers et villes adjacentes
- Proposition d'une **offre adaptée** aux besoins et tenant compte des enjeux urbain et de qualité d'espace public

3 PLANIFIER UNE RESTRUCTURATION DE L'OFFRE EXISTANTE

- Restructuration de l'offre de parkings en ouvrage et en surface en conciliant enjeux de stationnement et de cadre de vie (cf partie suivante)
- Dimensionnement du stationnement en ayant une approche par secteur (Résistance, Clos Français, La Noue et la dalle de La Noue)





Changer l'image du quartier et améliorer le cadre de vie par l'intervention sur les parkings en ouvrage

Des interventions lourdes par démolition totale ou partielle :

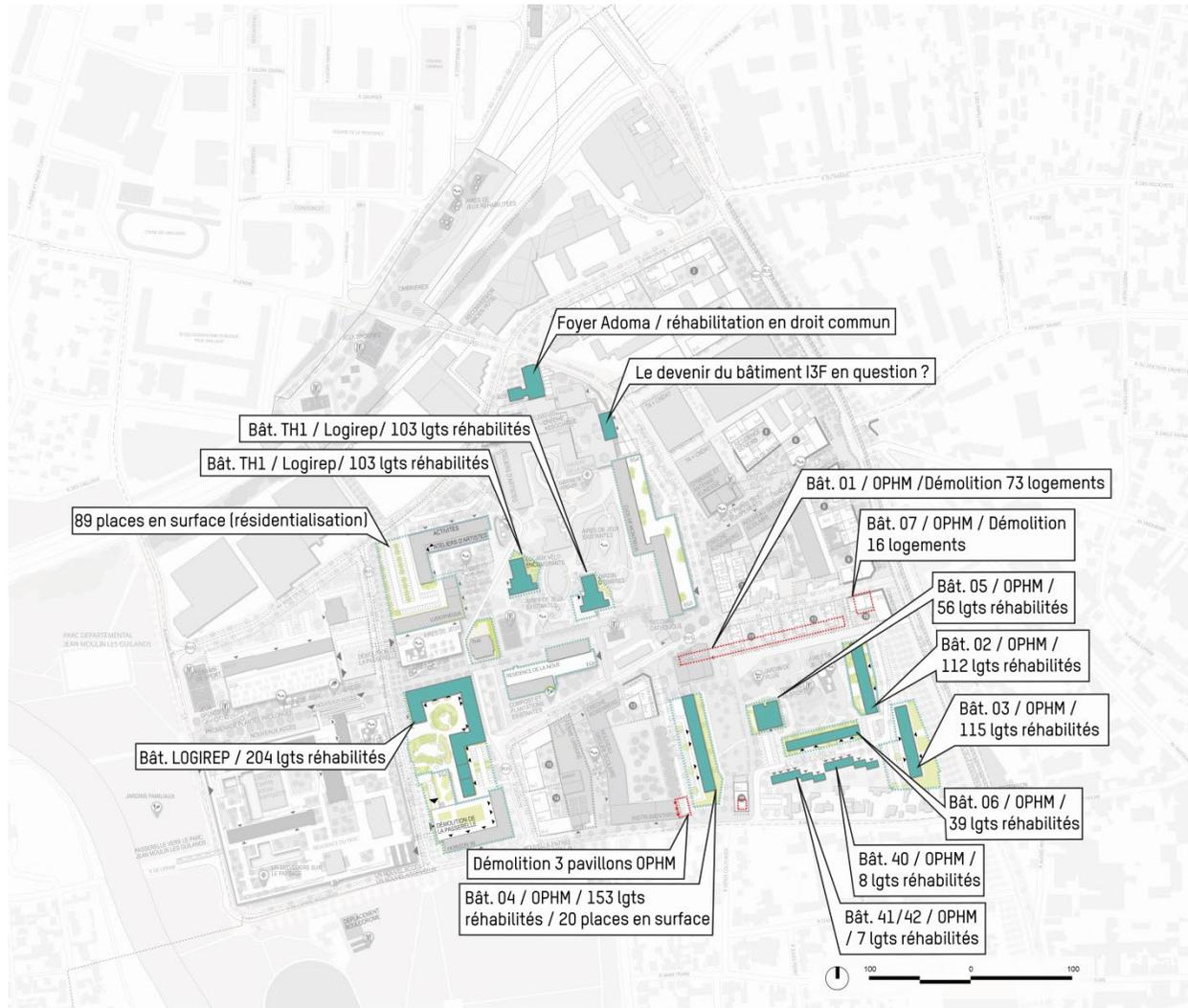
- EG1 : Suppression du niveau supérieur (52 p.) et rénovation du niveau inférieur (189 pl)
- EG2 : Démolition du parking (aujourd'hui fermé) au profit d'une nouvelle programmation
- EG4 : Démolition de 20 places pour améliorer l'accès vers le coeur de la Noue et la mise en valeur du théâtre et de la place Berthie Albrecht

Des réhabilitations lourdes :

Elles comprennent la réhabilitation des parkings et l'aménagement de leur surface

- EG5 : rénovation (122 p.)
- EG6 : rénovation (61 p.)
- EG7 : rénovation (185 p.)
- EG9 :Rénovation (168 p.)

D. Combiner réhabilitation du patrimoine et diversification de l'offre



1. Renforcer les liens entre la Noue, le Clos Français et le quartier Hoche/Préau et faciliter les accès aux équipements

> La démolition du bâtiment 01 et du plot 07 sur le Clos Français (89 logements) pour ouvrir le jardin du Clos Français et implanter le centre social

2. Engager une réhabilitation du patrimoine qui tire parti des valeurs de localisation et accompagne le changement d'image du quartier

> La réhabilitation globale des Clos Français (OPHM) qui accompagne la diversification sur Jean Macé et Résistance

> La réhabilitation du patrimoine de Logirep pour poursuivre la dynamique en coeur de quartier

> La restructuration du foyer Adoma (354 chambres et 1 T1) pour accompagner l'aménagement de la place B. Albrecht

La réhabilitation totale de 900 logements (hors ADOMA)

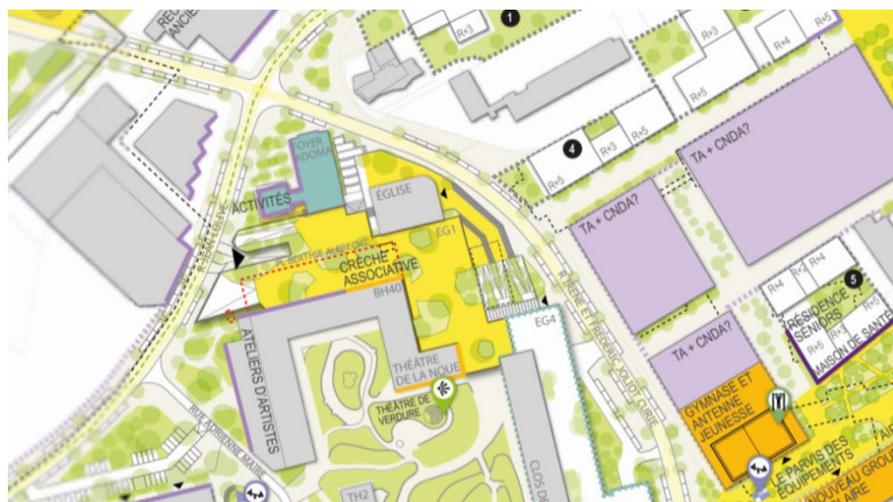
3. Accompagner la réhabilitation par l'aménagement des pieds d'immeubles pour améliorer le cadre de vie

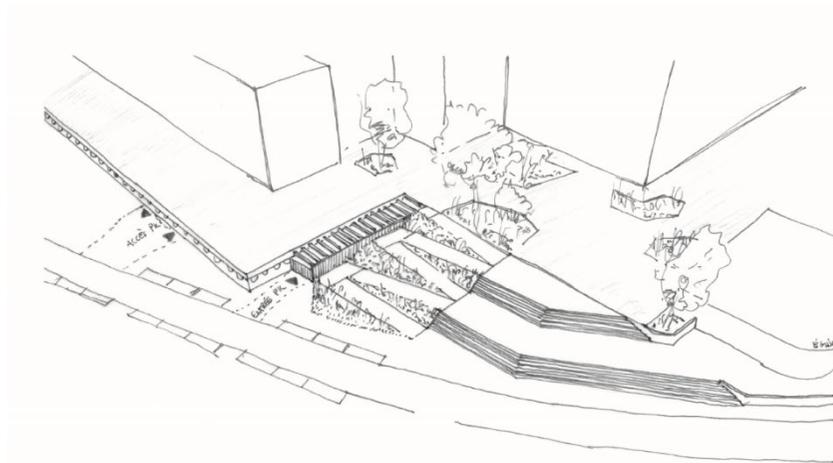
Hypothèse encore à l'étude de la démolition du bâtiment d'I3F, place Berthie Albrecht :

Le secteur nord du quartier de La Noue concentre les dysfonctionnements urbains les plus importants du quartier. Un des objectifs prioritaires du projet est d'améliorer le fonctionnement, l'accessibilité et le rayonnement de la place Berthie Albrecht. Cette place publique repose sur la dalle du parking EG1, très dégradée, et se situe à proximité de la galerie commerciale de la Noue, très vétuste. Elle est entourée d'immeubles de taille conséquente, ce qui lui confère un caractère quelque peu oppressant. Elle est malgré tout un point de passage important des habitants qui rejoignent quotidiennement les commerces, les transports et les équipements vers le centre-ville.

Après examen de plusieurs alternatives, les visites sur site ont montrées que la démolition du bâtiment de 36 logements sis au 13 et 14 place Berthie Albrecht, propriété du groupe 3F, était l'intervention la plus pertinente à mener pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain, en cohérence avec la démolition de la partie supérieure du parking EG1 et de la galerie commerciale.

Cette intervention permettrait de réaliser une véritable ouverture du quartier de La Noue, à l'aide d'un escalier monumental et d'une rampe d'accès :





Interland, vues emmarchement pl B.Albrecht

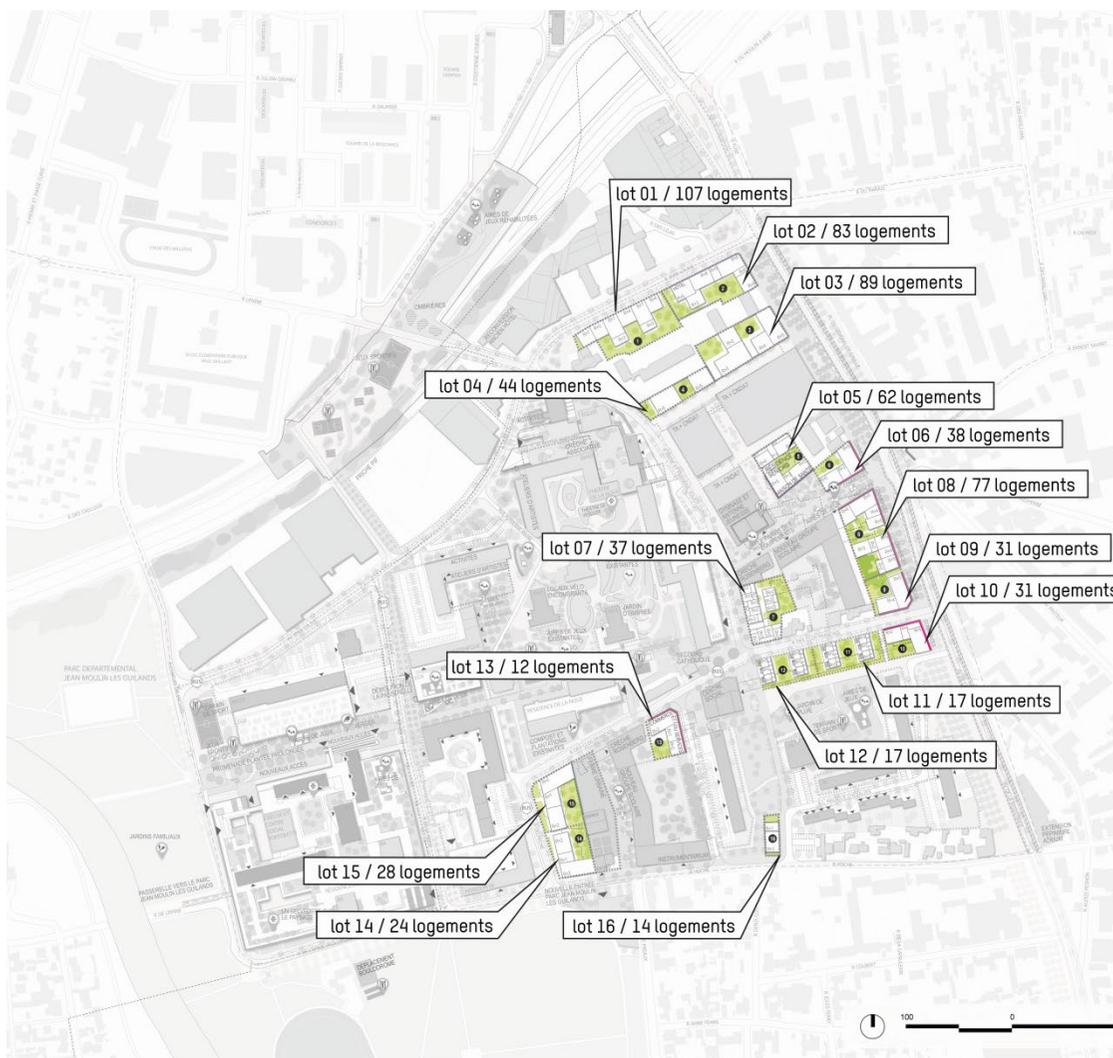
L'objectif est d'aérer ce secteur très dense et de créer une liaison vers l'avenue de la Résistance, au bénéfice des habitants qui rejoignent quotidiennement les transports en commun et les groupes scolaires présents sur l'avenue.

Au niveau plus local, l'intervention permettrait de mettre en valeur cette place sur laquelle sont adressés de nombreux équipements (le théâtre de La Noue, un dojo municipal, une crèche associative et la chapelle).

Elle s'inscrirait dans la dynamique de requalification complète de la rue Joliot Curie et permettrait d'envisager une meilleure intégration urbaine des parkings EG4 et EG1 dont les accès pourraient être revus. Toutes ces interventions contribueraient fortement à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

Un dialogue technique s'est engagé fin 2019 et début 2020 avec les équipes techniques d'I3F sur cette question, qui a été examinée en comité de renouvellement urbain du groupe 3F le 19 février 2020. Suite à un refus formulé à l'oral, le bailleur a été relancé par courrier en juillet 2020, à la suite des élections municipales et du renouvellement de la direction générale du groupe 3F.

Malgré la position défavorable du bailleur, compte tenu de l'importance du sujet, l'hypothèse de la démolition est inscrite dans ce dossier, afin que le dialogue se poursuive d'ici le comité d'engagement.



4. Conforter la mixité sociale au sein du quartier par la diversification tout en répondant à la demande en logement abordable et social

> Le développement de produits et de formes urbaines diversifiées dans la construction neuve

> Programmation habitat :

- Accession aidée : environ 10% des logements proposés
- Logements intermédiaires : environ 7% des logements proposés
- Accession libre : environ 2/3 de la construction neuve
- Habitat participatif : objectif 5% des opérations
- Une résidence senior

> La reconstitution de 60 logements sociaux sur le quartier (hors QPV)

Un scénario d'équilibre privilégié pour un volume de construction total : 711 logements

DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES DU COLLECTIF À LA MAISON IMBRIQUÉE



LOGEMENTS COLLECTIFS - PARIS

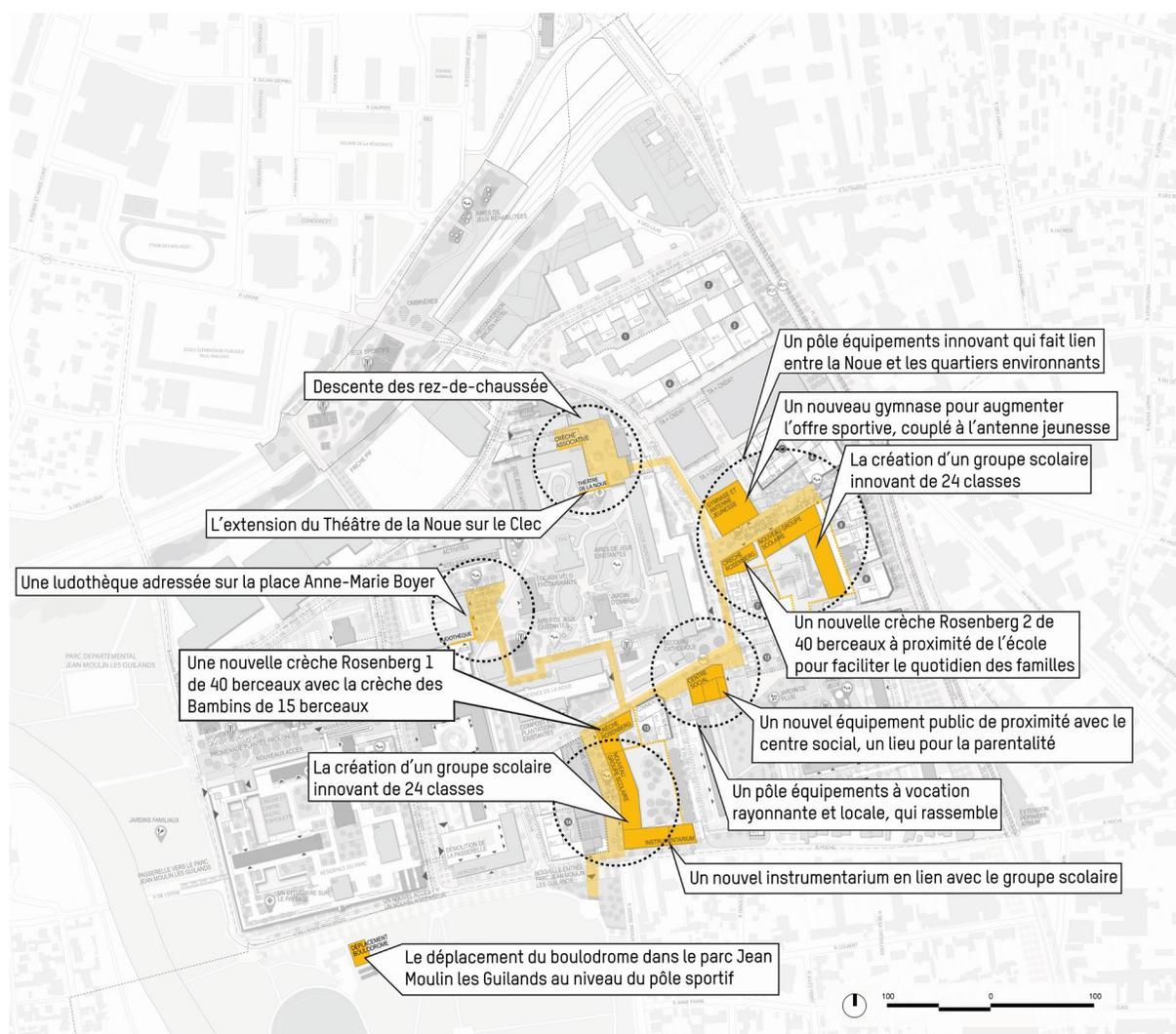


LOGEMENTS COLLECTIFS - QUARTIER LUCIEN ROSE - RENNES



LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES - SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

E. Développer une offre en équipements attractive qui anime les lieux de vie



1. Développer deux groupes scolaires innovants ouverts sur le quartier

> Des écoles ouvertes sur le quartier, une insertion urbaine et une attention portée aux espaces publics, un travail sur la résilience, les cours, le projet pédagogique... ces nouvelles écoles doivent offrir l'opportunité d'innover dans la conception des espaces d'enseignement. Cela se traduit par :

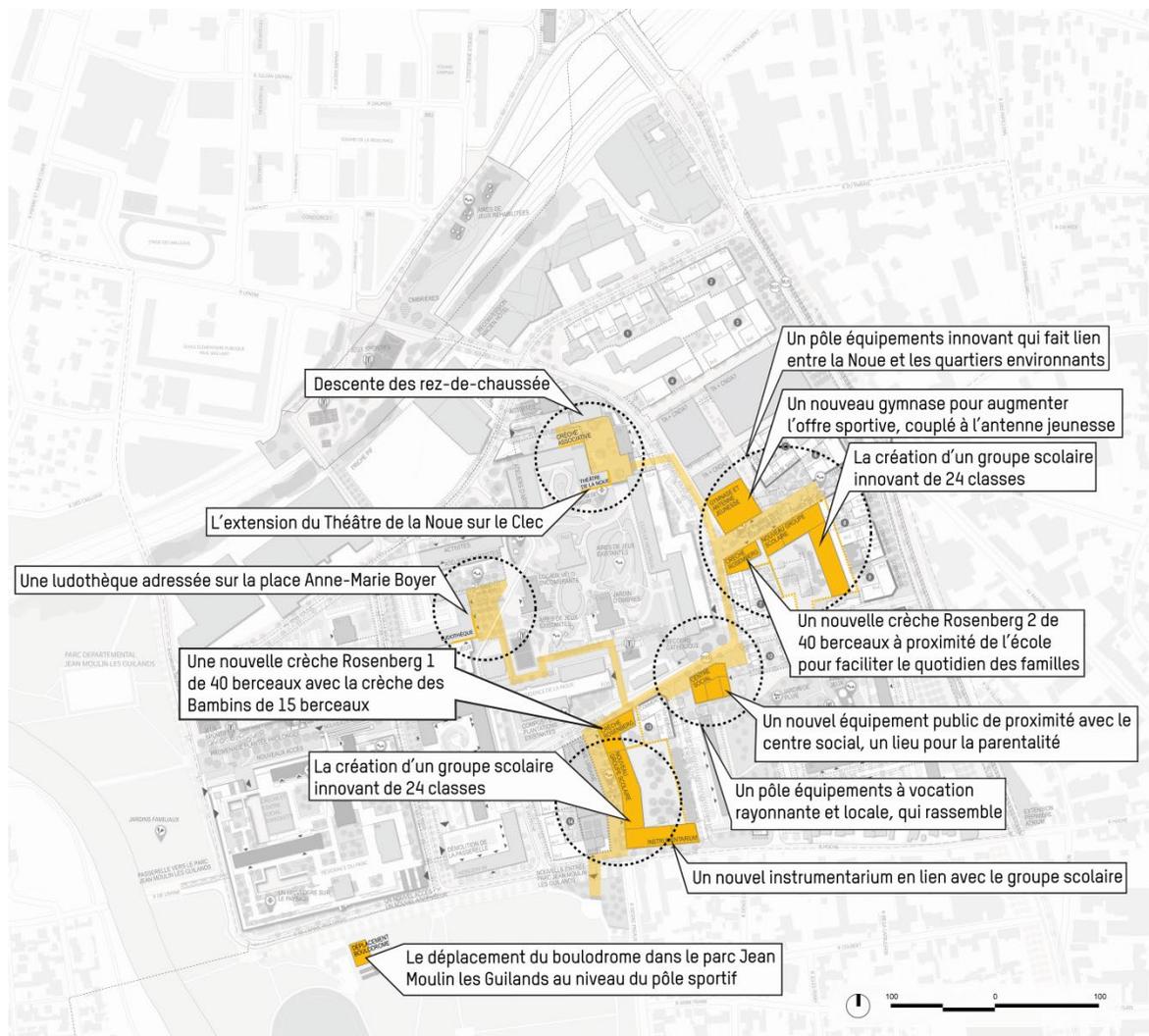
> Un nouveau groupe scolaire Jean Macé de 24 classes

> Un nouveau groupe scolaire Résistance de 24 classes

> Un Instrumentarium intégré au groupe scolaire Jean Macé : une vocation rayonnante et locale

2. Offrir des services petite enfance de qualité à proximité des groupes scolaires

> Une offre pour la petite enfance et la parentalité qui se développe : reconstruction de la crèche Rosenberg de 60 berceaux en deux nouvelles crèches de 40 berceaux à proximité des écoles, pour faciliter le quotidien des familles, le regroupement de la crèche des Bambins près de la crèche Jean Macé, un lieu pour la parentalité et activités au sein du centre social



3. Développer et conforter les équipements socio-culturels au coeur du quartier

> **Un nouveau centre social concerté** : sur la base du projet du 100 rue Hoche, incluant l'antenne de quartier et la maison du projet

> **L'antenne jeunesse** intégrée dans un équipement mixte avec le gymnase en coeur de quartier

4. Conforter l'offre sportive

> **Une offre sportive amplifiée** : un gymnase Joliot Curie augmenté, offrant de nouveaux espaces de pratiques associés au plateau multisports, le déplacement du boulodrome dans le Parc Jean Moulin Les Guilands à proximité du stade

> **Des espaces de pratiques extérieurs au sein des espaces publics**, une ou plusieurs salles de proximité dans le quartier au sein des équipements (école / centre social) pour la pratique de la danse, gym douce...

DES ÉQUIPEMENTS À L'ARCHITECTURE INNOVANTE OUVERTS SUR LE QUARTIER



GRUPE SCOLAIRE - BREŽICE - SLOVENIE



CENTRE SOCIAL - QUARTIER PRUI GRANDE PATÛRE - NEVERS

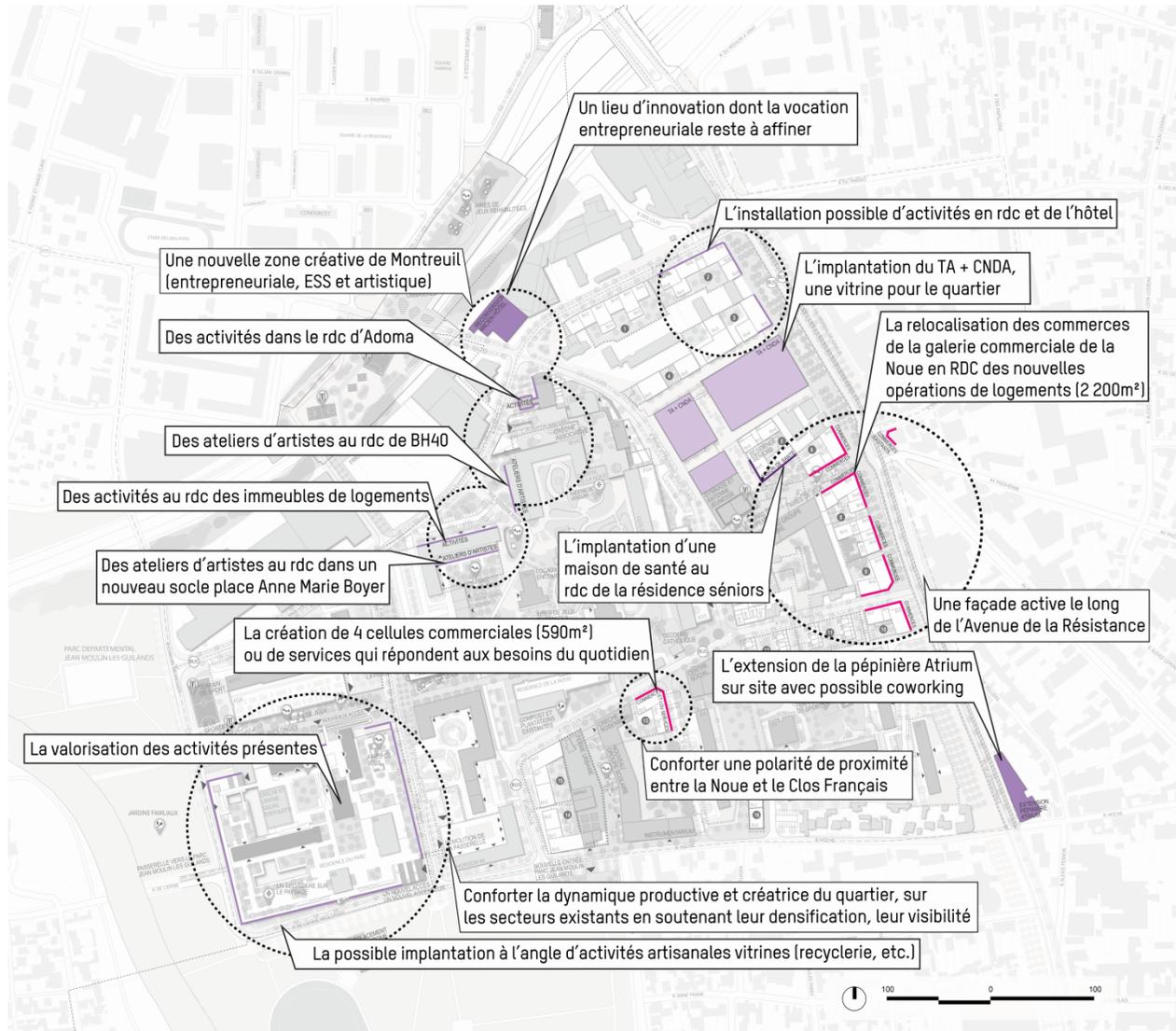


GRUPE SCOLAIRE AIMÉ CÉSAIRE - ILE DE NANTES



CRÈCHE - ROUBAIX

F. Conforter une offre de commerces qui allie rayonnement et proximité



1. Proposer une façade active le long de l'avenue de la Résistance

> La relocalisation des commerces de la galerie commerciale de la Noue en RDC des nouvelles opérations de logements

> Une programmation de 2 200 m² comprenant :

- Pharmacie : 210 m²
- Bazar : 100 m²
- Bureau de Poste : 140 m²
- Auto-école : 70 m²
- Restauration rapide : 100 m²
- Boulangerie/Pâtisserie : 210 m²
- Epicerie exotique : 100 m²
- Salon de coiffure : 70 m²
- Boucherie : 70 m²
- Laverie/Pressing : 50 m²
- Supermarché : 1 100 m²

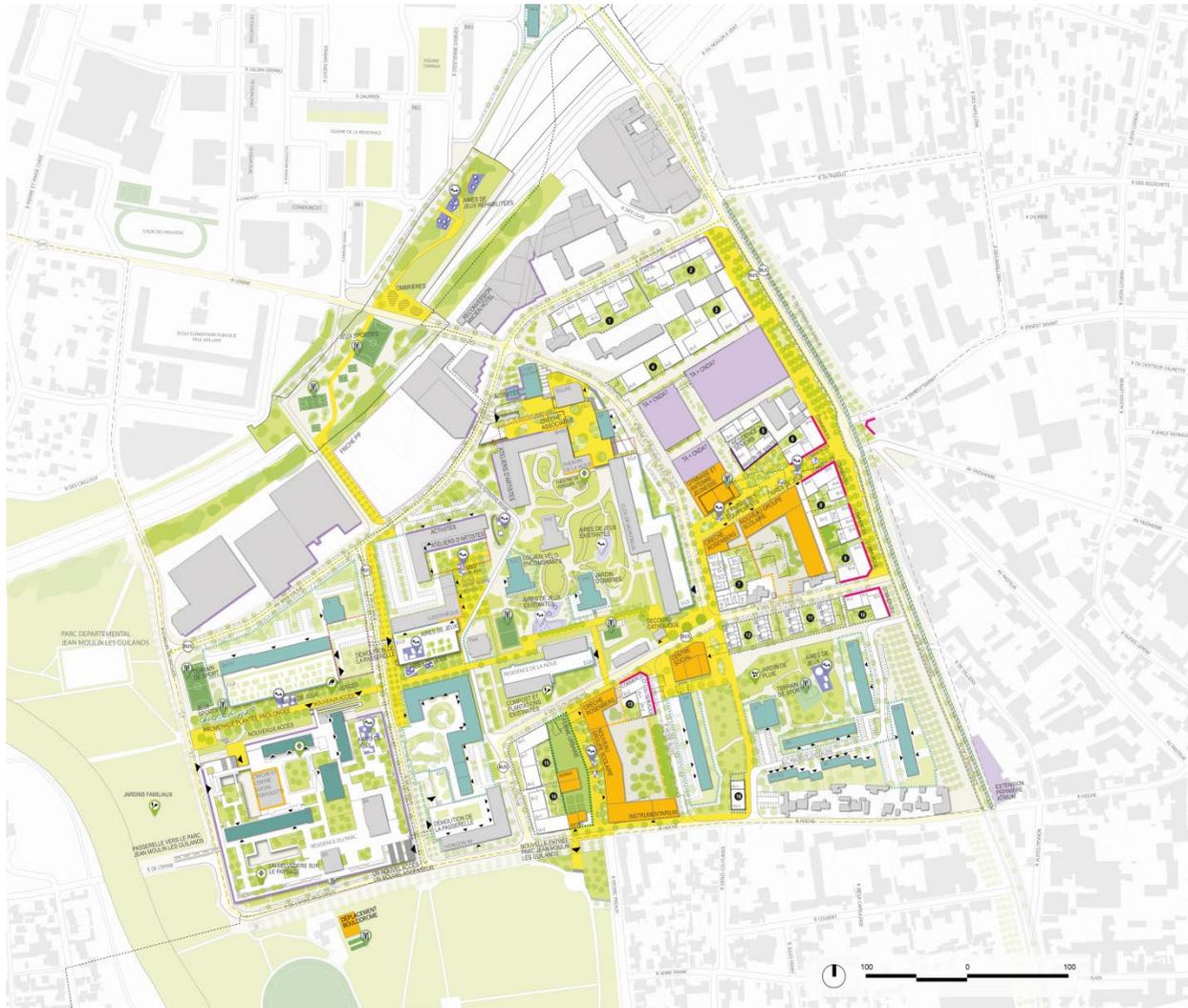
2. Conforter une polarité de proximité entre la Noue et le Clos Français

> La création de 4 cellules commerciales et/ou de services qui répondent aux besoins du quotidien

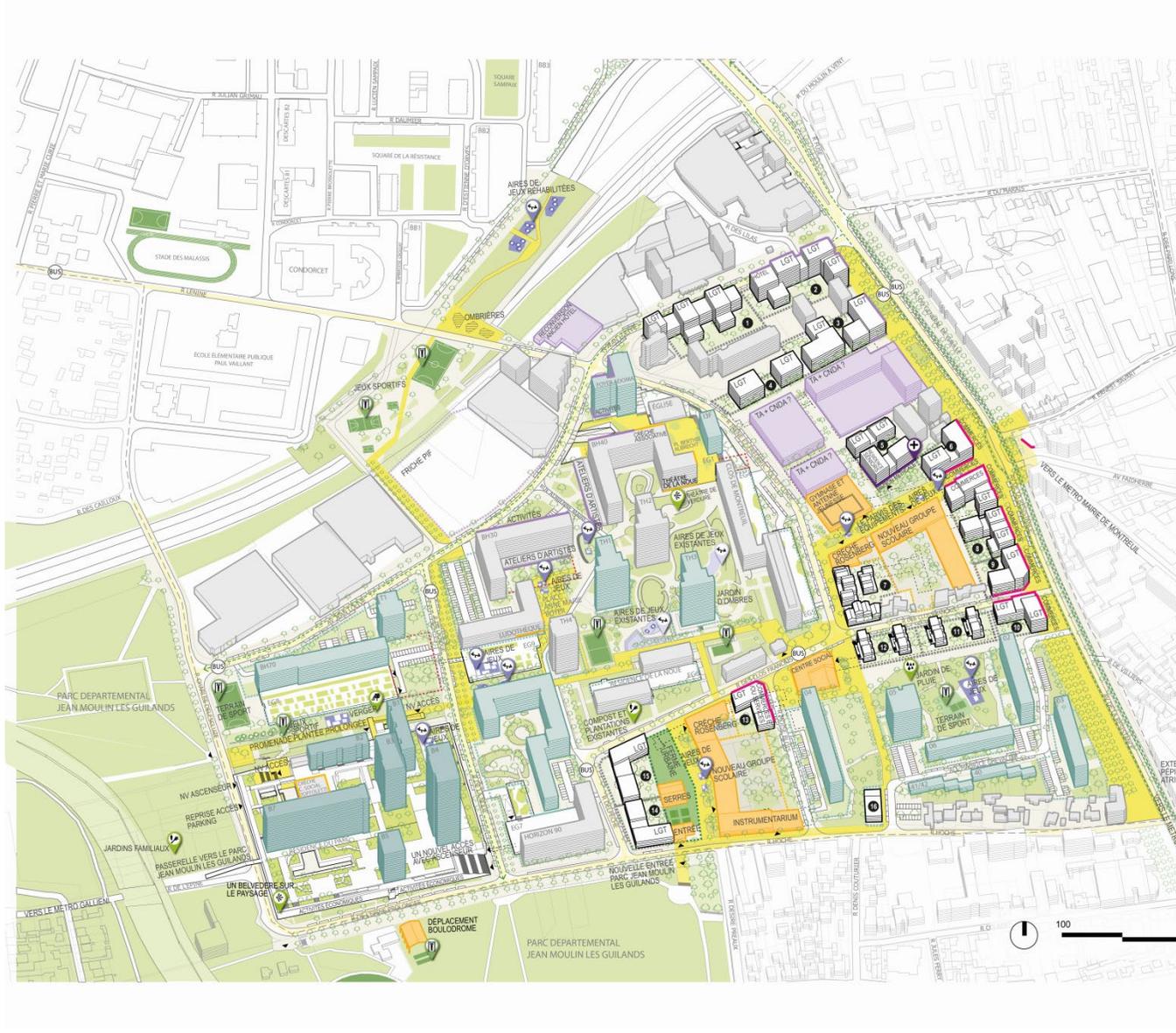
> Une programmation de 590 m² comprenant :

- Salon de coiffure : 50 m²
- Boulangerie/Pâtisserie : 140 m²
- Pharmacie : 100 m²
- Supérette : 300 m²

G. Vers un quartier mixte, animé et tourné vers la ville



- La poursuite du PRU1 avec l'aménagement des espaces publics
- Une réhabilitation thermique des logements sociaux pour renforcer la qualité de vie des locataires et favoriser le changement d'image
- Des démolitions de logements ciblés pour une plus grande ouverture du quartier
- Des opérations de diversification de l'habitat en frange, pour une plus grande mixité
- La prise en compte des enjeux environnementaux à chaque étape du projet et l'implantation d'une ferme urbaine innovante
- Des équipements renouvelés, avec une offre scolaire de qualité
- Des mutations importantes des parkings en ouvrage pour une restructuration urbaine en cœur de quartier



OUVRIR LE QUARTIER ET TISSER DES LIENS

- Aménager les cheminements piétons
- Créer des espaces publics fédérateurs
- Aménager les voies existantes et créer de nouvelles voies
- Intervenir sur les parkings en ouvrage

AMENAGER ET ANIMER LES ESPACES OUVERTS

- Aménager et conforter les espaces verts
- Animer les espaces ouverts (aires de jeux ...)
- Développer une nouvelle offre sport loisirs

CONFORTER LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS

- Conforter les activités économiques
- Développer de nouvelles activités économiques
- Créer des ateliers d'artistes en pieds d'immeubles et intervenir sur les façades de la dalle de la Noue
- Réhabiliter et repenser les équipements
- Créer de nouveaux équipements
- Développer et/ou maintenir l'offre commerciale
- Démolitions

RENOUVELER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Réhabiliter le patrimoine bailleurs et intervenir sur les copropriétés de la dalle de la Noue
- Développer de nouveaux logements
- Résidentialiser les pieds d'immeubles

II. La programmation habitat

A. Les opérations de diversification

1) *La programmation de logements neufs*

La programmation de la construction neuve répond aux **objectifs de renouvellement urbain**, au **besoin des habitants, des salariés** et aux **ambitions du territoire en matière de production de logement abordable**. La mobilisation de l'outil bail réel solidaire est notamment envisagée.

Au vu de la densité extrêmement forte du quartier La Noue, équivalente à des densités parisiennes, la question de la densification du quartier est un sujet sur lequel les habitants restent extrêmement vigilants. La concertation a notamment conduit à préserver le caractère apaisé et vert de l'îlot Jean Macé. L'îlot Résistance situé en entrée de ville, le long de l'avenue éponyme a été jugé plus indiqué pour accueillir la majorité des nouvelles opérations.

Comme le montre la carte ci-dessous, le projet prévoit la construction de **711 logements** avec :

- Des opérations de **logements libres** représentant 60% de la programmation au cours du projet, auxquelles viennent s'ajouter les 5% représentés par **l'habitat participatif** ;
- Une part de logements en **accession sociale** (9%) pour soutenir l'évolution des produits tout en proposant des formes accessibles aux ménages moins favorisés ;
- **Une programmation de 60 logements sociaux en reconstitution de l'offre**, disponibles pour le relogement des ménages du Clos Français, hors périmètre du quartier prioritaire ;
- Les programmes fléchés vers **Action Logement**, qui restent à préciser, pourraient être positionnés dans les premières phases du projet, sur des produits diversifiés répondant à la capacité de diversité de production des membres du groupe Action Logement : locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale.

