

NPNRU / LA NOUE - MALASSIS - LE PLATEAU
SECTEUR LA NOUE-CLOS FRANCAIS A MONTREUIL
COMITE DE PILOTAGE DU 1ER OCTOBRE 2019
Compte-rendu

La réunion s'est déroulée sous la présidence de Danièle Senez, vice-présidente en charge de l'habitat et du renouvellement urbain à Est Ensemble, de Gaylord le Chequer, adjoint délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics de la ville de Montreuil, et de Muriel Casaspro, adjointe déléguée au développement territorial et à la politique de la ville de Montreuil.

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

- > Introduction des élus
- > Présentation des grandes orientations et des propositions d'aménagement par l'équipe d'Est Ensemble
- > Présentation du projet de réhabilitation du Clos Français par Frédéric Bluteau (AEC-Architecture), maîtrise d'oeuvre de l'OPHM
- > Échange avec les participants à la fin de chacune des parties

Compte-rendu

Intervention des élus :

- Les échanges doivent se poursuivre avec les habitants sur les hypothèses d'aménagement d'ici la fin de l'année. Des ateliers seront organisés, notamment sur les questions de densification / diversification, de nature en ville et de stationnement. Ces sujets restent à approfondir. Le projet présenté n'est donc pas encore définitif. Le nombre des nouvelles constructions fait débat, dans un quartier déjà très dense. La concertation a aussi conduit à proposer un nombre de démolition de logements sociaux réduit, les habitants étant attachés à leur quartier et à leurs immeubles qui ne présentent pas de problèmes structurels insurmontables.

- Dans l'attente de la consolidation du projet global, il est demandé aux partenaires d'examiner la demande de pré-conventionnement pour la réhabilitation du Clos Français qui est en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.
- L'État et l'APIJ doivent revenir vers la Ville pour préciser le projet sur le foncier AFPA, qui a des conséquences importantes sur le projet.
- Le travail commun entre Montreuil, Bagnolet et Paris est pertinent, le quartier de la Noue étant au coeur de la transformation du territoire. Les projets sur Python-Duvernois et les portes de Montreuil et de Bagnolet vont avoir des impacts sur les mobilités et la circulation, ainsi que sur le développement économique du quartier. Il est essentiel que ces projets soient pensés en cohérence.
- La problématique de l'AFUL est à régler dans le cadre du NPNRU.

L'OPHM souligne l'effort financier très important de l'Office, qui a presque doublé le montant des travaux par logement depuis le début de l'élaboration du projet.

Remarques émises par les partenaires :

- **La DRIHL** souligne la volonté de s'appuyer sur l'existant et sur des leviers attractifs mais ne note pas de transformation importante de l'urbanité du quartier or l'ANRU souhaite gommer les urbanismes qui dysfonctionnent. Elle souhaite :

- que la réflexion sur la transformation urbaine (démolition de logements sociaux) et sur la mutation des parkings en ouvrage aille plus loin.
- qu'apparaisse mieux la réflexion sur les centralités et que le faible nombre de logements sociaux démolis soit davantage justifié.
- que soit incluse l'étude sur les copropriétés (intercommunale sur l'ensemble du périmètre).
- avoir des précisions sur les réponses à la dissolution de l'AFUL et sa temporalité (tout en confirmant que le devenir de cette AFUL est un enjeu important pour le quartier).

Il est précisé que le traitement du foyer Adoma peut être intégré dans la maquette financière, notamment si le socle est transformé en locaux d'activités. Adoma précise qu'un site de desserrement reste à trouver pour pouvoir transformer ce foyer en résidence sociale.

- **L'ANRU** note une diversification intéressante et ambitieuse mais souhaite que la programmation des nouveaux logements soit détaillée. Le faible nombre des démolitions doit être mis en parallèle avec cette diversification. L'Agence accompagnera la ville sur la transformation des écoles ; dans le dossier, il faudra veiller à les intégrer à une réflexion plus large, notamment sur les effectifs scolaires.

Pour le Clos Français, le choix de la réhabilitation et le faible nombre de logements démolis sera interrogé par les partenaires. Il faudra argumenter dans le dossier sur ce que va entraîner la réhabilitation en terme de mixité et d'attractivité des logements, sur l'adéquation future de l'offre aux besoins et justifier le peu de changement de typologies.

