

NPNRU La Noue- Malassis / Montreuil & Bagnolet

Phase 3 Formalisation du projet urbain COPIL du 30 septembre 2020

Avis circonstancié du *Collectif Montreuil La Noue*

Membre du conseil citoyen La Noue/Clos Français- Collège des acteurs locaux
Désigné pour le représenter au COPIL

Nous demandons l'annexion de l'avis ci-après au CR du COPIL du 30 septembre 2020

1/ Sur la méthode :

La multiplication des réunions ne fait pas la « concertation » si les observations des habitants sont systématiquement occultées quand elles gênent le projet voulu par la municipalité, projet qu'elle n'a accepté d'amender qu'à la marge, dans l'ignorance totale des attentes prioritaires qu'expriment les habitants, en but à des difficultés quotidiennes, qui ne trouvent toujours pas de réponses satisfaisantes.

Du coup les mêmes critiques sont répétées (en vain !) à chaque réunion (cf PJ N°7 avis sur le protocole de préfiguration 2016 ; PJ N°8 à 13 demande de rencontres avec les « partenaires » du contrat de ville et réactions en COPIL du 1^{er} oct 2019 et lors du « point d'étape » de janvier 2020 ; et, pour finir, PJ N°27 en suite du RDV du 17 septembre et avant la réunion publique du 22, au cours de laquelle le projet présenté a reçu un accueil plus que réservé de la part des habitants). Il ne faut donc pas s'étonner qu'elles soient toujours présentes à la veille de la présentation du projet au comité d'engagement de l'ANRU, quand bien même les porteurs du projet affirment en être à sa 5^{ème} version.

Contrairement à ce que tente de faire croire les porteurs du projet cette version n'a pas été plus « validée » par les habitants que les précédentes, vu qu'elle soulève toujours les mêmes critiques explicitées ci-après.

2/ Sur le fond :

2.1 le projet n'apparaît toujours pas capable de modifier en profondeur l'image que renvoie le quartier et ses habitants ne croient pas que sa sur-densification va améliorer leur qualité de vie au quotidien, et pensent pour beaucoup que la répartition des 667 nouveaux logements projetés, dont la typologie leur reste d'ailleurs inconnue, ne respectera pas les pourcentages annoncés dans le projet :

Accession aidée 10%	soit 67 logements
Logements intermédiaires 7%	43
Accession libre 66%	442
Habitat participatif 5%	31
Résidence senior	84 ??

et que rien ne sera fait en fait pour agir sur le peuplement du quartier parce que :

- c'est contraire à l'idéologie de la municipalité en place (cf PJ 23 à 25) et que celle-ci ne s'embarrasse pas de tenir des engagements, qu'elle ne prend que le temps d'obtenir des subventions de l'Etat (sentiment de revivre un mauvais « remake » de la situation de 2014 !)
- les contraintes qui seront faites aux promoteurs privés, quant aux exigences en matière de construction et au plafonnement des prix de vente, « plomberont » les bilans de promotion et feront fuir les quelques candidats, qui auraient cru un temps en la possibilité d'attirer dans ce quartier une population différente de celle qui l'habite majoritairement aujourd'hui. La tentation de construire de nouveaux LLS serait alors grande !

Ce que l'on peut lire dans la note de présentation du projet semble montrer que la notion de mixité sociale n'a pas la même acception pour tous ...et/ou que la langue de bois reste de rigueur quand on aborde le sujet du peuplement des QPV :

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

> Le peuplement :

La future résidence La Noue pourra accueillir environ 20% de population nouvelle, intégrant des couples et des familles monoparentales, visant à renforcer la mixité des publics accueillis sur le quartier.

> Les objectifs :

Restructuration lourde du foyer La Noue en résidence sociale ; logements autonomes (studios avec cuisine et sanitaire) répondant à la demande locale - tout en dédensifiant l'offre sociale sur le site en lien avec le projet NPNRU.

Or la NPNRU se fixe a priori pour objectif dans les QPV non seulement de ne plus construire de nouveaux LLS, mais au contraire d'en diminuer le nombre pour agir sur le peuplement et faire en sorte que le revenu médian par habitant soit tiré vers le haut (puisque ce qui fait le classement en QPV c'est précisément le trop faible revenu médian de ses habitants !).

Dans ces conditions la foi en une action municipale qui aille dans le sens des conclusions du rapport fait au sénat en 2017 sur la NPNRU (PJ N°26) est plus que faible.