2) La répartition de l'offre nouvelle de logements



PROGRAMMATION HABITAT

Résistance :

	SURFACE ILOT	SDP LGTS	NOMBRE LGT	HAUTEUR MAX
1	3165 m ²	7303 m ² SDP	107 logements	R+7
2	2720 m ²	5621 m ² SDP	83 logements	R+8
3	2861 m ²	6066 m ² SDP	89 logements	R+5
4	1289 m ²	3002 m ² SDP	44 logements	R+5
5	1788 m ²	4205 m ² SDP	62 logements	R+5
6	1135 m ²	2553 m ² SDP	38 logements	R+5
7	2214 m ²	2483 m ² SDP	37 logements	R+3
8	2693 m ²	5211 m ² SDP	77 logements	R+5
9	1308 m ²	2110 m ² SDP	31 logements	R+5

TOTAL 19 173 m² 38 554 m² SDP 568 logements

Jean Macé / Clos Français :

	SURFACE ILOT	SDP OPÉRATION	NOMBRE LGT	HAUTEUR MAX
10	1087 m ²	2108 m ² SDP	31 logements	R+5
11	1872 m ²	1157 m ² SDP	17 logements	R+3
12	1519 m ²	1157 m ² SDP	17 logements	R+3
13	1218 m ²	837 m ² SDP	12 logements	R+2
14	1723 m ²	1627 m ² SDP	24 logements	R+2
15	2118 m ²	1887 m ² SDP	28 logements	R+2
16	508 m ²	965 m ² SDP	14 logements	R+4

TOTAL 10 045 m² 97 38 m² SDP 143 logements

Total scénario :

TOTAL 29 218 m² 48 292 m² SDP 711 LOGEMENTS

➤ Logement en **accession libre** :

Enjeux :

- engager la dynamique de diversification de l'habitat
- proposer une offre de logements qualitatifs pour attirer des propriétaires occupants sur le quartier
- développer notamment des petites typologies de logements

Conditions de réussite :

- vigilance sur la forme urbaine et la qualité architecturale pour contribuer à l'attractivité du quartier
- une livraison de logements plutôt en fin de projet, une fois l'ensemble des travaux du secteur achevés, pour garantir un environnement qualitatif
- une livraison de logement à prévoir après achèvement des nouveaux groupes scolaires

➤ Logements en **accession sociale et locatif intermédiaire** :

Enjeux :

- Proposer une offre de logement adaptée à des ménages du quartier en termes de prix et de loyer
- attirer sur le quartier des ménages salariés, notamment en mobilité
- Constituer une offre en accession durablement sociale, en mobilisant le bail réel solidaire

➤ Construction d'une **résidence senior** de 62 logements (**îlot 5**) :

Enjeux :

- répondre à une demande de logements spécifiques pour les personnes âgées exprimée par les habitants du quartier,
- proposer un produit adapté à la population vieillissante à maintenir sur le quartier (localisation privilégiée sur une voie apaisée, à proximité des commerces et de la desserte en bus),
- une opportunité de relogement pour une partie des locataires du foyer ADOMA

Conditions de réussite :

- proposer une partie de l'offre accessible à une population modeste
- dimensionner la taille de la résidence pour atteindre une rentabilité suffisante de l'opération

La charte de la ville de Montreuil vise à atteindre **5 % de construction en habitat participatif** dans la construction neuve.

Une première opération dans le quartier est envisagée. Il s'agit d'un projet d'accession sociale en habitat participatif (14 logements) sur le terrain du 84 rue Hoche intégré au projet urbain suite à une préemption par l'OPHM (**îlot 13**).

3) Les équilibres en matière de typologie

Synthèse des typologies en fonction des produits			
	T1-T2	T3	T4+
Locatif social	24	18	18
Locatif intermédiaire	23	17	17
Logement seniors	31	31	0
Accession sociale	27	25	27
Accession libre	140	134	148
Habitat participatif (hypothèse d'un groupe mixte d'habitants)	12	9	9
Total	257	234	220
Part totale	36,1%	32,9%	30,9%

Les typologies de logements créées respectent globalement les objectifs de la charte de la construction de la Ville de Montreuil. Les écarts constatés concernent principalement les programmes de logements diversifiés : habitat individuel, logements seniors...

Les petites typologies représentent une part importante de la programmation : comme évoqué plus haut, la demande est forte à Montreuil et à Est Ensemble en général pour ces typologies, qui permettent aussi de minorer les prix locatifs et à l'accession pour les jeunes ménages. Cet équilibre est gage de succès des opérations. La proximité d'opérations locatives importantes (résidence étudiante, foyer Adoma) ne devrait pas entamer les capacités de concurrence de ces programmes dans la mesure où les cibles sont différentes.

4) L'impact de la programmation de logements sur l'équilibre social/privé sur le quartier

Synthèse de la répartition LLS / privé sur le quartier avant/après			
	Logements	Logements en accession ou locatifs privés ou intermédiaires	Logements locatifs sociaux
total actuel	2221	559	1662
pourcentages actuels	100%	25,2%	74,8%
total après démolition	2096	559	1537
pourcentages après démolition	100%	26,7%	73,3%
total après diversification et reconstitution	2814	1210	1604
pourcentages après diversification et reconstitution	100%	43,0%	57,0%

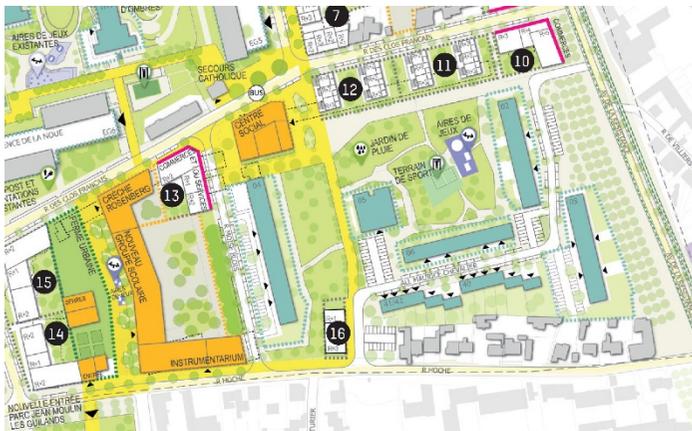
La synthèse de la répartition entre les différents produits avant et après le projet fait apparaître un **net rééquilibrage à l'échelle du secteur de la Noue entre le logement locatif social et les autres types de produits** inclus dans la colonne « logements en accession ou locatifs privés » (dont LLI) : **la part de LLS sur le secteur passe notamment de 73% à 57% à la suite d'une importante reconfiguration du site et un effort de diversification massif.**

5) La programmation en reconstitution de l'offre : construction de 60 logements locatifs sociaux

L'objectif de cette reconstitution de l'offre, situé hors QPV, est d'offrir une capacité de relogement pour les ménages locataires des bâtiments démolis sur le Clos Français fléchés qui souhaiteraient impérativement rester sur le quartier.

6) L'opération d'accession sociale de l'OPHM au 84 rue Hoche

L'Office Public de l'Habitat Montreuillois envisage de réaliser l'acquisition par préemption d'une maison de 77m² édifée sur la parcelle cadastrée AO126, d'une superficie totale de 497m² et située 84 rue Hoche à Montreuil.



Plan de situation 84 rue hoche : îlot 16 et vue aérienne

Cette préemption s'inscrit dans la stratégie de la commune de Montreuil de « **contribuer à l'effort de construction neuve et à la diversification de l'offre de logement** », et de promouvoir « la **production d'une offre en logements abordables**, en particulier des **programmes en accession sociale et à coûts maîtrisés** », inscrite à la fois dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme révisé de la ville de Montreuil approuvé par le Conseil de Territoire du 25 septembre 2018, et dans le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 13 décembre 2016 par le Conseil Territorial d'Est Ensemble.



Requalifier les quartiers de grands ensembles (La Noue, Bel Air Grands Pêcheurs, Le Morillon...) et poursuivre notre engagement dans la lutte contre l'habitat insalubre



Accompagner la requalification de certains quartiers



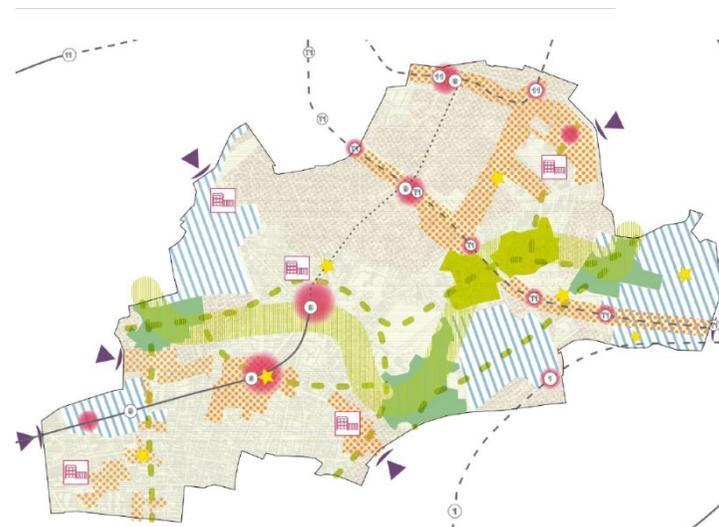
Adapter l'espace public aux besoins de TOU(TE)S les Montreuillois(es) (déplacements, convivialité, sécurité, cadre de vie, accessibilité...)



Réguler la densification et veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations en soutenant la transition écologique du parc de logement



Concilier la préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires et le développement de la mixité sociale et de petits immeubles



Cartographie de synthèse des grandes orientations du PADD

PRESENTATION DU PROJET

Située en première couronne parisienne, la ville de Montreuil, a subi une forte augmentation des prix de l'immobilier. Montreuil est marqué par un important mouvement de gentrification, au détriment des classes populaires, qui sont reléguées dans des territoires périurbains de plus en plus éloignés.

Le projet de l'OPHM s'inscrit dans la volonté d'accompagner le développement urbain de la ville de Montreuil, de préserver un objectif ambitieux mais raisonnable de production de logements et d'équilibrer la mixité sociale. L'OPHM envisage de démolir le pavillon pour construire une petite résidence de 14 logements en accession sociale à la propriété à prix maîtrisé.

En raison du paysage urbain résidentiel pavillonnaire de la rue Hoche, le parti pris est de limiter la hauteur du bâtiment reconstruit et d'éviter de créer un volume trop compact et trop dense sur la rue. Pour cela, le bâtiment s'élève sur 3 étages, ce qui permet d'établir une transition entre les pavillons en face et les immeubles collectifs directement à proximité, étant entendu que le quartier dans son ensemble va évoluer dans le cadre du PRU Le Plateau – Les Malassis – La Noue.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

Type	Répartition	SH moyenne
T2	5	49 m ²
T3	7	69 m ²
T4	2	82 m ²

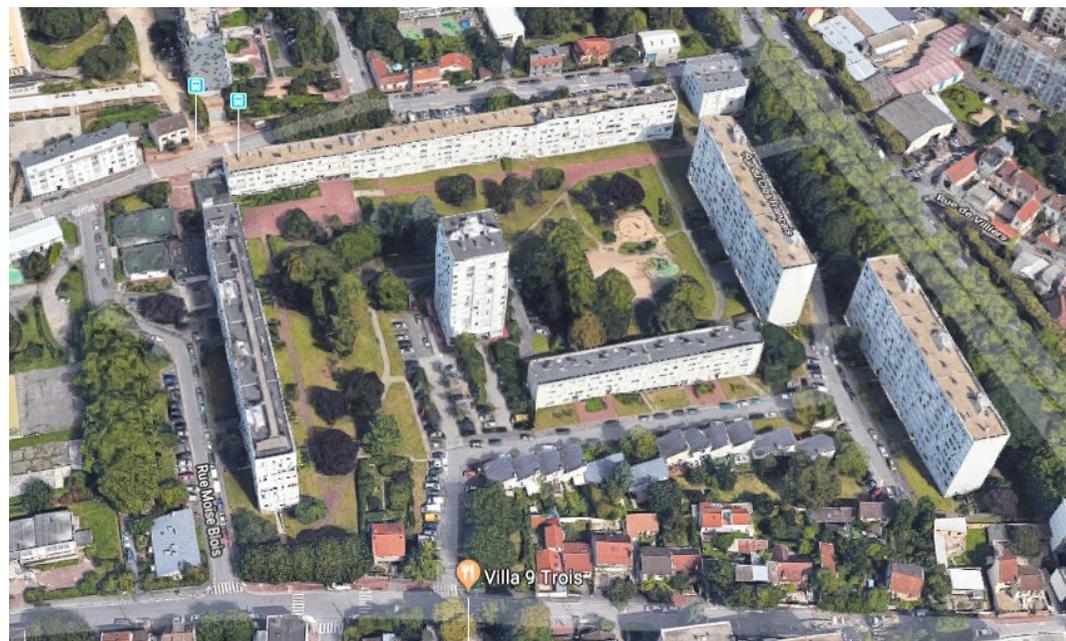
B. La réhabilitation et la résidentialisation ambitieuses du Clos Français (OPHM)

L'OPHM a identifié la résidence « Le Clos Français » comme prioritaire dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

La résidence, construite en 1957, compte à ce **jour 581 logements répartis en 7 immeubles collectifs et 15 pavillons** : 12 situés allée Maurice Chevalier et 3 rue Jules Moise Blois. Les trois pavillons situés rue Jules Moise Blois sont très dégradés possédant de nombreux problèmes structurels. La résidence est également composée de 7 bâtiments collectifs, 5 barres de R+3 à R+9, 1 tour à R+13 et un plot en entrée de quartier en R+3.

La résidence a bénéficié d'une réhabilitation en 1982 portant sur le changement des menuiseries extérieures et la mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur.

	Bâtiment A : 1-5 rue des Clos Français, R+9, composé de 116 logements
	Bâtiment B : 7-11 rue des Clos Français, R+9, composé de 113 logements
	Bâtiment C : 15-33 rue des Clos Français, R+3-R+5, composé de 77 logements
	Bâtiment D : 35-41 rue des Clos Français, R+9, composé de 153 logements
	Bâtiment E : 1 allée Maurice Chevalier, R+13, composé de 56 logements
	Bâtiment F : 3-9 allée Maurice Chevalier, R+3-R+4, composé de 35 logements
	Bâtiment G : 13 rue des Clos Français, R+3-R+4, composé de 16 logements
	Pavillons : 2-24 rue des Clos Français, R+3-R+4, composé de 15 logements





1) Programme des démolitions

Suite aux études préalables menées par Est-Ensemble et la Ville de Montreuil, l'OPHM prévoit la **démolition de 96 logements** :

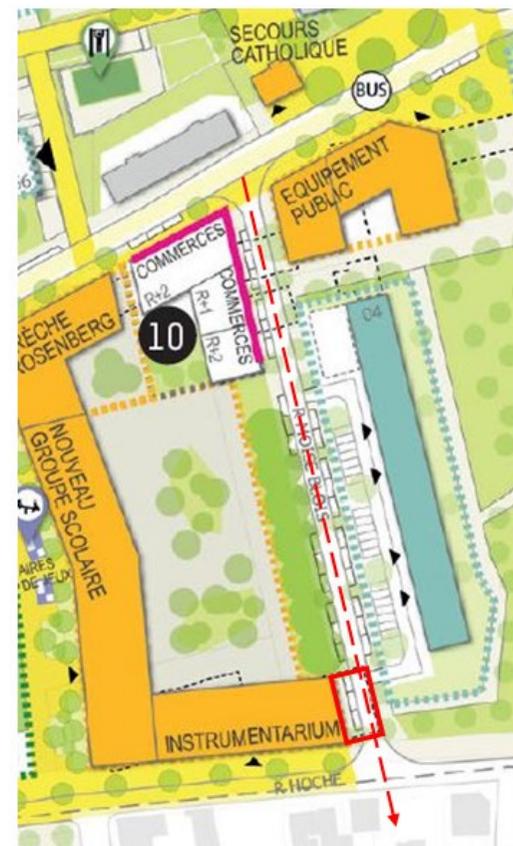
- 3 pavillons situés au 26, 28, 30 rue Moïse-Blois permettant le redressement de la rue Jules Moïse Blois ;
- bâtiment C, soit 77 logements situés au 15-33 rue des Clos Français et des commerces permettant l'implantation d'un équipement public de proximité et de logements intermédiaires ;
- bâtiment G, soit 16 logements situés au 13 rue des Clos Français permettant l'implantation d'un immeuble R+4 de 24 logements.

La démolition de 3 pavillons (T5) : situés au 26, 28, 30 rue Moïse-Blois – en très mauvais état structurel. Cela permet l'implantation de l'instrumentarium et le redressement de la rue Moïse Blois.

L'un des pavillons situé au 28 rue des Clos Français a été libéré le 25/01/2019 suite à un décès et n'a pas été reloué car ciblé en démolition dans le cadre du NPNRU.



Photographie des trois pavillons ciblés en démolition



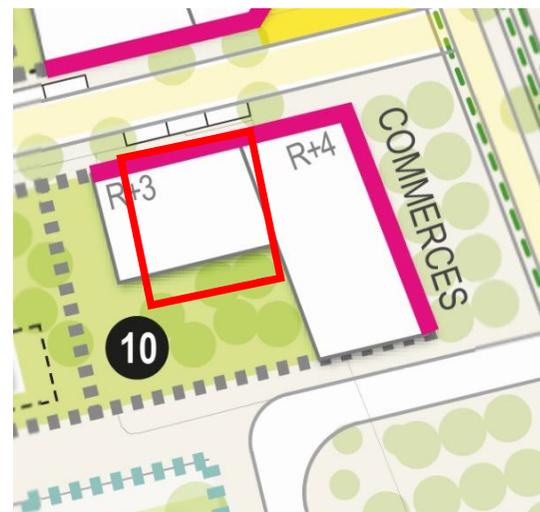
Extrait du plan guide

 Emplacement actuel des 3 pavillons ciblés en démolition

La démolition du bâtiment G permet la construction d'un immeuble en R+4 de 24 logements situé avenue de la Résistance à Montreuil.

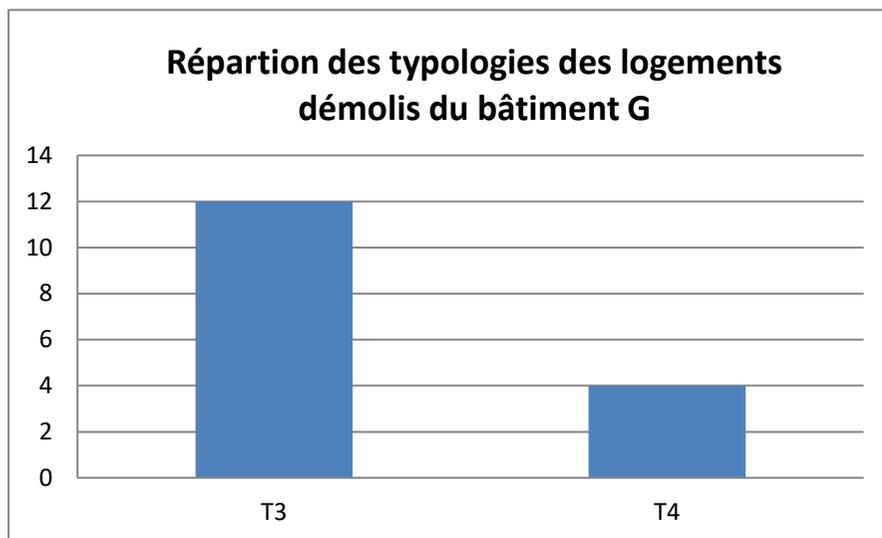


Photographie du bâtiment G ciblé en démolition



Extrait du plan guide

 Emplacement actuel du bâtiment G ciblé en démolition



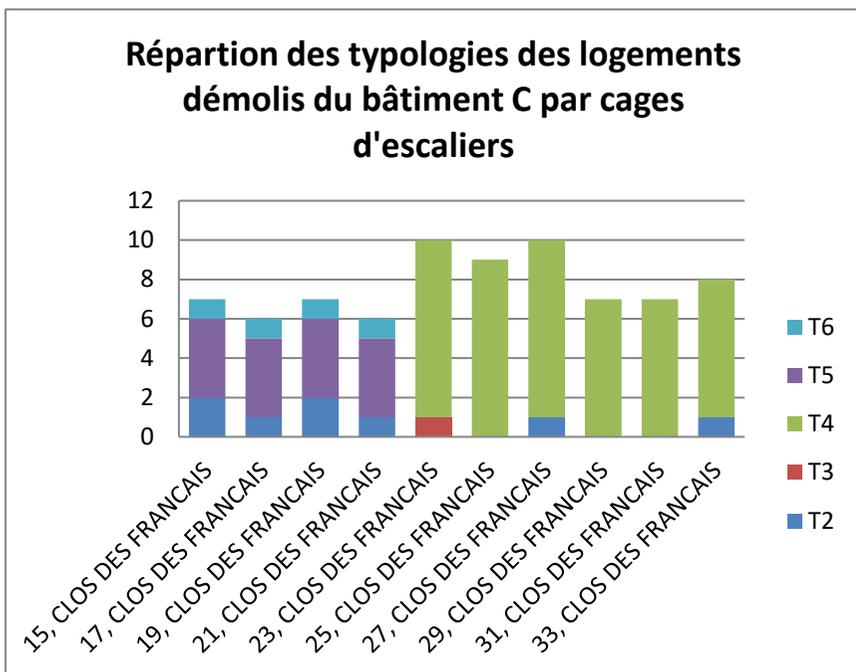
La démolition du bâtiment C permet la construction d'un futur centre social, équipement majeur du quartier, situé à l'interface entre les quartiers La Noue-Clos Français ainsi que les îlots Jean Macé-Résistance.

La démolition de ce bâtiment permet également la construction de logements intermédiaires le long de la rue des Clos Français.

Quatre logements ont été libérés suite à des décès et/ou déménagements et n'ont pas été reloués car ciblés en démolition dans le cadre du NPNRU.



Photographie du bâtiment C ciblé en démolition



Extrait du plan guide

 Emplacement actuel du bâtiment C ciblé en démolition

La démolition des bâtiments C et G a une incidence sur les réseaux de chauffage et d'eau froide de la résidence du Clos Français.

Actuellement, le réseau de chauffage prend sa source en chaufferie semi-enterrée, située à l'aplomb du bâtiment D, qui se divise en 3 branches de réseau primaire :

- Une première branche alimente successivement les bâtiments C, G, B et A.
- Une deuxième branche alimente les bâtiments E et F.
- Une troisième branche alimente les pavillons.

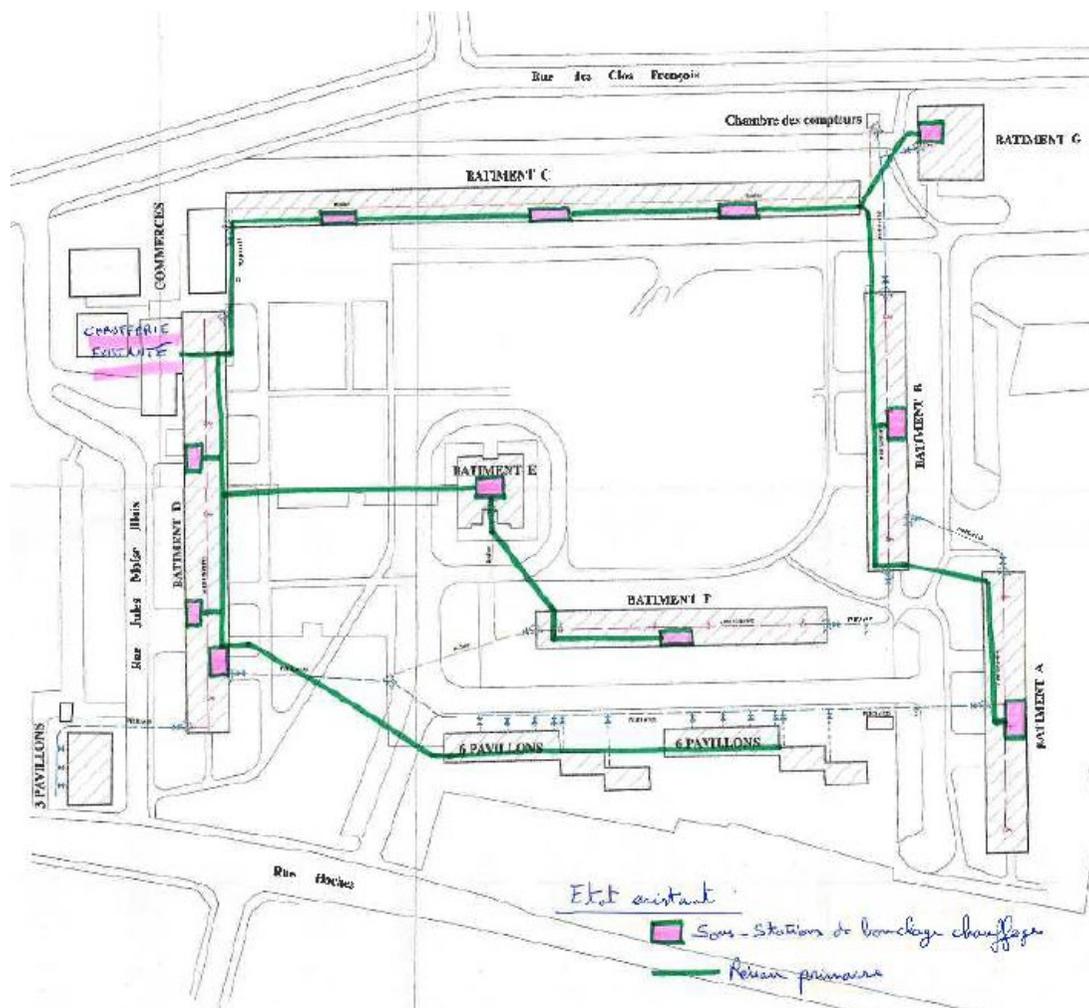
Au sein de chaque bâtiment, une ou plusieurs sous-stations de bouclage alimentent les colonnes montantes de chauffage.

Le tracé du réseau primaire traverse chaque bâtiment en plancher haut des sous-sols.

La démolition des bâtiments C et G implique l'abandon de la tranche de réseau primaire de chauffage située dans l'emprise de ces bâtiments et qui alimente les bâtiments A et B.

De plus, cette démolition implique également un remaniement inéluctable du réseau primaire. Ainsi, les parties nouvelles du réseau remanié ne pourront pas cohabiter avec les parties anciennes, vieilles de 70 ans. Plusieurs raisons s'y opposent :

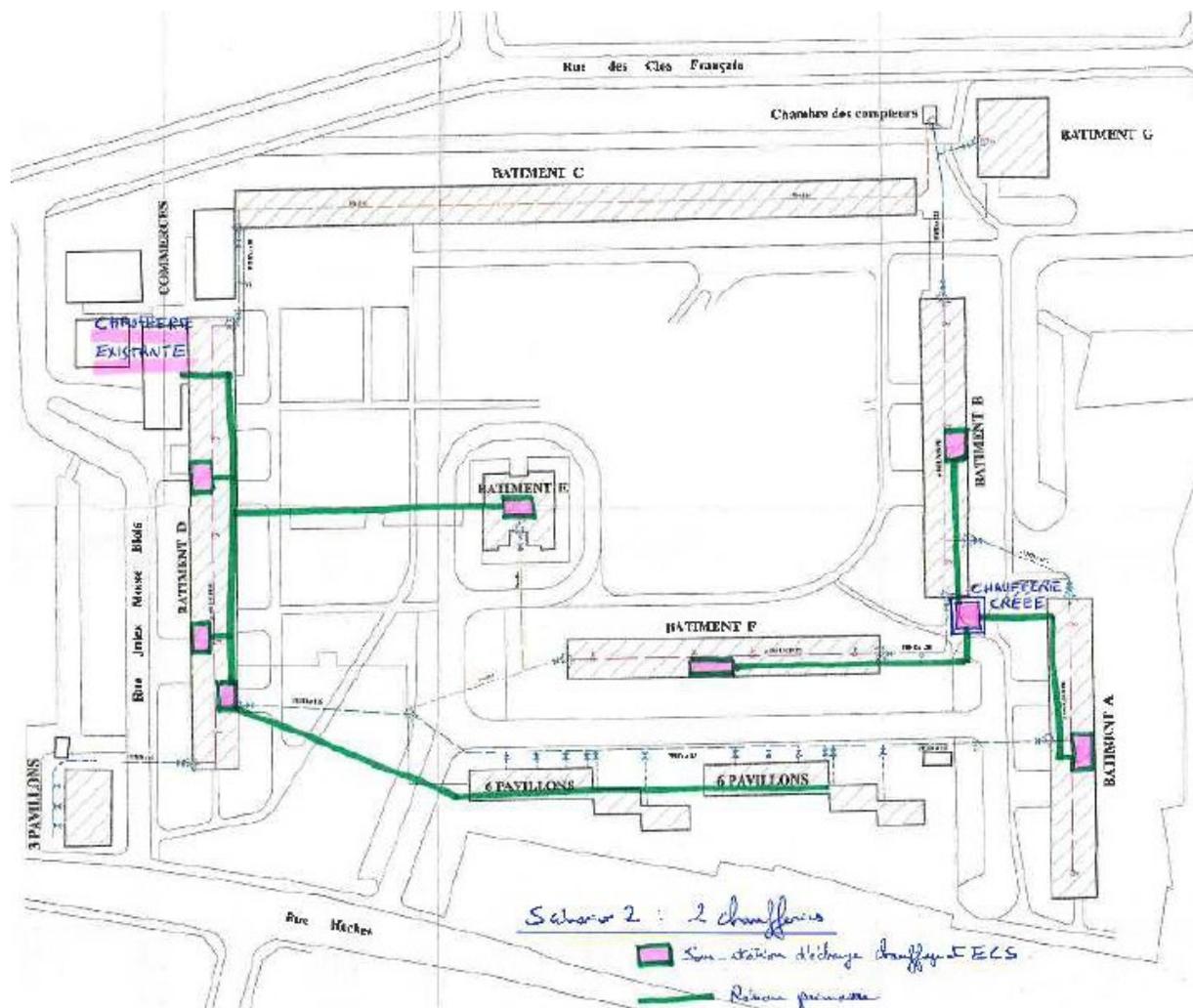
- Impossibilité d'interconnexion entre les deux réseaux pour incompatibilité de matériaux.
- Impossibilité de rendre cohérents entre eux les diamètres entre ancien et nouveau réseau.
- Caractère irrationnel de l'exploitation-entretien-maintenance d'une installation en partie neuve et en partie en fin de cycle de vie.



Plan de l'existant du réseau de chauffage

Programme travaux : deux chaufferies

- Création d'une chaufferie supplémentaire destinée à alimenter en chauffage et ECS les bâtiments les plus éloignés de la chaufferie actuelle, soit les bâtiments B, A et F.
- Rénovation de la chaufferie existante
- Abandon de la branche de réseau primaire qui traverse le bâtiment C
- Création d'un réseau primaire neuf qui alimente, depuis la chaufferie existante, les bâtiments D, E et les pavillons. Création de sous-stations d'échange chauffage et ECS dans les sous-sols des bâtiments D et E. Les colonnes montantes chauffage sont conservées. Des colonnes ECS sont créées pour alimenter les logements.
- Création d'une chaufferie neuve à proximité des bâtiments B, A, F. Création d'un réseau primaire neuf qui part depuis cette chaufferie pour desservir les immeubles B, A et F.
- Création de sous-stations d'échange, chauffage et ECS, dans les sous-sols des bâtiments B, A et F.
- Les colonnes montantes chauffage sont conservées. Des colonnes ECS sont créées pour alimenter les logements.



2) La réhabilitation de la résidence du Clos Français

En 2018, l'OPHM a lancé un marché de conception-réalisation qui permet de confier à un groupement d'opérateurs (architecte, bureau d'études techniques, entreprise) une mission portant à la fois sur les études de conception et d'exécution des travaux.

Après avoir défini un programme travaux détaillé, l'OPHM a sélectionné, par l'intermédiaire d'un jury, le 23 septembre 2019, le groupement « Bouygues IDF-AEC Architecture- Bérin ».

En parallèle, l'Office a rencontré à plusieurs reprises les représentants des locataires pour présenter le programme travaux et le projet sélectionné : 19 mai 2019 et 5 novembre 2019.

Travaux GE/RC réalisés

De 2011 à 2019, l'OPHM a réalisé des travaux Gros Entretien et Réparations Courantes (GERC) :

- Rappel : 1982, Isolation par l'Extérieur des façades, remplacement des menuiseries par du PVC avec double vitrage
- 2011 : Mise en conformité des ascenseurs
- 2012/2013/2014 : Réfection peintures des parties communes
- 2012 : Réfection des caves
- 2013 : Remplacement de l'ensemble des portes des caves
- 2014 : Remplacement d'une chaudière Guillot LRR 48
- 2014 : Remplacement porte de hall et uniformisation des contrôles d'accès
- 2015 : Réhabilitation tourelles + armoire électrique au 13 rue des Clos Français (système VTI)
- 2015 : Remplacement du transformateur + module au 7-11 rue des Clos Français (système ASTATO)
- 2016-2017 : Mise en conformité des ascenseurs rue des Clos Français
- 2017 : Remplacement de 3 tourelles au 7-11 rue des Clos Français (système ASTATO)
- 2017 : Réhabilitation des tourelles + armoire électrique au 1-3 rue des Clos Français (système VTI)
- 2017 : Entretien des parties privatives au 1-5 rue des Clos Français (système VTI)
- 2017 : Remplacement d'un récupérateur de fumées
- 2018 : Mise en conformité des ascenseurs au 1 allée Maurice Chevalier
- 2018 : Réhabilitation des tourelles + armoire électrique au 5 rue des Clos Français système VTI)
- 2018 : Remplacement du câblage électrique suite à du vandalisme au 7-11 rue des Clos Français (système ASTATO)
- 2018 : Réhabilitation des tourelles + armoire électrique au 3-5 allée Maurice Chevalier (système VTI)
- 2018 : Remplacement d'une tourelle au 11 allée Maurice Chevalier (système ASTATO)

- 2019 : Remplacement des tourelles + armoire électrique au 7-9 allée Maurice Chevalier (système VTI)
- 2013-2019 : Remplacement de 104 chauffe-bains gaz

Diagnostic de l'existant

- Mauvaise isolation des menuiseries extérieures
- Ventilation insuffisante
- Vétusté électrique dans certains logements
- Vétusté des pièces humides
- Vétusté des halls d'entrée et des parties communes
- Ecriture architecturale initiale perdue
- Ancienne chaufferie à charbon sur l'espace public
- Fuite dans les colonnes
- Mauvaise isolation acoustique

3) Enjeux et objectifs de la réhabilitation

Les axes d'intervention porteront sur :

- **La qualité architecturale et l'insertion paysagère** en lien avec le projet de renouvellement urbain
- **La performance énergétique** dans le but de favoriser les économies d'énergies (label BBC)
- **La remise aux normes de sécurité**
- **L'amélioration du cadre de vie et du confort des locataires**



4) Programme de la réhabilitation

GROUPEMENT LAUREAT : BOUYGUES-AEC-BERIM

Réhabilitation de 473 logements (5 immeubles collectifs) portant sur :

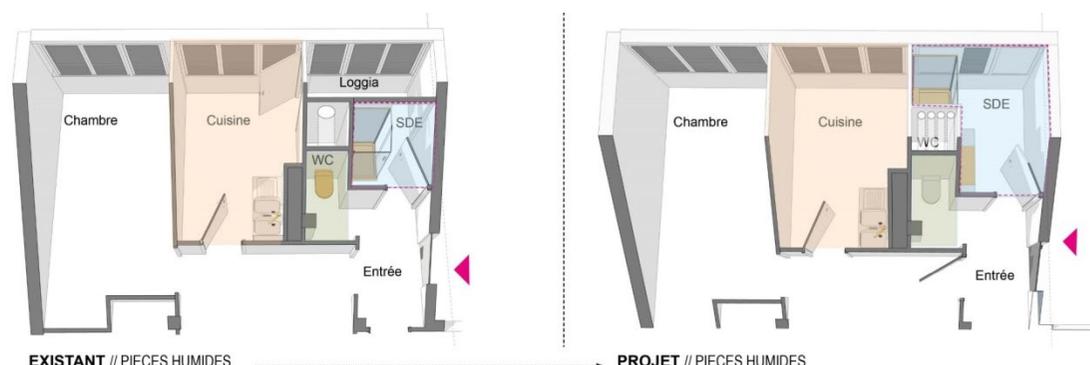
Favoriser les économies d'énergies

- Renforcement ponctuel de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) existante
- Mise en place d'une VMC
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations
- Remplacement de la chaufferie existante
- Pose de robinets thermostatiques
- Réfection et isolation thermique du complexe d'étanchéité
- Réfection des toitures terrasses
- **Création d'un réseau d'eau chaude sanitaire collectif laissant la possibilité d'un raccord futur à un éventuel réseau de chaleur dans l'hypothèse d'une augmentation importante des prix de l'énergie**

Améliorer le confort et la sécurité des locataires

Dans les logements :

- Mise en sécurité électrique des logements
- Dépose des pelles et condamnation des colonnes des vide-ordures (Bâtiment F : 3 à 9 allée Maurice Chevalier)
- Création d'un nouveau réseau EU/EP/EV
- Travaux individualisés (au choix du locataire) :
 - -80% d'intervention dans les SDB/SDE (remplacement des équipements sanitaires, réfections des sols, faïences, murs et plafonds)
 - -20% d'intervention dans les cuisines (remplacement des meubles éviers, réfections des sols, faïences, murs et plafonds)
 - Remplacement des sols des séjours pour améliorer l'acoustique
- Agrandissement de SDB (Bâtiment F : 3 à 9 allée Maurice Chevalier)

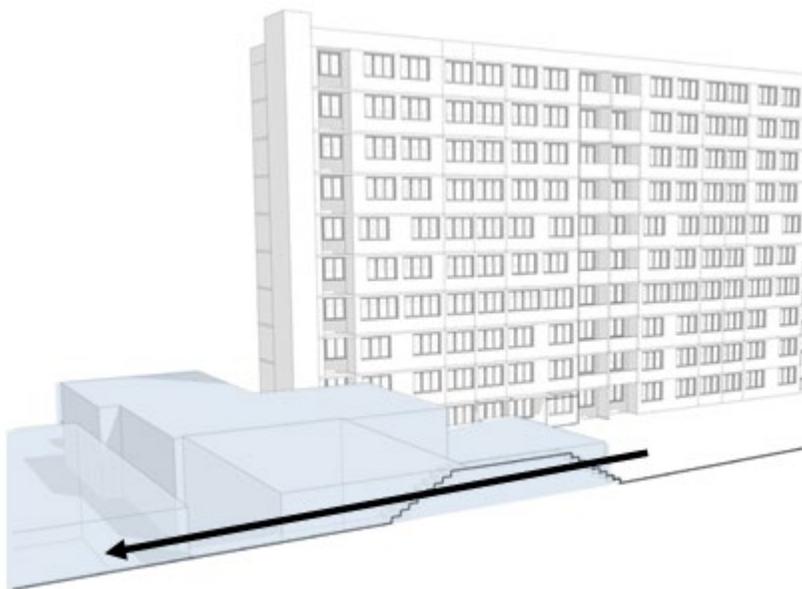


Dans les parties communes :

- Amélioration de l'éclairage
- Remise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Encoffrement et condamnation des vide-ordures situés sur les paliers
- Aménagement de locaux vélos/poussettes

Amélioration du cadre de vie & ouverture sur le quartier

Arasement de la chaufferie



Restitution architecturale (Cages 35 à 41 rue Jules-Moïse Blois)



Agrandissement des loggias et ajout de balcons sur les séjours

Création de balcons métalliques rapportés et remplacement de garde-corps donnant sur le cœur d'îlot (Cages 7 à 11 rue des Clos Français // cages 35 à 41 rue du Clos Français, sur jardin).



ZOOM SUR LES NUISSANCES ACOUSTIQUES

Conscient des problèmes acoustiques rencontrés par les locataires, l'OPHM souhaite proposer des solutions participant à l'amélioration du confort acoustique général des logements.

La conception de ces bâtiments en béton armé datant de 1958 et les logements étant occupés, l'intervention a dû s'inscrire dans ce contexte.

L'intégralité des menuiseries extérieures sera remplacée permettant ainsi de diminuer la perception des bruits aériens alentours.

Le programme travaux prévoit la pose de sol souple acoustique dans les pièces humides et dans les séjours afin d'améliorer l'isolation phonique au bruit d'impact.

Par ailleurs, les gaines techniques traversant les logements seront condamnées et permettront de réduire les bruits entre les logements.

5) Demande de pré-conventionnement

L'OPHM demande un pré-conventionnement pour l'opération de réhabilitation de 473 logements de la résidence « Le Clos Français » en raison du calendrier prévisionnel prévoyant un démarrage travaux le 1er T 2021.

NOTA

L'OPHM envisage également la réhabilitation des 12 pavillons situés allée Maurice Chevalier dont le programme travaux prévoit :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des chauffe-bains gaz
- Pose de robinets thermostatiques
- Mise en sécurité électrique des logements
- Travaux individualisés (au choix du locataire) :
 - 80% d'intervention dans les SDB/SDE (remplacement des équipements sanitaires, réfections des sols, faïences, murs et plafonds)
 - 20% d'intervention dans les cuisines (remplacement des meubles éviers, réfections des sols, faïences, murs et plafonds)

6) La stratégie de peuplement de l'OPHM

CONTEXTE

La ville de Montreuil, 5^{ème} ville la plus peuplée de la région Ile de France, représente 6,5% de la population du département et 25,8% de celle de l'EPT Est Ensemble.

La ville de Montreuil compte 50 709 logements dont 93% en résidences principales. Près de 36% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le parc social représente quant à lui plus de 30% des résidences principales de la commune¹.

L'Office Public de l'Habitat Montreuillois est ainsi le 1^{er} propriétaire et gestionnaire de logements sur le territoire communal avec un patrimoine de 11 960 logements familiaux.

La population totale montreuilloise a augmenté de 4 % entre 2010 et 2015 (plus 3 900 habitants) et progresse à un taux d'accroissement annuel de 1 %. Cette croissance s'explique essentiellement par le fort dynamisme démographique de la ville².

Territoire attractif, le marché du logement est tendu avec des prix élevés tant en locatif qu'en accession. La pression de la demande HLM est importante : le nombre de demandes externes est 16 fois supérieur au nombre d'attributions³. De plus, le parc locatif de l'OPHM possède un très faible taux de rotation, à hauteur de 5%, révélant de la faible disponibilité de logements sociaux sur la commune.

La Ville de Montreuil se distingue du département de Seine Saint-Denis par un niveau de revenu médian par unité de consommation supérieur, soit 18 920 € contre 17 310 €. ⁴

Le quartier « la Noue-Clos Français » a été classé en Quartier Prioritaire de la Ville de Montreuil (QPV) et a été retenu quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Il est situé au Nord-Ouest de la ville de Montreuil, en limite du territoire Bagnoletais. Il s'agit d'une zone d'habitat collectif (88%⁵), comprenant 2 862 logements et 7293 habitants en 2015. Le quartier est situé à proximité du centre-ville, des transports en commun (ligne de bus et relative proximité du métro 9) ainsi que des équipements sportifs et des commerces de proximité.

