

INterland
Espacit 
Florence Mercier
Inddigo
OTCI



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Etude de stratégie urbaine
NPNRU La Noue-Malassis
Bagnolet - Montreuil

DIAGNOSTIC

COMITÉ TECHNIQUE
12 FÉVRIER 2018

INterland

Urbanisme, prospective,
architecture

72-74 rue d'Alsace
69 100 Villeurbanne
Tél. +33 (0) 472 400 508
Fax. +33 (0) 478 425 328

12, impasse Mousset
FR 75012 Paris
Tél. +33 (0) 9530 856 02
Fax. +33 (0) 478 425 328

www.interland.info
twitter : @AgenceInterland
l.brenon@interland.info



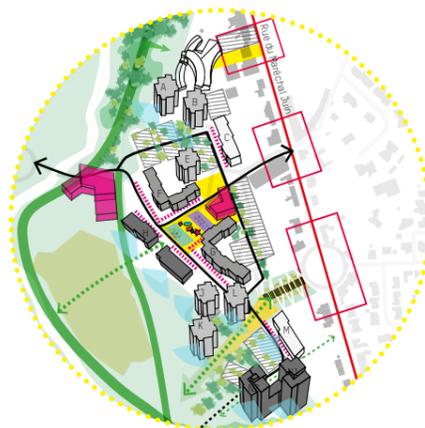
RAPPEL DE LA COMMANDE

ÉTUDE DE STRATÉGIE URBAINE
 NPNRU LA NOUE - MALASSIS
 - MONTREUIL - BAGNOLET



Phase 1 : élaboration du diagnostic

Objectif :
 Disposer d'une base de connaissance partagée
 S'accorder sur les «invariants» en terme de programme et de composition avant l'élaboration des scénarii : Vers un plan guide



Phase 2 : définition des scénarios d'aménagement



Phase 3 : projet urbain



PHASE 1

DIAGNOSTIC GLOBAL

I. CONTEXTUALISATION

› RAPPEL DES PROJETS ET ÉTUDES EN COURS

II. DYNAMIQUE ET TENSION : DIAGNOSTIC MULTITHÉMATIQUE

› LE PAYSAGE ET LES ESPACES OUVERTS

› LA MOBILITÉ

› L'HABITAT

› LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES, LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

III. DES SECTEURS DE PROJET AUX PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES

› LE SECTEUR NPNRU

› LE NORD ET LE SUD DE L'A3

› LES SECTEURS À ENJEUX SPÉCIFIQUES

I. CONTEXTUALISATION

> RAPPEL DES PROJETS ET ÉTUDES EN COURS



I.1. les projets et études en cours

UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN MAJEUR DANS DES VILLES EN MOUVEMENT

DES PROJETS DE PAYSAGE

- > Le parc des Hauteurs
- > Le projet de réaménagement Croix de Chavaux à Montreuil

