



**Est
Ensemble**
Grand Paris



Montreuil.fr

Direction habitat et renouvellement urbain

Rédactrice : Claire Ollivier

**Compte-rendu du comité de pilotage des projets de renouvellement urbain
La Noue et le Morillon à Montreuil
30 septembre 2020**

La réunion s'est déroulée sous la présidence de Patrice Bessac, Président de l'EPT Est Ensemble et Maire de Montreuil, de José Moury, vice-président en charge du renouvellement urbain et de l'habitat, et d'Anne-Claire Mialot, Préfète Déléguée à l'Égalité des Chances.

La réunion s'est déroulée en présence de représentants des conseils citoyens de la Noue et du Morillon et du conseil de quartier la Noue-Clos Français.

1. Introduction

Patrice Bessac rappelle que le territoire d'Est Ensemble comprend 12 projets de renouvellement urbain, dans des quartiers où le taux de pauvreté avoisine les 40%. Cela concerne 1 habitant sur 5 du Territoire. Ces projets ont un volume financier très important d'1,3 milliard d'euros, toutes maîtrises d'ouvrages confondues, avec un reste à charge de 165 M € pour les villes et 158 M € pour Est Ensemble.

Il précise que l'Etat a demandé un dépôt conjoint des projets de la Noue et du Morillon et accepté un dépôt dissocié avec Bagnolet pour le QPV intercommunal la Noue-Malassis. Les dossiers montreuillois devront être déposés courant novembre pour un passage en comité d'engagement de l'ANRU au 1^{er} trimestre 2021.

Les enjeux pour les deux NPNRU est une transformation en profondeur avec des projets structurants pour l'avenir du territoire et de ces quartiers. Cela concerne des secteurs où des projets urbains de long terme sont prévus : aménagement des portes de Montreuil et de Bagnolet, prolongement du tramway T1.

Patrice Bessac souligne également que ce sont des projets attendus depuis longtemps par les habitants et appelle à un engagement important des financeurs.

Anne-Claire Mialot souhaite que les dossiers puissent être déposés rapidement afin de réserver les crédits et engager les travaux. Elle rappelle que les engagements pour les subventions devront être déposés d'ici fin 2024 et les demandes de solde d'ici fin 2030. Il est nécessaire de passer à la phase opérationnelle, qui est d'ailleurs engagée sur le Morillon avec la réhabilitation en cours des logements de Montreuil A1 par l'OPHM.

2. Présentation

Les supports de présentation sont joints au présent compte-rendu.

3. Restitution des principaux échanges concernant le projet de la Noue

Abdallah Benabdallah, co-président du Conseil Citoyen, regrette que le dossier ne soit pas déposé de façon concomitante sur les secteurs montreuillois et bagnoltais, alors que le QPV est intercommunal. Il s'étonne qu'un dossier ait été déposé dans un premier temps à l'automne 2019 sur la réhabilitation du Clos Français alors que le projet de l'OPHM n'avait pas été approuvé par les locataires. Ces derniers avaient fait remonter des inquiétudes au bailleur, notamment sur la prise en compte des problèmes acoustiques.

Julien Nallet, membre du Conseil Citoyen, regrette l'insuffisance de réponse sur les dysfonctionnements du quartier au quotidien. Il rappelle la problématique de l'AFUL avec les parkings très dégradés, et le protocole de dissolution de 2014 qui n'avait pas abouti, et pose la question de l'aide financière envers les copropriétaires.

Yvon le Hérissé, membre du collectif du conseil de quartier, remercie les élus et les techniciens pour les nombreuses réunions de travail. Il indique que le collectif approuve le plan guide avec des réserves sur le niveau de densification et sur le projet d'implantation du TA-CNDA sur son volet stationnement. Il ajoute qu'avec la crise COVID, les difficultés sociales s'aggravent dans le quartier mais que la mixité sociale est un atout et que des élans de solidarité se sont mis en place.

Il soulève trois questions à l'attention de l'Etat :

- Pourquoi, dans un courrier daté du 17 septembre, le Préfet demande-t-il 200 démolitions supplémentaires ? Quelle en est la justification et quels bâtiments seraient concernés ?
- Les financements demandés seront-ils à la hauteur ?
- Comment la concertation va-t-elle se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du projet ?

Anne-Claire Mialot souligne la qualité du dossier et l'ambition du projet. Elle rappelle l'importance des équipements dans les quartiers, notamment les centres sociaux avec les financements de la CAF qui permettent de renforcer l'action de l'Etat.

Elle précise que le Préfet, dans son courrier adressé au Maire de Montreuil, a demandé d'améliorer le projet sur le Clos Français avec une meilleure ouverture de l'îlot sur le reste du quartier. Aujourd'hui, des immeubles empêchent cette ouverture et les bâtiments de l'OPHM sont en mauvais état. Les projets de renouvellement urbain sont à horizon 20-30 ans, il est donc nécessaire d'anticiper l'évolution de ce patrimoine. La nécessité d'une intervention plus forte sur le Clos Français avait déjà été formulée par l'ANRU en décembre 2019 lors du retour de la synthèse.