¹ Source Insee, année 2017

² <https://www.montreuil.fr/la-ville/population>

³ 9000 demandes de logements /559 attributions pour Montreuil, année 2019

⁴ Source Insee, année 2017

⁵ Maisons individuelles 334, appartement 2514, autres 14, année 2015

En raison de la forte demande de logements sociaux sur la commune et la volonté des habitants de rester dans le quartier, l'OPHM a pris le parti pris de changer l'image du QPV par le biais de la requalification et de la démolition maîtrisée de logements.

Ainsi, l'OPHM a défini une stratégie de peuplement globale à l'échelle du QPV, permettant un rééquilibrage de l'occupation ainsi qu'une diversification de l'offre de logements sur la résidence « Le Clos Français ».

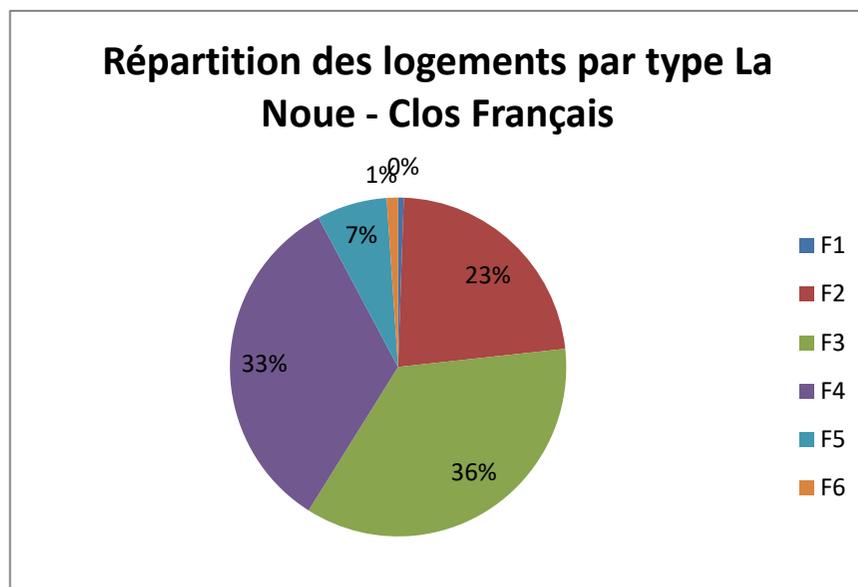
CONSTATS

REPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS

La résidence « Le Clos Français » possède une majorité de petits logements, les T1 /T2/T3 représentant 76% des logements de la résidence.

Le parc social OPHM situé à La Noue est, quant à lui, constitué principalement de grands logements, les T4/T5/T6 représentant 59% des logements des résidences.

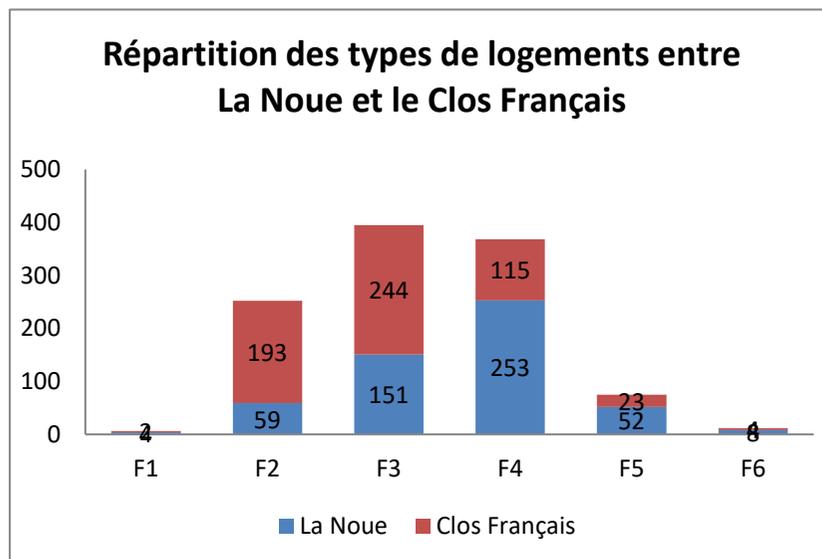
Ainsi, les typologies sont équilibrées à l'échelle du QPV (60% T1/T2/T3 et 40% T4/T5/T6).



OCCUPATION PARC SOCIAL OPHM

Pour la résidence « Le Clos Français », 24% des logements sont en sur-occupation dont 26% pour les F4. De plus, les ménages en situation de sur-occupation sont majoritairement des couples avec enfants, seulement 9% concernent des ménages composés d'enfants majeurs occupants.

Parmi les grands logements du quartier de La Noue, les T4 sont en situation de sous-occupation à hauteur de 41% et sont occupés par uniquement un occupant (42 log soit 17%) ou deux occupants (58 log soit 24%)⁶.



Sur les 42 logements T4 occupés par des personnes seules, 31 soit 76% ont 65 ans et plus. **Les seniors sont donc en situation de sous-occupation au détriment des couples avec enfants.**

⁶ Enquête OPS 2020, avec un panel de 246 logements T4 enquêtés pour parc OPHM La Noue

ZOOM SUR LA RESIDENCE DU CLOS FRANÇAIS

REVENU FISCAL MEDIAN

D'après l'enquête OPS 2020, le revenu fiscal médian des ménages de la résidence « Le Clos Français » est sensiblement inférieur à celui de la commune, soit 16 689€ contre 18 920 €.

Le revenu fiscal médian des 12 pavillons situés allée Maurice Chevalier est quant à lui deux fois supérieur à celui de la médiane.

TYPES DE FINANCEMENTS

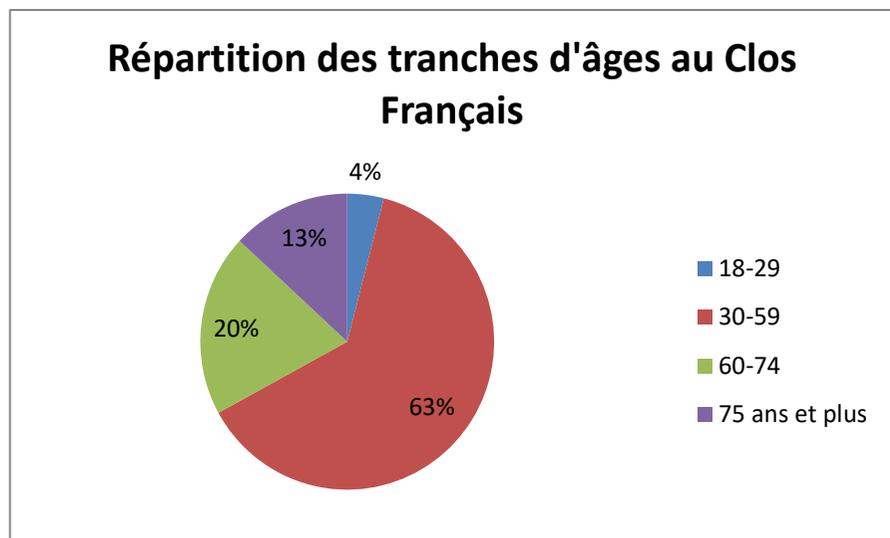
La résidence « Le Clos Français, » construite en 1957, a été vendue par ICADE à l'OPHM le 28 juin 2010. Dans le cadre de cette acquisition, la totalité des logements ont été conventionnés en PLS. Néanmoins, en vue d'assurer une mixité sociale et d'accueillir une population diversifiée, l'OPHM s'est engagé auprès de l'Etat et de la Ville de Montreuil à proposer, sur environ deux tiers de ce parc, des niveaux de loyers respectant les plafonds PLUS et PLAI.

Nb log/financement	Nb logements	%
PLAI	157	32%
PLUS	178	37%
PLS	150	31%
	485	100%

Tableau de la nouvelle répartition financière après démolition

AGE DE LA POPULATION

Les jeunes de 18-29ans sont sous représentés dans la résidence, soit 4% de la population du groupe.



STRATEGIES

La stratégie de peuplement de la résidence « Le Clos Français » ne peut être élaborée sans la prise en compte du parc social OPHM de La Noue. Ne formant qu'un seul QPV, ces deux patrimoines se complètent en répondant à de forts enjeux territoriaux.

REEQUILIBRAGE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'OPHM souhaite adapter les logements à leurs occupants en mettant en place plusieurs actions.

Le traitement de la sous-occupation à La Noue permettrait de libérer de grands logements au profit du Clos Français.

Réciproquement, la politique de travaux sur l'adaptation et l'accessibilité au Clos Français, permettrait de proposer une offre locative adaptée aux locataires vieillissants de La Noue en sous-occupation.

Dans ce sens, les logements occupés par des personnes âgées seules ou en couples bénéficieraient d'aménagements spécifiques tels que des douches PMR, des volets roulants électriques etc. Enfin, l'ensemble des halls des immeubles sera rendu accessible depuis la rue et l'arrêt de bus dans le cadre de la résidentialisation.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET MIXITE SOCIALE

L'OPHM a la volonté d'apporter de la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements au sein de l'îlot Clos Français.

En 2020, l'OPHM a acheté la parcelle AL126 située rue Hoche, au cœur de l'îlot Clos Français pour réaliser un projet de 14 logements en accession sociale à la propriété.

De plus, l'OPHM envisage la démolition du bâtiment C (77 logements), du bâtiment G (16 logement) ainsi que 3 pavillons situés au 26, 28,30 rue Moïse-Blois. La démolition du bâtiment C et G permettra la construction de logements intermédiaires le long de la rue des Clos Français ainsi qu'un immeuble R+4 de 24 logements situé avenue de la Résistance.

RETABLIR L'ATTRACTIVITE

Malgré sa localisation privilégiée (bonne desserte en transports en commun et proche de toutes commodités), la résidence « Le Clos Français » est en perte d'attractivité et souffre d'un taux de rotation élevé notamment sur les logements avec un niveau de loyer important (12% contre 4,95% en moyenne sur le parc de l'Office en 2018).

Parmi les congés, la part des PLS augmente régulièrement depuis 2016 pour atteindre 49% des congés en 2018.

La réhabilitation envisagée par l'OPHM permettra de rétablir l'attractivité de la résidence en transformant durablement son image mais également en améliorant le confort des logements (réfection des SDB, création de balcons, remplacement des menuiseries extérieures...).

Cet investissement contribuera également à **assurer la mixité sociale** souhaitée par la Ville, l'Etat et l'OPHM grâce au rééquilibrage du rapport qualité prix ce qui devrait permettre de réduire le nombre de congés des logements PLS.

Par ailleurs, les **contreparties en faveur d'Action Logement** en termes de logements locatifs sociaux, qui représentent au maximum 17,5 % du nombre total de logements requalifiés, seront un véritable accélérateur de mixité sociale avec l'introduction d'une population nouvelle de salariés.

BANC D'ESSAI

Pour les jeunes, la colocation fait ses premiers pas

Comment offrir aux jeunes une clé d'accès au logement social ? Réponse de l'OPHM : une « coloco » sur mesure.

Historiquement, le logement social s'adresse d'abord aux familles. Les studios et les appartements de petite surface ne représentent qu'une faible part du parc. Et les jeunes y ont difficilement accès. Vu les files d'attente, leurs demandes sont trop récentes pour avoir des chances d'aboutir rapidement. De plus, une bonne partie des locataires restant toute leur vie en HLM, les seniors qui demandent une mutation, après le départ de leurs enfants, se retrouvent à postuler eux aussi sur les plus petits appartements. Les jeunes sont ainsi doublement pénalisés. Résultat, les moins de 30 ans sont proportionnellement peu nombreux parmi les locataires. Et bien des jeunes adultes habitent toujours chez leurs parents, alors qu'ils aimeraient prendre leur envol.

DES COLOCATAIRES AUTONOMES

La Direction de la proximité de l'OPHM a donc décidé de leur concocter un dispositif sur mesure : la colocation à deux, à baux séparés. Certes, mieux vaudra bien s'entendre ! Mais tous les risques ou désavantages liés à une colocation classique sont ainsi gommés. Chaque colocataire



Des appartements loués meublés et équipés de manière fonctionnelle.

pourra percevoir sa propre APL et ne subira aucune hausse de loyer si son binôme quitte l'appartement avant lui.

Le dispositif est testé sur deux logements de trois pièces, offrant à chacun une chambre, et en commun un salon, un petit balcon et une cuisine équipée. Loués meublés, ces appartements ont été équipés de manière très fonctionnelle, avec cuisine prête à l'emploi, dotée d'un lave-linge séchant, d'un lave-vaisselle, d'un réfrigérateur, de plaques électriques.

400 EUROS PAR MOIS VRAIMENT « TOUT COMPRIS »

Le loyer est de 300 euros mensuels, s'y ajoutent 100 euros de charges couvrant un très large bouquet de services : chauffage, électricité, assurance habitation, accès Internet... Et pour tous les petits

travaux (électricité, chauffage...), comme tout locataire, ces jeunes pourront contacter leur gardien et bénéficier des services de la régie de l'OPHM.

Qui seront les quatre premiers jeunes salariés ou en apprentissage à prendre la crémaillère ? La prospection des candidats est en cours, avec l'aide de la mission locale et d'associations montreuilloises. Selon le processus classique, les candidatures seront ensuite soumises à la commission d'attribution. Affaire à suivre... ■

QUI CONTACTER ?

Vous êtes jeune et intéressé par cette formule de colocation ? Adressez un mail à l'adresse suivante : attribution@ophmontreuillois.fr

ATTIRER UNE POPULATION JEUNE

L'OPHM a initié un dispositif inédit de colocation au sein de la résidence « Le Clos Français » permettant d'attirer une population jeune de moins de 30 ans.

LEVIERS

Afin de faciliter la mobilité résidentielle entre les locataires de grands logements à la Noue en situation de sous-occupation et ceux habitant de petits logements au Clos Français en situation de sur-occupation, l'OPHM souhaite mettre en place différents leviers facilitateurs.

LA BOURSE AUX LOGEMENTS

Favoriser la mobilité, alors que les taux de rotation sont très faibles, constitue **un enjeu majeur** ; une problématique d'autant plus actuelle que la loi BOUTIN du 25 mars 2009 dite loi MOLLE a défini un certain nombre de mesures afin de favoriser la mobilité au sein du logement social. L'enjeu est de créer des appels d'air sur le patrimoine pour mieux répondre aux demandes de mutations et **favoriser les parcours résidentiels des locataires**.

La mobilité doit permettre de résoudre les problèmes de sous-occupation, de sur-occupation dans les logements.

Pour ce faire, l'Office développe sa **bourse d'échange de logements** depuis juillet 2009.

Dans ce cas, les logements à échanger sont mis en ligne sur le site internet par les locataires. Par la suite, l'OPHM valide l'annonce et indique le loyer.

Le projet serait de spécifier le site internet afin de favoriser les échanges directs entre les locataires de la Noue et du Clos Français.

DEVELOPPEMENT DES COLOCATIONS

MAINTIEN DU LOYER A UN NIVEAU D'EFFORT IDENTIQUE

Actuellement, l'OPHM est engagé dans une politique du « bien vieillir ». Afin de favoriser les mutations des locataires vieillissant vers un logement plus petit, le Conseil d'Administration de l'OPHM a voté en 2016 une délibération permettant de maintenir le prix au m² du logement libéré.



L'OPHM se met au service des séniors

Loyer allégé, logement mieux adapté, petits dépannages : l'OPHM simplifie la vie des plus de 65 ans.

Comment permettre aux séniors de vieillir chez eux le plus confortablement possible ? C'est une préoccupation essentielle pour l'OPHM qui compte parmi ses locataires 28% de ménages de plus de 65 ans. Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour répondre à leurs besoins spécifiques.

DÉMÉNAGER EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Souvent locataires de longue date, un certain nombre de séniors vivent aujourd'hui dans des appartements devenus trop grands, parfois sans ascenseur. L'OPHM leur propose une mutation vers un appartement plus petit, mieux adapté, dans une résidence leur offrant commerces et médecin à proximité. Qui dit plus petite surface dit aussi loyer allégé, une bonne chose quand les revenus baissent avec le passage à la retraite. Pour garantir cette économie, l'OPHM applique aux séniors le même loyer au mètre car-

CHIFFRES

85

Nombre d'adaptations de logements réalisées en 2019 au bénéfice des séniors

ré que celui dont ils bénéficiaient dans leur précédent logement, quel que soit celui pratiqué dans leur nouvelle résidence, même si elle est de construction plus récente et dans un autre quartier.

Déménager implique des frais et des démarches, des soucis parfois difficiles à supporter les années passant. L'OPHM a décidé de mettre en place un accompagnement, réalisé par le chargé de mobilité résidentielle sénior. Ainsi qu'un soutien financier sous la forme d'une aide au déménagement, à hauteur de 1000 euros maximum, et du remboursement de tous les frais liés aux fermetures et ouvertures des contrats >

COMMENT SE REPÉRER DANS L'OFFRE DES AIDES ?

Allocations logement, aides ménagères, livraisons de repas, allocation départementale d'autonomie, aides à l'aménagement du logement... Retraités et/ou sexagénaires peuvent bénéficier d'un certain nombre de prestations et d'aides, dont les conditions d'attribution sont souvent complexes. Pour vous y retrouver, vous

pouvez contacter à Montreuil :
• Le Centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIC) Tour Altairis, 1, place Aimé Césaire.
Tél : 01 48 70 65 01
• le pôle « Maintien à domicile » du Centre communal d'action sociale (CCAS) Tour Altairis.
Tél : 01 48 70 65 12

Savoir changer pour un appartement mieux adapté aux besoins et moins cher.



> d'abonnement à l'électricité, au gaz, à internet...

UN LOGEMENT FACILE A VIVRE

Avec les décennies, on devient moins agile. Les efforts physiques fatiguent rapidement et peuvent même occasionner des chutes. L'OPHM dédie un budget annuel de 500 000 euros à l'adaptation des logements occupés par des seniors : aménagement des salles de bains avec remplacement des baignoires par des douches, pose de barres de maintien dans les WC... Cette adaptation peut se faire soit à l'occasion d'une mutation, soit suite à une demande formulée à l'Office par le locataire, via son agence de proximité.

PETITS DÉPANNAGES SANS TRACAS

Lorsque l'on prend de l'âge, les petites pannes du quotidien sont

une source de stress. Quelle société appeler quand un robinet commence à fuir, quand un plafonnier haut placé rend l'âme ? Comment être sûr de ne pas se faire arnaquer ? Depuis juin dernier, l'OPHM a mis en place avec les différents corps de métier de sa régie (plombiers, serruriers, électriciens...) un dispositif de soutien à l'attention des plus de 65 ans. Il suffit de s'adresser à son gardien pour que ces techniciens viennent effectuer rapidement ces petites réparations locatives. Une liste de travaux a été définie ainsi qu'une grille de tarifs, bien inférieurs aux prix pratiqués sur le marché. Comptez 50 euros pour remplacer un siphon d'évier ou de lavabo, 70 euros pour ouvrir une porte fermée (non blindée), 140 euros pour le remplacement d'une serrure Fichet MTX... Le montant de l'intervention est prélevé sur la quittance à venir. ■

A SAVOIR

Chargé de mobilité résidentielle des seniors à l'OPHM :
Alassane Coulibaly
Tél : 01 49 20 36 36

A LIRE

Le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis a édité un guide très complet « Vivre chez soi », à destination des personnes âgées et des adultes en situation de handicap. Téléchargeable à cette adresse : https://seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/guide_vivre_chez_soi.pdf

AVEC :

PRISE EN CHARGE LES FRAIS DE DEMENAGEMENT

PRISE EN CHARGE DES OUVERTURES DE COMPTEURS

FRANCHISE DE LOYER DE 10 JOURS

7) La résidentialisation du Clos Français

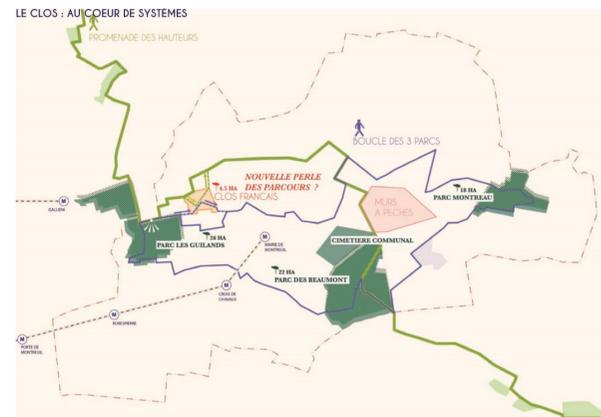
LE CLOS FRANÇAIS : LA POSSIBILITE D'UN PARC

L'OPHM a missionné l'agence RESEAUX pour réaliser l'étude d'aménagement paysager et urbain de l'îlot du Clos Français.

Le projet décrit ci-dessous ne prend actuellement pas en compte la démolition des bâtiments C et G qui sera intégrée lors de la prochaine phase de conception.

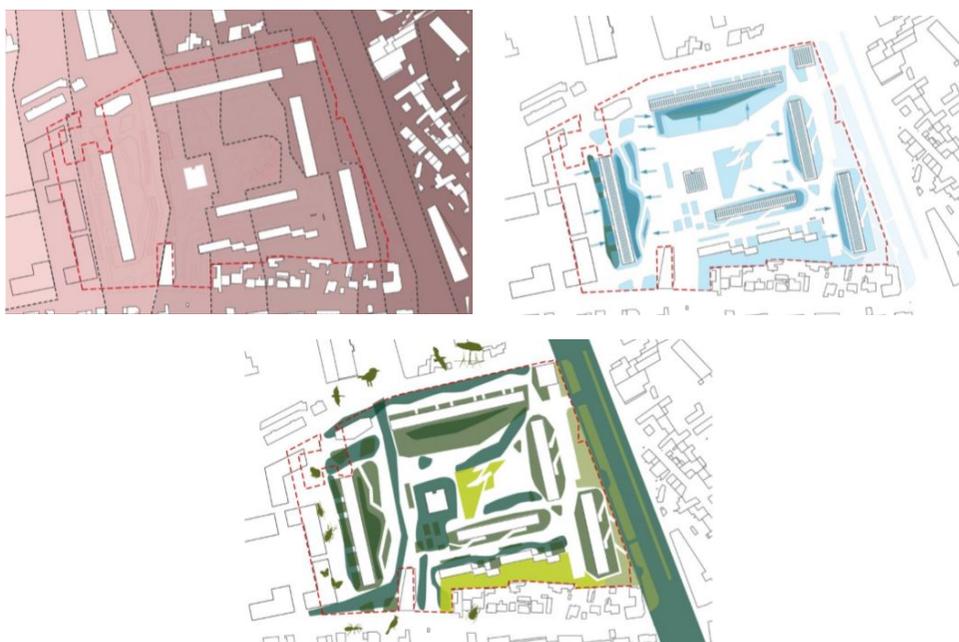
Il s'articule autour de quatre grands axes :

Le dialogue avec le présent : proposer un aménagement ici c'est s'installer dans une discussion en cours. Nous portons cette volonté de comprendre le contexte avant d'intervenir. Nous avons donc pensé le projet en adéquation avec les ambitions portées par Est ensemble et le plan guide ainsi qu'avec le projet de réhabilitation des bâtiments porté par l'OPHM. Puis, nous avons recontextualisé le site dans son patrimoine historique, urbain et paysagé pour saisir que nous sommes dans une situation d'exception : proche des grandes polarités de Montreuil à savoir commerciale à la Croix de Chavaux, culturelle à la mairie, loisirs au parc des Guilands.



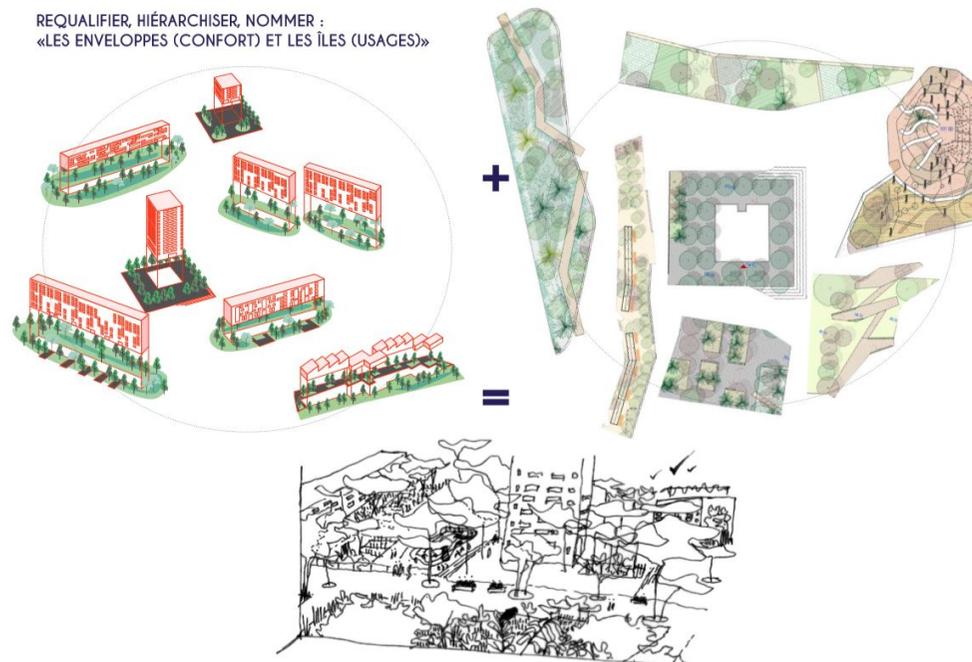
Plan du site à l'échelle communale et des systèmes de parcs métropolitains --- schémas des proximités

L'hypothèse d'un parc : les dimensions exceptionnelles du sujet et sa caractéristique ouverte et non clôturée, nous pousse à réfléchir l'espace disponible comme une unité. Le projet apporte une attention aux RDC, au rapport du cœur d'îlot depuis l'habitant dans les étages bas et hauts. De plus, il détermine certaines règles comme une boîte à outils d'actions à mener permettant l'amélioration du quotidien : un hall d'immeuble n'aura pas de stationnement en face de lui mais un arbre et un mobilier urbain par exemple. Puis, il est envisagé des accès facilités aux PAVE afin qu'elles soient régulièrement distribuées. Le patrimoine végétal est valorisé, amplifié et de lui naît des intentions d'ambiances. Le projet vise à unifier le sol et permettre de travailler le nivellement marqué en plateaux. Il permet également la gestion des eaux pluviales à la parcelle créant des jardins frais. Puis il propose une diversification des milieux pour une plus grande diversité de biodiversité et des usages spécifiques et ciblés pour un meilleur partage.



Schémas des dispositifs de construction de l'aménagement : un sol réunifié et continu, une gestion des EP à la parcelle et des milieux variés

Requalifier les espaces, hiérarchiser les usages, nommer les lieux : le projet définit des lieux bien identifiés. Les enveloppes et les îles sont les éléments de conception des espaces. Nous leur attribuons des usages bien définis pour une bonne appropriation et un fonctionnement complémentaire répondant aux besoins (jardins cultivés, aire de jeux pour enfants 4-10ans, aire récréative et repos (pas des géants et pelouses), lieu de transitions et de repos (la terrasse haute et la grande pergola).



Schémas de principe des enveloppes : considérer le bâtiment dans un ensemble aménagé et non pas traiter que le hall d'accès

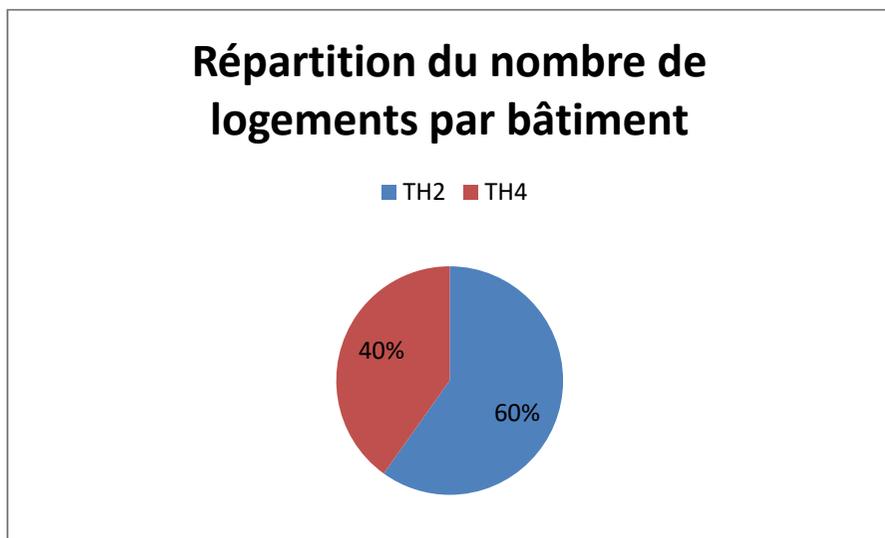
Fabriquer les lieux : le projet dimensionne les espaces et leur attribue des mesures qui répondent aux besoins, qu'ils soient fonctionnels et techniques pour les circulations automobiles, les stationnements, les accès aux PAVE, les accès PMR à tous les lieux ; autant que récréatifs : la terrasse haute est à l'échelle des pièces urbaines du parc des Guilands, de la cité de la Noue, le jardin partagé est lui en lien avec la ferme urbaine envisagée au plan guide. Le projet est un ensemble qui propose des lieux bien distincts pour que les habitants puissent se réapproprier l'espace et valorisent leur quotidien.



Plan de masse de l'aménagement paysager

C. La résidentialisation des tours TH2 et TH4 (OPHM)

Les tours TH2 et TH4 sont situées au 6 rue Arienne Maire et 7 allée Eugénie Cotton dans le quartier de La Noue à Montreuil. Elles ont été construites en 1970 et ont bénéficié d'une réhabilitation en 2002. Elles comptent respectivement 103 et 69 logements.



Travaux GE/RC réalisés

Depuis 10 ans, l'OPHM réalise des travaux de Gros Entretien et Réparations Courantes (GERC) :

- mise en conformité ponctuelle des ascenseurs
- remplacement ponctuel des portes palières ascenseurs
- remplacement ponctuel des portes de halls Jean Zay
- mise en conformité ponctuelle électrique des logements
- aménagement d'un local LCR
- reprise peinture ponctuelle parties communes
- condamnation godets vide-ordures

- remplacement ponctuelle interphonie
- rénovation systèmes de désenfumage
- remplacement portes de halls E. COTON-SQUARE J ZAY
- remplacement portes cabines des ascenseurs (du 2 au 12 BA, 7 EC)
- mise en conformité électrique ponctuelle des logements

Suite à l'ANRU 1 et la création de la rue Adrienne Maire, l'OPHM souhaite résidentialiser les pieds des immeubles TH2 et TH4 permettant la requalification du rapport entre espace privé et public.

Programme travaux envisagés

- traitement paysager du nouveau domaine foncier géré par l'OPHM
- rénovation de la totalité des halls (non concernés par les démolitions des parkings)
- requalification des pieds d'immeubles des tours TH2 et TH4
- création de nouvelles limites foncières qui marquent la limite entre espace privé et public



Vue perspective de la TH2 et TH4



Photographie du porche de la TH4

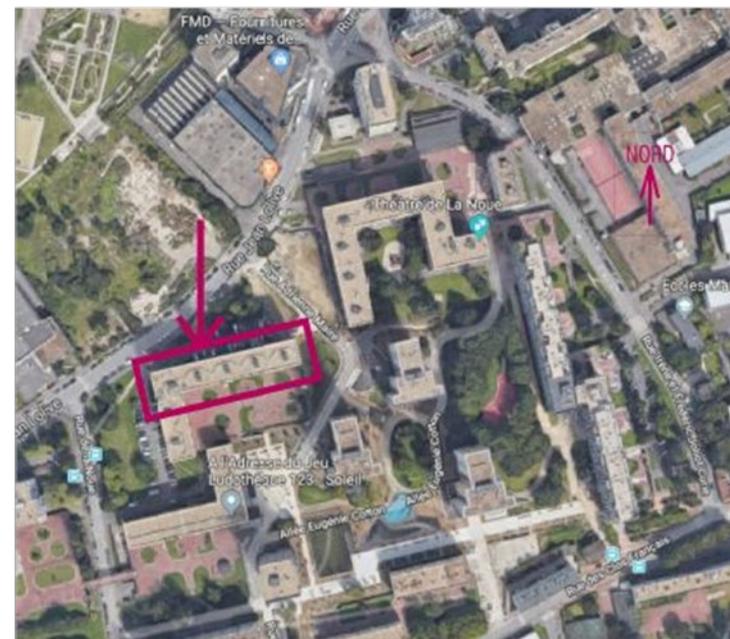
D. La création d'ateliers d'artistes et la création de 7 logements sociaux (OPHM)

1) BH 30

L'opération s'inscrit dans le prolongement du PRU1 où l'OPHM a mené une action conjointe avec la Ville de Montreuil pour améliorer le cadre de vie des habitants. Dans ce contexte, la rue Adrienne Maire a été créée et le parking EG2 a été partiellement démoli permettant la reconfiguration de places de parking paysager .

L'immeuble concerné par le projet, nommé BH30, est situé au nord du quartier de La Noue, en face de la rue Jean Lolive place Jean Zay.

Au RDC de sa façade nord, il possède 5 locaux d'activités dont 4 ont été loués à des artistes et artisans en juin 2018.



Plan de situation



Périmètre de requalification de la façade

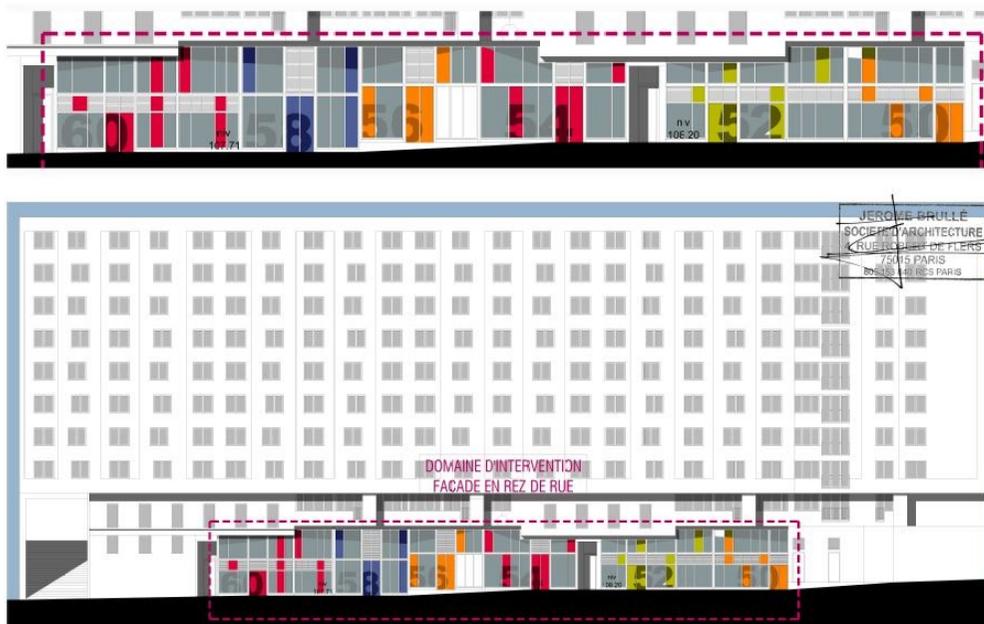
ADRESSES DES LOCAUX	NOMS LOCATAIRES
54/56 Av. Jean Lolive	Association Macadam
58 Av. Jean Lolive	Association 800 001
60 Av. Jean Lolive	M. Song Hwa KO / Véronique Borgeaut
52 Av. Jean Lolive	BT France (entreprise BPP)
50 Av. Jean Lolive	En cours de location

Cette façade était peu qualitative composée de pavés de verre, d'éléments PVC et de maçonnerie en briques. Les conditions de travail des artistes et artisans étaient précaires en raison du manque de luminosité et de ventilation.

L'OPHM a confié une mission de maîtrise d'œuvre à la société d'architecture JEROME BRULLE pour la requalification de la façade Nord existante en pied d'immeuble de la BH30. La déclaration préalable a été accordée le 4 mai 2018 par la Mairie de Montreuil.

L'OPHM a lancé une première consultation qui s'est avérée infructueuse en septembre 2018 car les offres des entreprises étaient supérieures à l'enveloppe budgétaire allouée de 111 000€ HT.

Par la suite, l'OPHM a augmenté son enveloppe budgétaire à 230 000€ HT et l'architecte a retravaillé le projet permettant de trouver des optimisations financières. Début 2019, l'OPHM a relancé un nouvel appel d'offres et l'entreprise MELIN&ASSOCIES a été désignée pour réaliser les travaux.



Élévation de la façade projetée
Dossier de présentation NPNRU la Noue-Clos Français à Montreuil / novembre 2020



Photographie de la façade avant travaux



Photographie de la façade après travaux

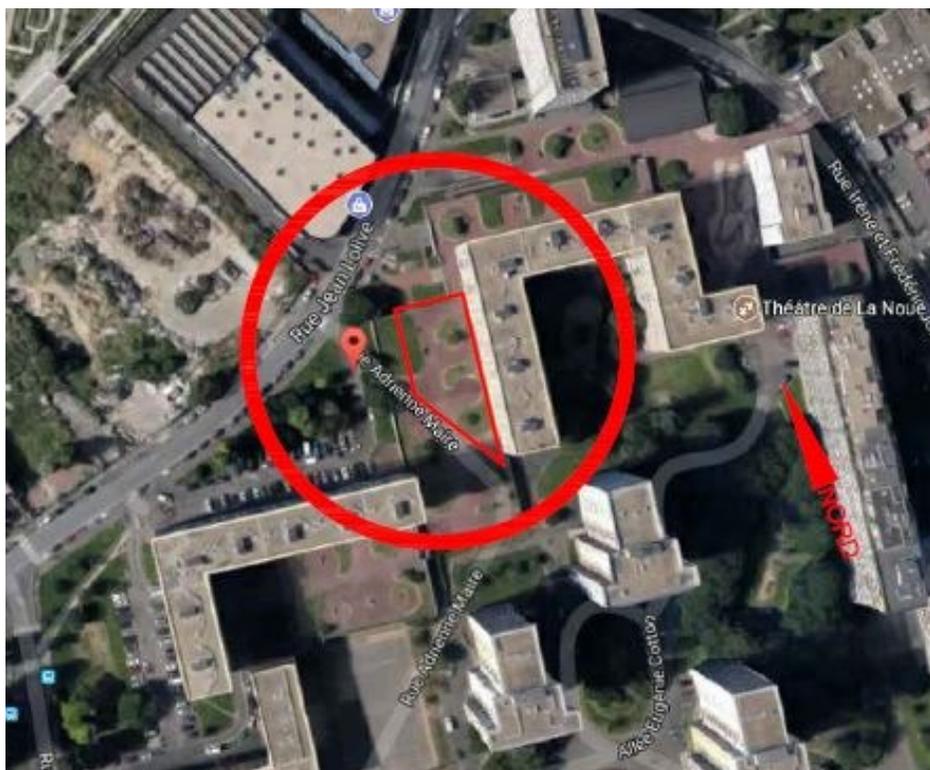
En parallèle, l'ANRU a accordé le démarrage anticipé pour la requalification de cette façade le 11 juillet 2019.

Les travaux ont duré 5 mois et ont été achevés le 16 décembre 2019. Afin que l'opération soit financièrement équilibrée, l'OPHM souhaite appliquer le scoring d'Est Ensemble à hauteur de 35% sur cette opération qui contribue à la diversification fonctionnelle du quartier.

2) BH 40

L'immeuble concerné par le projet, nommé BH40, se déploie depuis la place Berthie Albrecht sur lequel il est adressé jusqu'à la rue Adrienne Maire, sur sa façade Ouest.

La création de la rue Adrienne Maire dans le PRU1 a conduit à la démolition partielle du parking EG2. Une partie de la dalle de ce parking a été conservée afin de maintenir l'accès aux halls de l'immeuble BH40.



Plan de situation

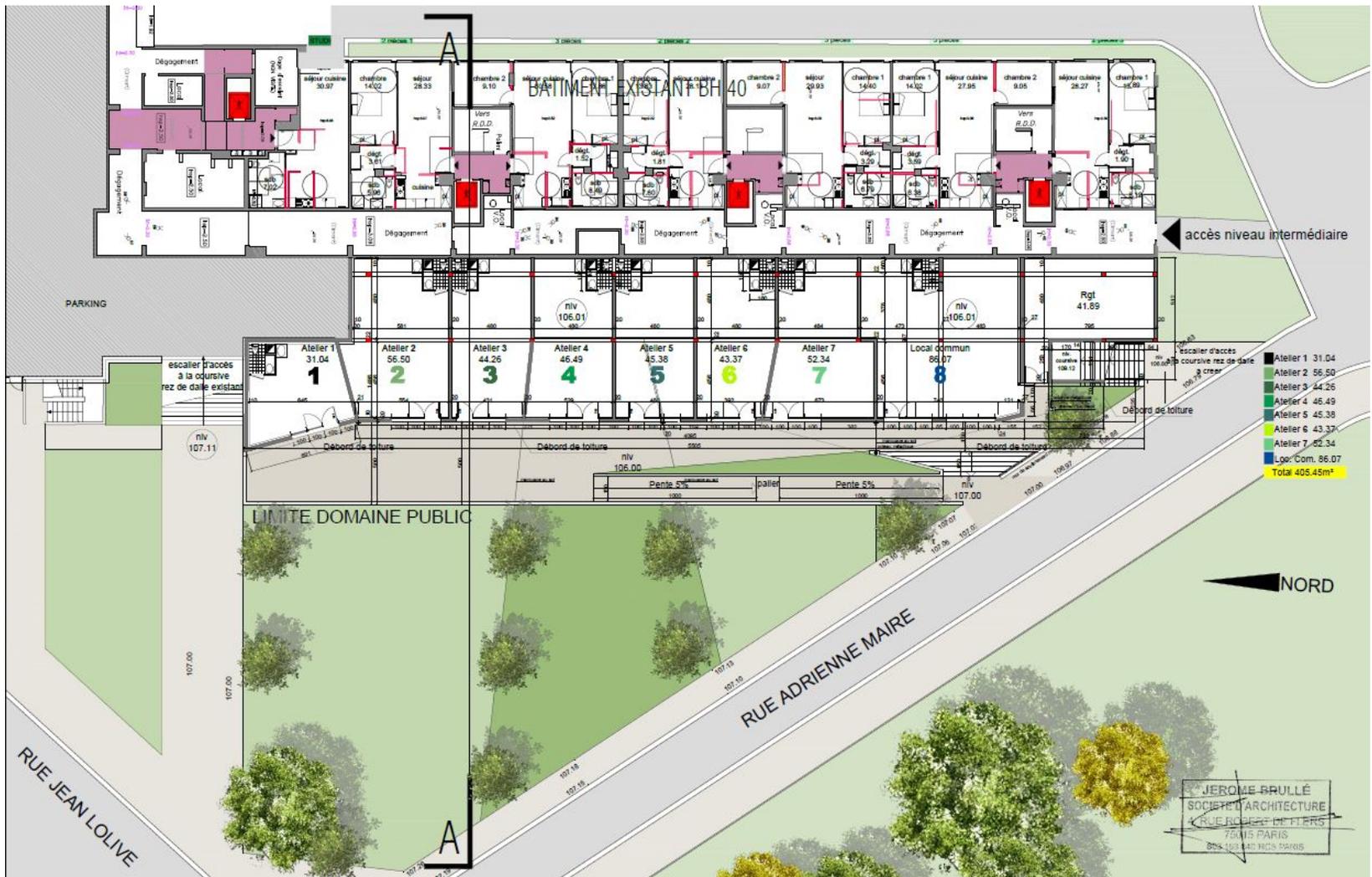
Depuis 2015, les locataires de l'OPHM sont contraints d'emprunter une coursive provisoire bordée de barrières de chantier.