En outre l'amélioration et l'équilibre à maintenir en permanence entre le nombre d'habitants et les moyes de satisfaire leurs attentes prioritaires :

tranquillité, lutte contre le bruit et les incivilités, propreté, facilité de circulation et d'accès aux commerces de proximité et autres ainsi qu'aux pieds d'immeubles, stationnement amélioré, quand il est devenu une plaie quotidienne, qualité de l'enseignement dispensé dans les écoles (le bâti ne fait pas tout !), éradication des trafics en tous genre, qui menacent pour certains la santé et la sécurité, lieux d'activité pour les jeunes et les moins jeunes (tout le monde n'a pas forcément envie de se mettre au jardinage !), maintien et développement des services (poste, banque, etc...)

constituent une source légitime d'inquiétude dans un quartier depuis trop longtemps délaissé par les services publics au (mauvais !) prétexte de l'existence d'une AFUL, en charge

théoriquement de son entretien, alors qu'elle ne pouvait d'évidence l'assurer seule (la ville est allée jusqu'à oser lui facturer l'intervention de cantonniers municipaux, sachant parfaitement que les membres de l'AFUL ne sont autres que les bailleurs sociaux et les 450 copropriétaires du quartier, qui payent de lourds impôts....pour que les autres quartiers puissent bénéficier « gratuitement » de ces services publics. Voir PJ N°1 !)

Le phasage en 5 étapes de 2021 à 2031 qui figure dans la note de présentation n'apparaît pas garantir que les capacités des équipements seront toujours en avance par rapport aux besoins de la population, compte tenu de son accroissement programmé.

2.2 précisément sur les nouvelles conditions projetées pour la dissolution de cette AFUL

Lors du COPIL du 1^{er} octobre 2019 il avait été acté que « la problématique de l'AFUL doit se régler dans le cadre de la NPNRU ».

L'on pense avoir découvert aujourd'hui ce que cette phrase signifie en fait dans l'esprit du porteur du projet (EPT Est Ensemble, aujourd'hui présidé par M BESSAC, maire de Montreuil)

Il est donc bon de rappeler les engagements pris par M BESSAC en 2014, quand bien même beaucoup d'efforts sont déployés pour essayer de les faire oublier :

Il était alors effectivement prévu (PJ N° 1 à 6) que la résidentialisation, principe directeur du PRUS de 2011, serait réalisée, certes avec la participation financière des copropriétaires, mais en faisant en sorte qu'il ne leur en coûte pas encore (compte tenu des sommes qu'ils avaient déjà payées pour acquérir le droit de jouissance d'une place de stationnement et des cotisations qui leur étaient facturées chaque année par l'AFUL, en complète violation d'ailleurs de ses statuts et pour le plus grand bénéfice des bailleurs sociaux majoritaires... plus de 500 € par place. Des sources de financement autres avaient donc été décidées pour qu'il en soit ainsi .

Or ces copropriétaires découvrent fin 2019 que M BESSAC est totalement revenu sur ses engagements en prétextant que la ville de Bagnolet a elle-même radicalement revu les siens en prétendant désormais (ou son OPH ?) devenir propriétaire du parking EG8 et des terrains associés pour l'euro symbolique, quand une offre de 2.159. 000 € avait été faite en 2014 qui, ajoutée à celle de l'OPH M pour le parking EG1 et un terrain constructible (1.000.000 €), et à la subvention municipale de 2.300.000 € dont le principe voté par le CM du 6 février 2014 avait été confirmé par M BESSAC, permettait justement de ramener à 500 € l'investissement demandé à chacun des 450 copropriétaires membres de l'AFUL.

Désormais ce sont près de 15.000 € que chaque copropriétaire devrait déboursier pour :

- remettre en état les parkings, dont il a déjà payé le droit de jouissance l'équivalent du prix d'un parking en pleine propriété,
- et rendre une dissolution amiable de l'AFUL possible, quand il existe aujourd'hui un lourd contentieux pendant devant les tribunaux (l'AFUL ayant systématiquement fait appel des nombreuses décisions de 1^{ère} instance rendues à son encontre).

Les 150 copropriétaires de la résidence H90 se sont donc réunis en AG le 4 mars 2020 et ont refusé d'accepter cette nouvelle « proposition » formulée par l'AFUL en termes d'ultimatum, sous menace d'abandon des parkings aux domaines et de dissolution judiciaire de l'association, désormais présidée par le directeur de l'OPH de Montreuil.