Elle rappelle que les financements de l'ANRU seront fléchés prioritairement sur les démolitions et les réhabilitations de logements sociaux. L'Agence pourra peut-être financer les démolitions de parkings.

Claire Lebrun (ANRU) rappelle que lors de la réunion de synthèse en décembre 2019, les partenaires avaient souhaité une transformation plus profonde du secteur du Clos Français avec une plus grande ouverture et perméabilité de l'îlot. Les partenaires s'interrogent toujours sur la pérennité de ce patrimoine qui est en mauvais état.

Pour les parkings, des interventions fortes sont à accompagner mais l'Agence doit trouver un équilibre financier entre les interventions sur l'habitat, l'aménagement et les équipements. Elle souligne que c'est une qualité du projet de créer deux polarités d'équipements, sur les îlots Résistance et Jean Macé. Néanmoins, les deux groupes scolaires représentent une enveloppe financière très importante. La programmation des

équipements sera interrogée lors du comité d'engagement, notamment sur le phasage des travaux et la capacité de l'Agence à les financer. Elle alerte sur la nécessité d'avoir engagé les opérations d'ici fin 2024.

Patrice Bessac salue le travail des équipes et des partenaires, pour un projet de qualité avec une vision à long terme de l'aménagement. Il prend acte des demandes adressées par l'Etat et l'ANRU sur le Clos Français, qui se fondent notamment sur le rapport coût/durabilité qui serait insuffisant dans le cadre des réhabilitations. Il prend acte également du risque sur les demandes de financement à l'échelle du projet.

Il souligne l'importance de ne pas retarder les travaux et l'intervention sur la galerie marchande, ainsi que le coût sentimental, affectif, social des démolitions de logements sociaux. Les interventions sur les parkings de l'AFUL sont essentielles puisque ces parkings aujourd'hui font obstacle à une meilleure organisation urbaine.

Patrice Bessac annonce que de nouvelles propositions seront formulées d'ici un mois. Elles seront à débattre avec les habitants pour tenir le calendrier de passage en comité d'engagement début 2021. La démolition du bâtiment I3F place Bertie Albrecht sera interrogée. Ce bâtiment fait obstacle à un cheminement plus naturel et à une ouverture du quartier. Un dialogue de qualité devra avoir lieu avec I3F sur ce sujet.

Gaylord le Chequer rappelle que plusieurs scénarios ont été étudiés durant les deux dernières années. Un premier scénario avait envisagé davantage de démolitions au Clos Français. La concertation avec les habitants et les échanges avec l'OPHM ont fait évoluer le projet avec une diminution du nombre de logements démolis. Malgré les efforts de l'OPHM qui a fait évoluer son programme de rénovation, une forte inquiétude des locataires subsiste sur le niveau de réhabilitation. Il est important que ce COPIL permette que chacun entende comment faire converger le projet. Il souligne que, dans le mois qui vient, les habitants seront associés à la réflexion pour aboutir à une solution de compromis.

Il précise qu'aucune démolition n'est envisagée sur le patrimoine de Logirep, dont le patrimoine fonctionne bien et que la démarche d'association des habitants sera poursuivie tout au long du projet.

Abdallah Benabdallah regrette le manque de moyens dévolus au conseil citoyen et la non diffusion de ses avis.

Yvon le Hérisse, membre du collectif du conseil de quartier, déplore la demande de l'Etat de démolir plus de logements alors que la paupérisation des habitants des quartiers populaires nécessite le maintien de logements à prix modérés.

Anne-Claire Mialot précise que le nombre de familles concernées par un relogement n'est pas encore fixé. Il n'existe pas de projet de renouvellement urbain en Seine-Saint-Denis avec a minima 100 à 200 logements sociaux démolis. L'offre pourra être reconstituée au sein de l'EPT et les demandes de relogement seront prises en compte avec attention. Les ménages seront accompagnés individuellement.

Gaylord le Chequer rappelle qu'au Bel Air, un vrai travail sur la mixité a été mené, sans exclusion des plus précaires. Un travail similaire est à mener sur la Noue.

4. Restitution des principaux échanges concernant le projet du Morillon

Patrice Bessac déplore que le projet du Morillon ait été classé en projet d'intérêt régional alors que les besoins ne diffèrent pas des autres quartiers en renouvellement urbain. Le projet présenté a été pensé pour répondre aux dysfonctionnements rencontrés.

Gaylord le Chequer indique que les services de l'Etat avaient demandé à la Ville et à Est Ensemble d'élaborer un projet ambitieux, c'est pourquoi il ne se limite pas à une réhabilitation centrée autour de la place le Morillon. L'enjeu est de désenclaver le quartier, de le reconnecter au secteur des Ruffins et Théophile Sueur. Les démolitions de logements sont envisagées pour favoriser ce désenclavement et une meilleure connexion aux futures stations du T1. Il s'agit aussi de conforter les deux pôles commerciaux (place le Morillon et place de la Paix), avec l'inquiétude que l'arrivée du T1 favorise un déplacement de l'offre commerciale le long du tramway et vide le quartier de cette vie sociale fragile.