Photo de l'état existant du bâtiment BH40



Photo de l'état existant de la coursive desservant les halls ouest BH40

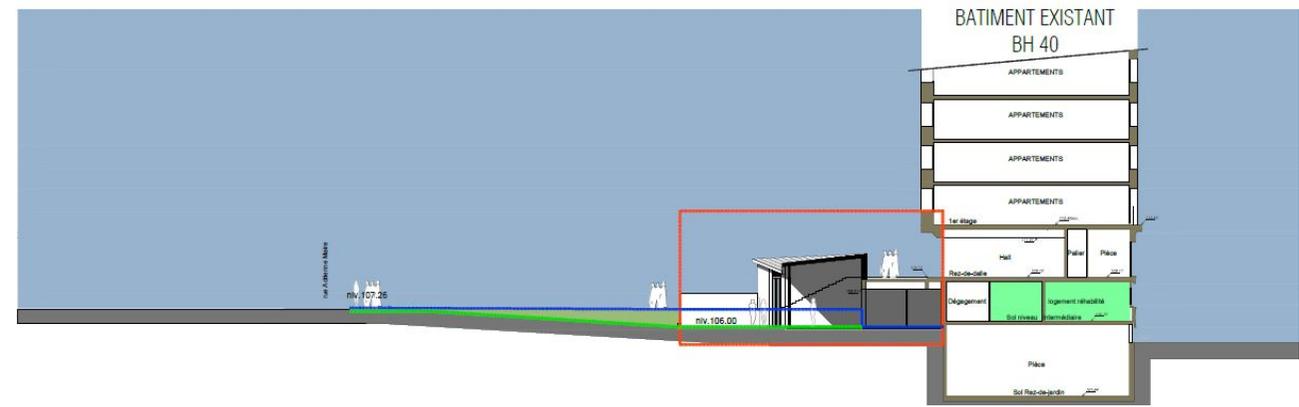


Plan de RDC



Elévation façade Ouest

PROFIL DU TERRAIN EXISTANT
 PROFIL DU TERRAIN PROJETÉ



Coupe transversale et perspective du projet



3) Reconstitution de 7 logements sociaux au pied de l'immeuble BH40, liés aux ateliers d'artistes

L'opération s'inscrit dans le prolongement du PRU1 où l'OPHM a mené une action conjointe avec la Ville de Montreuil pour améliorer le cadre de vie des habitants. Suite à la démolition partielle du parking EG2, l'OPHM souhaite créer 7 logements sur le niveau intermédiaire de l'aile Ouest de l'immeuble BH40.

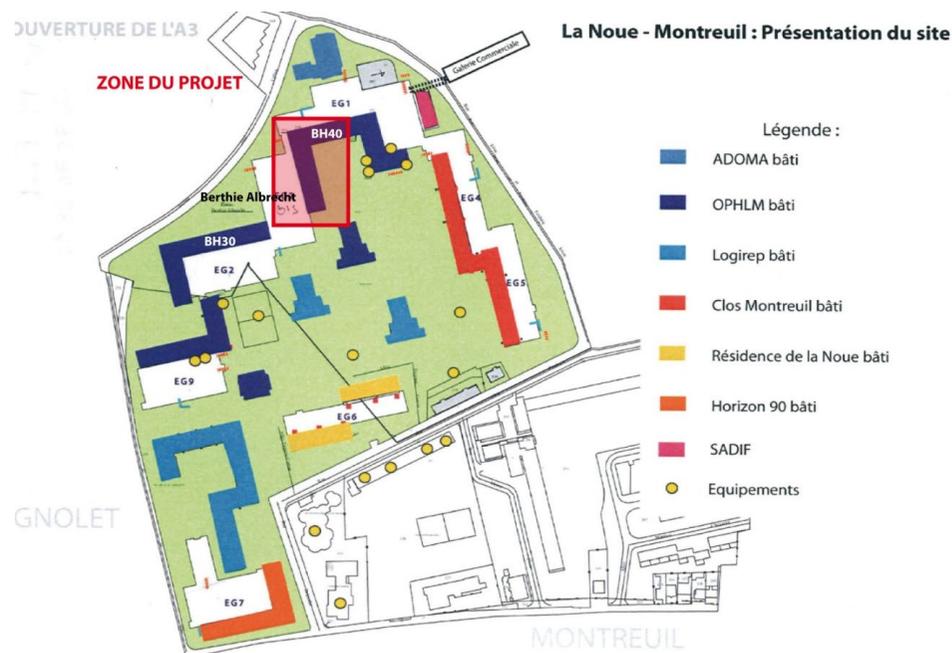
La reconstitution de l'offre est ainsi envisagée sur site en PLUS et PLAI afin de ne pas engendrer un écart conséquent entre les loyers des logements créés et ceux existants de la Noue (3,56€/m²SC).

De plus, nous envisageons de proposer ces logements neufs aux artistes souhaitant s'installer dans les futurs ateliers au pied de la BH40. Ainsi, nous souhaitons appliquer un loyer modéré **pour permettre aux artistes de travailler et de se loger sur place.**

L'OPHM demande une dérogation pour pouvoir créer 7 logements PLUS et PLAI dans le QPV.

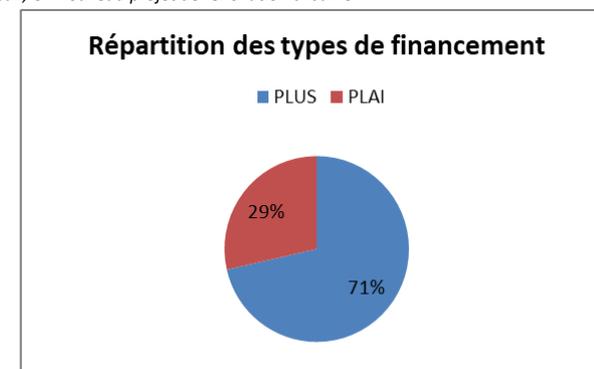
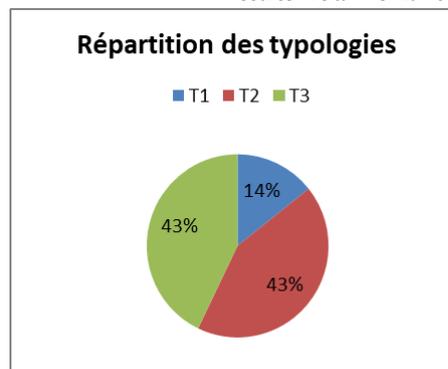
L'OPHM a confié la mission de maîtrise d'œuvre à la société d'architecture JEROME BRULLE pour la construction de ces logements.

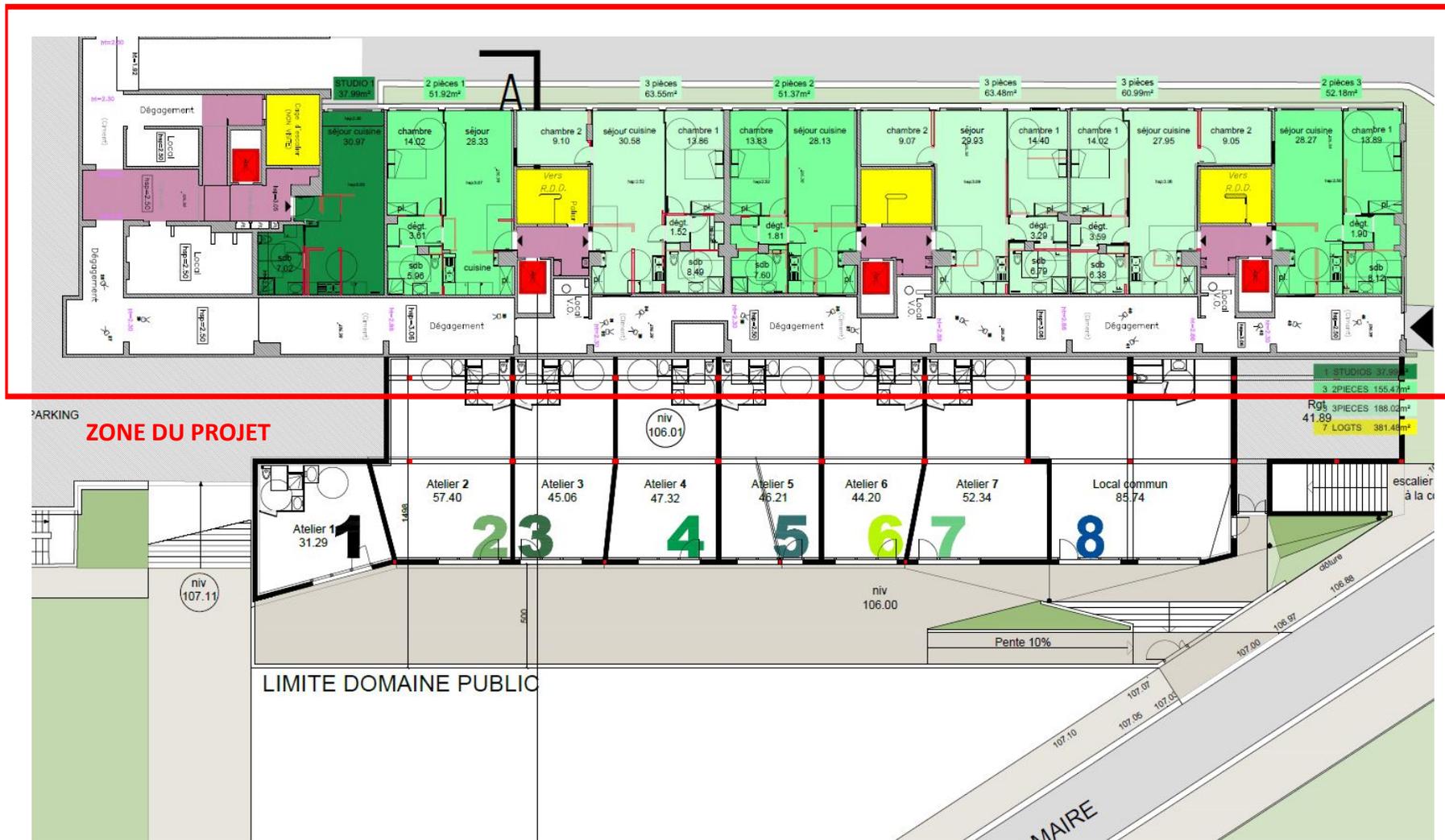
Le calendrier prévisionnel de cette opération prévoit un démarrage des travaux début 2021.



Source : Delta Ville - La Noue Montreuil, Un nouveau projet de rénovation urbaine

Typologies	Types de financements	SHAB	Loyer hors charges
T1	PLUS	37,99m ²	272,01 €
T2	PLUS	51,92m ²	371,75 €
T3	PLAI	63,55m ²	396,55 €
T2	PLAI	51,37m ²	320,55 €
T3	PLUS	63,48m ²	454,52 €
T3	PLUS	60,99m ²	436,69 €
T2	PLUS	52,18m ²	373,61 €





Plan des 7 logements créés sur un niveau intermédiaire de la BH40

E. La réhabilitation globale du patrimoine de LOGIREP

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, LogiRep envisage d'intervenir sur le bâti via une **réhabilitation globale** intégrant l'enveloppe, les parties privatives comme les parties communes. Pour ce faire, l'atteinte du label BBC rénovation est envisagée. Dans cette optique, les interventions pressenties et qui seront confirmées par le diagnostic de la maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- Amélioration de l'isolation de l'enveloppe
- Changement des menuiseries
- Reprise du système VMC
- Réfection de la toiture-terrasse
- Reprise des réseaux chauffage et ECS
- Mise en conformité électrique des logements
- Réfection des pièces humides
- Remplacement des portes palières
- Réfection et mise en sécurité des balcons (Delpêche-Libération)
- Adaptation des logements aux personnes éligibles (vieillesse, handicap)

Ces éléments de programme ont été co-élaborés avec les amicales de locataires des résidences par le biais de rendez-vous bilatéraux et d'ateliers autour des enjeux du projet.

Exemple d'opérations récentes, Logirep



Réhabilitation, Fontenay-sous-Bois



Nanterre, réhabilitation en cours

Contribution de LogiRep à l'appel à projets ANRU quartiers fertiles

La direction de projet s'est inscrite dans l'appel à projets vertueux, porté par l'ANRU, *quartiers fertiles*. A ce titre, LogiRep soutient cette initiative à plusieurs titres.

Dans le cadre des interventions sur le bâti, LogiRep a proposé au projet de ferme *On Sème Tous* de réaménager le pied d'immeuble de la barre Delpêche-Libération afin de permettre le stockage de matériel agricole. La barre Delpêche-Libération se situe à proximité directe des bâtiments de la future ferme. La ferme et la direction de projet ont validé ce principe sous réserve d'accompagnement de l'ANRU.

Pour ce qui relève des espaces extérieurs, LogiRep est actuellement propriétaire de ses seuls pieds d'immeuble. Dans la perspective de la dissolution de l'AFUL, LogiRep se verrait gérer et entretenir des surfaces extérieures supplémentaires. Afin de réduire l'impact sur les charges locatives, en partenariat avec le projet de ferme *On sème tous*, ces espaces extérieurs pourraient être entretenus par l'exploitation agricole. Ces éléments sont à l'étude.



Appel à projets ANRU / Juin 2020

« Quartiers fertiles »



Ferme urbaine « On Sème Tous »
Nouveau Projet de Renouvellement Urbain
La Noue-Les Malassis-Le Plateau (Montreuil-Bagnolet)



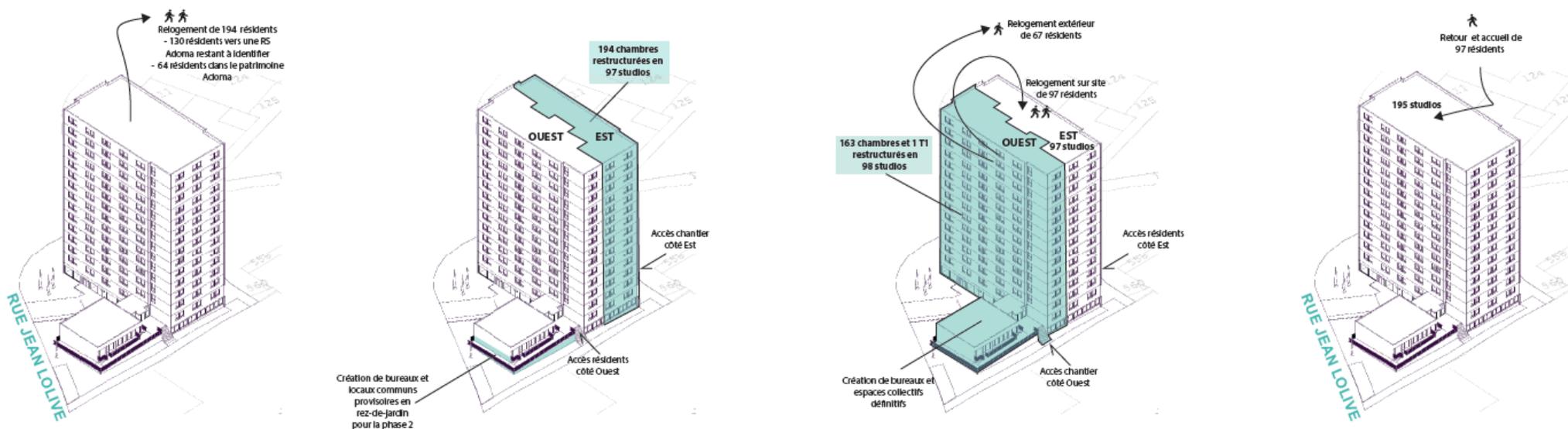
Ferme urbaine « On sème tous », la Noue Montreuil

p. 1

F. La restructuration lourde du foyer ADOMA

Après examen de différents scénarii, l'option de restructuration a été retenue en ce qu'elle permet de conserver le bâti de bonne qualité, tout en permettant la création de studios d'une superficie comparable au standard des logements neufs, tout en limitant le nombre de relogement de résidents, et en permettant une diversification de l'offre par la production de T1 et de T1 bis. Cette restructuration est prévue en milieu inoccupé, selon la phasage suivant :

- Production d'une résidence sociale de 163 logements autonomes sur le territoire de Montreuil ou d'est ensemble, sur un site restant à identifier
- Restructuration lourde 194 chambres en 97 studios (T1 et T1 bis) sur la partie Est, côté rue Irène et Frédéric Joliot-Curie
- Restructuration lourde de 163 chambres et 1 studio en 98 studios sur la partie Ouest, côté rue Jean Lolive



La restructuration concernerait aussi les niveaux rez-de-chaussée et rez-de-jardin de la tour, pour y installer des activités, en lien avec la stratégie de développement économique du NPNRU.

Parmi les publics accueillis au sein de T1 bis, une part des résidents actuels dont la situation le permet mais aussi une diversité du peuplement en accueillant notamment des jeunes, des femmes isolées et/ou des familles monoparentales.

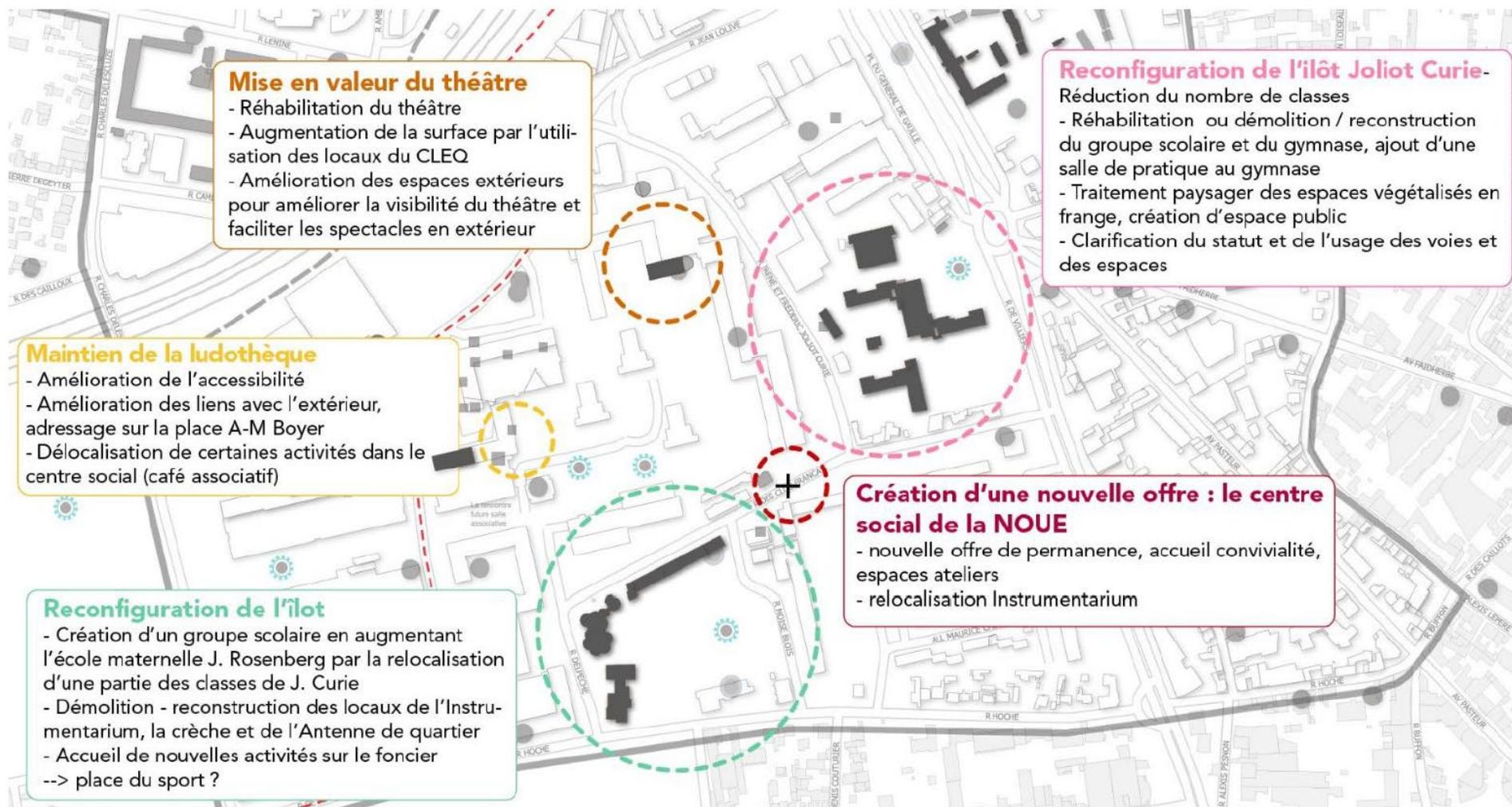
Pour la réhabilitation sur site, un projet social de la résidence sera élaboré en concertation avec la Ville de Montreuil et Est Ensemble.

Une partie des logements en reconstitution pourrait être de la pension de famille, afin de répondre aux besoins des personnes actuellement hébergées dans le FTM.

Plan prévisionnel de l'organisation spatiale de la tour et des logements (stade : étude de faisabilité).



III. La programmation des équipements



A. Groupe scolaire Jean Macé et Instrumentarium :

Le groupe Scolaire Jean Macé intègre l'ancienne maternelle Rosenberg, et une élémentaire Joliot Curie, toutes deux démolies dans le projet urbain, dans un nouveau groupe scolaire avec toutes les fonctions éducatives

Le groupe scolaire Jean Macé est composé:

- d'une école maternelle de 9 classes avec une cour dédiée,
- d'une école élémentaire de 15 classes avec une cour dédiée,
- d'un office de restauration commun desservant : un restaurant scolaire en maternelle et un self en élémentaire,
- d'un centre de loisirs mixte, adapté aux besoins définis dans notre projet éducatif territorial « R.E.V.E »,
- d'une salle polyvalente permettant la motricité et l'ouverture sur le quartier,
- d'un instrumentarium permettant l'éveil à la pratique musicale en lien avec la classe à horaire aménagé musique (CHAM).



GRUPE SCOLAIRE - BREŽICE - SLOVENIE

Le groupe scolaire se présente comme un lieu central, donnant une visibilité forte à la question éducative et au maillage indispensable avec l'ensemble des acteurs d'un quartier pour atteindre l'objectif du projet Éducatif de Territoire « Je R.E.V.E. Montreuil » (=R.E.V.E. Réussir Ensemble une Ville Émancipatrice). Bibliothèques, Ludothèque, salle d'activité artistiques, salle informatique et vidéo, ces locaux partagés entre l'élémentaire et la maternelle sur le temps scolaire, seront accessibles aux enfants sur les temps périscolaires. Au cœur du projet, l'idée d'une prise en compte globale des différents temps de l'enfant sera matérialisée par ces espaces ouverts, propices aux projets communs entre l'école et le centre de loisirs. Une salle ouverte sur le quartier en soirée et le week-end, donnera aussi la possibilité aux habitants, de se réunir dans un cadre associatif.

Le programme de l'instrumentarium se décompose comme suit :

- une salle d'accueil pour scolaires avec une borne et poste de travail
- un bureau avec petite salle de réunion
- une grande salle d'activité musicale et activité corporelles pour l'accueil de classes entières
- une salle moyenne d'activité musicale pour l'accueil de demi-classes
- des sanitaires pour petits enfants
- une réserve pour les instruments

Le projet sera élaboré en concertation avec les habitants et toute la communauté éducative.

Public concerné : Enfants du quartier La Noue Clos Français et du quartier des Buttes à Morel pour favoriser la mixité.

**Équipement de 6133 m², dont 5847 m² pour le groupe scolaire et 286 m² pour l'instrumentarium, ainsi qu'une cour extérieure de 2 700 m².
Coût de l'opération travaux brut : 15 982 064 €HT**

Calendrier prévisionnel : démarrage au 2d semestre 2023 pour 14 semestres

Demandes :

Modulation du taux de subventions de 15% pour logique d'excellence

Prise en compte de frais de location de structures temporaires pour 1.2M€

B. Groupe scolaire résistance :

Projet urbain : L'aménagement de l'îlot Résistance dans le NPNRU repose en partie sur la mobilisation du foncier public et de la restructuration de l'école Joliot Curie

Le nouveau groupe scolaire Résistance comprend :

- une école maternelle de 9 classes avec une cour dédiée,
- une école élémentaire de 15 classes avec une cour dédiée,
- un office de restauration commun desservant : un restaurant scolaire en maternelle et un self en élémentaire,
- un centre de loisirs mixte, adapté aux besoins définis dans notre projet éducatif territorial « R.E.V.E »,
- une salle polyvalente permettant la motricité et l'ouverture sur le quartier.

Le groupe scolaire se présente comme un lieu central, donnant une visibilité forte à la question éducative et au maillage indispensable avec l'ensemble des acteurs d'un quartier pour atteindre l'objectif de notre projet Éducatif de Territoire « Je R.E.V.E. Montreuil » (=R.E.V.E. Réussir Ensemble une Ville Émancipatrice).

Bibliothèques, Ludothèque, salle d'activité artistiques, salle informatique et vidéo, ces locaux partagés entre l'élémentaire et la maternelle sur le temps scolaire, seront accessibles aux enfants sur les temps périscolaires. Au cœur du projet, l'idée d'une prise en compte globale des différents temps de l'enfant sera matérialisée par ces espaces ouverts, propices aux projets communs entre l'école et le centre de loisirs. Une salle ouverte sur le quartier en soirée et le week-end, donnera aussi la possibilité aux habitants, de se réunir dans un cadre associatif.

Équipement de 5847 m² avec une cour extérieure de 2 700 m²

Coût de l'opération travaux brut : 15 758 128 €HT

Calendrier prévisionnel : démarrage au 1er semestre 2024 pour 14 semestres

Demandes :

Modulation du taux de subventions de 15% pour logique d'excellence

Prise en compte de frais de location de structures temporaires pour 1.5M€

C. Projet Petite enfance :

On relève dans le quartier La Noue de nombreuses assistantes maternelle, deux crèche associative et une crèche municipale de 60 berceaux dont les locaux sont fonctionnels mais dont la structure en préfabriqué des années 70 est obsolète. Compte tenu des ambitions de la ville pour la petite enfance et l'accompagnement à la parentalité, compte tenu du besoin de démolir et de reconstruire la crèche Rosenberg, le projet urbain propose la **création de deux nouvelles structures à taille humaine de 40 berceaux**. Les deux crèches situés sur les îlots Résistance et Jean Macé seront réalisées à proximité des nouveaux équipements scolaires pour rapprocher les fratries et faciliter le quotidien des familles.

Dans le cadre projet de réussite éducative R.E.V.E., une orientation vise à mettre en place une gouvernance et d'une animation à l'échelle du quartier, afin d'échanger régulièrement sur les enfants, et d'organiser des rencontres entre les professionnels de l'éducation autour d'un projet spécifique.

Crèche Jean Macé + Bambins :

La crèche Municipale Rosenberg actuelle et la crèche des Bambins de La Noue sont démolies dans le cadre du projet d'aménagement. La crèche Rosenberg de 60 berceaux est reconstituée en deux structures municipales "à taille humaine" de 40 berceaux.

Le projet prévoit de relocaliser dans une même opération, la crèche associative des Bambins de La Noue, aujourd'hui hébergée dans des locaux préfabriqués de la ville, voués à la démolition dans le projet urbain.

Ainsi le bâtiment de la crèche « Jean Macé » abritera 40 berceaux d'une crèche municipale et 15 berceaux de la crèche associative des bambins de La Noue, ainsi qu'une cour de 220m².

Crèche municipale de 40 berceaux, accolée à une crèche associative de 15 berceaux , avec une cour de 220 m²

Équipement de 803 m² et 220 m² de cour

Coût de l'opération travaux brut : 1 977 632 €HT

Calendrier prévisionnel : démarrage au 2d semestre 2023 pour 9 semestres

Crèche Résistance :

La crèche municipale « Résistance » comptera 40 berceaux et une cour de 200m²

Dans le cadre projet de réussite éducative R.E.V.E., une orientation vise à mettre en place une gouvernance et d'une animation à l'échelle du quartier, afin d'échanger régulièrement sur les enfants, et d'organiser des rencontres entre les professionnels de l'éducation autour d'un projet spécifique.

Équipement de 574 m² et 200 m² de cour

Coût de l'opération travaux brut : 1 412 607 €HT

Calendrier prévisionnel : démarrage au 1^{er} semestre 2024 pour 12 semestres

D. Le nouveau Centre social, antenne de vie de quartier et Maison du projet :

La création du centre social est la priorité des habitants et acteurs de quartier La Noue Clos Français depuis plus de vingt ans. Sur la base de l'analyse des besoins sociaux actualisé en 2019, un **travail de préfiguration du centre social** a été mené dans les locaux de la maison de quartier du 100 rue Hoche et la maison de quartier Fratellini.

Précisons que cette configuration reste temporaire. La création d'un nouvel équipement est l'une des priorités du projet d'aménagement urbain.

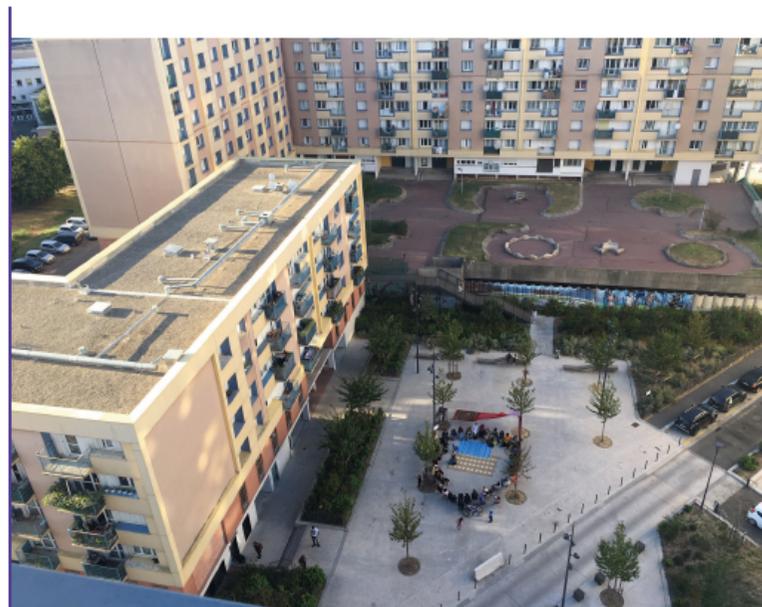
La préfiguration 2019 a permis de :

1. **Mettre en place des actions immédiates**, démarche nécessaire à la définition des missions du futur centre social et à la rencontre avec un public plus éloigné (ouverture de permanences, animations de la vie de quartier, sorties familiales, etc.).
2. **Mener la réflexion sur les missions du centre** avec les professionnels et les habitants via des temps de concertation (11 rencontres), des actions en pied d'immeuble, des actions d'animation de rue.



La démarche a permis d'établir le projet social 2020-2022, avec 4 axes prioritaires d'actions du futur centre social et d'obtenir l'agrément de la CAF début 2020, et de démarrer un centre socio-culturel de plein exercice.

<p>AXE 1</p>	<p>Un centre social et culturel ouvert et visible sur son territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planter localement le centre social et favoriser l'appropriation des lieux par les habitants et partenaires du territoire • Renforcer la participation et l'implication des habitants au projet du centre • Développer une meilleure lisibilité et cohérence des différents acteurs sur le territoire • Améliorer la communication
<p>AXE 2</p>	<p>Le centre social et culturel, un lieu de ressources et d'accompagnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Placer l'accueil au cœur du centre social • Favoriser l'accès aux droits • Favoriser l'insertion professionnelle et l'apprentissage • Développer des ateliers de prévention et information
<p>AXE 3</p>	<p>Le centre social, un lieu de cultures et de solidarités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les découvertes culturelles et sportives • Faire émerger et soutenir des nouvelles expressions artistiques • Renforcer le lien de solidarité entre les habitants • Favoriser l'engagement citoyen
<p>AXE 4</p>	<p>Le centre social, un lieu de soutien à la parentalité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les familles et valoriser les parents dans leurs différents rôles • Favoriser les relations intrafamiliales ainsi que les échanges intergénérationnels • Renforcer l'accompagnement à la scolarité



Le centre social sera construit en cœur de quartier, à l'interface entre tous les sous-quartiers du secteur de projet : La Noue Montreuil, Le clos Français, l'îlot Jean Macé, l'îlot Résistance. Le terrain d'assiette du projet sera libéré grâce à la démolition de la Barre C de l'OPHM et à la relocalisation du petit centre commercial du Clos Français en pied d'immeuble.

Équipement de 1061 m² avec espace extérieur de 200 m²

Coût de l'opération travaux brut : 2 310 400 €HT

Calendrier prévisionnel : démarrage au 1^{er} semestre 2023, 9 semestres d'études et de travaux

E. Gymnase et Antenne Jeunesse

Le gymnase actuel est particulièrement vétuste. Sa localisation sur la voie piétonne d'accès à l'école Joliot Curie crée des conflits d'accès et d'usages. Il sera démoli dans le projet urbain pour aménager l'îlot Résistance.

Le nouveau gymnase sera un équipement mixte avec une antenne jeunesse intégrée, mais avec des accès et un fonctionnement totalement indépendant.

Le besoin de maintenir une offre sportive dans ce secteur de la ville est essentiel. Le gymnase sera dédié aux habitants du quartier uniquement. A noter que la présence d'un seul gymnase pour l'ensemble du quartier est insuffisante. Le nouveau gymnase devra prévoir une interface avec des pratiques extérieures non encadrées.

Maintenir un lieu d'accueil pour les jeunes est indispensable dans le quartier. La tranche d'âge «jeunesse» tend à s'étendre de plus en plus et ce lieu a vocation à accueillir des jeunes entre 18 et 29 ans. Cette antenne jeunesse proposera des activités complémentaires aux activités déjà proposées sur le territoire. En ce qui concerne les activités encadrées, il existe une demande forte des jeunes à Montreuil sur les activités de pratiques musicales (enregistrement) et de la danse. Cette seconde pratique est à développer en priorité.

L'antenne jeunesse offre aux jeunes de multiples services et des dispositifs d'aide vers l'engagement et le développement de l'autonomie :

- Projets de mobilité de jeunes (Cap sur le monde, A nous les vacances, etc.)
- Engagement dans les juniors associations (engagement bénévole ou vers l'entrepreneuriat)
- Engagement dans la vie locale et citoyenne (fêtes de quartier, concerts, forum des jeunes Montreuillois)
- L'insertion et l'autonomie des jeunes majeurs (aide au BAFA, permis de conduire, opération jobs d'été)

Le projet d'équipement mixte gymnase et antenne jeunesse sera établi en étroite collaboration avec le services des sports, les utilisateurs, le service jeunesse et les jeunes du quartier.

Équipement de 1900 m² dont 1700 m² dédié à la pratique sportive et 200m² dédiés à l'antenne jeunesse.

Coût de l'opération travaux brut : 4 143 600 €HT

Calendrier prévisionnel : 1^{er} semestre 2024 pour 10 semestres

F. Le théâtre de la Noue

Le théâtre de La Noue a été installé en cœur de quartier, dans des locaux de l'OPHM, grâce au contrat urbain de cohésion sociale de 200-2006. Il accueille un public scolaire conséquent et développe des projets avec les habitants du quartier dans le cadre de la politique de la ville. Les actions sont portées par une compagnie en résidence de 3 ans qui est hébergée dans ces locaux de l'OPHM mis à disposition à la ville.

L'extension et rénovation du théâtre de La Noue est pensé en lien avec la requalification complète de la place Berthie Albrecht. L'objectif du projet urbain est de restructurer et d'agrandir le théâtre pour valoriser le cœur de quartier, en lien avec les interventions qui visent à améliorer l'accessibilité et le cadre de vie de la place Berthie Albrecht.

Projet à concevoir avec la compagnie en résidence, le service culture, le centre social et culturel du quartier et les habitants.

L'objectif est de restituer une scène et des gradins, ainsi qu'une zone d'accueil spectateurs et des bureaux sur une surface de 430 m²

Équipement rénové sur une extension de 202 m² et une restructuration sur 220 m² soit 422 m² au total

Coût de l'opération travaux brut : 855 640 €HT

Calendrier prévisionnel : 1^{er} semestre 2022 pour 11 semestres

G. Le projet d'extension et de réadressage de la Ludothèque :

L'intervention permettra d'étendre les locaux de la ludothèque et de l'adresser directement sur la place Anne Marie Boyer. Cette place, créée dans l'ANRU1, sera étendue dans le NPNRU avec la démolition du parking EG2. L'accès se fait aujourd'hui via la dalle Jean-Pierre Timbaud.

Cette intervention vise à renforcer l'action de la ludothèque au service du projet de réussite éducative pour les enfants et les jeunes du quartier.

Équipement de 116 m²

Coût de l'opération : 183 260 €HT

Calendrier prévisionnel : 1er semestre 2024 pour 8 semestres

H. Le Boulodrome :

Le déplacement du boulodrome est une des opérations prioritaires à mener pour libérer du foncier afin de constituer le nouveau pôle commercial adressé sur l'avenue de la Résistance et de permettre ensuite la démolition de la galerie marchande et l'aménagement des logements et équipements prévus sur ce secteur.

La nouvelle localisation du boulodrome est envisagée dans le parc Jean Moulin-Les Guilands, sur un terrain à proximité des équipements sportifs de la ville de Montreuil, dans un espace autrefois dédié au lancé de marteau et aujourd'hui inutilisé. Un espace multisport pourrait être créé dans ce secteur.

Le programme consiste à déplacer les équipements existants en particulier la structure démontable de couverture, de recréer deux pistes couvertes et deux pistes découvertes et de déplacer le club house en ageco sur une surface d'environ 1300 m² en extérieur

Coût de l'opération : 192 000 €HT

Calendrier prévisionnel : démarrage au 1er semestre 2022, 4 semestres d'études et travaux

**I. Avis favorable du Comité
Départemental Olympique et Sportif de
Seine-Saint-Denis sur la programmation
sportive :**

23 septembre 2020

NPNRU La Noue-Malassis-Le Plateau (Montreuil)

Avis général avant dépôt du dossier à l'ANRU

Le Comité départemental olympique et sportif de Seine-Saint-Denis (CDOS 93), après lecture de *l'Etude de stratégie urbaine Phase 3-Finalisation du Projet Urbain*, communique son avis général avant le dernier Comité de pilotage, préalable au dépôt du dossier relatif au renouvellement du quartier à l'ANRU. Nous tenons, à titre préliminaire, à remercier les services d'Est Ensemble et de la Ville de Montreuil pour l'attention portée à nos interventions et pour l'accueil qui nous a été réservé. La logique d'un urbanisme attentif au développement de l'activité physique a été sans aucun doute présente dans ce projet.

L'opération dans son ensemble nous convient. Nous nous réjouissons, notamment, que nos diverses préconisations relatives à la création de continuités piétonnes valorisant les installations sportives aient été suivies. Nous relevons également avec plaisir que le nouveau gymnase sera relié à un parvis sportif extérieur, associé à un square. **Malgré le maintien de certaines remarques (voir ci-après), nous exprimons notre avis favorable par l'intermédiaire de ce document.**

Nous maintenons nos remarques exprimées dans l'avis du 19 décembre 2019, joint au présent écrit, et, notamment, celles relatives à des aménagements à caractère sportif en lisière du Parc des Guilands et à l'étude de la couverture du boulodrome. Nous espérons que ces suggestions puissent être concrétisées dans le cadre du projet. Par ailleurs, il nous paraît décisif que les différences d'avancement des opérations entre Montreuil et Bagnolet s'estompent au plus vite, afin de garantir une cohérence optimale pour le projet.

Enfin, nous signifions à Est Ensemble notre plus totale disponibilité et notre plus totale détermination à continuer l'accompagnement de l'opération de renouvellement urbain. Nous serons très heureux de renforcer les liens de travail avec les différents acteurs institutionnels du projet, notamment dans le cadre d'actions de concertation ou de préfiguration relatives à l'urbanisme sportif.



Bruno Giel, président du CDOS 93

16 octobre 2020

NPNRU La Noue-Le Morillon (Montreuil)

Avis complémentaire sur le degré d'ambition

Le Comité départemental olympique et sportif de Seine-Saint-Denis (CDOS 93) suit avec régularité et grand intérêt les projets de renouvellement urbain actuellement en cours à Montreuil. Nous avons pu constater que les enjeux liés à l'urbanisme sportif, c'est-à-dire une conception de la ville prenant significativement en compte les questions liées aux activités physiques et sportives, y étaient traités de manière conséquente. En effet, les deux projets combinent utilement des options de renfort du patrimoine sportif et d'aménagement d'espaces publics propices à un développement harmonieux des pratiques, comme nous avons pu l'attester dans différents avis émis par le passé.