- **Action Logement** souhaite travailler sur les propositions de réservation de logements sociaux et sur les contreparties foncières, en lien avec les collectivités et les bailleurs sociaux (quel site prioriser pour quel type de produit).

Pour le Clos Français, l'OPHM pourra les contacter pour tester les prêts le plus finement possible.

- **L'Epareca** trouve le projet ambitieux et soutient le projet commercial, en étant prêt à réserver une enveloppe financière d'ici la fin de l'année.

Modalités d'examen du dossier :

L'ANRU ne souhaite pas que la demande de réhabilitation du Clos Français soit examinée lors d'un CE dédié au pré-conventionnement. La demande sera étudiée dans le cadre du dépôt du dossier commun avec Bagnolet, avec un comité d'engagement (CE) projeté en 2020 (pas de certitude sur un CE avant les élections). Même si la Ville de Montreuil et Est Ensemble ne demandent pas à ce stade des financements sur l'ensemble du projet, l'ANRU souhaite néanmoins qu'il soit présenté dans sa globalité, au stade actuel des réflexions.

Interventions des conseillers citoyens :

- Ils interrogent les partenaires sur les possibilités de subvention pour la remise en état des parkings de l'AFUL et la résidentialisation, sujets cruciaux pour le quartier et qui ne trouvent pas de solution depuis de nombreuses années.

- Ils regrettent un discours trop technocratique de la part de l'État et d'Action Logement et font part de leur crainte sur une densification du quartier et leur incompréhension sur la demande des partenaires d'interroger la démolition de davantage de logements sociaux.

- Ils souhaitent avoir des précisions sur les conditions de relogement des locataires de l'OPHM concernés par les démolitions au Clos Français. Les élus informent sur le cadre général de la Charte de Relogement d'Est Ensemble, qui pourra leur être transmise, et l'accompagnement au cas par cas qui sera mis en place afin d'étudier le souhait de relogement des ménages.

- Ils regrettent que l'amélioration de l'isolation acoustique des logements ne soit pas prévue dans les travaux de réhabilitation du Clos Français. La maîtrise d'oeuvre propose que ce sujet soit abordé dans les temps de concertation qui seront prévus avec les locataires.

ANNEXE

Liste des présents

STRUCTURE	Prénom Nom	Fonction
ELUS		
Ville de Montreuil	Gaylord Le Chequer	Adjoint aménagement, urbanisme, grands projets espaces publics
Ville de Montreuil	Muriel Casalaspro	adjointe développement territorial et politique de la ville
Est Ensemble	Danièle Senez	vice-présidente Habitat, habitat indigne et renouvellement urbain
Partenaires / Financeurs		
DRIHL	Adrien Deschamps	adjointe à la responsable du service de l'Habitat et de la Rénovation Urbain
DRIHL	Baptiste Pannetier	chargé de mission rénovation urbaine
DRIHL	Lise Bondon	déléguée du Préfet
Action Logement	Eric Lambert	responsable renouvellement urbain
Action Logement	Agathe Duminy	chargée de mission – référente Bagnolet-Montreuil
ANRU	Claire Lebrun	chargée de mission – référent Bagnolet-Montreuil
CDC	Alain Sanchez	chargé de développement territorial
Département	Christian Frassi	chef du bureau logement social et politique de la ville
EPARECA	Ida Hounkpatin	responsable de programmes
TECHNICIENS		
Est Ensemble		
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Claire Ollivier	directrice projets NPNRU Bagnolet
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Clément Despres	chef de projet NPNRU la Noue
Ville de Montreuil		
	Audrey Guinet	collaboratrice de JC Nègre
	Paco Lacarra	collaborateur de G. Le Chequer
Bailleurs sociaux		
OPH Montreuillois		
Direction développement et maîtrise d'ouvrage	Julie Gautier	directrice
LOGIREP		
Direction du renouvellement urbain	Philippe Lebouc	directeur
Direction du renouvellement urbain	Léonard Bonnot	responsable de programmes renouvellement urbain
ADOMA		
	Lucien Berastegui	responsable de Développement IDF
CONSEILS CITOYENS		
	Abdallah Ben Abdallah	
	Christian Ploix	
	Daniel Reitz	