Alain Fabre, membre du Conseil Citoyen, remercie les services et souligne l'ambition du projet. Il demande le soutien de l'Etat pour le prolongement du T1.

Anne-Claire Mialot reconnaît un projet très transformateur et ambitieux, qui correspond bien aux enjeux du quartier. De nombreuses demandes de financement portent sur les équipements. Elle rappelle que les priorités de l'Agence restent les opérations de démolition et de réhabilitation de logements sociaux, la diversification, même si des équipements seront portés.

Plusieurs Maires, dont celui de Montreuil, ont écrit au Premier Ministre suite à l'annonce du Plan de relance pour que la prolongation du T1 soit retenue au titre du Plan de relance. Cela fera l'objet d'un arbitrage.

Pour le montant des concours financiers, l'enveloppe régionale sera de 7 M €. Pour les demandes de financement supplémentaire :

- Le projet devra être déposé avec le dossier de la Noue pour un examen en comité d'engagement national. Le CE pourra décider d'un abondement de l'enveloppe par l'ANRU.
- Le gouvernement a présenté un plan de relance dont 1/3 est consacré à la transition énergétique des logements et des bâtiments publics. Les réhabilitations thermiques de l'OPHM pourraient être fléchées sur ce plan de relance. Le dossier est transmettre d'ici la fin de la semaine. Les opérations devront engagées d'ici fin 2021, avec une enveloppe de 500 M€ au niveau national pour la réhabilitation thermique des logements.

Fabienne Guimont (Région) rappelle que les opérations doivent être engagées d'ici fin 2024 et interroge le calendrier sur les équipements scolaires.

Pour **Claire Lebrun** (ANRU), il s'agira d'étudier des co-financements sur la réhabilitation des logements sociaux et sur les équipements. Il faudrait prioriser l'abondement de l'enveloppe par l'ANRU sur des aménagements prioritaires.

José Moury conclut la réunion. Il reste un mois pour finaliser les dossiers afin d'avoir une discussion réaliste au comité d'engagement de l'ANRU. Le dialogue avec les habitants sera poursuivi, c'est une priorité. Un terrain d'entente sera à trouver lors du comité d'engagement sur les financements des équipements. Le bilan des PRU1 a bien montré l'importance d'une intervention globale qui ne porte pas uniquement sur l'habitat.

Liste des personnes présentes

STRUCTURE	Prénom Nom	Fonction
ELUS		
Est Ensemble	Patrice BESSAC	Président
Est Ensemble	José MOURY	Vice-président Habitat, habitat indigne et renouvellement urbain
Ville de Montreuil	Gaylord LE CHEQUER	Adjoint ville résiliente, urbanisme, espaces publics
Ville de Montreuil	Thomas METTEY	Adjoint politique de la ville
PARTENAIRES		
Préfecture	Anne-Claire Mialot	Préfète déléguée à l'égalité des chance
DRIHL	Adrien Deschamps	Adjoint à la responsable du service de l'Habitat et de la Rénovation Urbain
DRIHL	Baptiste Pannetier	Chargé de mission rénovation urbaine
Région	Fabienne Guimont	Chargée de mission – référente Bagnolet-Montreuil
Action Logement	Farida Ozmani	
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
CDOS	Martin Citarella	chargé d'études
HABITANTS		
Conseil citoyen la Noue-Clos Français	Abdallah Benabdallah	
Conseil citoyen la Noue-Clos Français	Julien Nallet	
Conseil de quartier la Noue-Clos Français	Yvon Le Hérisse	
Conseil citoyen le Morillon	Alain Fabre	
TECHNICIENS		
Est Ensemble		
DDTE	Emilie Nahon	DGA
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Michèle Esposito	directrice
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Maïa Brugère	responsable du pôle renouvellement urbain
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Claire Ollivier	directrice projets NPNRU Montreuil-Bagnolet
DDTE – direction habitat et renouvellement urbain	Clément Despres	cheffe de projet la Noue-Clos Français
Ville de Montreuil		
direction générale	Nicolas Proust	directeur général des services
DGA	Nora Saint-Gal	DGA urbanisme, solidarités, santé, citoyenneté et jeunesse
	Audrey Guinet	Collaboratrice de Gaylord le Chequer
direction de l'urbanisme	Caroline Maslak	directrice urbanisme habitat
direction de l'urbanisme	Sonia Piettre	référente pôle Haut Montreuil
Bailleurs sociaux		
OPH Montreuillois		
DG	Julie Gautier	Directrice développement et maîtrise d'ouvrage
LOGIREP		
Direction du renouvellement urbain	Léonard Bonnot	Responsable renouvellement urbain
ADOMA		
Direction d'établissement IDF	Mathilde Gourbesville	Responsable de Développement IDF