A La Noue, le gymnase sera renouvelé par un projet ambitieux associant pratique organisée et inorganisée, ainsi qu'espaces extérieurs et intérieurs. De plus, une attention toute particulière a été portée aux cheminements doux et à la reconstitution du boulo-drome (que le CDOS 93 souhaite couvert). Au Morillon, les espaces publics seront aménagés autour, notamment, d'un Axe Nord-Sud à l'ossature sportive très marquée et riche en équipements diversifiés. Un gymnase, aujourd'hui vétuste, sera reconstruit dans une position plus favorable.

De manière générale, les deux opérations viennent s'agréger à une dynamique plus large, portée par Est Ensemble : le Parc des Hauteurs, projet consistant à relier l'ensemble des parcs du plateau de Romainville par des continuités vertes. La Noue et Le Morillon pourront constituer des « stations sportives » inscrites dans le Parc des Hauteurs et offrant des possibilités de pratique, incluant éléments localisés et itinérance, à un très large éventail de publics. Il apparaît à nos yeux que, malgré certaines réserves que nous avons pu exprimer, la ville où il fait bon bouger se construit bien dans ces deux projets montreuillois.

L'urbanisme sportif est l'un des piliers essentiels de la santé environnementale : le cadre de vie est en effet déterminant pour le maintien en bonne santé physique et psychique de toute la population : au-delà des considérations strictement sportives, il nous semble que les orientations présentées par Est Ensemble et la Ville, en termes d'équipements et d'espaces publics, servent de manière indéniable l'intérêt général. Aussi nous précisons, par cet avis complémentaire, que les ambitions affichées méritent d'être intégralement concrétisées. Le mouvement sportif appréciera fortement les actions et les décisions de l'ANRU et de ses partenaires prises en ce sens.



Bruno Giel, président du CDOS 93

IV. La programmation commerciale

Un des objectifs prioritaires du projet urbain est de **démolir la galerie et de restituer les commerces dans un nouveau pôle d'entrée de ville**. Au vu de son état de dégradation et de l'effet repoussoir qu'elle engendre, la démolition de la galerie de La Noue est plébiscitée par les habitants.

Le maintien d'une offre commerciale est cependant vital pour le fonctionnement du quartier. Les études ont montré qu'il était possible de **constituer un nouveau pôle commercial viable à partir de la galerie démolie et de conserver un pôle secondaire de proximité au Clos Français**. L'étude Albert (EPARECA, 2018) a permis de retenir le scénario suivant :

- **Démolition de la galerie et reconstitution d'un pôle commercial plus au sud**, sur un foncier libre avec un bon potentiel commercial. Il s'agit de l'emplacement de l'actuel boulodrome, situé au droit du carrefour (Résistance, Savart, Pasteur et Faidherbe), situé sur l'avenue qui offre une bonne visibilité (avenue de la Résistance, RD20), à l'interface avec le quartier Villiers Barbusse et en connexion avec le centre-ville de Montreuil. Cette nouvelle polarité commerciale permettrait d'accueillir 13 commerces. Ces commerces seraient installés en rez-de-chaussée d'un programme mixte avec des logements.
- **Démolition du pôle du Clos Français avec maintien d'une offre commerciale d'ultra proximité sur ce secteur**. Il est préconisé de réduire l'offre du Clos Français à 2 ou 3 commerces de proximité. Les commerces jugés viables sont la supérette et le coiffeur. L'étude juge que la boulangerie serait viable si elle se différencie de la concurrence, en proposant par exemple des pâtisseries orientales (comme prévu et constaté au lancement de la boutique). La viabilité de la pharmacie dépend de la concurrence face à l'autre pharmacie de La Noue.



- Démolition de la galerie marchande et du petit centre du Clos Français
- Relocalisation des commerces de la galerie commerciale de la Noue en RDC des nouvelles opérations de logements
- Création de 4 cellules commerciales pour conforter une polarité de proximité entre la Noue et le Clos Français

Les apports de la concertation

> Le maintien des commerces de proximité sur l'îlot Jean Macé

A. Démolition de la galerie de la Noue : une opération complexe et une intervention très coûteuse

1) Le coût des acquisitions et des évictions

La difficulté principale réside dans le poids économique de l'acquisition de l'ensemble de la galerie, ainsi que des coûts de transfert et d'éviction. Il faut y ajouter les frais de démolition et de dépollution.

Malgré l'état apparent de dégradation des commerces au rez-de-chaussée de la galerie, l'étude SEGAT a montré que le chiffre d'affaires cumulé des commerces sur une année s'élève à plus de 11 000 000 €, dont 55 % sont réalisés par la moyenne surface alimentaire Leader Price. Ces chiffres expliquent les coûts importants de transfert ou d'éviction des commerces. De manière similaire, il faut par ailleurs ajouter les frais d'éviction des activités, en cas d'impossibilité de transfert (activités présentes dans les étages supérieurs de la galerie : centre d'affaire, bureau, salle de mariage et de réception, centres culturels etc.). Ils correspondent habituellement à une année de chiffre d'affaire. Le coût apparaît comme bien inférieur à celui associé aux commerces.

Les coûts d'opérations sont évalués comme suit :

- **RDC galerie marchande (estimation EPARECA 2018):**
 - de l'ordre de 6M°€ HT pour l'acquisition des murs
 - de 2 à 3 M°€ HT pour le transfert ou l'éviction des commerces

	Surface retenue SU pondérée	Acquisitions Foncières HT	Evictions indemnités transferts, évictions, pertes d'exploitation	Totaux
Galerie commerciale <i>Surface pondérée : estimation SEGAT</i>	3 419	6 535 050	2 607 124	9 142 174 €
R+1 SCI JARRY, Association ALGHADIR, 1001 nuits	4 088	6 949 600	315 000	7 264 600 €
R+2 et R+3 Bureaux Easy Business	1 655	2 813 500	259 975	3 073 475 €
Frais d'acquisition 7 %		1 140 871		1 140 871 €
Total	9 162	17 439 021	3 182 099	20 621 120 €
Démolition 170 €/m ² bâti				1 836 000 €
Dépollution 190 €/m ² terrain				1 311 950 €
Total dépenses				23 769 070 €

➤ **Partie haute galerie activités** (estimations ville de Montreuil & EPFIF 2020) :

- de l'ordre de 10 M°€ HT pour l'acquisition des murs
- de 0.5 M°€ HT pour le transfert ou l'éviction des activités

Le bilan économique global de l'opération sera intégré dans l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble. Des recettes sont à prévoir avec la reconstitution d'un nouveau pôle avec les commerces en pieds d'immeuble, avec la cession du terrain d'assiette une fois la galerie démolie. Toutefois, celles-ci seront loin de permettre d'équilibrer l'opération, d'où la nécessité d'un engagement financier des partenaires.

2) Montage opérationnel : L'appui de l'EPFIF et d'une DUP pour les acquisitions, au sein d'une opération d'aménagement

L'acquisition de l'ensemble immobilier sera réalisée avec l'expertise et l'appui financier de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, et comprend l'intégralité des commerces en rez-de-chaussée ainsi que des bureaux situés dans les étages supérieurs.

Un droit de préemption renforcé est déjà mis en place dans ce secteur et permet une veille sur les mutations de l'ensemble immobilier et d'intervention en acquisition ponctuelle. Il sera nécessaire de **réaliser des acquisitions**, à l'amiable pour commencer. Une **déclaration d'utilité publique** devra être mise en place pour constituer un levier de négociation et permettre de réaliser les expropriations finales. Le montage du dossier de DUP ne pourra démarrer qu'après validation du projet urbain avec l'ANRU. En parallèle, le périmètre et l'outil d'urbanisme opérationnel sera précisé. Le conventionnement avec l'Agence permettra de déterminer la meilleure modalité d'intervention et d'arrêter un bilan financier.

3) L'appui de l'ANCT en tant qu'investisseur sur le projet commercial

Dans la continuité de son appui d'expertise pour la conduite des études, l'Epareca, lors de son conseil d'administration du 26/11/2019, s'est engagé en tant qu'investisseur sur le projet commercial élaboré dans le projet urbain. La contribution financière globale de l'Epareca s'élève à 2 489 064 €, sur un dossier dont l'investissement global est de 5 021 168 € en tenant compte du reste à charge pour l'ANRU et la collectivité. La contribution de l'Epareca est principalement orientée dans l'acquisition des 2 200 m² de volumes commerciaux du nouveau pôle d'entrée de ville. Un projet de convention tripartite a été élaboré dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet. Les discussions se poursuivront avec l'établissement public désormais fusionné au sein de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires.

4) Gérer la transition avec une action d'urbanisme transitoire

L'importance de la galerie commerciale pour le quotidien des habitants invite à maintenir une continuité de l'offre commerciale principale pendant la durée du projet de renouvellement urbain. Il faut également tenir compte de l'état de dégradation de la galerie et la volonté d'anticiper les problèmes d'occupation et d'insécurité. Ces facteurs incitent à envisager une intervention publique pour gérer la transition entre la phase des acquisitions et la démolition, phase qui sera longue. Ces **actions d'urbanisme transitoire** se feront en lien avec le service culture de la ville et les services du développement économique d'Est ensemble.

B. La démolition du pôle commercial du Clos Français

Le coût des acquisitions et des évictions

Les locaux du pôle commercial du Clos Français appartiennent à l'OPH Montreuillois. **L'ensemble de l'acquisition des murs** avec emploi a été estimé dans l'Étude EPARECA conduite par SEGAT à **887 485 € HT**.

L'objectif du projet urbain est de conserver un pôle secondaire de proximité pour les habitants. Cet objectif a été plébiscité lors de la concertation et entériné par les élus pilotes du projet. Les études de commercialité menées par Epareca avec le cabinet Albert nous invitent à la prudence quant à la constitution de ce pôle, compte tenu de la proximité avec le nouveau pôle d'entrée de ville, qui sera reconstitué suite à la démolition de la galerie marchande. La complémentarité de l'offre commerciale devra être assurée pour garantir une offre globale viable sans effet de concurrence. En l'état actuel d'avancement de la programmation du projet commercial global, ce sont les **frais d'évictions des commerces** présents qui sont retenus à hauteur de **1 396 923 € HT** avec emploi. **Les pertes d'exploitations** sont évaluées à **397 460 € HT**. Elles correspondent à la perte d'activité lors du transfert ou de son éviction sur une durée de 15 j pour 4 cellules commerciales.

Évaluations pôle commercial du Clos Français (HT)	
Acquisitions des murs avec emploi	887 485 €
Frais d'acquisition 7%	62 124 €
Total acquisitions	949 609 €
Evictions avec emploi	1 396 923 €
Pertes d'exploitation	397 460 €
Total indemnités	1 794 383 €
Total	2 743 992 €

Montage opérationnel :

L'acquisition des cellules commerciales du Clos Français, les opérations de transfert ou d'évictions des commerces et la démolition des murs sont réalisées dans le cadre de **l'opération globale d'aménagement menée par Est Ensemble**. La démolition/restructuration du pôle commercial permet notamment la réalisation du centre social du Clos Français. La démolition du pôle commercial est évaluée à 121 500 € HT par le groupement INterland.

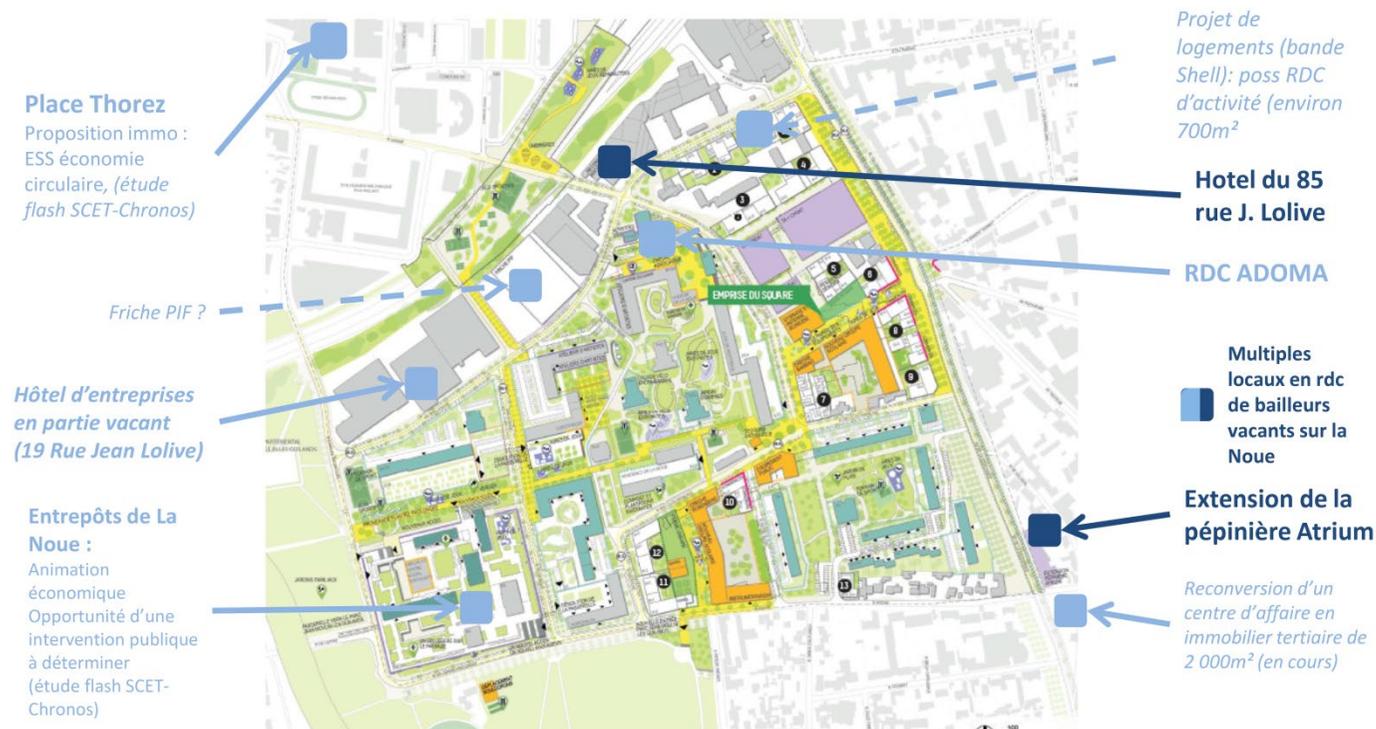
V. La programmation économique

Rappel des objectifs stratégiques du projet :

1 : Conforter la dynamique productive du quartier (ZI rue Jean Lolive, entrepôts) => en faire une zone d'activité attractive et valoriser les savoirs faire présents (bois, vitrerie, carrelage, confection / textile, ...)

2 : Faire du quartier une nouvelle zone créatrice de Montreuil (entrepreneuriale et artistique) en soutenant la densification et la visibilité des activités ; en renforçant le lien des entreprises avec le quartier ; en soutenant de nouveaux projets (immobiliers, filières innovantes et créatrices d'emplois), en communiquant auprès des « makers ».

Rappel des opportunités économiques identifiées sur le secteur de La Noue (étude SCET)

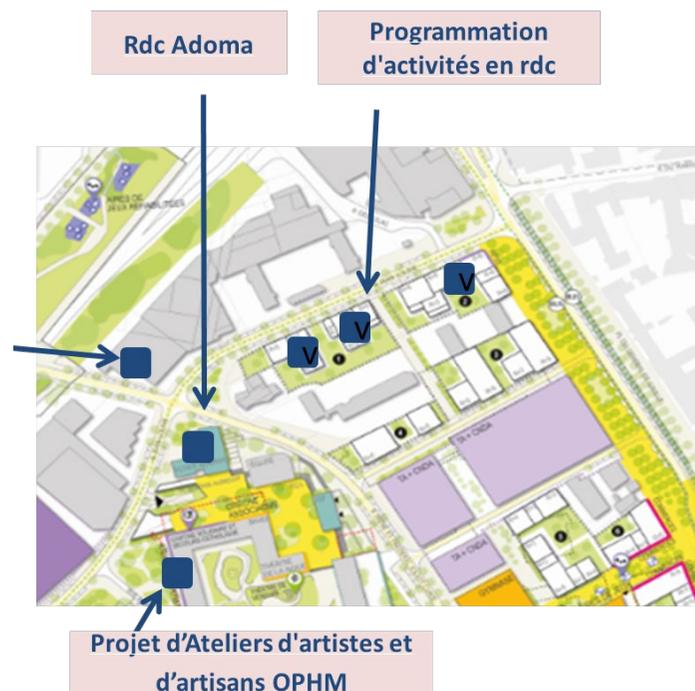


A. Etude de préconisation sur les rdc du nord du secteur de la Noue : étude de marché et faisabilité

ELEMENTS DE CONTEXTE :

De nombreux locaux d'activité ont été identifiés pour leur potentiel d'accueil d'activités économiques, leur localisation ne permettant pas de privilégier des activités commerciales.

- Locaux de l'OPH Montreuillois situés en cœur du quartier de La Noue et au nord du quartier, dont les ateliers d'artistes et d'artisans prévus dans le NPNRU
- Le rez-de-chaussée du foyer de travailleur ADOMA dont le socle pourrait être développé dans le cadre de la restructuration de la Tour pour accueillir des activités économiques
- Potentiels futurs rez-de-chaussée économiques du secteur en projet situé au sud de la rue Jean Lolive, en jonction avec la ZI



DESCRIPTION : Etude de préconisation sur les rdc du nord du secteur de la Noue : étude de marché et faisabilité

Cette s'articulera en deux volets :

- **Un volet étude de marché** : visant à définir une stratégie d'ensemble : concernant la programmation économique visée, la cohérence avec le projet urbain d'ensemble et son avancement et la stratégie économique, notamment dans la ZI Jean Lolive et en lien avec le projet du 85 rue J. Lolive. Des recommandations générales concernant les caractéristiques des locaux (à livrer neufs ou réhabiliter), leur état de finition, les coûts de sortie...etc. en fonction des activités visées pourrait être proposé et travaillé avec les différents acteurs et opérateurs : bailleurs, promoteurs...
- **Un volet faisabilité à bons de commandes** pouvant être mobilisé ponctuellement en fonction des besoins dans le temps sur des locaux précis avec des situations complexes, avec estimation des coûts travaux

Il est à noter qu'une partie de cette étude sera versée et contribuera à la réflexion globale d'Est Ensemble sur la création d'une foncière de rdc économique, celle-ci devant entrer dans sa phase plus opérationnelle.

Par ailleurs, le fonds de soutien pour le développement économique des quartiers politique de la ville porté par Est Ensemble pour soutenir l'installation ou le développement de projets économiques dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville par des subventions d'investissement pourra être mobilisé pour accompagner l'installation de porteurs de projets et l'aménagement de locaux en rez-de-chaussée.

CHIFFRAGE :

25 000€ HT

- 12 500€ Est Ensemble
- 12 500€ CDC

B. Étude de programmation immobilière pour le bâtiment de l'ancien Hôtel de la ZI Jean Lolive

ELEMENTS DE CONTEXTE :

L'ancien projet d'hôtel situé au 85 rue Jean Lolive se situe à un emplacement stratégique de la ZI Jean Lolive : à l'interface entre les deux quartiers la Noue et les Malassis, à proximité immédiate de la couverture de l'A3.

Cet ancien hôtel, d'une surface de 3100M2 se trouve dans le même bâtiment qu'une entreprise encore en activité dont les locaux représentent 1700M2. Sa façade est dégradée mais la structure est saine.

Cet ensemble immobilier, d'une surface totale de plus de 4800m2, et en particulier la partie « hôtel » aujourd'hui désaffectée suite à l'interruption de travaux, présente à la fois une faible attractivité pour les investisseurs privés du fait de son état nécessitant une réhabilitation lourde et un fort potentiel du fait de sa position stratégique et de sa surface.



L'EPT Est Ensemble et la Ville de Montreuil affirment la volonté de porter un projet totem pour le quartier sur ce site dans son ensemble, tourné vers le développement économique sur ce site stratégique, en lien avec les objectifs partagés pour la zone d'activités et le quartier, et plus largement la stratégie de développement économique territoriale. Une intervention publique est nécessaire sur ce site pour répondre à ces objectifs.

La Ville de Montreuil a sollicité l'EPFIF pour une préemption du bâtiment. L'EPFIF est ouvert sur le principe et souhaite que la vocation et la programmation soient affinées en amont.

La programmation économique reste à affiner, sur la base de **trois pistes de programmation économique** retenues et qui ont fait l'objet d'une première analyse :

- La **logistique urbaine** du « dernier km »
- La **filière bois-artisanat et économie circulaire** : hybridation formation-conception-production
- La **culture** (plusieurs projets accompagnés par la Ville de Montreuil pourraient s'implanter dans le quartier)

Une série d'entretiens avec des acteurs de la culture, de la logistique et des promoteurs et commercialisateurs ont permis de confirmer le potentiel du site pour ces 3 types d'activités, avec la possibilité de pouvoir hybrider ces programmations, en particulier les deux premières

Il pourrait être envisagé de faire ce site un espace aux fonctionnalités mixtes (Logistique – Artisanat filière bois – Culture), permettant de :

- S'adapter aux différentes typologies d'espaces offertes par la structure existante (anciennes chambres, rampe d'accès en RDC)
- Profiter d'une surface importante à occuper
- Compenser des modèles économiques moins rentables

- Répondre à de forts besoins, existants sur le quartier et plus largement du territoire d'Est Ensemble et de l'Est parisien (logistique, locaux artisanaux et productifs de petite taille...)

DESCRIPTION : Etude de préfiguration du modèle économique et de programmation économique et architecturale d'un immobilier à vocation économique au 85 rue J. Lolive

Une étude d'approfondissement de ses hypothèses de programmation économique, du modèle économique du lieu, de la programmation architecturale est proposée. Elle consistera en :

- Approfondir l'opportunité du projet économique au regard des hypothèses sur l'artisanat en lien avec les activités de la ZI et du quartier (filière bois etc.) et/ou la logistique du dernier kilomètre en s'appuyant sur la mobilisation d'expertises, de besoins de potentiels utilisateurs etc.
- Proposer et affiner la programmation économique du lieu à partir des premières hypothèses du projet et en tenant compte de l'étude du marché et de l'écosystème ainsi que des besoins identifiés
- Elaborer et tester le modèle économique d'un tel lieu dans la durée
- Proposer une programmation architecturale, la distribution des surfaces et fonctions, les interfaces avec l'extérieur et des scénarios de niveau de réhabilitation et transformation du lieu
- Estimation financière prévisionnelle financière, toutes dépenses confondues, à toutes les étapes de l'étude
- Proposer des scénarios de fonctionnement et gestion, ainsi que d'interaction avec l'écosystème économique de la ZI J. Lolive et plus largement du secteur et avec les activités du quartier.
- Proposer des pistes de cadre juridique et financier pour le montage du projet et pour son fonctionnement

CHIFFRAGE :

Coût = 40 000€ HT

Plan de financement :

- 20 000€ Est Ensemble
- 20 000 € CDC

C. Opération d'immobilier à vocation économique sur le foncier de l'hôtel 85 Rue Jean Lolive

Cette opération et son contenu doivent encore faire l'objet d'approfondissements, notamment grâce à l'étude de programmation ci-dessus.

ELEMENTS DE CONTEXTE :

L'ancien projet d'hôtel situé au 85 rue Jean Lolive se situe à un emplacement stratégique de la ZI Jean Lolive : à l'interface entre les deux quartiers la Noue et les Malassis, à proximité immédiate de la couverture de l'A3.

Cet ancien hôtel, d'une surface de 3100M2, se trouve dans le même bâtiment qu'une entreprise encore en activité dont les locaux représentent 1700M2. Sa façade est dégradée mais la structure est saine.

Cet ensemble immobilier, d'une surface totale de plus de 4800m2, et en particulier la partie « hôtel » (aujourd'hui désaffectée suite à l'interruption de travaux), présente à la fois une faible attractivité pour les investisseurs privés du fait de son état nécessitant une réhabilitation lourde et un fort potentiel du fait de sa position stratégique et de sa surface.

L'EPT Est Ensemble et la Ville de Montreuil affirment la volonté de porter un projet totem pour le quartier sur ce site dans son ensemble, tourné vers le développement économique sur ce site stratégique, en lien avec les objectifs partagés pour la zone d'activités et le quartier, et plus largement la stratégie de développement économique territoriale. Une intervention publique est nécessaire sur ce site pour répondre à ces objectifs.

La Ville de Montreuil a sollicité l'EPFIF pour une préemption du bâtiment. L'EPFIF est ouvert sur le principe et souhaite que la vocation et la programmation soient affinées en amont.

Il pourrait être envisagé de faire ce site un espace aux fonctionnalités mixtes (Logistique – Artisanat filière bois – Culture), permettant de :

- S'adapter aux différentes typologies d'espaces offertes par la structure existante (anciennes chambres, rampe d'accès en RDC)
- Profiter d'une surface importante à occuper
- Compenser des modèles économiques moins rentables
- Répondre à de forts besoins, existants sur le quartier et plus largement du territoire d'Est Ensemble et de l'Est parisien (logistique, locaux artisanaux et productifs de petite taille...)

Une étude de préfiguration du modèle économique et de programmation économique et architecturale d'un immobilier à vocation économique au 85 rue J. Lolive doit permettre d'approfondir les premières hypothèses de programmation économique et affiner le modèle économique de cet immobilier, ainsi que d'avancer sur des propositions de montage juridique et financier du projet.

D. Réhabilitation et extension de la pépinière Atrium

ELEMENTS DE CONTEXTE :

La pépinière d'entreprises Atrium, située à Montreuil, à proximité du quartier, va étendre sa surface au sein du bâtiment actuel et une réhabilitation du bâtiment est également prévue. **Ces projets doivent notamment permettre de renforcer sa visibilité et son attractivité pour les entreprises et de rendre cet équipement plus perméable aux dynamiques du quartier.** En lien avec des acteurs associatifs et locaux du quartier, le projet doit permettre d'accueillir dans les nouveaux espaces des entrepreneurs, étudiants, initiatives collective du quartier et de les inclure à la dynamique des entreprises et d'accompagnement entrepreneurial existant et présent dans l'équipement. Un scénario encore plus ambitieux incluant des acteurs de l'emploi est également à l'étude et permettrait d'accueillir au sien de l'équipement de nouveaux publics et événements.

La Pépinière Atrium a été créée en 1998 à l'initiative de la ville de Montreuil, puis sa gestion a été transférée à l'EPT Est Ensemble suite au transfert de compétence. La Ville de Montreuil reste propriétaire de 90% du bâtiment dans lequel la pépinière est implantée (les 10% restant appartenant à deux cabinets d'architecture). Suite à

une première extension en 2008, **la pépinière occupe aujourd'hui tout le bâtiment A de l'ensemble immobilier, soit 2000m².**

Cette surface se décompose en **30 locaux et 4 ateliers**, ainsi que **les bureaux des services de la pépinière et de l'accueil de la création d'activité.** Il est également à noter qu'un plateau du bâtiment B, de 300m² est loué à une association dédiée à l'accompagnement à l'entrepreneuriat, le Comptoir, du groupe SOS, en lien avec Est Ensemble.

Depuis en 2008 : plus de 170 entreprises ont été hébergées dont 20 aujourd'hui, pour un effectif cumulé de 744 personnes (dirigeants et collaborateurs). Celles-ci sont très variées : commerce, e-commerce, technologie, conseil, services aux entreprises, aux particuliers, ...

Sur les 10 dernières années, presque 90 % des entreprises sont toujours en activité et plus de la moitié d'entre elles s'est installée sur le territoire malgré un marché immobilier difficile.

Le **projet d'extension et de réhabilitation a pour objet d'ouvrir plus largement la pépinière au quartier politique de la ville de la Noue-Malassis** situé à proximité immédiate de la Pépinière Atrium et de préserver son attractivité et sa compétitivité en offrant de bonnes conditions d'accueil des entreprises, associations et porteurs des projets

Le projet d'extension concerne un plateau du bâtiment B de l'immeuble, d'une surface de 300m², suite au départ de la direction de la tranquillité publique de



la Ville de Montreuil, qui est amenée à être transférée dans de nouveaux locaux.

Ce projet, dont le périmètre n'est pas encore totalement arrêté est centré sur l'ouverture au quartier de la Noue Malassis et plus largement aux quartiers politique de la ville du territoire. Deux hypothèses sont aujourd'hui étudiées :

- Un **coworking de 100m²** dont l'offre serait destinée en priorité aux habitants, porteurs de projet, associations, entrepreneurs et entreprises du quartier de la Noue-Malassis, avec des tarifs adaptés, et des partenariats déjà engagés avec les centres sociaux et associations du quartier pour la commercialisation, étant entendu que cet espace pourrait être également intégré à leur offre de service. + **Un espace dédié à l'accompagnement à l'entrepreneuriat**, accueillant les services dédiés à Est Ensemble concernant l'accueil et l'orientation des porteurs de projet ainsi que l'accompagnement au développement des entreprises ainsi que des acteurs du réseau territorial. La politique d'Est Ensemble en la matière et l'animation du réseau sont très fortement orientés vers une priorisation de l'offre en faveur des QPV.

- **l'accueil d'une partie ou de la totalité de l'offre de la Maison de l'emploi**, aujourd'hui située à Bagnolet, au cœur du quartier de la Noue-Malassis dans des locaux peu visibles et trop étroits pour développer l'ensemble des formations et projets d'évènements. Cette hypothèse est **compatible avec l'accueil du coworking évoqué plus haut**.

Ces deux hypothèses sont la garantie d'une véritable ouverture du lieu aux habitants du quartier, en fonction de leur projet de formation, emploi ou entrepreneurial, et d'une possibilité d'échanges avec les entreprises et associations accueillies au sein de la Pépinière, notamment grâce aux différents évènements et animations de celle-ci.

La réhabilitation a pour objet de maintenir cet équipement économique suffisamment attractif, pour les entreprises et acteurs de l'entrepreneuriat du territoire dans le contexte d'un marché particulièrement concurrentiel à Montreuil et plus largement dans l'Est parisien. En effet, si la situation géographique de la pépinière ainsi que son offre de service et ses conditions tarifaires sont attractives, le bâtiment actuel présente une très mauvaise isolation et n'offre pas des conditions optimales d'accueil des entreprises.

DESCRIPTION :

Une extension de 300m² au sein du bâtiment, surface supplémentaire pour la pépinière (programmation à déterminer mais a minima, coworking, bureaux supplémentaires, dont un **coworking de 100m²** dont l'offre serait destinée en priorité aux habitants, porteurs de projet, associations, entrepreneurs et entreprises du quartier de la Noue-Malassis + **Un espace dédié à l'accompagnement à l'entrepreneuriat**.

Par ailleurs, une réhabilitation du bâtiment, pour améliorer son isolation thermique notamment, aujourd'hui très mauvaise, dans son ensemble de 3100m² est prévue.



Phasage :

- Extension de la pépinière : 2022
- Réhabilitation du bâtiment : 2024

CHIFFRAGE :

Coût total = 6 240 000 € HT

Extension : 240 000€

Réhabilitation : 6 000 000€

Plan de financement :

- 4 056 000 € = Est Ensemble
- 2 184 000 € = ANRU
- La Région pourrait être sollicitée.

E. Autres actions envisagées hors convention NPNRU

La ZI J. Lolive au cœur des politiques économiques d'Est Ensemble :

- **La promotion de la ZI Jean Lolive**, qui pourrait être « marquée », et plus globalement, des actions d'animation économique de cette zone, dans le cadre d'une stratégie plus globale d'Est Ensemble visant à garantir la préservation et la requalification des zones d'activités du territoire.

La ZI J. Lolive, de même que le site des entrepôts de la Noue, ont été identifiés parmi les zones prioritaires dans cette stratégie territoriale. Elle est aussi identifiée comme l'un des secteurs prioritaire dans le cadre de la stratégie économique du territoire d'entraînement « Parc des Hauteurs ».

- **Travailler le lien entre les entreprises et le territoire** : Une attention particulière doit être portée aux besoins des entreprises déjà implantées sur le secteur afin de réaffirmer leur implantation, de s'assurer de leur présence sur le long-terme et d'engager un travail avec les autres acteurs du territoire (formation, accès à l'emploi, associations... : un travail à engager avec l'entreprise Macocco ou les entreprises du 19 rue Jean Lolive
- **Actions de communication** autour de l'image des « makers » pour favoriser leur implantation dans le quartier et le rayonnement de ses activités productives

Soutien à l'implantation et au développement des projets économiques dans les quartiers politique de la ville d'Est Ensemble :

- Est Ensemble a créé un **fond de soutien au développement économique dans les quartiers de la politique de la ville**. A travers une subvention d'investissement de 10 000€ minimum, ce fonds vient co-financer des projets d'aménagement de locaux, d'achat de matériel...etc. Un accompagnement est également proposé pour le développement du projet.

Ce fonds fonctionne sur la base d'un appel à projet permanent, et le comité de sélection partenarial associe des acteurs économiques et de l'entrepreneuriat : CCI, CMA, ADIE, Garances, Groupement de créateurs... Les critères de sélection sont les suivants : projet à dimension économique, solidité du projet économique, impact pour le quartier ou d'autres quartiers politique de la ville, perspectives de création d'emploi, dimension collective, sociale et environnementale du projet.



INVESTISSONS LES QUARTIERS ENSEMBLE

LE FONDS POUR L'ÉCONOMIE DES QUARTIERS

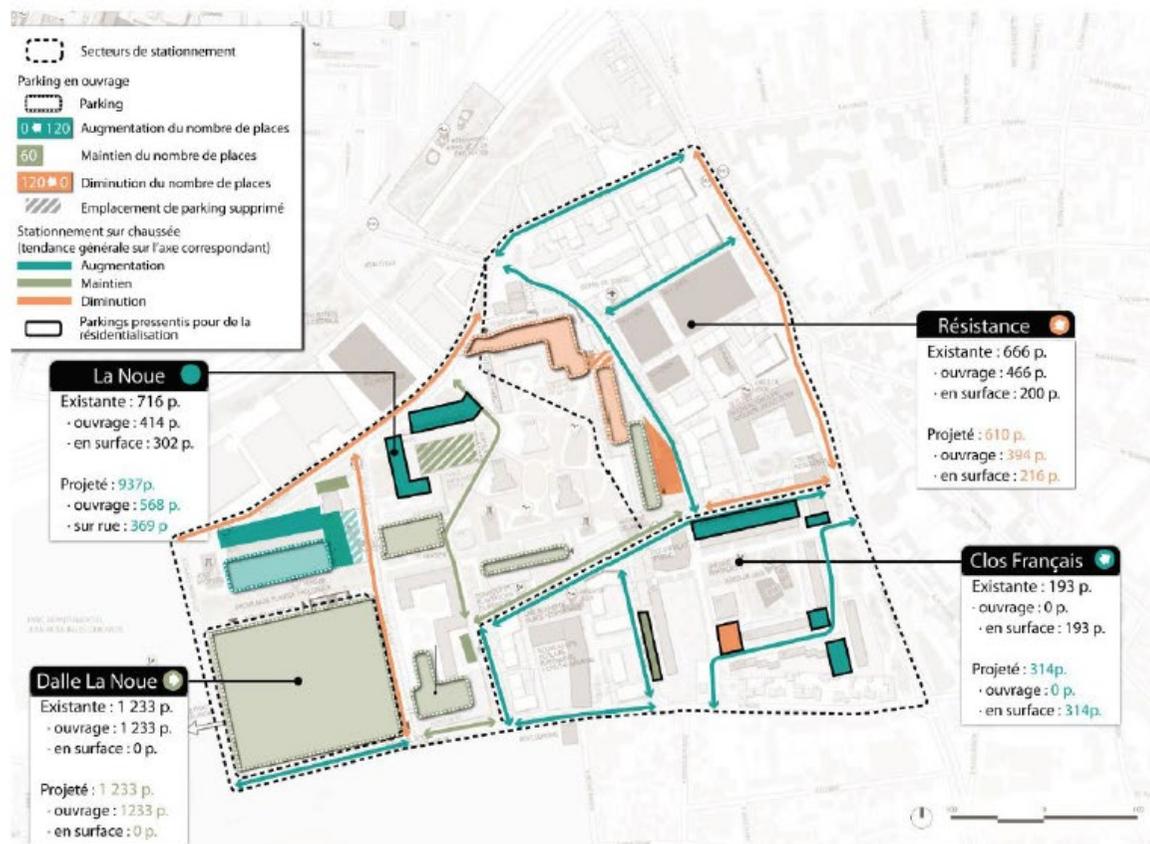
questions du stationnement, de la sécurité et de la salubrité. Les comptes-rendus des réunions de concertation témoignent de l'omniprésence de cette thématique dans les discussions. Il fut souvent nécessaire de cadrer les débats pour permettre d'aborder les autres enjeux du NPNRU.

➤ **Des enjeux environnementaux :**

- Les parkings sont bien entendus liés à la question du stationnement et de la mobilité, traités dans le projet de renouvellement urbain, qui vise à développer les déplacements des piétons, des vélos et des transports en commun. Bien que l'on relève un taux de motorisation peu élevé dans ce quartier prioritaire (moins d'un ménage sur deux posséderait un véhicule), la voiture reste un élément incontournable pour beaucoup de travailleurs précarisés qui travaillent dans des secteurs éloignés (pôle de Roissy par exemple) ou à des horaires décalés.
- La réhabilitation des parkings ou leur démolition posent des questions d'analyse du cycle de vie des infrastructures et de réemploi des matériaux. Est Ensemble est lauréat de l'ANRU+ sur la thématique de l'économie circulaire et du réemploi des matériaux. Cette thématique est particulièrement développée dans le projet de renouvellement urbain de Gagarine à Romainville, plus avancé sur le plan opérationnel, qui doit permettre un déploiement plus généralisé dans les opérations de renouvellement urbain. D'autre part, Est ensemble est engagé auprès de l'ADEME, au travers d'un Contrat d'Objectif Déchets Économie Circulaire. Une feuille de route économie circulaire est en cours d'élaboration, assortie de fiches actions, dont une porte sur le réemploi des matériaux dans les PRU. Ces deux dispositifs vont permettre de travailler à la caractérisation du gisement de matériau des parkings voués à la démolition, d'identifier les filières de réemploi possible pour les parkings qui seront démolis. Une étude spécifique est programmée sur le sujet d'ici fin 2020.
- L'intervention sur les parkings est une opportunité d'agir sur la gestion de l'eau. La récupération des eaux de pluie pour les parkings réhabilités est envisageable et l'infiltration à la parcelle est recherchée pour les parkings démolis et restitués en aérien, dans le cadre de la résidentialisation.

B. Les Interventions par parkings

Une note jointe en annexe (« Intervention sur les EG ») détaille pour chacun des parkings l'intervention retenue dans le cadre du projet de renouvellement urbain. En résumé, voici les éléments clefs qui ont été déterminants dans la décision d'intervention .



Clos Français Jean Macé :
 Renforcement de l'offre en surface (~ 120 places):
 > Le renforcement de l'offre en surface résidentielle
 > Le renforcement de l'offre sur voirie

Les nouvelles constructions devront prévoir leurs propres modalités de stationnement

Résistance :
 Diminution partielle du stationnement sur voirie et requalification des voiries existantes (Joliot Curie apaisée)

Les nouvelles constructions devront prévoir leurs propres modalités de stationnement

Coeur de la Noue :
 Démolition partielle avec réhabilitation d'EG8 pour améliorer l'offre globale sur le secteur

Renfort de stationnement résidentiel au niveau du BH30 et la conservation en totalité de l'EG9

1) EG1 : Démolition de l'EG1 supérieur et réhabilitation du parking EG1 inférieur

La démolition totale de ce parking a été envisagée, mais considérée comme impossible pour des questions techniques et de topographie. La dalle du parking inférieur constitue la place Bertie Albrecht, qui dessert de nombreux équipements, et se situe en prolongation du niveau du sol naturel depuis le cœur de La Noue. Par ailleurs, la descente de halls de l'OPHM est possible pour un mais pas pour deux niveaux.

La démolition de la partie supérieure a des incidences financières importantes mais elle est essentielle pour dégager cet espace au nord du quartier qui concentre aujourd'hui les dysfonctionnements urbains (secteur d'activité rue Jean Lolive, chapelle, foyer ADOMA et la sortie de la galerie commerciale).

Cette intervention a une incidence forte sur le patrimoine du bailleur (descente de halls).

Propriété et gestion confiées à l'OPHM (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

2) EG2 : Démolition totale

Le NPNRU viendrait achever la démolition de ce parking, initiée partiellement dans l'ANRU1. Cette démolition permet d'ouvrir l'espace en cœur de quartier, d'agrandir et d'activer la place Anne-Marie Boyer créée dans le cadre du premier programme. La reconversion du parking en locaux d'activités a été étudiée mais il semble plus raisonnable économiquement de démolir et de reconstruire à cet endroit des locaux. La reconstruction d'une crèche ou d'un relais d'assistante maternelle a été étudiée mais finalement jugée inadaptée en pied d'immeuble. L'insertion d'artistes et d'artisanat, en lien avec le projet de développement économique est à l'étude, dans la continuité des opérations de ce style menées actuellement sur les bâtiments BH30 et BH40 attenants.

La démolition permet aussi de dégager un nouveau passage piéton vers le nord du quartier, via la démolition d'un escalier d'accès à la dalle situé à l'est de l'immeuble BH30, sous un porche.

Cette intervention a une incidence forte sur le patrimoine du bailleur (descente de halls).

Propriété transférée à l'OPHM avant démolition (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

3) EG4 : Réhabilitation totale du parking

Intervention pour créer un nouvel accès piétons (rampe et escalier) nécessaire pour assurer la bonne desserte et l'accessibilité de la place Bertie Albrecht (sous réserve négociations sur la dissolution de l'AFUL).