Les 50 copropriétaires de la résidence La Noue n'apparaissent pas plus disposés à accepter la propriété de leur parking dans ces conditions.

Quant aux 250 copropriétaires du Clos de Montreuil il n'apparaît pas qu'ils aient signé à ce jour un quelconque accord, qui ne manquerait d'ailleurs pas de soulever des difficultés statutaires et donc juridiques vis-à-vis des autres membres de l'association (il ne peut être opéré de discrimination entre les différents membres).

De même l'abandon des parking aux domaines ne manquerait pas d'alimenter un contentieux déjà lourd , outre qu'elle aurait pour effet de substituer à l'AFUL une collectivité publique (Ville, EPT est Ensemble ou Etat) dans ses obligations de propriétaire d'ouvrages très dégradés, qu'il lui faudra maintenir à la disposition de ceux qui en ont acquis le droit de jouissance, et des autres habitants, qui peinent déjà à trouver une place de stationnement pour leur véhicule ! Leur démolition est bien entendue exclue, d'autant que les dalles des parkings donnent accès aux immeubles et que le parking sert à l'évacuation des ordures ménagères en même temps que de sortie de secours, les caves débouchant directement dedans dans certaines résidences!

En clair la « problématique AFUL », dont la solution est reconnue comme essentielle à la réalisation du projet, n'est absolument pas en passe de se résoudre, contrairement peut être à ce que voudrait laisser entendre le porteur du projet qui, depuis 2014, n'a absolument rien fait pour qu'il en soit ainsi.

Au contraire il voudrait précipiter la décision des copropriétaires sur le transfert de propriété des parkings en leur faisant espérer une très hypothétique subvention de l'ANRU, en tant que « partenaires » du contrat de ville, puisque la rénovation du quartier ferait appel à chacun d'entre eux, à suivre les propositions de la municipalité au travers de l'AFUL, à hauteur de quelques 15.000 €.

Chacun comprendra qu'aucune décision ne pourra être prise par les copropriétaires, échaudés en 2014, en dehors d'un accord dument contractualisé, dont les signataires ne devront pouvoir cette fois se dédire.

Toutes les démarches entreprises (et elles sont nombreuses !) pour organiser une rencontre multipartite afin de rechercher une issue consensuelle, se sont jusqu'à ce jour heurtées à une ignorance totale : les courriers RAR adressés au siège de l'AFUL ont été retournés non ouverts à leur expéditeur et les courriels qui les doublaient n'ont pas reçu plus de réponse : l'AFUL et la municipalité de Montreuil se sont inscrites aux abonnés absents !

On découvre le 28 septembre, page 35 de la note de présentation du projet (page qui avait été « malencontreusement » cachée jusqu'à présent aux membres du conseil citoyen, ainsi d'ailleurs que la page 34 (éléments financiers), une « *demande de dérogation visant à obtenir une subvention de l'ANRU pour la réhabilitation des parkings des copropriétés* (sic !) en raison de la « *complexité AFUL et enjeux de sa dissolution* »

Comment cette demande est-elle argumentée, et quelle chance a-t-elle d'aboutir favorablement ? c'est la question à laquelle il est indispensable qu'il soit répondu avant que les copropriétés puissent prendre une quelconque décision concernant :

- le transfert de propriété des parkings,
- et une éventuelle dissolution amiable de l'AFUL, pour rendre possible la résidentialisation ainsi que les projets des OPH sur les terrains qui appartiennent toujours à l'AFUL.

Pour l'heure la « problématique AFUL » demeure donc entière, d'autant que sa présidence continue à imaginer que les copropriétés pourraient accepter les parkings en l'état sans aide financière pour leur réhabilitation, continuant à dérouler un scénario de dissolution, qui ne peut aboutir qu'à alourdir encore le contentieux existant .

2.3 quant au développement du projet sur l'ex terrain de l'AFPA

Le 1^{er} maire adjoint de Montreuil, en charge de l'urbanisme reconnaît lui-même que de nombreuses questions restent en suspend quant aux visées de la Ville sur une partie de ce terrain.

On ne parvient pas à identifier l'impact de ces questions sur le projet, tel qu'il est question de le présenter au comité d'engagement de l'ANRU.

Le sujet n'est absolument pas abordé dans la note de présentation du projet.

Du coup ce sujet important ne semble pas plus avancé que ceux qui précèdent.