Propriété et gestion confiées à la copropriété du Clos de Montreuil (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

4) EG5 : Réhabilitation totale du parking

Propriété et gestion confiées à la copropriété du Clos de Montreuil (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

5) EG6 : Réhabilitation totale du parking

Propriété et gestion confiées à l'OPHM ou à la copropriété de La Résidence la Noue (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

6) EG7 : Réhabilitation totale du parking

Propriété et gestion confiées à la copropriété Horizon 90 (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

7) EG9 : Réhabilitation totale du parking

Compte tenu de l'importance pour la vie de quartier de la dalle Jean-Pierre Timbaud, sur laquelle sont adressés de nombreux équipements (ludothèque, maison de quartier) en cœur de quartier, et considérant la nécessité de conserver une capacité de stationnement importante en ouvrage dans ce secteur, la solution de rénovation a été retenue, dans la lignée du projet élaborée par l'agence HYL dans l'ANRU1.

Propriété et gestion confiées à l'OPHM (sous réserve des négociations sur la dissolution de l'AFUL).

En l'état actuel des négociations sur la dissolution de l'AFUL, LOGIREP, à l'issue des interventions, ne serait gestionnaire d'aucun parking. Le seul parking dont il est partiellement riverain serait transféré intégralement à Horizon 90. En effet, les négociations sur la dissolution de l'AFUL ne prévoient pas de propriété partagée des parkings. Dans ce cadre, des accords pourraient être passés entre LOGIREP et les futurs différents gestionnaires pour permettre aux locataires de LOGIREP de louer une place de parking.

8) L'impact sur le stationnement

La majorité des démolitions concerne les parkings actuellement fermés (EG2 et EG8) pour des questions de sécurité (intrusions, occupations illégales, incendies). Dans ce cadre, seul les démolitions partielles ont un impact sur le nombre de stationnement. Globalement, l'objectif est de mener les interventions urbaines essentielles pour régler les dysfonctionnements urbains tout en préservant une offre en ouvrage pour les habitants et éviter que ces centaines de véhicules soient stationnés sur l'espace public.

Les interventions sur le parking EG8 seront présentées et détaillées dans le rapport de présentation concernant le secteur Bagnolet de la Noue.

EG nb places avant et après projet urbain				
EG	Existant	Places disponibles	Projeté	Différentiel
EG1	189	189	137	-52
EG2	216	0	0	0
EG4	155	155	135	-20
EG5	122	122	122	0
EG6	61	61	61	0
EG7	185	185	185	0
EG8	246	0	0	0
EG9	168	168	168	0
TOTAL	1342	880	808	-72

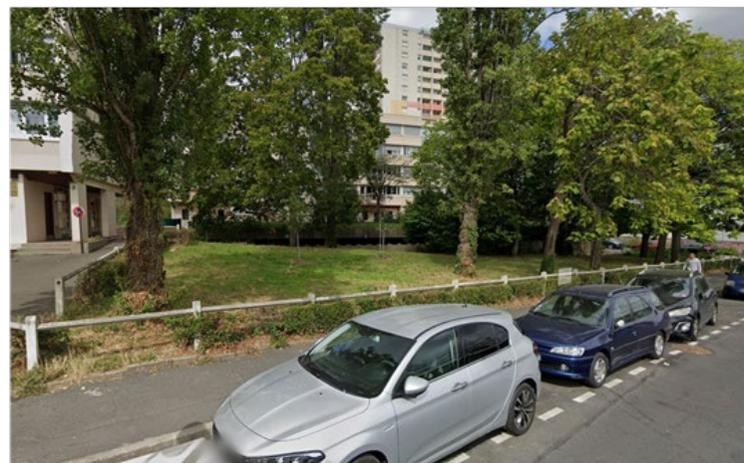
C. Les parkings EG 6 et EG9 (propriété future OPHM)

Le parking EG6 est situé au pied de la copropriété de la Résidence de La Noue, rue des Clos Français à Montreuil.

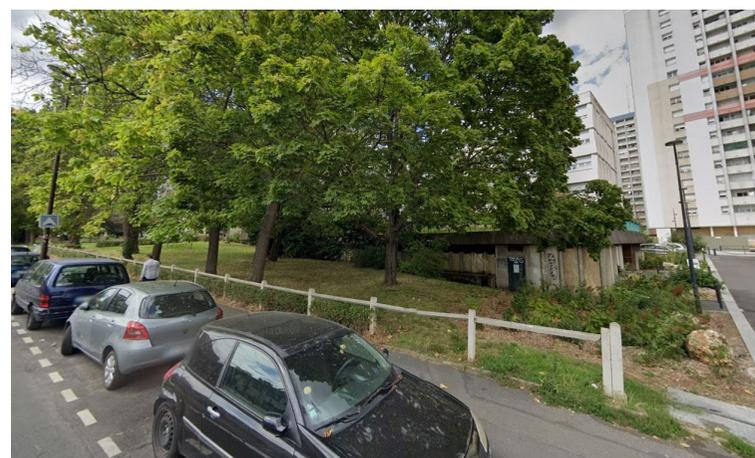
Il est constitué d'un niveau comptant 61 places de stationnement.



 EG6



Vue d'EG6 depuis rue des Clos Français



DIAGNOSTIC URBAIN

- Des espaces extérieurs de qualité réaménagés en ANRU 1
- Un parking bien intégré entre deux bâtiments et dans la topographie du terrain limitant l'effet « barrière » que peut représenter un parking en ouvrage
- Un parking dont la façade de faible qualité nuit à la qualité de l'environnement urbain récemment réaménagé

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

- Il est en bon état structurel général à l'exception de l'étanchéité et l'électricité du parking .

ENJEUX

- Réhabiliter et résidentialiser pour mettre en cohérence la qualité du parking et notamment de sa façade avec la qualité des espaces extérieurs de l'ANRU1
- Intégration urbaine de qualité

PROGRAMME TRAVAUX PREVISIONNEL

- Reconstruction de l'escalier d'accès
- Reprises ponctuelles gros œuvre
- Remplacements de blocs portes et remplacement des portes d'accès aux parkings cis portillons
- Peinture sur parois horizontales et parois verticales, sur réseaux aériens, ouvrages métallerie et de serrurerie, sol
- Récupération des Eaux Pluviales en toiture terrasse
- Récupération des Hydrocarbures
- Réfection de l'électricité et de l'éclairage de sécurité
- Dépose complète du complexe d'étanchéité existant
- Réfection du contrôle d'accès
- Réfection complète du complexe d'étanchéité en toiture terrasse y compris espaces végétalisés

Sous-total : 687 505€HT (hors aléas)

- Requalification de la façade du parking permettant une meilleure intégration urbaine

Sous-total = 100 000€ HT (hors aléas)

Le parking EG9 est situé au pied du bâtiment Sud de la BH30, rue de La Noue à Montreuil.

Il est constitué de deux niveaux et compte 168 places de stationnement.

DIAGNOSTIC URBAIN

- Une promenade plantée qui relie les deux villes au cœur du quartier, aménagée en partie en ANRU 1 côté Montreuil mais dont les aménagements devant EG9 n'ont pas été réalisés
- Une différence de niveaux importante entre la rue de la Noue et la promenade plantée qui crée une rupture de la promenade entre Montreuil et Bagnolet
- Un parking utilisé mais dégradé

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Ce parking de deux niveaux est en fonctionnement actuellement. Il est en bon état structurel général, pas de désordres structurels majeurs mais présence d'infiltrations.



Vue d'EG9 depuis rue de la Noue

> Niveau inférieur

Une importante rétention d'eau est présente sur le quart Nord-Ouest du parking.

Le tableau électrique a été remplacé depuis le diagnostic d'ETB Antonelli de mars 2011, mais le local technique est inondé et ne dispose pas de porte.

La porte basculante rue de la Noue est bloquée en position ouverte.

> Niveau supérieur

La canalisation d'eau pluviale qui traverse le parking sur son axe est dégradée (contrepenes, tronçons réparés en PVC), ce qui entraîne une présence d'eau sur le sol.

Le niveau est envahi de voitures épaves et une activité de garage illégale avec entrepôt de pièces détachées et carcasses de véhicules.

APPORTS DE LA CONCERTATION

L'hypothèse de la démolition de ce parking «qui fonctionne aujourd'hui» a été mal accueillie. Les habitants rencontrés ont fait preuve d'une certaine indifférence. Ceux qui se sont exprimés l'ont plutôt fait en faveur d'un maintien.

ENJEUX

- Démolition de la passerelle pour permettre la démolition d'EG8
- Renforcement de dalle
- Aménagement de surface pour créer une place publique
- Réhabiliter et résidentialiser pour améliorer la qualité urbaine des lieux et le rapport aux rues Adrienne Maire et La Noue

Suite aux études menées dans le cadre du NPNRU, Est Ensemble prévoit la démolition de la passerelle, le renforcement et l'aménagement de la dalle de l'EG9. Dans ce contexte, l'Office public de l'Habitat Montreuillois envisage de réaliser la réhabilitation et résidentialisation de ce parking.

PROGRAMME TRAVAUX ENVISAGES

- Reconstruction de l'escalier d'accès
- Réparation ouvrages B.A avec armatures apparentes
- Reprise dalle B.A
- Reprises ponctuelles gros œuvre
- Remplacements de blocs portes et des portes de box
- Remplacement des portes d'accès aux parkings cis portillons
- Peinture sur parois horizontales et parois verticales
- Peinture sur réseaux aériens, ouvrages métallerie et de serrurerie
- Peinture de sol
- Récupération des Eaux Pluviales en toiture terrasse
- Récupération des Hydrocarbures
- Réfection de l'électricité et de l'éclairage de sécurité
- Réfection du contrôle d'accès

Sous-total : 1 100 000€HT (hors aléas)

- Requalification de la façade du parking permettant une meilleure intégration urbaine
Sous-total =200 000€ HT (hors aléas)



EG9

D. Un impact très important sur le patrimoine de l'OPHM :

1) *Impacts de la démolition partielle du EG1*

Dans le cadre du PRU1, la rue Adrienne Maire a été créée et le parking EG2 a été partiellement démoli. Cette intervention a ouvert la possibilité d'intervenir pour reconfigurer la place Berthie Albrecht, place fondée sur la dalle du parking EG1 inférieur, mais obstruée par la présence du EG1 supérieur.

DIAGNOSTIC URBAIN

- Une place Albrecht peu animée, peu visible et peu accessible
- Des espaces extérieurs dégradés (déchets, dépôts d'encombrants ...)
- Un parking sombre, dégradé (une partie a brûlé) et dont le niveau supérieur nuit à l'insertion urbain de la place
- Un foyer dont ADOMA prévoit la réhabilitation et la transformation en résidence sociale qui possède également des m² disponibles pour des activités dans son socle
- Pour autant, des activités qui rayonnent autour de la place : le théâtre de la Noue, la crèche associative, l'église malgré des espaces publics peu qualitatifs

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Ce parking est en fonctionnement partiel. Il est en état structurel correct.

> Niveau inférieur

Le niveau inférieur est plongé dans l'obscurité avec la présence d'ordures, de carcasses de véhicules, d'ateliers de mécanique illégale et de trafics.

On observe des résurgences d'eau dans le niveau inférieur du parking et des locaux techniques des bâtiments.

La porte basculante rue Irène et Frédéric Joliot-Curie est bloquée en position ouverte.

> Niveau supérieur

Une chape béton a été coulée sur le plancher bas sur environ un tiers de sa surface. Il s'agit d'une réparation des désordres mentionnés dans le diagnostic d'ETB. Quatre places de stationnement sont neutralisées à la suite d'un incendie. Des étais sont en place dans l'attente des travaux de réparation prévus en 2018. L'éclairage ne fonctionne plus au droit de cette zone. Les ventouses de la porte Est ne fonctionnent plus. La porte basculante rue Jean Lolive est bloquée en position ouverte.



 Démolition du parking EG1 supérieur

ENJEUX

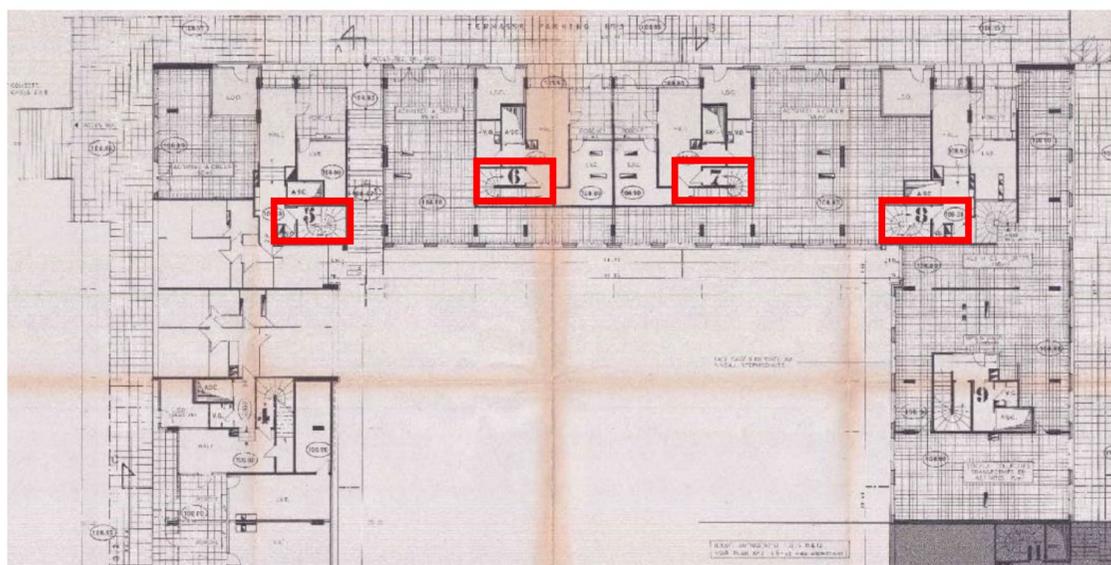
- Créer de nouvelles liaisons viaires et piétonnes qui ouvrent le quartier sur l'avenue de la Résistance dont une nouvelle connexion reliant la place Albrecht à l'avenue de la Résistance
- Aménager une place en lien avec la nouvelle connexion et le réaménagement de la rue Joliot Curie. Cette place est à l'interface avec les Malassis via la couverture de l'A3 et également avec le centre-ville de Montreuil via la future rue aménagée au niveau de la galerie commerciale démolie.
- Ecrêter et réaménager la surface d'EG1 et ses accès pour rendre visible le théâtre de la Noue et la crèche Zig Zag.
- Restructurer ce parking qui constitue une barrière et favoriser son fonctionnement en apportant de la lumière et de la sécurité
- Renforcement de dalle de ce parking et création de fosses ponctuelles
- Descente des halls de l'aile Nord de la BH40

Dans ce contexte et suite aux études préalables menées dans le cadre du NPNRU, Est Ensemble prévoit la démolition du niveau supérieur du parking de l'EG1 (52 places). La démolition totale de ce parking a été envisagée, mais s'est révélée irréalisable en raison de problématiques techniques et topographiques. La dalle du parking inférieur constitue la place Bertie Albrecht, qui dessert de nombreux équipements, et se situe en prolongation du niveau du sol naturel depuis le cœur de La Noue. Par ailleurs, la descente des 4 halls de l'OPHM est possible pour uniquement un niveau.

La démolition de la partie supérieure a des incidences financières importantes mais elle est nécessaire pour dégager cet espace au nord du quartier qui concentre aujourd'hui des dysfonctionnements urbains (secteur d'activité rue Jean Lolive, chapelle, foyer ADOMA et la sortie de la galerie commerciale).

Cette intervention a une incidence forte sur le patrimoine de l'OPHM :

- Reprise de l'escalier existant de l'aile Ouest de la BH40 permettant de créer une cohérence urbaine
Sous total : 100 000€HT (hors aléas)



Descente des 4 halls de la BH40

- Requalification de la façade du parking rez de jardin permettant une meilleure intégration urbaine
Sous total : 200 000€HT (hors aléas)
- Descente de 4 halls côté aile Nord de la BH40, avec prise en compte l'amiante (+40%)
Sous total : 840 000€HT (hors aléas)
- Création façade niveau intermédiaire de la BH40, avec prise en compte l'amiante (+40%)
Sous total : 100 000€HT (hors aléas)

Réhabilitation du niveau inférieur d'EG1 (137 places) pour proposer une offre qualitative de stationnement à ses locataires :

- Reconstruction de l'escalier d'accès
 - Reprises ponctuelles gros œuvre
 - Remplacements de blocs portes
 - Remplacements des portes de boxes
 - Remplacement des portes d'accès aux parkings cis portillons
 - Peinture sur parois horizontales
 - Peinture sur parois verticales
 - Peinture sur réseaux aériens, ouvrages métallerie et de serrurerie
 - Peinture de sol
 - Récupération des Eaux Pluviales en toiture terrasse
 - Récupération des Hydrocarbures
 - Réfection de l'électricité et de l'éclairage de sécurité
 - Réfection du contrôle d'accès
- Sous total : 1 750 000€HT (hors aléas)*

2) Impacts de la démolition totale du EG2

Suite aux études préalables menées dans le cadre du NPNRU, Est Ensemble prévoit la démolition totale du parking EG2 (216 places), initiée partiellement dans le PRU1.

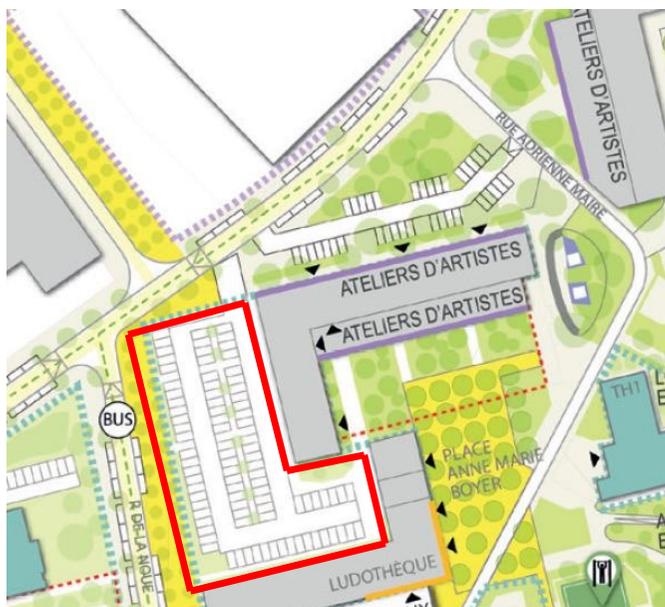
Cette démolition permet d'ouvrir l'espace en cœur de quartier, d'agrandir et d'activer la place Anne-Marie Boyer créée dans le cadre du PRU1. La démolition permet aussi de dégager un nouveau passage piéton vers le nord du quartier, via la démolition de l'escalier d'accès à la dalle situé à l'est de l'immeuble BH30, sous le porche.

Cette intervention a une incidence forte sur le patrimoine du bailleur impliquant des travaux conséquents :

- Reprise de la façade et du pignon Sud de la BH30 : 200 000€HT (hors aléas)
- Ouverture de murs porteurs pour créer des communications entre les locaux donnant actuellement sur la dalle supérieure de l'EG2 et les halls existants : 30 000€HT (hors aléas)
- Déplacement de la loge donnant actuellement sur la dalle supérieure de l'EG2 : 30 000€HT (hors aléas)
- Création d'un parking aérien paysagé de 100 places numérotées, privatives et destinées à ses locataires : 500 000€ HT (hors aléas)



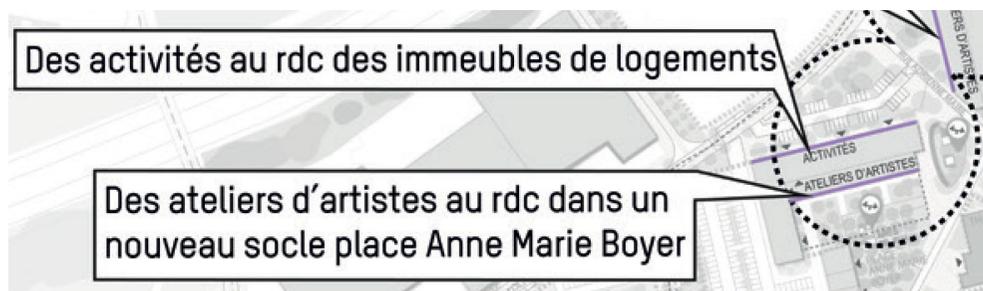
 Démolition du parking EG2



Plan guide : animation de la place Anne Marie Boyer avec la création de 12 ateliers d'artistes

 Création 100 places de parking paysagées

De plus, la requalification du pied Sud de l'immeuble BH30 serait réalisée par la création de 12 ateliers d'artistes, en lien avec le projet de développement économique et en continuité des opérations menées actuellement sur la façade Nord de la BH30 et Ouest de la BH40 attenants. Cette opération fait l'objet d'une opération dédiée **Construction ateliers d'artistes BH30 square Jean Zay. Le projet va contribuer à la diversification fonctionnelle dans le quartier. Afin que l'opération soit financièrement équilibrée, l'OPHM souhaite appliquer le scoring d'Est Ensemble à hauteur de 35%.**



Partie 5 : La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement

I. Une stratégie de diversification résidentielle ambitieuse

A. Un territoire avec une forte tension sur la demande de logements sociaux

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.

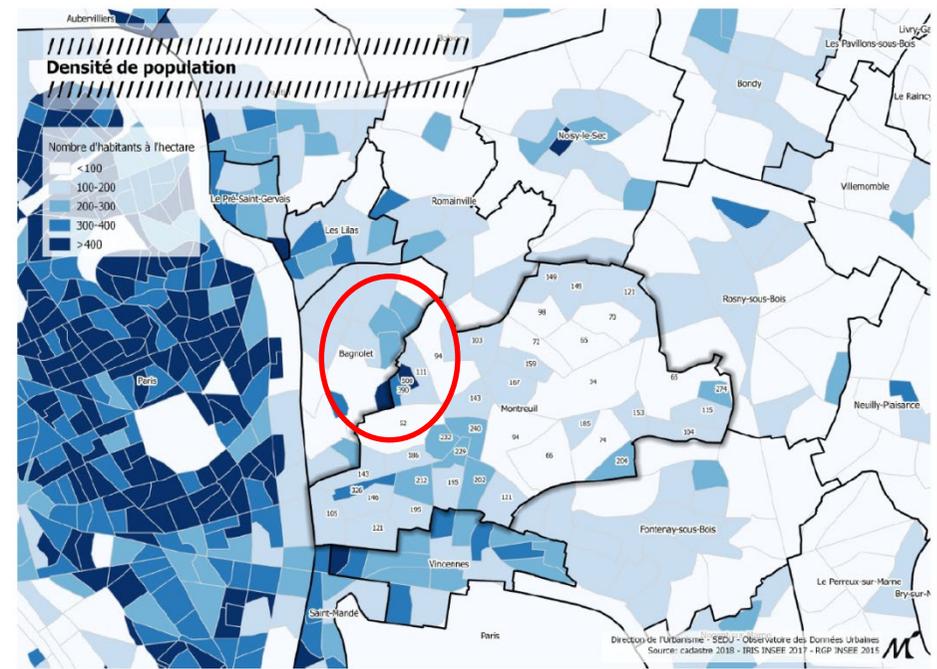
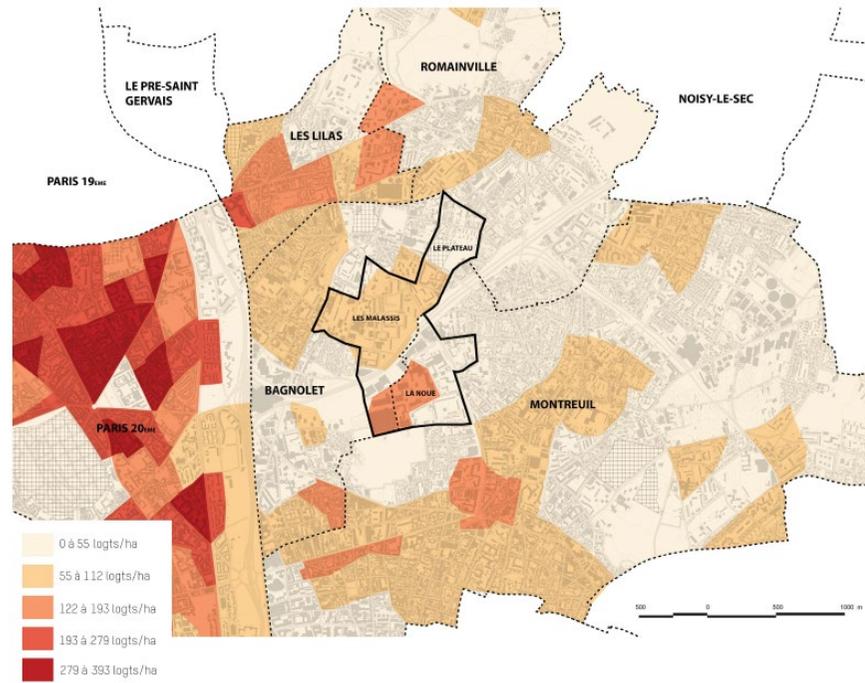
Les délais d'attribution de logements sont plus longs à Montreuil et Bagnolet qu'à l'échelle d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis. En 2015, pour les demandes de moins de deux ans, les taux d'attributions sont de 36% à Montreuil, 39% à Bagnolet, 48% pour Est Ensemble et 52% en Seine Saint-Denis.

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 des logements (40% à Bagnolet et 45% à Montreuil).

B. Des quartiers déjà très denses

Le périmètre du projet concerne des quartiers aux densités supérieures à la moyenne des communes et d'Est Ensemble, tout particulièrement le secteur de la Noue, comme le montrent les cartes suivantes :

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



C. La stratégie de diversification

Sur le quartier intercommunal de la Noue, le parc de logements est mixte puisqu'il compte 60% de logements locatifs sociaux et 40 % de logements privés. Sur le quartier La Noue Clos Français, on relève que la mixité sociale est déjà présente et doit être renforcée. Le quartier compte aujourd'hui 75% de logements sociaux et 25% de copropriétés.

Sur le quartier de la Noue-Clos Français à Montreuil, il va s'agir dans le cadre du NPNRU de conforter la mixité sociale déjà existante au sein du quartier par une diversification acceptable en termes de densité tout en répondant à la demande en logement abordable et social. Cette diversification est envisageable à moyen terme sur des volumes intermédiaires de logements, qui se justifie par le dynamisme du marché immobilier et la proximité de Paris.

Cet objectif va passer par :

- La **reconstitution d'un modeste volume de logements sociaux sur le quartier**, pour reloger les ménages concernés par la démolition et répondre à la demande en logement social (hors secteur QPV excepté les 7 logements de l'OPHM situés au-dessus des ateliers d'artistes).
- Le **développement de produits et de formes urbaines diversifiées dans la construction neuve** : résidence sénior, habitat participatif et logements intermédiaires abordables (PSLA). Est Ensemble souhaite aussi développer le dispositif de Bail Réel Solidaire, dispositif d'accès sociale à la propriété anti-spéculatif.
- Cette **programmation mixte** doit permettre de garantir une mixité sociale et une diversité des produits à long terme.
- Cette production de logements peut être envisagée plutôt aux franges du quartier (îlots Résistance et Jean Macé) compte-tenu de la forte densité en cœur du PRU, et répondant à des formes urbaines innovantes et variées.
- Il pourra être proposé des produits en accession abordable avec des circuits de commercialisation spécifiques pour le maintien de ménages locaux sur l'offre nouvelle.

La programmation des opérations neuves est détaillée dans la partie 4.II.A

II. Les contreparties foncières

Considérant la programmation actuelle, avec les importantes surfaces d'équipements développées dans le cadre du projet, l'application d'un **taux pivot de 30%** conduirait à des contreparties foncières à hauteur d'environ 21 000 m², soit 44% de la surface de plancher développée pour des opérations de logements, correspondant à la construction d'**environ 400 logements** sur le quartier sur la programmation totale prévue à 711 logements.

L'EPT Est Ensemble et la Ville de Montreuil sollicitent donc une minoration des contreparties foncières d'Action Logement, à porter à environ 20 % maximum des surfaces de plancher développées dans le projet, ce qui correspondrait à 30% de la SDP développée dédiée au logement.

III. Les droits de réservation de logements locatifs sociaux

Le RGA de l'ANRU explicite les contreparties en termes de droits de réservation : « Les contreparties en termes de logements locatifs sociaux financés par l'Agence dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU représentent au maximum :

- 12,5 % du nombre total de logements construits hors QPV,
- 17,5 % du nombre total de logements construits et de logements requalifiés en QPV.
- 20% du nombre total de logements requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement. »

Partie 6 : Stratégie de relogement et d'attribution

I. La stratégie d'attribution d'Est Ensemble

La **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) d'Est Ensemble a adopté le 16 mai 2019, son document cadre, l'ensemble des **orientations stratégiques** ayant été approuvées par l'arrêté préfectoral 2019 – 2818.

Elle a également adopté sa **convention intercommunale d'attributions**, le 7 novembre 2019, document, sur lequel a été émis un avis favorable du Comité Responsable du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le 15 juin 2020. Ce document est accompagné d'un **programme d'actions** définissant les démarches nécessaires pour permettre l'atteinte des objectifs fixés et il comprend en annexe la **charte territoriale de relogement** adoptée par la CIL du 19 janvier 2018.

Il est ainsi défini les **objectifs** suivants, **qui s'appliquent à l'ensemble des réservataires** :

- **L'application de l'objectif réglementaire d'accueil hors QPV** : au moins 25% des attributions en-dehors des QPV devront être consacrées, soit à des ménages relevant du 1er quartile de ressources de la demande régionale, soit à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- **La déclinaison de l'objectif d'accueil des ménages demandeurs autres que ceux du 1^{er} quartile de ressources** avec un objectif d'accueil en QPV d'au moins 75% de ces ménages, appuyé par l'expérimentation de la mise en place de commissions de désignation dans les QPV les plus fragiles ;
- **L'application de l'objectif réglementaire d'accueil des ménages prioritaires**, avec un objectif pour chaque bailleur social de consacrer 25% de ses attributions à l'accueil des publics prioritaires à l'échelle du Territoire. Une attention particulière sera apportée à la réponse aux demandeurs prioritaires résidant ou travaillant déjà sur le Territoire et un travail partenarial devra permettre de renforcer l'équité de traitement de l'ensemble des demandes ;
- La définition d'un objectif territorial afin de **favoriser la réponse aux demandes de mobilité résidentielle des ménages déjà locataires du parc social et d'augmenter globalement le volume d'attributions** : l'ensemble des acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement a décidé de se fixer un objectif de maintien à minima du taux actuel de satisfaction des demandes de mutation à l'échelle du Territoire (26% en 2018) et un objectif annuel de progressions sur le patrimoine de chaque bailleur social.

Est Ensemble souhaite ainsi **renforcer la prise en compte et le traitement des demandes émanant du territoire, améliorer le cadre partenarial et la cohérence des actions portées localement**, tout en répondant aux objectifs fixés par les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN.

La **mise en place d'un observatoire de l'offre, de la demande et des attributions** permettra d'affiner les objectifs définis dans la CIA, dans un objectif de rééquilibrage territorial, et d'évaluer l'impact des 1ères actions menées.

II. La reconstitution de l'offre de logements

Dans le projet présenté, le nombre de démolitions s'élève à 96 logements au sein du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat Montreuillois dans le secteur du Clos Français. Pour mémoire, il s'agit de :

- 3 pavillons rue Moïse Blois, en mauvais état structurels
- de l'intégralité de la barre C, au 15-33 rue des Clos Français, soit 77 logements
- de l'immeuble G, au 13 rue des Clos Français, plot de 16 logements

Deux opérations de reconstitution sont d'ores et déjà identifiées dans le projet :

- Une opération sur site de 7 logements au pied de l'immeuble BH40, adressée place Place Berthie Albrecht (**2 PLAI et 5 PLUS**) par l'OPHM. Cette opération est liée dans sa conception et sa réalisation à la réalisation des ateliers d'artistes sur ce site. Située en QPV, elle fait l'objet d'une **demande de dérogation** auprès de l'ANRU.
- Une opération de 60 logements, dont **18 PLAI (ANRU), 30 PLUS (ANRU)** et 12 PLS (droit commun), sur l'îlot Résistance - hors QPV, par l'OPHM. La programmation a été établie en fonction des orientations du PLH territorial.

La reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur le secteur Résistance, hors QPV, à hauteur de 60 logements est un véritable levier de diversification et de renouvellement du parc de logement dans le quartier :

- En répondant à des besoins non couverts aujourd'hui dans le quartier en proposant une offre de logements sociaux neufs, différente de l'existante (formes surfaces, ascenseurs, accessibilité, formes, ...)
- En permettant un parcours résidentiel positif par l'accès au logement social neuf pour les ménages relogés qui souhaitent rester sur site.

Le reste de la reconstitution est prévue hors site, avec **38 PLAI et 3 PLUS**. Cela fait l'objet d'une ligne dans la maquette financière qui viendra s'ajouter, suite à la validation des démolitions, à la **macro-ligne reconstitution d'Est Ensemble** au sein de la convention territoriale. Les adresses de ces logements seront identifiées au fil de l'eau de la production sur le territoire.

III. La stratégie de relogement

Dans les prochaines années, 12 quartiers d'Est Ensemble vont connaître d'importantes transformations dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Ces opérations vont entraîner des restructurations lourdes et des démolitions d'immeubles qui nécessitent le relogement d'une partie des ménages. Afin d'accompagner au mieux les ménages qui seront concernés par ces bouleversements, les Villes et le Territoire d'Est Ensemble ont élaboré une Charte territoriale qui garantit le respect des droits des locataires et les mêmes règles de relogement pour tous les ménages concernés.

La stratégie de relogement d'Est Ensemble est définie dans la **charte territoriale de relogement** qui fixe les modalités de relogement et d'accompagnement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition ou à des restructurations majeures, dans le cadre du NPNRU, que les immeubles soient issus du parc social ou du parc privé indigne. La Charte Territoriale de Relogement d'Est Ensemble a été adoptée par la CIL du 19 janvier 2018 et est signée par l'ensemble des partenaires.

Elle définit le cadre territorial en précisant des principes d'interventions partagés par l'ensemble des parties prenantes, qui s'engagent à mettre l'ensemble des moyens nécessaires pour atteindre les objectifs du relogement, pour satisfaire de manière équitable les besoins et les souhaits des ménages concernés, dans le cadre de la déclinaison territoriale par la CIL des objectifs d'attributions prévus par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté. Est Ensemble a mis en place un cadre partenarial de suivi des demandes de mobilité résidentielle.



A. Les objectifs de la Charte territoriale de relogement :

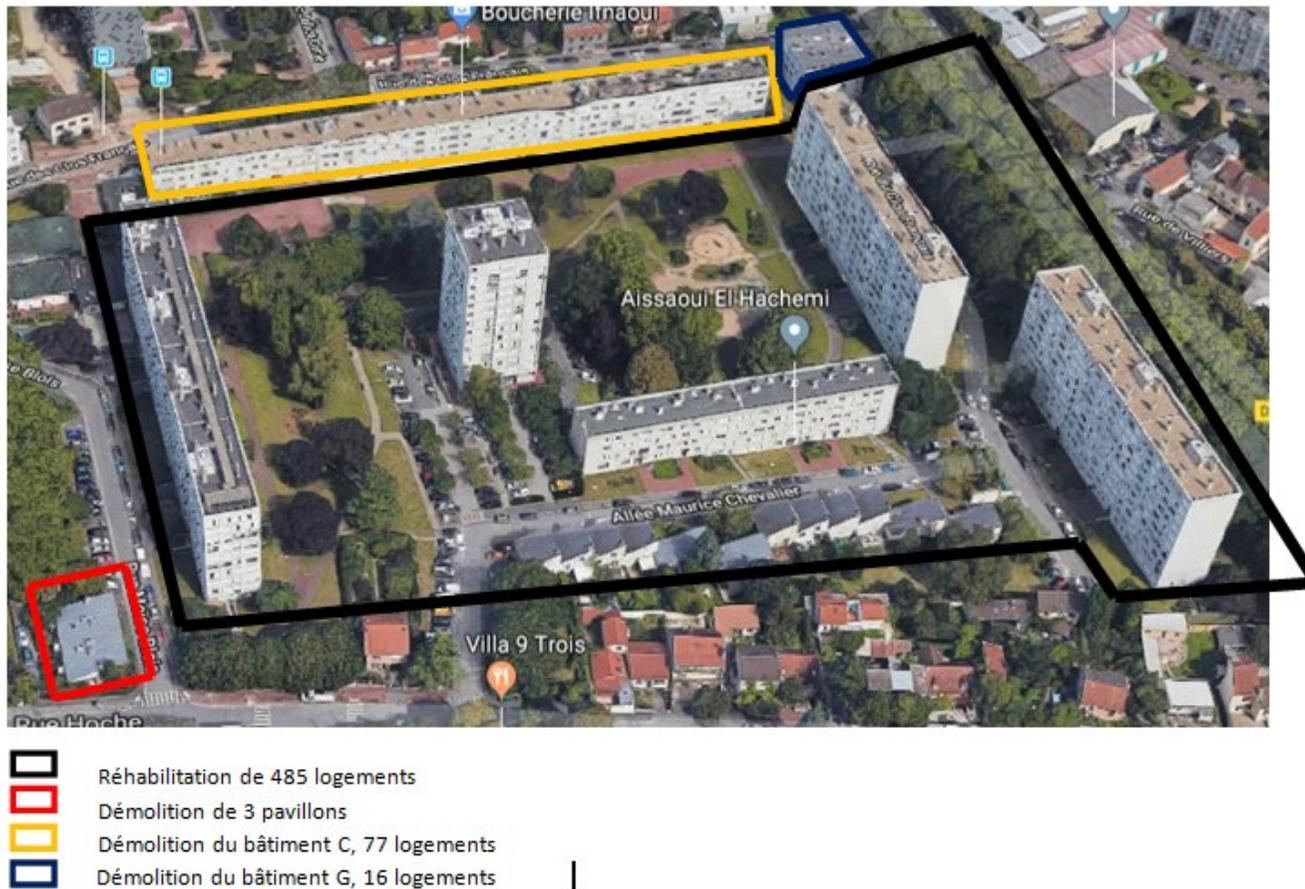
- Assurer le relogement des locataires en prenant en compte leurs souhaits et leurs besoins ;
- Améliorer les conditions de vie des locataires en proposant un logement adapté ;
- Prendre en compte les contraintes budgétaires des ménages et maîtriser les impacts financiers liés au relogement ;
- Répondre aux demandes de mobilité résidentielle dans un autre quartier ou une autre commune, notamment pour des raisons professionnelles, familiales ou médicales ;
- Faciliter l'accès à un logement neuf ou réhabilité.

Afin de les adapter au contexte local, certaines conditions de relogement seront précisées dans les chartes locales de relogement par ville. La charte locale devra définir :

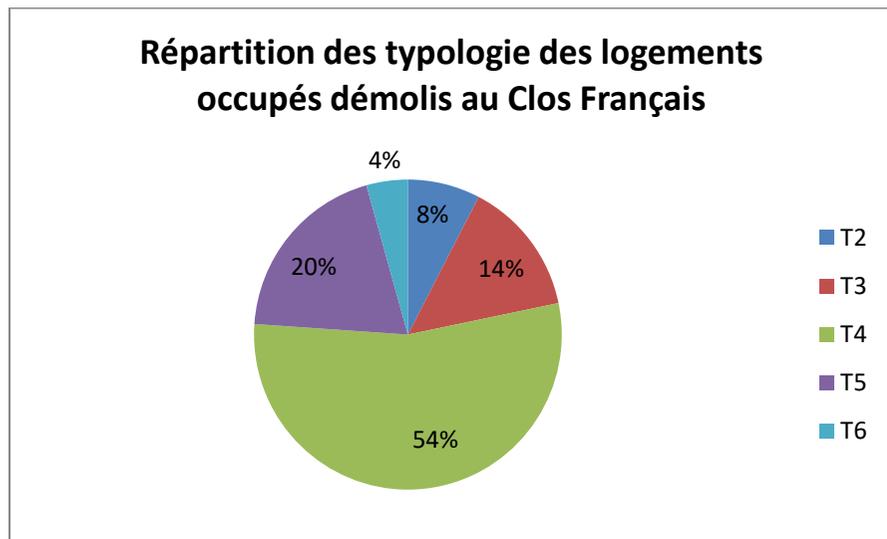
- Les instances locales de gouvernance
- Les modalités de maîtrise de reste à charge pour les ménages relogés
- Les modalités détaillées de mobilisation des contingents pour en faciliter la mise en œuvre en précisant le processus de mise à disposition des réservataires
- Les éventuels objectifs complémentaires en faveur des parcours résidentiels positifs, notamment en précisant les modalités de mobilisation du parc neuf ou récent de logements sociaux
- Les plans de relogement prévisionnels
- Les modalités d'accompagnement des ménages, en précisant le cas échéant les modalités d'accompagnement des hébergés
- Les modalités de prise en charge des déménagements et emménagements
- Les modalités de concertation locale et d'association des amicales de locataires

B. Le relogement des ménages du Clos Français

L'OPHM prévoit la démolition du bâtiment C (77 logements), du bâtiment G (16 logements) ainsi que la démolition de 3 pavillons situés au 26, 28, 30 rue Moïse-Blois.



Ainsi, ces démolitions impliquent le relogement de 91 ménages sur 96 logements démolis car 5 logements sont actuellement libres suite à des déménagements ou des décès⁷.



Le 19 décembre 2019, ces familles ont été conviées à une réunion d'information présentant les orientations du projet de renouvellement urbain et les différentes étapes du processus de relogement.

Par la suite, l'OPHM a initié des enquêtes sociales dont les principales étapes sont les suivantes :

1 - Identifier les ménages qui nécessitent un accompagnement spécifique.

⁷ Logements vacants :

n°632, 25 rue des Clos Français

n°832, 29 rue des Clos Français

n°921, 31 rue des Clos Français

n°1001, 33 rue des Clos Français

n° 201, 28 rue des Clos Français

Leur suivi dans le cadre du relogement est réalisé en régie interne (binôme chargée d'attribution/conseillère sociale). Les autres ménages mobiliseront un bi(tri)nôme chargée d'attribution/responsable et chargée de gestion locative.

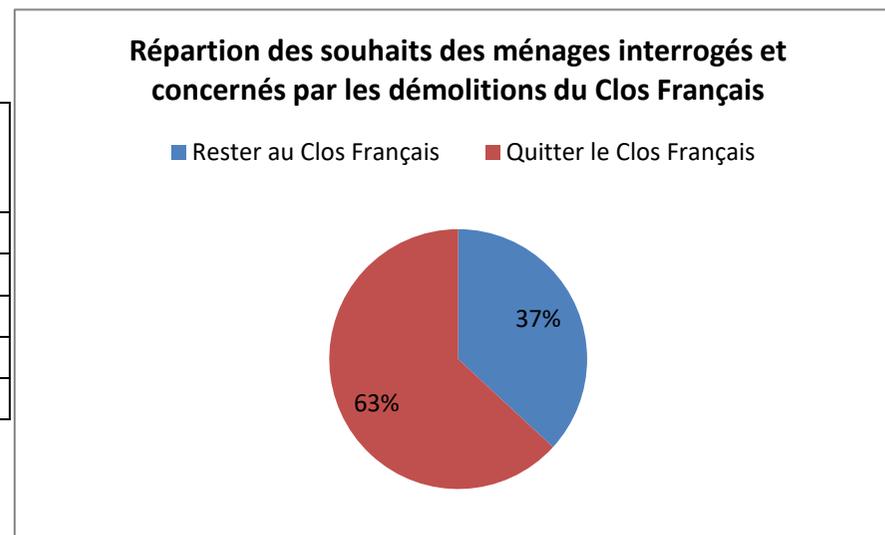
2 – Prendre le premier contact par téléphone, pour proposer un rendez-vous à domicile ou au siège de l'OPHM

3 – Réaliser un tableau de suivi du relogement

A ce jour, l'OPHM a rencontré 19 ménages.

Nous avons appliqué proportionnellement le % des souhaits des 19 ménages interrogés aux 91 logements occupés démolis pour connaître le nombre de ménages souhaitant rester ou quitter la résidence « Le Clos Français ».

	Nombre de logements démolis	Souhait de rester au Clos Français	Souhait de quitter le Clos Français
T2	7	3	4
T3	13	5	8
T4	49	17	32
T5	18	7	11
T6	4	1	3
	91	33	58



Adresses	Etages	N° LOGT	Typologie actuelle	Souhaits locataires	DATE ENTREE
29 rue des Clos Français	RC	801	F4	Quitter le Clos Français	12/12/1990
29 rue des Clos Français	1	811	F4	Rester au Clos Français	01/03/1982
29 rue des Clos Français	1	812	F4	Quitter le Clos Français	08/04/2016
29 rue des Clos Français	2	821	F4	Rester au Clos Français	15/09/1974
29 rue des Clos Français	2	822	F4	Quitter le Clos Français	24/04/2001
29 rue des Clos Français	3	831	F4	Rester au Clos Français	30/01/2018
29 rue des Clos Français	3	832	F4		27/09/1957
31 rue des Clos Français	RC	902	F4	Rester au Clos Français	18/04/1998
31 rue des Clos Français	1	911	F4		23/10/2017
31 rue des Clos Français	1	912	F4	Quitter le Clos Français	07/10/2019
31 rue des Clos Français	2	921	F4		
31 rue des Clos Français	2	922	F4	Quitter le Clos Français	10/07/2013
31 rue des Clos Français	3	931	F4	Quitter le Clos Français	20/02/1970
31 rue des Clos Français	3	932	F4	Rester au Clos Français	24/06/1998
33 rue des Clos Français	0	1001	F2		05/01/2015
33 rue des Clos Français	0	1002	F4		15/11/1996
33 rue des Clos Français	1	1011	F4	Quitter le Clos Français	26/03/2001
33 rue des Clos Français	1	1012	F4	Quitter le Clos Français	22/10/2019
33 rue des Clos Français	2	1021	F4	Quitter le Clos Français	26/09/2014
33 rue des Clos Français	2	1022	F4	Quitter le Clos Français	29/06/2018
33 rue des Clos Français	3	1031	F4	Rester au Clos Français	15/07/1997
33 rue des Clos Français	3	1032	F4	Quitter le Clos Français	25/09/1995
30 rue des Clos Français	0	101	F5	Rester au Clos Français	26/06/1997
26 rue des Clos Français	0	301	F5	Quitter le Clos Français	14/02/1990
28 rue des Clos Français	0	201	F5		
				Ménages interrogés	
				Ménages restants à interroger	
				Logements vides	

Le projet envisage également la démolition des 36 logements de l'immeuble I3F au 13 et 14 place Berthie Albrecht.

Dans le cas où cette intervention serait confirmée dans le projet de renouvellement urbain, un travail fin serait mené conjointement avec le bailleur pour mener le relogement des ménages concernés, avec les mêmes garanties apportées par la charte de relogement territorial d'Est Ensemble.

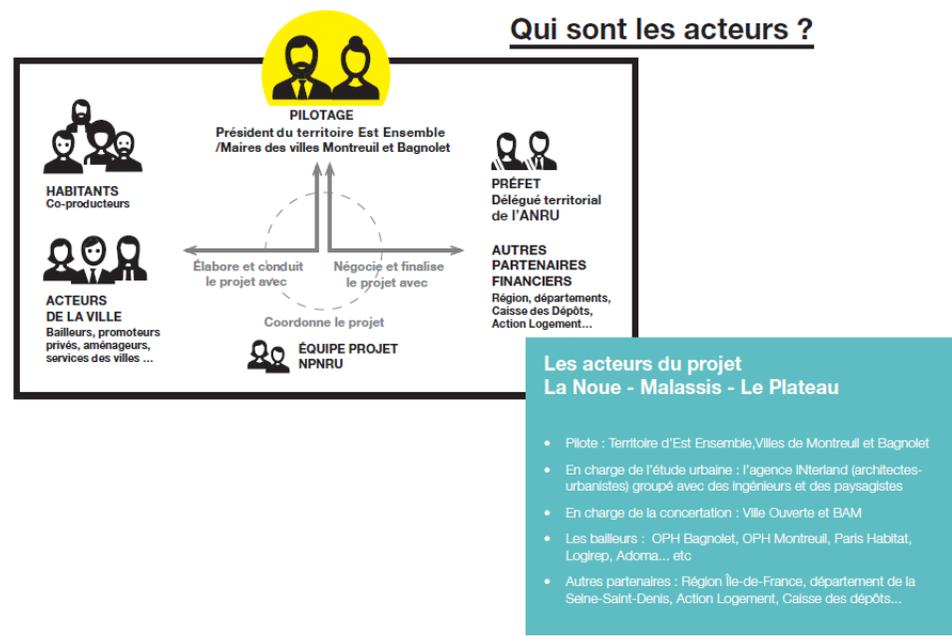
En ce qui concerne le traitement du **FTM Adoma**, compte tenu du fort déséquilibre en résidences sociales dans la Métropole du Grand Paris, la totalité de l'offre ne sera pas forcément reconstituée sur Est Ensemble.

Partie 7 : Gouvernance et conduite du projet

La loi NOTRe a acté le transfert au 1er janvier 2016 de la compétence politique de la Ville aux Etablissements Publics Territoriaux, comprenant l’animation et la coordination du nouveau programme de renouvellement urbain alors que les projets de renouvellement urbain du premier programme avaient été conduits par les Villes. Ainsi, les projets de rénovation urbaine sur Bagnolet et Montreuil sont co-pilotés par l’EPT Est Ensemble, représenté par son Président, et par les villes, représentées par leurs Maires.

Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, l’EPT Est Ensemble a acté la création d’un **pôle renouvellement urbain** au sein de la direction Habitat et renouvellement urbain et la composition de chaque équipe de direction de projet au sein de ce pôle. Une **direction de projet** dédiée aux NPNRU de Bagnolet et Montreuil a été constituée avec un rattachement administratif à Est Ensemble et un rattachement fonctionnel aux villes. Le choix a été fait de maintenir les équipes projet renouvellement urbain dans les locaux des villes pour favoriser une proximité avec les élus et les services et pour être au plus près du terrain et des habitants. Ainsi, depuis décembre 2018, l’équipe projet la Noue-Malassis est installée dans la nouvelle maison de quartier de la Noue-Clos Français au 100 rue Hoche à Montreuil, à proximité immédiate de Bagnolet. Ces locaux, qui appartenaient à la CPAM, ont été acquis par l'EPFIF pour permettre leur occupation temporaire dans l'attente de l'aménagement global du quartier. L’équipe renouvellement urbain y travaille donc au quotidien avec les équipes du centre social et de l’antenne de quartier.

L'organisation de la conduite de projet décrite dans le présent chapitre correspond aux besoins spécifiques des projets de Bagnolet et de Montreuil, elle est établie en cohérence avec l’organisation générale décrite dans la convention-cadre d’Est Ensemble (cf. volet territorial).



I. Le pilotage stratégique local

Un **comité de pilotage** du NPNRU assure le pilotage partenarial du projet. Il associe tous les grands partenaires institutionnels et privés impliqués dans le projet : l'Etat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, Action Logement, la Région Ile-de-France, le département de Seine-Saint-Denis, la Caisse de Dépôts et Consignations, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, l'EPT Est Ensemble, les villes de Bagnolet et Montreuil, les bailleurs sociaux concernés et les conseillers citoyens.

Il se réunit au moins une fois par an, sous la co-présidence des Maires de Bagnolet et de Montreuil, du président d'Est Ensemble et du Préfet de département.

Ce comité de pilotage a pour fonction de :

- suivre le déroulement de la totalité du programme contractualisé avec l'Agence et avec les autres partenaires ;
- constater et évaluer les actions réalisées ;
- valider l'avancement des différents volets des projets ;
- s'assurer de la cohérence des ambitions du projet en conformité avec les exigences du NPNRU ;
- décider les adaptations ou les modifications de la programmation, y compris dans les aspects financiers, rendus nécessaires ou souhaitables du fait des conditions de réalisation.

Le pilotage du NPNRU s'inscrit en outre dans les cadres d'arbitrages existants et propres aux Ville de Bagnolet et Montreuil et d'Est Ensemble.

II. Le pilotage technique local

A. Le comité technique

Il a un rôle important dans l'organisation du dispositif de conduite de projet car il assure l'interface entre les instances décisionnelles et opérationnelles.

Ce comité technique a pour mission :

- d'examiner les avancées de l'ensemble du projet urbain ;
- de s'assurer du respect du planning général ;
- d'assurer la conduite et la coordination financière des opérations au plan général ;
- de synthétiser les éléments de suivi technique et financier par projet ;
- de préparer l'ordre du jour du comité de pilotage stratégique et de soumettre des propositions pour arbitrage politique.

Compte tenu de l'importance des volets d'accompagnement dans la mise en œuvre des projets urbains, les comités techniques ont également pour mission de coordonner et d'impulser les actions relevant des volets : concertation/communication, gestion urbaine de proximité, relogement, accompagnement social et insertion par l'économie.

Le comité technique rassemble l'ensemble des chefs de projets et/ou techniciens désignés par chaque maître d'ouvrage et les financeurs / partenaires du projet. Sa fréquence minimale est biannuelle.

L'équipe projet Bagnolet-Montreuil assure le travail de production. Elle veille à la mise en œuvre des actions réciproques concourant à la réalisation des opérations. Le cas échéant, elle mobilise l'assistance technique nécessaire (expertise, ingénierie de montage et de faisabilité pour la mise au point partenariale des différents volets opérationnels).

L'équipe projet contribue à la déclinaison des différents volets d'accompagnement (gestion urbaine de proximité, relogement, concertation/communication, insertion par l'économie, commerces) pour lesquels des équipes projets spécifiques sont mises en place.

Chaque opération fait l'objet d'un calendrier de déroulement opérationnel qui constitue la feuille de route des comités techniques et des équipes projets.

B. La réunion de suivi du projet

Elle rassemble les techniciens des villes, d'Est Ensemble et des bailleurs sociaux et se réunit mensuellement, sur un format court (1h30). Elle permet de suivre l'avancée du projet et du planning, de préparer les comités techniques et de faire venir des intervenants extérieurs sur des thématiques diverses.

Ces réunions de suivi peuvent être complétées par des réunions spécifiques par secteurs et opérations, afin d'assurer le bon déroulé opérationnel et la coordination avec les maîtres d'ouvrage et les services techniques et gestionnaires des villes et d'Est Ensemble, avec une fréquence en fonction des besoins.

III. La direction de projets des NPNRU de Montreuil et Bagnolet

Une direction de projet dédiée aux NPNRU de Bagnolet et Montreuil a été créée dès la phase protocole des NPNRU afin d'assurer l'animation, la coordination et la cohérence des projets en renouvellement urbain sur les deux villes. Cette direction de projet est renouvelée dans la cadre de la mise en œuvre des projets afin d'animer le partenariat, d'assurer le bon fonctionnement du dispositif d'ensemble mais aussi de créer en permanence les conditions d'une convergence technique et politique des maîtres d'ouvrage impliqués et des partenaires des projets.

La direction de projet est composée de quatre personnes, dont le positionnement et les fonctions se déclinent de la façon suivante :

- Une directrice de projet, garante devant les partenaires de la mise en œuvre des NPNRU la Noue-Malassis-le Plateau et le Morillon. Elle assure le rôle de coordination et d'appui auprès des maîtres d'ouvrage sur les secteurs en renouvellement urbain. Elle veille à l'articulation des projets avec les dynamiques de développement à l'échelle territoriale et communale. Elle assure la fonction de direction de l'équipe projet.
- Pour le NPNRU la Noue-Malassis-le Plateau : deux chefs de projet sont répartis selon deux secteurs géographiques : Bagnolet (la Noue, Malassis, Sadi Carnot, le Plateau) et Montreuil (la Noue-Clos Français). Chacun a en charge la responsabilité de suivre et de coordonner leur secteur de projet en renouvellement urbain, sous l'autorité de la directrice de projet.
- Pour le NPNRU le Morillon : une cheffe de projet est actuellement mise à disposition d'Est Ensemble par la Ville de Montreuil, sur une partie de son temps de travail.

Est Ensemble demande le renforcement du dispositif de conduite de projet, avec le financement d'un poste à temps plein d'un chef de projet le Morillon. Le projet nécessite des moyens en ingénierie à la hauteur de son ambition et de son ampleur. Ce renforcement de l'équipe apparaît d'autant plus indispensable que le projet va passer à sa phase opérationnelle.

La direction de projet bénéficie au sein d'Est Ensemble d'une assistante administrative pour le secrétariat et d'une assistance financière au sein du pôle financier pour le suivi budgétaire des opérations et les demandes de subvention. Par ailleurs, un chef de projet du pôle habitat privé pilote l'accompagnement des copropriétés en difficulté dont les Plans de Sauvegarde de la Noue et les études spécifiques habitat privé.

La direction de projet de Montreuil-Bagnolet prépare les comités de pilotage. Elle veille à la cohérence des projets et tient à jour un calendrier du déroulement opérationnel et une programmation financière d'ensemble. Elle assure également une bonne information générale des partenaires du projet et produit les documents nécessaires au suivi et à l'évaluation du programme. Enfin, elle veille à la mise en place et à la cohérence des volets d'accompagnement des projets urbains (concertation/communication, GUP, relogement, actions sociales, insertion par l'économie...).

La direction de projet prépare les comités techniques et les réunions de suivi avec les différents maîtres d'ouvrage et représentants, et anime les équipes projet mises en place.

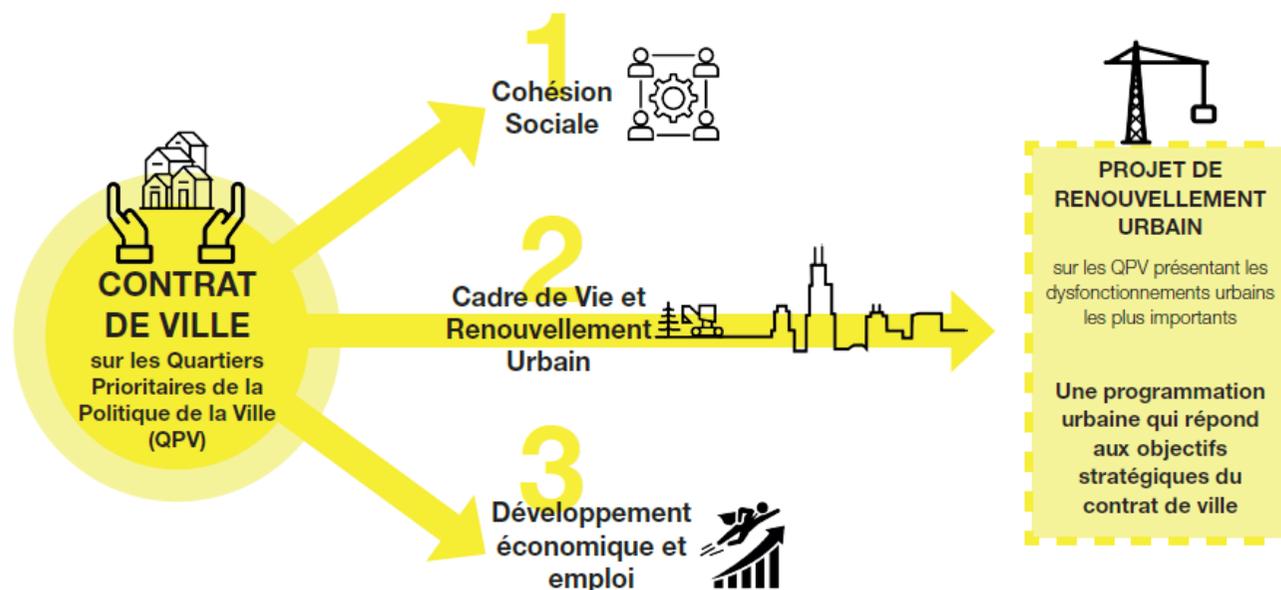
Elle assure que l'ensemble des parties prenantes des projets s'inscrivent dans le bon ordonnancement d'ensemble et le rythme requis (opérations foncières, relogement, études de programmation, études de conception, ...). Pour ce faire, elle élabore un planning général des actions et des opérations.

Elle coordonne les différents intervenants impliqués dans les volets d'accompagnement des projets en renouvellement urbain au sein d'équipes projets dédiés avec les services de la ville, d'Est Ensemble et des bailleurs compétents, à savoir :

- la mise en œuvre des relogements et des actions sociales à déployer,
- les démarches de concertation et de communication,
- la mise en œuvre des démarches de gestion urbaine de proximité,
- la mise en œuvre des démarches d'insertion par l'économique.

En lien étroit avec les chefs de projet politique de la ville, la direction de projet s'assure de l'articulation entre le NPNRU et les actions des autres volets du contrat de ville (cohésion sociale, emploi et développement économique). Afin de s'assurer que les opérations mises en œuvre respectent les principes urbains et architecturaux définis, la direction de projet veille à la cohérence des différents dispositifs de politique générale avec le projet de renouvellement urbain et inversement, à travers :

- le PLUi d'Est Ensemble, qui sera mis en conformité avec les principes retenus et validés des NPNRU lors de ses révisions et/ou modifications ;
- le PLH intercommunal, reconduit dans le cadre du PMHH, avec des orientations fortes en termes de programmation de logement et d'équilibre territorial de l'habitat ;



- le référentiel d'aménagement durable mis en place par Est Ensemble prescrivant des orientations en matière de gestion des eaux pluviales, d'organisation urbaine des futures constructions, etc. ;
- des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, qui devront être élaborés pour les constructions neuves, conformément aux documents socle d'Est Ensemble et des villes avec les urbanistes de référence.

IV. Les maîtrises d'ouvrage des différentes opérations

Afin d'assurer au mieux sa mission, l'équipe projet peut s'appuyer sur les moyens et compétences déployés au sein de chaque maître d'ouvrage. L'EPT Est Ensemble, eu égard aux transferts de compétence réalisés, est maître d'ouvrage de la définition générale du projet, de la réalisation des opérations d'aménagement, de l'immobilier à vocation économique et des opérations d'amélioration de l'habitat privé.

Les opérations d'aménagement urbain relevant de la compétence d'Est Ensemble pourront être réalisées :

- en mandat par une SPL ou déléguées en concessions d'aménagement à une SPL ou une SEM ;
- en régie via une mise à disposition des services des villes pour la réalisation des espaces publics et des voiries.

Pour chaque opération d'aménagement, quel que soit le montage retenu, l'équipe projet se fera assister par une mission d'Ordonnancement / Pilotage / Coordination (OPC) inter-chantiers, et une mission d'urbaniste coordinateur.

Les arbitrages sur le montage opérationnel des projets se feront par Est Ensemble et la Ville dans les prochains mois.

La ville de Montreuil assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations liées aux équipements publics dont elle est compétente ;

Les bailleurs sociaux déploient chacun une organisation ad hoc au projet. En l'occurrence, chaque maître d'ouvrage désigne en son sein l'interlocuteur référent des opérations. En outre, l'OPH Montreuillois déploie l'organisation nécessaire à la réalisation et au suivi des relogements liés aux démolitions programmées, que ce soit par la mise en place d'une équipe MOUS ou en régie.

V. Responsabilités des maîtres d'ouvrage

Chaque maître d'ouvrage est responsable des opérations qui le concernent. Chacun s'engage ainsi à prendre toute disposition permettant aux programmes dont il a la responsabilité d'aboutir dans le temps imparti, tout en veillant dans ses décisions et ses choix, à la prise en compte des attentes et de l'intérêt des habitants, ainsi qu'au respect des priorités et des orientations du projet urbain global. Pour y parvenir, chaque maître d'ouvrage s'engage à garantir la mise à disposition du personnel et des moyens nécessaires à la réussite des opérations dont il est responsable, et à la prise en charge de leurs conséquences et de leur accompagnement, en termes de gestion urbaine de proximité, de relogement et de concertation avec les habitants.

Afin de permettre la cohérence du projet global, les maîtres d'ouvrage s'engagent en outre à fournir toutes les informations nécessaires à la coordination du projet et notamment d'informer lors des comités techniques et des comités de pilotage :

- de l'avancement de leurs projets et des opérations dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, le cas échéant des difficultés rencontrées et des moyens mis en œuvre ou proposés pour y remédier,
- des actions mises en œuvre en accompagnement de leurs opérations.

Dans le cadre du programme subventionné par l'ANRU, afin de répondre aux exigences de la convention (articles 6, 7, 12 et 13 notamment), les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- respecter les échéances de réalisation des opérations, des demandes de subvention et de mobilisation des recettes,
- établir les bilans annuels, ainsi que les échéanciers physiques et financiers mis à jour chaque année, informer lors des comités techniques et des comités de pilotage de toute modification substantielle du programme et des éventuels retards constatés,
- tenir à disposition de l'équipe projet l'état des demandes de subvention.

Partie 8 : Accompagnement du changement

I. La gestion urbaine de proximité

A. La convention territoriale de GUSP d'Est Ensemble

La convention territoriale de GUSP d'Est Ensemble a été approuvée au Conseil Territorial du 12 avril 2016. Elle définit les conditions de partenariats entre l'Etat, les bailleurs, les collectivités locales et les habitants, ainsi que les conditions d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi de plans d'actions concertés.

Cette convention vise un triple objectif :

- Répondre à l'enjeu d'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, tel que l'ensemble des partenaires signataires du contrat de ville s'y sont engagés ;
- Accompagner la réalisation des projets de renouvellement urbain du territoire pour favoriser leur mise en œuvre et la pérennisation des investissements réalisés ;
- Mobiliser les bailleurs HLM aux côtés des villes dans la définition, la mise en œuvre et le suivi des contreparties liées à l'abattement de la TFPB.

B. La déclinaison territoriale à l'échelle de la Noue Montreuil

Au regard des investissements prévisionnels attendus pour les opérations du NPNRU, le projet de gestion entend continuer à créer les conditions favorables à la pérennisation des investissements et une appropriation de la transformation des quartiers par les habitants. Le projet de gestion urbaine viendra se déployer dans une « démarche quartier » ou territorialisée.

A Montreuil, une **convention-cadre** a été signée le 2 octobre 2017, pour une durée de 3 ans. Cette convention va être prolongée par voie d'avenant jusqu'en 2022.

La ville est divisée en 6 secteurs, qui bénéficient chacun d'un gestionnaire urbain de proximité. C'est le cas à la Noue-Clos Français où un gestionnaire GUP travaille au sein de la maison de quartier du 100 rue Hoche. Une convention GUP spécifique pour le quartier a été élaborée, annexée à la convention-cadre. La convention GUP vise à organiser le partenariat entre les différents acteurs autour de la gestion urbaine de proximité et l'engagement dans la durée sur des objectifs et des enjeux partagés, afin de contribuer au mieux à la mise en œuvre et à la pérennité de la démarche.

Cette convention a aussi pour objectifs de:

- Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de Montreuil, dans un souci de péréquation ;
- Assurer la pérennisation des investissements engagés dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine ;

- Associer et impliquer les habitants dans une réflexion partenariale ;
- S'articuler avec les autres politiques publiques (peuplement, sociales, insertion...).

Sur le quartier la Noue-Clos Français, les objectifs thématiques prioritaires identifiés sont les suivants :

Propreté et déchets :

Assurer des interventions quotidiennes (nettoyage des points d'apport volontaires, ramassage des détritiques, dératissage) mais également de gestion des déchets (collecte des encombrants, collecte des déchets ménagers, collecte des dépôts sauvages).

Gestion des espaces publics et voiries :

- Assurer la maintenance quotidienne de l'éclairage
- Améliorer la signalétique horizontale et verticale
- Assurer l'entretien des voiries (nid de poule, potelet, borne anti-stationnement) mais également des évacuations d'eau pluviales
- Veiller à l'homogénéité de l'entretien des espaces verts.

Tranquillité publique :

- Limiter les nuisances aux habitants, notamment celles liées aux chantiers.
- Lutter contre le stationnement anarchique mais également le stationnement gênant les services d'intervention d'urgences (pompiers, police, etc.).
- Veiller à faire retirer régulièrement les véhicules ventouses et épaves afin d'éviter la saturation des places de stationnement.
- Articuler avec le service de la tranquillité publique, la réflexion sur le sujet de la mécanique sauvage.

Les modalités de pilotage et de mise en œuvre de la démarche de GUP :

Le pilotage décisionnel (Copil) : Le comité de pilotage de rythme annuel s'attache à valider les orientations de travail et programmes annuels d'actions, effectue des arbitrages sur des points bloquants et réalise l'évaluation de la démarche (bilan annuel de la démarche).

Des représentants de la ville de Bagnoleux peuvent être consultés pour des questions relatives au QPV intercommunal Le Plateau – Les Malassis – La Noue.

Co-présidé par le Maire ou par les élus référents du dispositif (adjoint à l'urbanisme, à la politique de la ville, au logement), le comité de pilotage réunit : les élu-e-s concerné-e-s par les quartiers en QPV ou les thèmes traités, les directions concernées de la ville de Montreuil, les bailleurs sociaux présents dans les QPV de la ville, les directions concernées d'Est Ensemble, les représentant-e-s des Conseils citoyens et des organisations de locataires, le-a délégué-e du préfet, un représentant de la DRIHL.

Le suivi technique (Cotech) : Le comité technique de rythme semestriel constitue l'instance de suivi opérationnelle pour les cinq QPV de la démarche GUP. Constitué de professionnels techniques et décisionnels des différents partenaires, il s'assure de la mise en œuvre effective des orientations et du programme d'actions.

- Un comité technique est réservé aux bilans et programmations TFPB en présence de l'ensemble des bailleurs sociaux.
- Et un comité technique est réservé au suivi et à la mise en œuvre des actions sur l'espace public.

La coordination opérationnelle : Animé par le gestionnaire GUP de la démarche au niveau du QPV de la Noue, ce groupe est en charge d'assurer la mise en œuvre effective des orientations et du programme d'intervention, ainsi que de la coordination des actions entre acteurs. De rythme mensuel, c'est l'instance de conduite et de régulation opérationnelle de la démarche GUP sur le quartier.

La participation des habitants :

Afin d'assurer une pleine efficacité du dispositif, il est indispensable que les habitants participent à la démarche de GUP en tant qu'habitants et acteurs de leur cadre de vie. Les habitants, les acteurs associatifs (amicales des locataires, conseil citoyen, conseil de quartier) et les acteurs locaux sont informés des actions de GUP et concertés sur certains projets, par exemple le projet de matérialisation des zones d'encombrants, la semaine de sensibilisation, les chantiers jeunes/éducatifs, etc.

Des arpentages thématiques ont lieu régulièrement sur le quartier afin de pouvoir réfléchir et approfondir certains sujets de travail. Exemples de projet à venir : la signalétique routière et piétonne sur le quartier, la plantation de certains végétaux sur le quartier et l'installation de jardinières grands formats, l'installation de panneaux d'affichage d'informations ville et acteurs locaux, etc.

II. L'insertion par l'économie

La compétence emploi insertion a été transférée à l'Etablissement Public Territorial en 2010. L'insertion par l'économique mobilise un grand nombre d'acteurs du territoire, tant en maîtres d'ouvrage (collectivités, bailleurs, ...) que d'employeurs (entreprises du bâtiment, intérim d'insertion, ...). La coordination de la mise en œuvre des actions emploi/formation se fait au sein de la Direction du développement économique d'Est Ensemble.

Au vu des nombreux projets sur Est Ensemble (ZAC, NPNRU, projets de transports), l'EPT s'est engagé dans la définition d'une **charte territoriale de l'insertion par l'économie**. Un comité de pilotage a validé au printemps 2019 les **objectifs** suivants :

- Repérer et mobiliser les habitants des QPV très éloignés du marché du travail et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté, permettant de lever les freins à l'embauche.
- Diversifier les types de marchés afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés.
- Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi.
- Rendre la commande publique accessible aux SIAE, aux structures du secteur protégé et adapté et plus globalement aux entreprises qui relèvent de l'ESS.

La Charte sera soumise à la délibération du Conseil Territorial du 10 novembre 2020 pour une signature à engager fin 2020.

Les publics prioritaires sur le territoire, en plus de ceux identifiés par l'ANRU, sont :

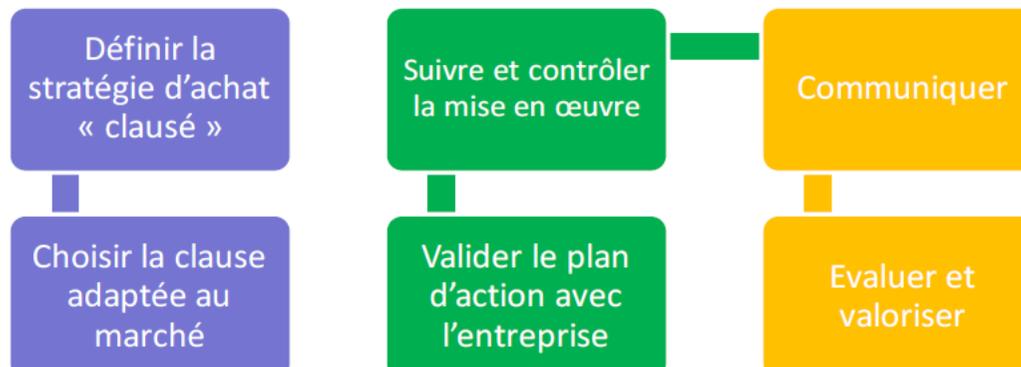
- les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (et non uniquement les habitants du quartier concerné par le projet) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi ;
- les femmes et les jeunes sans qualification ou expérience professionnelle.

Les objectifs fixés sont quantitatifs et qualitatifs :

- 10 % des heures travaillées dans le cadre des opérations ;
- Pour les marchés de prestation intellectuelle : 1 heure d'insertion / 1000 € facturés ;
- Une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.
- Objectifs qualitatifs : des parcours qualitatifs, des objectifs d'emploi pérennes pour les publics cibles les plus éloignés de l'emploi et l'évaluation de l'impact des clauses d'insertion.

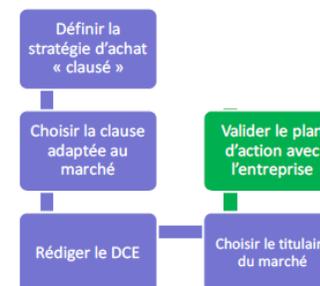
Est Ensemble effectuera la coordination en lien avec les différents maîtres d'ouvrage et le reporting des clauses d'insertion. **Un schéma d'organisation des modalités de suivi de la clause d'insertion** entre Est Ensemble, les facilitateurs des villes, les prescripteurs de publics et les maîtres d'ouvrage a été défini selon le schéma ci-dessous :

Un schéma qui s'applique sur l'intégralité des étapes clés de mise en œuvre des clauses



• La définition de la stratégie d'achat clausé :

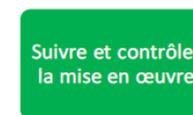
- Une co-construction EPT/Ville
- Une validation par l'EPT garant de l'atteinte globale de l'objectif
- La formalisation d'une feuille de route pour le facilitateur Ville



• Le choix de la clause adaptée au marché, la rédaction du DCE, le choix du titulaire du marché (sur le volet insertion) et la validation du plan d'action avec l'entreprise reviennent au facilitateur Ville qui respecte la stratégie définie et les méthodes communes

• Le sourcing des publics

- Une stratégie co-construite EPT/Ville
- Une validation par l'EPT pour avoir une vision cohérente et d'ensemble
- Le déploiement des actions est assuré par les Villes et les actions sont ouvertes à l'ensemble du territoire



• Le positionnement des candidats :

- Le facilitateur Ville recueille l'offre d'emploi et dispose de 10 jours pour la pourvoir
- L'offre non pourvue passée ce délai est diffusée sur tout le territoire

- Le suivi mensuel des heures d'insertion
 - La collecte des heures auprès des entreprises et la saisie dans ABC sont assurées par le facilitateur Ville
 - L'EPT réalise un tableau de bord mensuel et alerte en cas de retard / non saisie
 - Les mesures correctives, si nécessaires sont validées par l'EPT

- La préparation et l'animation des comités techniques
 - L'EPT analyse les données ABC
 - La Ville enrichit l'analyse par sa connaissance fine et anime le comité, avec appui de l'EPT

Suivre et contrôler
la mise en œuvre

- La préparation et l'animation des comités de pilotage
 - Les tâches sont réalisées par l'EPT – La Ville est consultée pour enrichir les analyses

- La communication
 - La stratégie et les outils sont co construits EPT/Villes
 - Les Villes déploient le plan de communication

Communiquer

- L'évaluation
 - Les indicateurs sont co construits EPT/Villes
 - L'évaluation périodique est produite par l'EPT
 - La communication sur l'impact est réalisée par l'EPT

Evaluer et
valoriser

- **L'EPT assure la continuité de service en cas de vacance de poste d'un facilitateur Ville**
- **L'EPT vient en accompagnement renforcé lors de la prise de poste d'un facilitateur Ville**

A La Noue Montreuil, le dispositif été présenté aux jeunes du quartier en février 2020, en présence des élus et des techniciens, grâce à l'association La Noue Le Clos.

La maison de l'emploi Bagnolet Montreuil porte cette politique d'insertion par l'emploi avec :

- Des conseils personnalisés sur les questions emploi / formation / création d'activité
- Des ateliers d'initiation à l'informatique et de découverte des outils numériques
- Des rencontres avec des entreprises du territoire : matinées découverte métiers, jobs dating, forums emploi (édition 2019: focus sur les métiers de la clause), etc.
- Des demi-journées en libre accès en salle informatique pour faire ses démarches
- Un agenda emploi/formation en ligne et un affichage régulier à l'accueil d'offres d'emploi locales.

The image shows the cover of a brochure. At the top left is the logo for 'Est Ensemble Grand Paris', which consists of a purple diamond shape containing a white stylized 'E' symbol, followed by the text 'Est Ensemble Grand Paris'. The main title 'LES MAISONS DE L'EMPLOI D'EST ENSEMBLE' is written in large, bold, orange capital letters. Below this, the subtitle 'HORAIRES ET FONCTIONNEMENT' is written in purple capital letters, with '2018 - 2019' in white text on an orange rectangular background. At the bottom left, the website 'est-ensemble.fr' is written in red. At the bottom right, the text 'LES INFOS PRATIQUES' is written in red. The background of the brochure is a blurred photograph of two people sitting at a table, looking at documents.

III. Les modalités de co-construction

Il est proposé que la concertation ambitieuse mise en œuvre lors de la phase du protocole de préfiguration, puisse être poursuivie et approfondie dans la phase convention, tant sur les sujets abordés que sur les formats proposés.

A. Méthodologie employée

Avant de démarrer la concertation avec les habitants, les membres de Ville Ouverte et BAM, prestataires en charge de la communication et la mise en place de la concertation, ont mené des rencontres et des entretiens auprès d'acteurs institutionnels, de responsables associatifs, de membres d'instances de participation et d'habitants.

Pour toutes les personnes rencontrées, **trois préoccupations ont semblé 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 dégageant de réelles marges de manœuvre pour ce projet et en clarifiant les invariants de l'étude.

Pour répondre à ces exigences fortes, le prestataire a proposé un dispositif de co-production protéiforme mené en relation étroite avec les ressources et acteurs du territoire, basé sur la **mise en œuvre de 5 grands principes de travail** :

- Co-produire aux grands moments clés du projet
- des ateliers citoyens ouverts composés d'acteurs institutionnels, associatifs et d'habitants volontaires
- Concerner selon les opportunités offertes par le projet
- Plusieurs ateliers sur des thématiques précises composé de publics aux profils variés (enfants, exclus, jeunes, nounous, commerçants, enseignants, animateurs ...).
- Rassembler lors de 2 à 3 événements dans l'année :
- Des temps forts pour valoriser le travail issu de la concertation et expliquer les choix en présence des élus.
- Tous les habitants du territoire sont conviés.
- Former
- Démarche spécifique auprès des équipes des centres de quartier composé des animateurs et responsable des centres de quartier.
- Mobiliser tout au long du projet
- Des temps de présence sur le terrain dans la rue ou lors d'évènements

B. Secteur La Noue-Clos Français : les moments de concertation avec les habitants

2017 : Mise en place de la stratégie de concertation, immersions sur le terrain pour informer et recueillir les attentes des habitants

Bilan du PRU1, contribution au diagnostic, diagnostic sur les déplacements, transports, etc.



Habitants



Associations
locales



Élus



Architectes
et urbanistes



Conseil
citoyen



Conseil
de quartier



Techniciens



Bailleurs HLM

2018 :

Des ateliers et des réunions publiques productives pour partager le diagnostic et discuter des hypothèses d'aménagements

- Réunions publiques, productives car suivies d'ateliers
17-10-2018 / La Noue Montreuil / en présence des élus
14-11-2018 / La Noue Bagnolet / en présence des élus et de la Sequano

- 3 Ateliers du projet de La Noue, organisée par Est ensemble, ouverts à tous
30-01-2018 / La Noue Montreuil / ouvert aux conseillers de quartier, conseillers citoyens et associations du quartier
18-06-2018 / La Noue Montreuil / ouvert à tous
27-11-2018 / La Noue Bagnolet et Montreuil / ouvert à tous

- 3 Ateliers réalisés lors des plénières du Conseil de quartier, en co-animation avec Est Ensemble
6-02-2018 / La Noue Montreuil / ouvert à tous
26-06-2018 / La Noue Montreuil / ouvert à tous
13-12-2018 / La Noue Montreuil / ouvert à tous



- Ateliers plus informels sur le terrain
- En 2018, plus de cinq temps de rencontre avec les habitants et les associations dans l'espace public (réunion des associations du quartier, stands à la fête du quartier de juin, discussion à la sortie des écoles en octobre, pour présenter le projet et recueillir l'avis des habitants).

Un projet construit avec les habitants

Plusieurs temps de rencontres ont été organisés en salle et dans l'espace public pour échanger à chaque étape du projet et ont permis de nourrir le projet urbain avec le point de vue des habitants.

Retrouvez les comptes rendus des précédents ateliers



<https://www.est-ensemble.fr/npru-bagnolet-montreuil-je-participe>

Début 2019: Aller à la rencontre des publics éloignés de la concertation, faire connaître le projet au public le plus large, poursuivre le travail avec les conseillers citoyens et le conseil de quartier

- Ateliers

11-02-2019 / La Noue Montreuil / Atelier avec les associations (maison de quartier)

08-03-2019 / La Noue Bagnolet / Atelier jeunes et associations (Centre Social Tofoletti)

13-03-2019 / La Noue Bagnolet / Atelier sur l'espace public avec le camion "Parlons Ensemble"

juin 2019 / La Noue Montreuil / Film sur le NPNRU réalisé avec les jeunes et l'antenne jeunesse

- Echanges avec les conseillers de quartiers et les conseillers citoyens

05-02-2019 / La Noue Montreuil / débat sur le projet en conseil de quartier

17-06-2019 / La Noue Montreuil / temps d'échange élus et conseillers citoyens



Votre quartier se transforme !

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PARTICIPEZ À LA MARCHÉ URBAINE

SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA NOUE CLOS FRANÇAIS

en présence des élus de Montreuil

RENDEZ-VOUS

Samedi 26 octobre 2019 à 10h

Point de départ devant le boulodrome, avenue de la Résistance

Posez vos questions,

ou envoyez « JE PARTICIPE »



npru.bagnolet.montreuil@est-ensemble.fr

Septembre 2019 à septembre 2020 : Échanges sur une proposition d'aménagement et finalisation du projet avant le dépôt du dossier auprès de l'ANRU.