2.4 Sur la réhabilitation de 967 logements sociaux

A part cette annonce très laconique le conseil citoyen ne dispose d'aucune information sur le contenu, le phasage, les éventuelles mesures prises en termes de « peuplement » (attribution des logements ; montant des loyers) des différents programmes.

Les locataires du Clos Français, auxquels avait été présenté le projet BOUYGUES ont très clairement exprimé leurs critiques lors de la réunion organisé par l'OPHM lesquelles ont été très succinctement synthétisées dans le CR du COPIL du 1^{er} octobre 2019.

Les questions posées sont donc les suivantes :

- le contrat de conception/ réalisation est-il signé ? quel en est exactement le contenu ?
- la demande de PC ayant été déposée en juillet, les représentants des locataires intéressés en souhaitent la communication .

En dehors de l'information selon laquelle :

- la demande d'amélioration de l'isolation phonique entre logements aurait été prise en compte (comment exactement ?)
- et l'« écréage » d'un bâtiment abandonnée,

aucun plan, aucun descriptif , aucun additif au programme contractuel, qui doit lier les concepteurs en charge de finaliser le projet, n'a été communiqué en sorte que, là encore, il faudrait faire confiance en de vagues déclarations d'intention, dont l'expérience passée a montré la fragilité.

Le déficit de crédibilité est aujourd'hui trop grand pour que les habitants puissent se contenter de vagues déclarations d'intention, d'autant que la « co-construction » du projet apparaît encore à beaucoup, pour les raisons expliquées plus haut, comme un leurre.

2.5 Sur les éléments financiers

On découvre pages 34-35 du document diffusé le 28 septembre des éléments très succincts qui avaient été bizarrement soustraits de la précédente communication du 18 septembre.

Difficile cependant de s'y retrouver dans ces chiffres apparemment pourtant très précis (à l'euro près !) faute d'en connaître le détail :

Comment se « raccorde » le « bilan d'aménagement » (60.107.384 €) avec le chiffre qui figure sur le tableau de la page 34 (151.468.397 €) ?

On relève au passage qu'il est prévu une recette foncière de 29.531.720 € (850 €/m² SDP) soit une prévision de construction de 34.743 m², dont on souhaite évidemment savoir comment ils se répartissent sur le terrain entre les différents programmes projetés (52 m² moyenne par logement). D'où l'importance d'en connaître la typologie.

La réhabilitation lourde des parkings figure pour 7.159.086 € : on suppose que c'est un chiffre HT ? Il nous paraît sous- estimé (cf PJ N°15)

Nous peinons à « raccorder » certains chiffres entre eux :

Le « concours financier ANRU apparaît sur la même page à hauteur de 61.541.868 € et 85.300.357€.

Dans le tableau du bilan d'aménagement on relève une « participation prévisionnelle de l'ANRU » à hauteur de 15.287.832 €.

On voit apparaitre un « reste à charge » de 86.883.484 € alors qu'on calcule qu'en dehors des diverses sources de financement identifiées il resterait à financer :

$$151.468\ 397 - 88.882.856 = 62.585.541 \text{ €}$$

La « clé » manque pour interpréter tous ces chiffres, faute de communication des documents qui doivent certainement figurer dans le dossier qui va être remis à l'ANRU et qu'en tant que « partenaire » à part entière du contrat de ville nous devons en tant que conseillers citoyens pouvoir étudier de notre côté.

CONCLUSION

En l'état de sa présentation aux réunions des 17 et 22 septembre 2020 ce projet n'a fait l'objet d'aucune « validation » de la part des habitants du quartier, quoi que les porteurs du projet s'efforcent de faire croire.

En effet des « problématiques » fondamentales ne sont toujours pas traitées et, du coup, aucun engagement n'apparaît en mesure d'être contractualisé, seul moyen pourtant de corriger le déficit de confiance, qui s'est créé au fil du temps en raison d'engagements, y compris écrits, qui n'ont pas été tenus.

* *
*

NB nous nous étonnons d'être invités à un COPIL qui intéresse aussi le quartier des Morillons lequel n'entre pas dans le champs de compétence de notre conseil citoyen, alors que le titre du document qui nous est adressé porte la mention NPNRU La Noue Malassis Montreuil & Bagnole et que notre QPV intéresse outre La Noue, Le Clos Français, les Malassis et Le Plateau, le projet présenté n'apparaissant pas traiter de la rénovation de ces deux dernières composantes de notre QPV.