- **Échanges avec les conseillers de quartiers et les conseillers citoyens**

23-09-2019 / La Noue Montreuil / temps d'échange élus et conseillers citoyens

03-10-2019 / La Noue Montreuil / temps d'échange élus et conseil de quartier

- **Réunions publiques**

26-10-2019 / La Noue Montreuil / Arpentage sur le terrain avec les élus

09-12-2019 / Clos Français Montreuil / Réunion publique de l'OPH M avec les locataires sur le projet de rénovation du clos Français

- **Ateliers thématiques mis en place à la demande des conseillers citoyens**

09-12-2019 / La Noue Montreuil / Atelier Mobilité – Stationnement – Résidentialisation et Environnement

28-01-2020 / La Noue Montreuil / Atelier Habitat et Équipements

- **Échanges avec les conseillers de quartier et les conseillers citoyens**

21-07-2020 / La Noue Montreuil / temps d'échange élus et conseil de quartier

17-09-2020 / La Noue Montreuil / temps d'échange élus et conseillers citoyen

- **Réunion publique avant le dépôt de dossier auprès de l'ANRU**

22-09-2020 / La Noue Montreuil / Réunion publique en extérieur devant la maison de quartier

A chaque grande étape du projet, une réunion spécifique avec les élus a été organisée avec le conseil de quartier et le conseil citoyen. Au-delà des sujets relatif au projet de renouvellement urbain, les habitants de ces instances ont abordé des problématiques actuelles du quartier et pris part aux modalités de concertation.



1.

Sept 2017 - Avril 2018
Elaboration du diagnostic et des pistes d'aménagement



Echanges sur le diagnostic et les intentions d'aménagement

2.

Sept 2018 - Juillet 2019
Echange sur les scénarios d'aménagement



Réunion publique

17 oct



Atelier du projet 3

23 nov



Ateliers en extérieur
5 et 8 oct



Atelier en extérieur
21 nov



Atelier en extérieur
14 dec



Atelier Asso
11 fev

Automne

Hiver

2019

Printemps
Été

3.

Sept 2019 - Début 2020
Echanges sur une proposition de plan d'aménagement



Arpentage

Oct



Réu
Conseil
citoyen
23 Sep



Ateliers en extérieur
Oct - nov

Automne

Hiver

2020



Poursuite de la concertation

4.

Déc 2019 - Janvier 2020
Ateliers Thématiques



Atelier thématique :

- > Mobilité
- Stationnement
- Résidentialisation &
- > Environnement

Décembre
2019



Atelier Thématique :

- > Habitat (rénovations et constructions neuve) &
- > Équipements Publics

Janvier
2020

Fév 2020 - Juillet 2020
Élections et Confinement



..Pause dans la concertation..

Printemps
2020

Été
2020

5.

Sept 2020
Présentation du plan guide aux habitants avant dépôt après de l'ANRU



Réunion publique

22 sept

Automne
2020



Poursuite de la concertation

Les actions de concertation, communication et co-construction mises en œuvre lors de la phase du protocole de préfiguration seront poursuivies et approfondies tout au long du projet, en lien étroit avec les membres du conseil citoyen et du collectif du conseil de quartier.

Des outils pour faciliter les échanges et la représentation future du quartier seront déployés, en lien avec le souhait des habitants (maquettes, plans modulables...).

Le projet ayant une forte programmation autour de l'enfance et de la petite enfance, il est envisagé de travailler en amont avec les responsables des écoles, centres de loisirs et crèches, ainsi qu'avec les enfants, dès la phase programmation.

Le quartier de la Noue à Montreuil vient également d'être retenu pour être le lieu d'implantation de l'expérimentation « Mémoire Vive », dans le cadre du dispositif ANRU+.

Le projet *Mémoire vive* propose de travailler avec les habitants d'un quartier en renouvellement urbain sur l'enjeu des données numériques. En partant des besoins et des intérêts des habitants, il s'agit de recueillir, voire de produire des données qui objectivent leurs préoccupations quotidiennes en lien avec le quartier, de les analyser puis de les valoriser. Ces données doivent permettre d'améliorer les politiques locales. Cette démarche de « captologie citoyenne » permet de faire des habitants des acteurs contributeurs pour l'évolution de leur quartier tout en les sensibilisant aux enjeux et usages des données numériques.

Il s'agira prioritairement de s'appuyer sur les outils déjà utilisés par les habitants (Facebook, Snapchat, etc.), sur certaines applications faciles d'usage (application de reconnaissance des plantes par exemple), ou sur des capteurs co-construits avec les habitants (avec l'appui des chercheurs de l'IRD notamment).

Objectifs stratégiques du projet « Mémoire Vive » :

- Appuyer la montée en compétences des habitants sur la compréhension, l'analyse et la maîtrise des données numériques. Apprendre la captation, la capitalisation et l'utilisation des données. (Possibilité de solliciter les acteurs de la formation au numérique du territoire, accompagnement possible par des chercheurs de l'IRD, partie prenante du projet Anru +).
- Tirer parti des données récoltées afin d'objectiver les usages et caractéristiques environnementales du territoire et leur évolution. Créer une base de données sur la durée permettant d'alimenter les politiques publiques et de nourrir des indicateurs d'évaluation de l'impact du projet (tant sur la période des travaux que sur un avant/après rénovation urbaine); ce faisant, permettre aux habitants de s'appropriier activement le projet urbain.
- Travail mémoriel dans le cadre des PRU : Construire avec les habitants la future « mémoire » du quartier en travaillant sur un nouveau type d'archives (les données)

IV. La Maison du Projet

L'équipe projet d'Est Ensemble est actuellement localisée dans la maison de quartier du 100 rue Hoche à Montreuil, dans le quartier de la Noue. Les locaux peuvent accueillir des espaces d'information sur le projet et des panneaux de concertation. Des réunions avec les habitants y sont régulièrement organisées, une salle de convivialité pouvant accueillir 100 personnes jouxte les locaux de l'équipe.

La localisation de l'équipement est également au plus près du secteur des démolitions de logements, il pourra donc être un lieu propice pour les permanences relogement.

Dès sa création, le nouveau centre social qui sera réalisé en cœur de quartier accueillera l'équipe projet et toutes les fonctions de la maison du projet.

V. La mémoire des quartiers

Projet mémoriel l'Art est à Noue

Un ambitieux projet sur la mémoire du quartier intercommunal de la Noue a été mené en 2016 et 2017, co-financé par l'ANRU dans la cadre du protocole de préfiguration.

Ce projet, intitulé « L'art est à Noue » est né de la rencontre entre l'artiste photographe Bruno Boudjelal (habitant la Noue), l'agence Vu et l'association « L'art est à Noue » implantée sur le quartier.

Bruno Boudjelal est un professionnel renommé, fort d'expériences menées à Paris, Marseille et Nanterre notamment. En 2000, il a conduit un travail de collecte d'images auprès des habitants de la cité Frais Vallon dans les quartiers nord de Marseille, projet renouvelé en 2014 avec les habitants d'origine algérienne qui a permis récemment l'exposition du fonds collecté sur un mur d'immeuble du centre-ville de Marseille. Il a obtenu le prix Nadar Gens d'Images⁸ en 2015 pour son livre « Algérie, Clos comme on ferme un livre ? ».

A travers une **collecte de photographies personnelles et l'enregistrement de témoignages d'habitants**, un travail sur la mémoire collective des habitants de la Noue a été mené pendant plusieurs mois. Il s'agissait par cette action de conserver et de valoriser la mémoire vive d'un quartier riche de sa diversité culturelle et voué à des mutations urbaines importantes dans le cadre du NPNRU.

Environ 150 habitants du quartier ont été associés au projet. Sur un millier d'images collectées, 300 ont été installées sur quatre mur pignons à la Noue Montreuil et Bagnolet et un film a été réalisé et projeté au cinéma Le Méliès de Montreuil. Un catalogue a aussi été réalisé, imprimé en 1 000 exemplaires et distribué aux habitants.

Le projet a été sélectionné dans le cadre du mois de la photo Grand Paris 2017 et une grande soirée festive autour de ce projet a eu lieu en avril 2017, avec les habitants des deux villes.

Le coût du projet s'est élevé à 100 000 €, avec de multiples co-financements (ANRU, villes de Montreuil et de Bagnolet, Contrat de ville, Conseil départemental, I3F, OPH Montreuillois, Logirep).

⁸ Le prix Nadar Gens d'Images récompense chaque année depuis 1955 un livre consacré à la photographie ancienne ou contemporaine.



Photo mur pignon Logirep – mai 2017



AVEC LA COLLECTE D'ARCHIVES FAMILIALES ET D'ÉPIGRAMMES SONORES RÉALISÉE DANS LE SECTEUR DE LA NOUË - CLOS-FRANÇAIS À MONTREUIL, LE PHOTOGRAPHE BRUNO BOUDJELAL MÈNE UN PROJET PARTICIPATIF QUI PLACE LES HABITANTS AU CENTRE DU PROCESSUS CRÉATIF. UN TRAVAIL SUR L'HISTOIRE DES PERSONNES ET LA MÉMOIRE DES LIEUX, QUI VISE À TISSER DES LIENS DANS UN QUARTIER QUALIFIÉ DE SENSIBLE.
— TEXTE: ÉRIC KARSENTY

DOSSIER 28

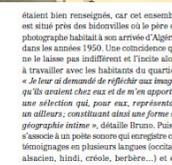
29 DOSSIER

L'histoire est à Noue

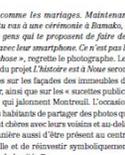
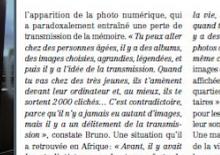
Bruno Boudjelal, photographe de l'agence VU*, est une personnalité reconnue dans le monde de la photo. Expositions, livres, festivals... Ses différents travaux sur l'Algérie, le banlieue et les zones de transition sont présentés un peu partout dans le monde. Il était encore, en février dernier, un des photographes invités du prestigieux festival Chouh Mela, au Bangladesh. Mais ce cinquante-neuf ans est aussi connu à Montreuil, dans son quartier de La Noue - Clos-Français, où se tiendra l'une des expositions du Mois de la photo du Grand Paris – une restitution publique d'une collecte d'images d'immeubles.

« Géographie intime »

Pour comprendre le début de cette histoire, il faut revenir deux ans en arrière et faire un crochet par Nanterre, dans les Hauts-de-Seine. Suite à une exposition à la Maison de la musique, la ville a proposé à Bruno de faire un travail sur la cité des Provinces françaises. Et ses interlocuteurs



étaient bien renseignés, car cet ensemble est situé près des bidonvilles où le père du photographe habitait à son arrivée d'Algérie, dans les années 1950. Une coïncidence qui ne le laisse pas indifférent et l'incite alors à travailler avec les habitants du quartier. « Je leur ai demandé de réfléchir aux images qu'ils avaient chez eux et de m'en apporter une sélection qui, pour eux, représentait un ailleurs, constituant ainsi une forme de géographie intime », détaille Bruno. Puis il s'associe à un poète sonore qui enregistre ces témoignages en plusieurs langues (occitan, alsacien, hindi, créole, berbère...) et en chuchote. Le tout donnant lieu à la restitution d'un mur d'images sur la façade d'un immeuble, et à la diffusion du montage sonore lors d'une soirée festive qui fera date, dans la cité et au-delà. En effet, ce jour-là, Hervé Duchon,



sur les 7 500 résidents. « On va mélanger les images pour obliger les gens à circuler dans les entrées du quartier où ils ne vont pas, explique le photographe. Parce qu'il y a une géographie qui se met en place, et ce ne communique pas beaucoup. Faire circuler les photos, c'est aussi faire circuler les gens. » Sur un millier d'images collectées, il y en aura environ 300 installées sur quatre façades du quartier, et un montage vidéo d'une demi-heure sera projeté lors de la soirée inaugurale, le 29 avril – avec un DVD offert à chaque participant. À cheval entre Montreuil et Bagnolet, la cité de

« Histoire de liens »

« Je pense que si on veut faire des projets culturels dans les quartiers, il faut mettre les gens au centre du projet, sinon ça ne fonctionne pas », argumente Bruno Boudjelal en faisant référence aux missions photographiques qui invitent des artistes à travailler quelques semaines dans les cités, et à repartir ensuite. Il faut faire un travail de forum, y passer du temps.



« On n'est que dans des histoires de liens, poursuit le photographe transformé en travailleur social. Quand on fait un projet comme celui-là dans un quartier, les politiques devraient continuer, sinon ça retombe. »

Des liens d'autant plus difficiles à maintenir avec



la vie, comme les mariages. Maintenant quand tu vas à une cérémonie à Bamako, il y a des gens qui te proposent de faire des photos avec leur smartphone. Ce n'est pas la même chose », regrette le photographe. Les images du projet Histoire est à Noue seront affichées sur les façades des immeubles du quartier, ainsi que sur les « successions publiques » qui jalonnent Montreuil. L'occasion pour les habitants de partager des photos qui leur sont chères avec leurs voisins et au-delà. Une manière aussi d'être présent au centre de la ville et de réinventer symboliquement le cœur de la cité. ●

Article de presse sur le projet, magazine Fisheye, printemps 2017

Il est prévu de poursuivre des actions sur la mémoire des quartiers pour accompagner le projet de renouvellement urbain sur la durée. Pour développer ces projets, l'équipe d'Est Ensemble s'appuiera notamment sur les centres sociaux, les maisons de quartier et les associations présentes sur le territoire.

Partie 9 : Présentation financière et échéancier de réalisation

I. Le plan prévisionnel de financement

La maquette financière est annexée à ce dossier, ainsi que les FAT.

Les budgets pour la concertation, communication et les actions mémorielles ne figurent pas dans la maquette financière du quartier mais dans la maquette de la convention territoriale d'Est Ensemble.

A. Synthèse des éléments financiers

Le projet global s'élève à plus de 210 millions d'euros HT (selon les opérations, les coûts figurant dans la maquette correspondent au montant des dépenses ou au déficit de l'opération, selon le RGA de l'ANRU). La base subventionnable s'élève à plus de 199 millions d'euros HT.

1) Les investissements par famille d'opération

Opération	Montant HT	CONCOURS FINANCIERS				
		ANRU	Prêts	Région	CDC	ANAH
14- Ingénierie, études	190 000 €	0 €			63 750 €	62 500 €
15- relogement avec minoration de loyer	424 000 €	424 000 €				
21- Démolition de logements locatifs sociaux	17 481 230 €	15 555 104 €				
24- Aménagement d'ensemble	44 241 989 €	22 120 995 €				
31- reconstitution LLS	16 286 016 €	998 400 €	14 801 083 €			
33- requalification de logements locatifs sociaux	29 784 834 €	6 457 217 €	22 939 345 €			
34- résidentialisation logements	19 983 560 €	12 262 462 €	5 798 332 €			
36- accession à la propriété	0 €	1 115 000 €				
37- Diversification fonctionnelle - Equipements public de proximité	56 401 875 €	21 209 168 €		1 875 000 €		
38- Diversification fonctionnelle - Immobilier à vocation économique	25 859 924 €	6 931 602 €				
TOTAL	210 653 428 €	87 073 948 €	43 538 759 €	1 875 000 €	63 750 €	62 500 €

Opération	RESTE A CHARGE MAITRES D'OUVRAGE					
	Est Ensemble	Ville de Montreuil	OPHM	LOGIREP	Autre bailleur	Copropriétés
14- Ingénierie, études	63 750 €					
15- relogement avec minoration de loyer			0 €			
21- Démolition de logements locatifs sociaux			0 €			
24- Aménagement d'ensemble	22 120 995 €					
31- reconstitution LLS			9 388 816 €		5 898 800 €	
33- requalification de logements locatifs sociaux			10 933 603 €	12 394 013 €		
34- résidentialisation logements			4 163 268 €	1 635 064 €		1 922 766 €
36- accession à la propriété	0 €		0 €			
37- Diversification fonctionnelle - Equipements public de proximité		31 363 754 €	1 953 953 €			
38- Diversification fonctionnelle - Immobilier à vocation économique	18 928 322 €					
TOTAL	41 113 067 €	31 363 754 €	26 439 640 €	14 029 077 €	5 898 800 €	1 922 766 €

Pour les travaux sur les espaces publics (RD20), le reste à charge du Département est de 3 600 000 € HT.

2) Un projet ambitieux nécessitant un appui fort des financeurs

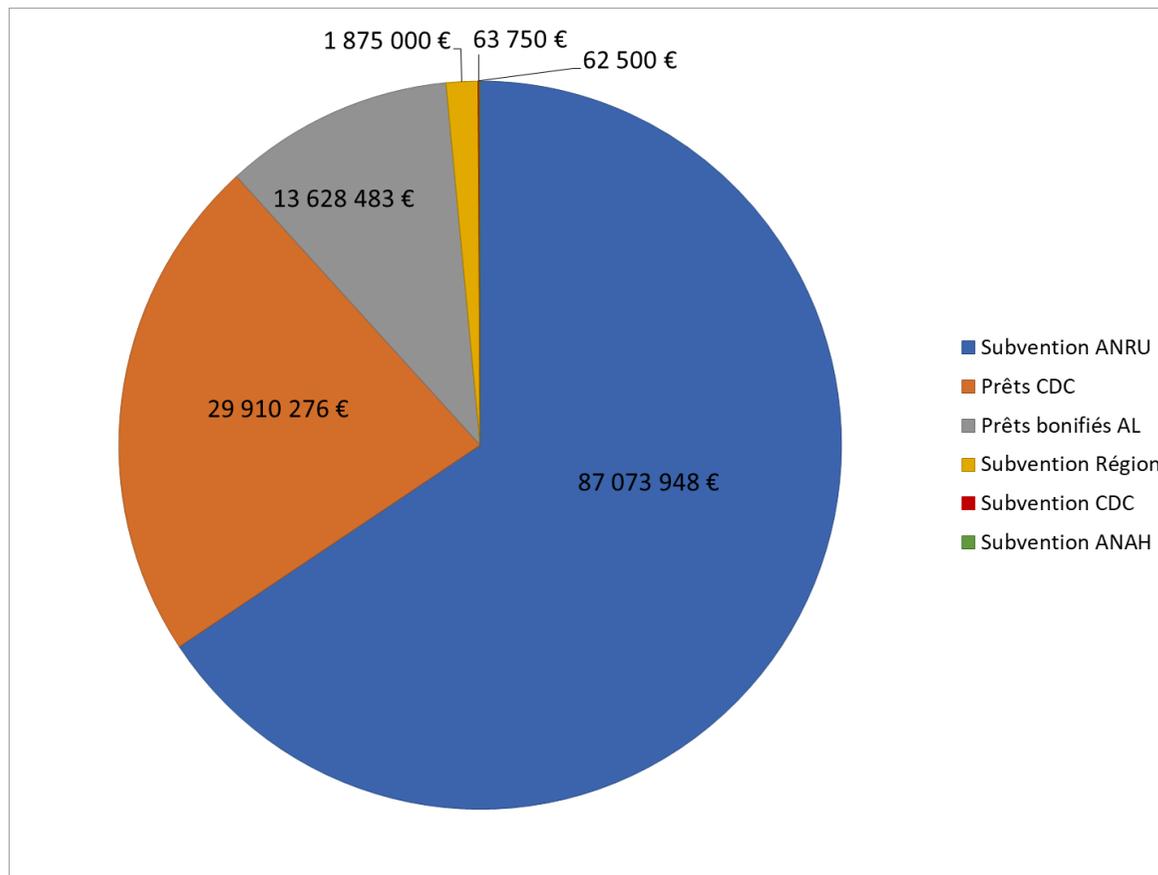
Le projet nécessite un **appui fort de l'ANRU** (plus de 87 M € de subvention).

61% des concours financiers de l'Agence sont fléchés sur des opérations concernant l'habitat.

L'**enveloppe régionale**, d'un montant de 1 875 000 €, est fléchée sur les opérations de construction du groupe scolaire/Instrumentarium Jean Macé et de la crèche Jean Macé, sous réserve de validation des instances régionales.

Des subventions sont également sollicitées auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations** (63 750 €) et de l'**ANAH** (62 500 €).

Les **prêts** sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont de plus de 29 M € et auprès d'Action Logement de plus de 13 M €.



concours financier ANRU	130 612 707 €
<i>dont habitat</i>	79 926 942 €
<i>% habitat</i>	61%

B. Soutien de la Métropole au projet de réhabilitation du Clos Français

L'OPH Montreuillois est lauréat d'une **subvention d'1 million d'euros** du fond d'investissement métropolitain (FIM) pour la réhabilitation des logements du Clos Français (décision du Bureau métropolitain du 4 octobre 2019).

Le calendrier du FIM est contraint. La subvention ne pourra être attribuée que sur présentation d'une pièce témoignant du démarrage des travaux dans **les 12 mois suivant l'attribution de la subvention. Pour respecter ce calendrier, l'OPHM devra démarrer les travaux tout début 2021, d'où une demande de pré-conventionnement** pour la réhabilitation de ce patrimoine.

C. Accompagnement de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires sur le volet commercial

Dans la continuité de son appui d'expertise pour la conduite des études, l'Epareca, lors de son dernier conseil d'administration du 26/11/2019, s'est engagé en tant qu'investisseur sur le projet commercial élaboré dans le projet urbain. La contribution financière globale de l'Epareca s'élève à 2 489 064 €, sur un dossier dont l'investissement global est de 5 021 168 € en tenant compte du reste à charge pour l'ANRU et la collectivité. La contribution de l'Epareca est principalement orientée dans l'acquisition des 2 200 m² de volumes commerciaux du nouveau pôle d'entrée de ville. Un projet de convention tripartite a été élaboré dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet. Les discussions se poursuivront avec l'établissement public désormais fusionné au sein de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires.

D. Les dépenses inscrites dans le bilan d'aménagement d'Est Ensemble

Les dépenses du bilan d'aménagement s'élèvent à plus de 70 millions HT et se décomposent ainsi :

DEPENSES:					
		études environnementales (air-bruit, eau, géotechnique, zones humides, faune-flore, étude d'impact)			115 000 €
Coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération	Hors dépenses subventionnées en ingénierie (2.1)	LA NOUE MONTREUIL			
		Etude structure sur les EG (EG1, EG8, EG9)	Etude structure sur les EG (EG1, EG8, EG9)		30 000 €
		Etude juridique	Etude juridique		30 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		JEAN MACE			
		Etude de sols avec sondage	Etude de sols avec sondage		10 000 €
		Relevé géomètre	Relevé géomètre		5 000 €
		Archéologie préventive	Archéologie préventive		10 000 €
		Etude pollution	Etude pollution		20 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		RESISTANCE			
		Etude de sols avec sondage	Etude de sols avec sondage		10 000 €
		Relevé géomètre	Relevé géomètre		7 000 €
		Archéologie préventive	Archéologie préventive		10 000 €
		Etude pollution	Etude pollution		20 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		CLOS Français			
Etude réseaux	Etude réseaux		10 000 €		

Coûts d'acquisition des immeubles	y compris frais notariés, frais de transfert, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	acquisitions galerie marchande, terrains et pôle commercial OPHM Clos Français, terrains résistance (y c. frais 7%)			33 115 112 €
Coût des travaux qui concourent à l'opération	Travaux d'aménagement (voies, places, espaces publics, parcs, parkings, aires de jeux, ouvrage d'art, recouturage des réseaux existants, y c. démolition	Intervention sur les parkings EG (démolitions, renforcement et aménagement dalles)			7 475 116 €
		démolition galerie marchande			3 147 950 €
		démolition pôle commercial Clos Français			121 550 €
		démolition Instrumentarium/Crèche bambins			500 500 €
		démolition 100 rue Hoche			616 000 €
		démolition Crèche Rosenberg			462 000 €
		démolition Ecole Rosenberg			462 000 €
		démolition Ecoles Joliot Curie			3 927 000 €
		démolition Gymnase			554 400 €
		démolition hôtel Première Classe			205 700 €
aménagement des espaces publics			12 507 946 €		
Forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	10% du coût des travaux			10%	2 998 016 €
Forfait pour rémunération de la conduite d'opération	7% du coût des travaux et des acquisitions			7%	4 416 669 €
		Dépenses			70 816 959 €

E. Les chiffrages et demandes de financement pour les parkings de l'AFUL

1. Le chiffrage des interventions sur les parkings

La consistance des travaux à réaliser est **adaptée aux objectifs du projet urbain et à la vocation et à l'usage futur** de chacun des parkings. De manière pragmatique, **elle tient compte de manière réaliste des moyens financiers** de chacun des propriétaires et maîtres d'ouvrages pressentis dans le schéma de dissolution de l'AFUL.

La démolition peut être envisagée pour tout ou partie de certains parkings. Cette solution apparaît moins coûteuse (ratio 170 €/m²), mais elle ne peut être ciblée que sur une partie du patrimoine seulement, compte tenu de la conception urbaine initiale (accès d'immeubles ou d'équipement via les dalles de parkings (cas EG9), dalle intégrée dans la topographie et faisant office de place publique), des besoins importants en stationnement, et de la volonté de conserver une part importante du stationnement en ouvrage, afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public.

Pour ce qui concerne les parkings revenant aux bailleurs dans le schéma de dissolution de l'AFUL, et qui ont une **vocation de dalle publique (EG1 et EG9)**, les interventions sont qualitatives et destinées à :

- permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, notamment via le renforcement des dalles Jean-Pierre Timbaud (EG9) et Bertie Albrecht (EG1) qui sont à vocation publique et susceptible d'accueillir des rassemblements organisés ou spontanés (vocation de place et proximité de la chapelle pour EG1, accès de la maison de quartier et de la ludothèque pour EG9) ;
- réaliser des aménagements de surfaces pour toutes les dalles, qui concourent à l'agrément paysager, à l'atteinte des ambitions environnementales (biodiversité, gestion de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur, développement de l'agriculture urbaine) ;
- entreprendre des réhabilitations intérieures susceptibles de garantir la sécurité et le respect des lieux, pour faciliter la gestion et augmenter la durabilité des ouvrages.

Le bureau d'études OTCI (groupement INterland) a estimé le coût des travaux. Ces chiffrages tiennent compte d'opérations réelles, menées récemment sur des parkings similaires, dans d'autres projets de renouvellement urbain.

Le poste « renforcement de dalle » **650€/m²** est lié au caractère public de ces dalles, susceptible d'accueillir des rassemblements ou véhicules de service. Il comprend :

- le renforcement de la dalle, de poutres et des poteaux : la dalle sera renforcée par le coulage d'une dalle complémentaire en béton armé par-dessus la dalle existante. Les poteaux et poutres seront renforcés soit par profilés métalliques soit par chemisage en béton armé,

- la réfection de l'étanchéité.

Il ne comprend pas de renforcement des fondations qui pourraient se révéler nécessaire dans les phases d'études ultérieures.

Le poste d'aménagements de surface (200€/m²) concerne les opérations à réaliser au-dessus de la dalle des parkings, hors reprise d'étanchéité et des joints de dilatation. Il comprend :

- les voiries (structures, revêtements, bordures)
- les plantations (substrats et végétaux)
- le mobilier urbain
- les éléments de serrurerie
- les ouvrages de collecte des eaux pluviales
- l'éclairage public (réseau et candélabres).

Le poste réhabilitation intérieure (500€/m²) tient compte de la vocation publique des parkings, le ratio appliqué inclut :

- une réfection localisée des bétons,
- la réfection complète des réseaux électrique et canalisations d'assainissement,
- la reprise intégrale des cages d'escalier et édicules de sorties,
- le remplacement des portes,
- la mise en peinture,
- la sécurité incendie
- la mise en place de nouvelles portes métalliques pour les boxes qui en disposaient et si besoin
- la création d'un local de stockage des conteneurs poubelles

Compte tenu du caractère public et des usages, le poste comprend également la mise en place d'une signalétique piétonne et véhicules renforcées, la mise en place de barrières levantes en entrée et en sortie, d'une vidéo surveillance et la création d'une borne de paiement.

Les interventions chiffrées par l'AFUL début 2020 avec le bureau d'étude Antonelli s'entendent comme des opérations de remise à niveau plus basique qu'Interland. Ils sont établis pour chacun des parkings :

Réhabilitation intérieure :

- Gros Œuvre : Réparation des ouvrages en béton armé , reprise des armatures et passivation des bétons, reprise des escaliers d'accès, Reprise des dalles en béton à renforcer
- Menuiserie et Métallerie : Remplacement des portes d'accès au parking, révision, réparation et remplacement de portes, remplacement de bloc portes
- Peinture : Remise en peinture parois Horizontales et verticales, des sols, des réseaux aériens et ouvrages de métallerie et serrurerie
- -Plomberie : Réseau de récupération des EP toiture terrasse et récupération des hydrocarbures
- Electricité : Electricité générale et de sécurité, contrôles d'accès,

Réhabilitation extérieure

- Etanchéité : Dépose complète du complexe d'étanchéité existant compris mise en décharges et réfection entière du complexe
- Electricité : Eclairage toiture terrasse

Les opérations lourdes d'aménagement urbain, opérées par Est Ensemble : Renforcement des dalles et aménagements de surface se basent sur les ratios Interland.

Les opérations de réhabilitation intérieure sont budgétées par les futurs maitres d'ouvrages des opérations.

En particulier, l'OPHM a établi ses propres chiffrages pour la réhabilitation intérieure des parkings EG1 et EG9 en tenant compte des deux estimations INTERland (plus qualitative et plus chère) et Antonelli (plus basique et économique). Cf détails dans la partie 4 – VI.

Pour ce qui concerne les copropriétaires, c'est le chiffrage établi par Antonelli qui a été utilisé pour l'établissement des FAT résidentialisations. Ils s'entendent comme une remise en état et remise aux normes de sécurité des parkings pour un usage privé. Ils ne comprennent pas de postes d'aménagement de surface (hormis l'étanchéité). Les interventions prévues pour ces parkings seront décidées par les syndic de copropriétés qui auront la maîtrise d'ouvrage de ces opérations après le transfert de propriété prévu dans le schéma de dissolution de l'AFUL .

3) Le montage opérationnel envisagé

La démolition ciblée et la remise aux normes de ce patrimoine des années 70, dimensionné pour un quartier de plus de 6 000 habitants, nécessite des investissements très importants qu'il serait impossible de réaliser sans le concours financier de l'ANRU. Une intervention et un soutien financier sont essentiels au regard des risques pour le quartier :

- faillite de l'AFUL à brève échéance ;
- bascule des copropriétés dans une situation de grande difficulté, avec à terme un risque de déqualification par rapport au parc social ;

- devenir des parkings incertains, insécurité et dégradation du cadre de vie.

Sous réserve des négociations en cours et des concours financiers pouvant être apportés dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, la dissolution de l'AFUL devrait intervenir en 2021, avec un transfert de la propriété des parkings à chacun des propriétaires des immeubles attenants (copropriétés et bailleurs sociaux).

La démolition des parkings EG1 supérieur et EG2, ainsi que le renforcement des dalles EG 1, EG9 et leur aménagement de surface seraient menés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (scoring demandé 50%).

La réhabilitation intérieure des parkings revenant à l'OPH Montreuillois (EG1, EG9), ainsi que les descentes de halls rendues nécessaires pour rétablir les accès au logement (EG1,EG2), serait menée sous maîtrise d'ouvrage du bailleur dans le cadre des opérations de résidentialisation (scoring 40%).

La réhabilitation des parkings revenant aux copropriétés Horizon 90, Clos de Montreuil, Résidence La Noue serait menée sous leur maîtrise d'ouvrage. Un concours financier exceptionnel est sollicité auprès de l'ANRU, au titre de la résidentialisation, pour accompagner les copropriétaires dans cette dépense non soutenable financièrement (quote-part par logement : environ 16 000 €).

Dans la maquette financière, la réhabilitation du parking EG6 est fléchée comme opération sous maîtrise d'ouvrage de l'OPHM. Pour ce parking, deux options restent envisageables :

- une maîtrise d'ouvrage de la copropriété Résidence la Noue, si les copropriétaires se prononcent favorablement lors de l'AG
- une maîtrise d'ouvrage de l'OPHM si la copropriété ne souhaite finalement pas acquérir le parking.

II. Les opérations d'amélioration de l'habitat privé

En complément de l'étude-action réalisée en 2017/2018 pour les copropriétés de la Noue à Bagnolet, se concrétisant aujourd'hui par la mise en place de premiers Plans de Sauvegarde (3 PDS signés entre janvier et avril 2019 pour les B3, B4 et B5), une étude des autres copropriétés du périmètre NPNRU La Noue-Malassis s'avère opportune, pour mieux connaître ces copropriétés, leurs difficultés (techniques, financières, sociales, gestion/fonctionnement) et leurs besoins (réhabilitation énergétique, redressement financier, résidentialisation...), afin de déterminer la stratégie d'intervention et d'accompagnement adéquate.

L'enjeu partagé avec l'ANAH est **d'éviter une déqualification du parc privé du quartier dans un contexte de remise à niveau globale des équipements et du parc social**, engagée dans le cadre du PRU1 et poursuivie dans le cadre du NPNRU.

Des copropriétés sont d'ores et déjà identifiées comme étant problématiques sur les plans financier et/ou technique et/ou social : les 2-8 rue Babeuf et 1-5 rue Saint-Simon aux Malassis et le 51 rue du Clos Français à Montreuil. Environ 8 autres copropriétés du quartier La Noue-Malassis doivent être expertisées.

L'étude permettra de mettre en place une intervention publique adaptée d'accompagnement de ces copropriétés et de dimensionner les aides à l'amélioration de l'habitat correspondantes.

Il est également nécessaire de **mettre à jour les diagnostics des trois copropriétés de la Noue à Bagnolet** (B1, B2 et B7), déjà étudiées en 2017/2018 mais qui n'ont pas encore approuvé de plan de sauvegarde. Cela permettra d'actualiser les données sur leur situation (notamment sur le niveau d'impayés et le fonctionnement interne) et les plans de financement prévisionnels de leurs programmes de travaux, dans la perspective de mise en place d'un PDS (après approbation en Assemblée Générale) ou d'intégration à l'opération globale envisagée sur le périmètre NPNRU.

Pour cette action, une mission de prestation intellectuelle sera nécessaire afin d'élaborer un diagnostic complet ou partiel des copropriétés (1e phase) puis de proposer une stratégie d'intervention (2e phase).

III. Synthèse des demandes spécifiques pour le quartier de la Noue-Clos Français

A. Modulation des aides au titre de l'excellence du projet

- Est Ensemble demande une majoration de son scoring de + 15 points pour l'opération d'aménagement au titre de l'article R3.2 du RGA relatif au niveau d'excellence du projet. Le projet de la Noue porte une ambition environnementale, sociale et urbaine, avec un niveau de transformation important pour améliorer l'attractivité du quartier et le cadre de vie de tous les habitants, à qui le projet doit bénéficier. Comme pour le PRU du Bel Air, l'objectif à terme est d'obtenir la labellisation Eco-quartier.
- La ville demande une majoration de son scoring de + 15 points pour les opérations des groupes scolaires Jean Macé et Résistance au titre de l'article 3.2 du RGA relatif au niveau d'ambition et d'excellence du projet en matière environnemental, de mixité scolaire et sociale (cf. partie 3.II).

B. Modulation des aides au titre de la soutenabilité financière du projet

1) *Demande de majoration des aides de l'ANRU*

- Une **majoration du scoring de + 15 points pour l'opération d'aménagement d'Est Ensemble** : en effet, ce projet représente un engagement financier très conséquent pour Est Ensemble et la Ville, qui connaissent des situations financières fragiles. Cela nécessite un effort financier exceptionnel de l'ANRU et de ses partenaires afin que les collectivités puissent s'engager dans ce projet, à la hauteur des attentes des habitants.
- Une majoration du scoring de l'OPHM de +20 points, le bailleur étant sous protocole CGLLS
- La prise en compte du capital restant dû des prêts en cours dans l'assiette de subvention des démolitions de logements sociaux de l'OPHM
- Requalification de la façade Nord au pied de l'immeuble BH30 / Construction de 7 ateliers d'artistes, d'un local ERP et d'un local de rangement au pied de la BH40 / Création d'ateliers d'artiste au pied de l'immeuble BH30 :
Pour les opérations citées ci-dessus, l'OPHM souhaite appliquer le scoring d'Est Ensemble à hauteur de 35% , afin qu'elles soient financièrement équilibrées.

2) Proposition de minoration des contreparties foncières d'Action logement

L'EPT Est Ensemble et la Ville de Montreuil sollicitent une minoration des contreparties foncières d'Action Logement, à porter à environ 20 % maximum des surfaces de plancher développées dans le projet, ce qui correspondrait à 30% de la SDP développée dédiée au logement (cf. partie 5. II).

C. Demande de pré-conventionnement

L'OPHM demande un pré-conventionnement pour pouvoir démarrer la réhabilitation des logements du Clos Français début 2021. Le permis de construire a été déposé en juillet et accordé le 16 septembre 2020.

D. Demandes de dérogation

- Pour les deux groupes scolaires municipaux : compte tenu de la nécessité de maintenir la continuité de l'enseignement pendant les opérations de démolition-reconstruction des deux groupes scolaires, dans un phasage de projet très contraint, la prise en compte des frais de location de structures temporaires indispensables au maintien de l'activité est sollicitée auprès du comité d'engagement. Les frais de location de ces structures sont évalués à 1.2M€ pour le groupe scolaire Jean Macé- Instrumentarium et 1.5M€ pour le groupe scolaire Résistance.
- L'OPHM demande une dérogation pour la réalisation de 7 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) dans l'immeuble BH40 place Berthie Albrecht, dans le périmètre du QPV. Cette opération a lieu dans le cadre du démarrage anticipé des ateliers d'artistes (cf. partie 4 II. D).
- Il est demandé une dérogation pour que les copropriétés du quartier bénéficient de subventions majorées pour la réhabilitation des parkings EG en ouvrage, aujourd'hui propriétés de l'AFUL. Cette subvention conditionne la dissolution de l'AFUL et la réhabilitation indispensable de ces parkings.

E. Clause de revoyure

Le traitement du foyer de la Noue est en attente de validation du projet présenté et de l'identification de site de reconstitution. La maquette financière n'inclut donc pas à ce stade les éléments financiers sous maîtrise d'ouvrage d'ADOMA. Il est demandé que ces demandes puissent faire l'objet d'une clause de revoyure.

IV. Le calendrier opérationnel

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
Acquisition et démolition Galerie commerciale La Noue		Acquisitions Galerie commerciale La Noue et activités				Démolition Galerie Commerciale									
Acquisitions Secteur Résistance		Acquisitions pavillons, hôtel 1ere classe													
Acquisitions et démolition Commerces du Clos Français			Acquisitions Commerces		Démolition commerces Clos Français										
Intervention urbaine sur les parkings EG1, 2 et 9		Démolitions EG2, EG1 partiel et Aménagement EG1, EG9													
Places Berthie Albrecht et Adrienne Maire					Aménagement places B. Albrecht et A. Maire										
Rues Jean Lolive et Joliot Curie				Rues J. Lolive et J. Curie											
Avenue de la Résistance					Avenue de la Résistance										
Rues Hoche et rue Moïse Blois					Rues Hoche et rue Moïse Blois										
Rue des Clos Français ph1 et 2						Rue des Clos Français phase 1				phase 2					
Rue de La Noue et promenade plantée							Rue de La Noue et promenade plantée								
Parvis des équipements								Parvis des équipements							
Démolition Instrumentarium						Démol instru.									
Démolition 100 rue Hoche							Démol 100 r Hoche								
Démolition Joliot Curie							Démol. Joliot Curie								
Démolition Gymnase								Démol Gymnase							
Démolition crèche et maternelle Rosenberg										Démol Rosenberg					
Construction de logements, commerces, activités				îlot 2		îlot 1	îlot 9	îlot 13	îlot 10	îlot 11-12	îlots 6-8	îlot 5	îlots 3-4	îlot 7	îlots 14-15

HABITAT	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Enquêtes sociale et relogement Clos Français (OPHM)	Enquêtes sociales	Relogements									
Démolition 3 pavillons rue Moïse Blois		Démolition 3 pavillons rue Moïse Blois									
Démolitions 77 et 16 LLS Rue des Clos Français				Démolitions du 13 et du 15-33 rue des Clos Français							
Réhabilitation 473 LLS Clos Français		Rénovation du Clos Français									
Résidentialisation 473 LLS Clos Français				Résidentialisation du Clos Français							
Résidentialisation 172 LLS La Noue TH2, TH4				Résidentialisation La Noue TH2 TH4							
Construction 14 logt accession sociale 84 rue Hoche		Construction accession sociale 84 Hoch; Ilot 16									
Construction 60 logement sociaux					Construction 60 LLS						
Construction 7 LLS Ateliers d'artistes		Constuction 7 LLS ateliers d'artistes									
Réhabilitation 205 LLS La Noue (Libération)				Rénovation Résidence Libération							
Réhabilitation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)				Rénovations Tours Lénine TH1 et TH3							
Résidentialisation 205 LLS La Noue (Libération)					Résidentialisation Résidence Libération						
Résidentialisation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)					Résidentialisation Tours Lénine						
Réhabilitation parking EG1 inférieur et descente halls				Réhabilitation parking EG1							
Résidentialisation suite démolition parking EG2				Résidentialisation suite démolition parking EG2							
Résidentialisation et réhabilitation parkings EG4 et 5				Résidentialisation et réhabilitation parkings EG4 et 5							
Résidentialisation et réhabilitation parkings EG6, EG9				Résidentialisation et réhabilitation parkings EG6, EG9							
Résidentialisation et réhabilitation parking EG7				Résidentialisation et réhabilitation parking EG7							

<u>EQUIPEMENTS - DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE</u>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Construction ateliers d'artistes BH40		Ateliers d'artistes BH 40									
Construction ateliers d'artistes BH30			Ateliers d'artistes BH 30								
Déplacement du boulodrome			Déplacement du boulodrome								
Construction du centre social maison du projet					Construction du centre social maison du projet						
Construction Groupe scolaire Jean Macé / Instru.					Construction Groupe scolaire Jean Macé / Instrumentarium						
Construction Crèche Jean Macé					Construction Crèche Jean Macé						
Construction Groupe Scolaire Résistance					Construction Groupe Scolaire Résistance						
Construction Crèche Résistance					Construction Crèche Résistance						
Construction Gymnase et Antenne Jeunesse					Construction Gymnase et Antenne Jeunesse						
Restructuration du théâtre			Restructuration du théâtre								
Extension de la ludothèque					Extension de la ludothèque						
Extension Réhabilitation pépinière Atrium			Extension Réhabilitation pépinière Atrium								
Immobilier à vocation économique du 85 rue Jean Lolive		Immobilier économique 85 rue Jean Lolive									

Annexes

- Annexe 1 : plan guide
- Annexe 2 : fiches développement durable