DES PROJETS DE MOBILITÉ

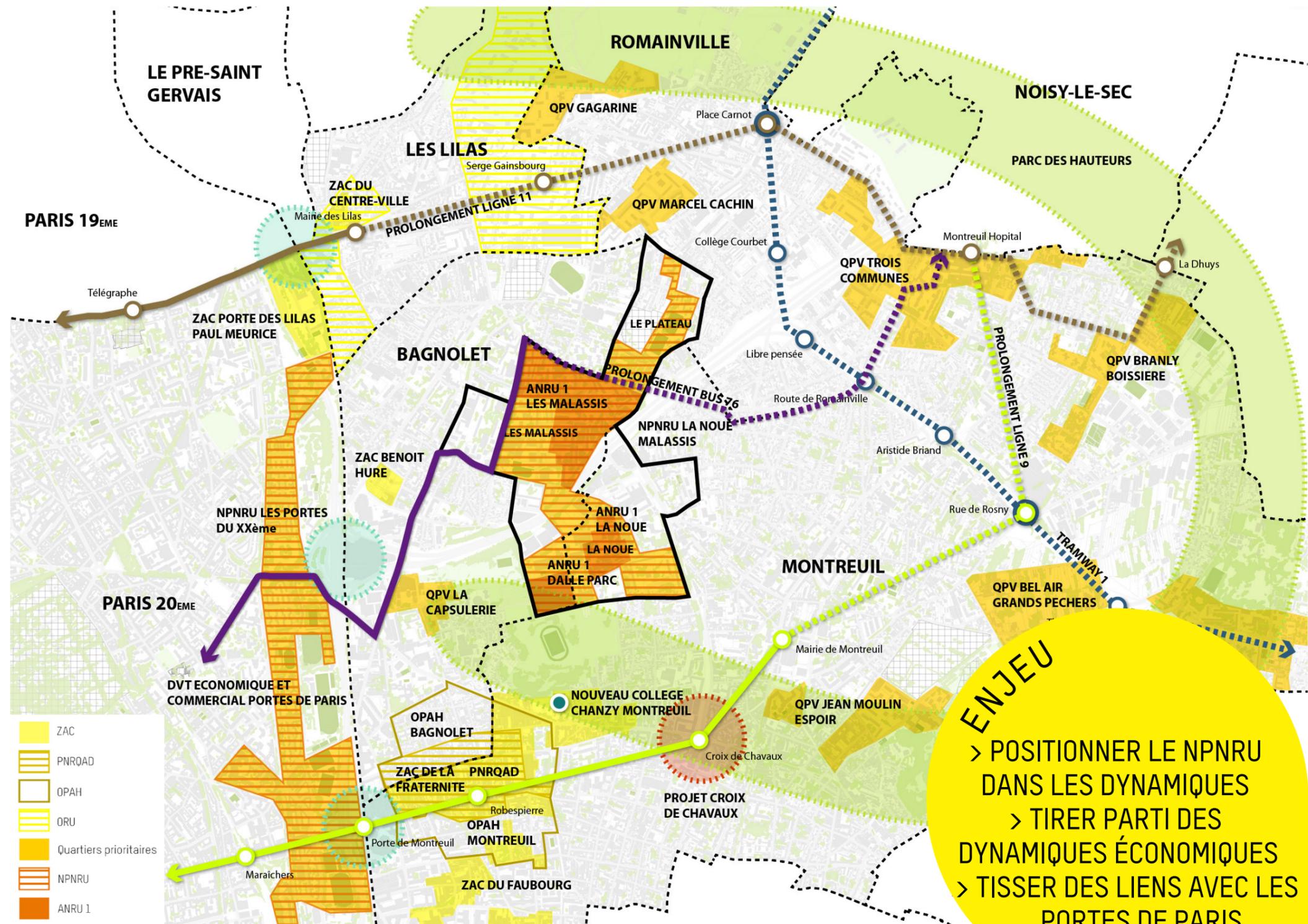
- > Les projets de transport : prolongement L11 et T1
- > Projet de prolongement de la ligne de bus 76 qui concernera le quartier

DE NOMBREUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- > ZAC de la Fraternité et du Faubourg
- > Un nouveau collège intercommunal au sud des Guilands
- > Rénovation du quartier Gagarine à Romainville
- > L'ANRU 1 sur le cœur de la Noue et des Malassis, sur la dalle de la Noue à Bagnolet

L'ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE MOBILITÉ DE L'APUR - DES AXES SUR LA ZONE ÉCONOMIQUE DE LA NOUE

- > Améliorer l'accessibilité en TC et par les modes actifs
- > Implanter des lieux de formation, des locaux alloués à des professionnels avec peu de moyens financiers
- > Requalifier les radiales qui relient la Noue



4 thématiques transversales

Au regard des projets et études en cours, des travaux de l'ANRU 1 et de nos premières investigations, 4 thématiques semblent nécessaires à considérer à l'échelle du NPNRU.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE
ÉCONOMIE, SERVICES, ÉQUIPE-
MENTS



LE PAYSAGE ET LES
ESPACES EXTÉRIEURS



LA MOBILITÉ



L'HABITAT



II. DYNAMIQUE ET TENSION : DIAGNOSTIC MULTITHÉMATIQUE

FOCUS SUR LES ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES
FORMULATION DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE

- > LE PAYSAGE ET LES ESPACES OUVERTS
- > LA MOBILITÉ
- > L'HABITAT
- > LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES, LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LE PAYSAGE

II.1. Le paysage et les espaces ouverts

LA NOUE // DES COEURS D'ÎLOTS VERTS QUALITATIFS EN OPPOSITION AVEC LES AMÉNAGEMENTS SUR DALLE

> LE PARC JEAN MOULIN LES GUILANDS, UN RÔLE AMBIGU POUR LA NOUE:

- un atout en terme d'espace public,
- un facteur d'isolement du quartier

> DES FRANGES D'INFRASTRUCTURES PLANTÉES MAIS DISCONTINUES.

- Franges de l'A3
- Franges de l'Av. de la Résistance

> DES COEURS D'ÎLOTS QUALITATIFS au niveau du Clos Français et du Clos de Montreuil

> DES ESPACES PEU QUALITATIFS SUR DALLE (ENGAZONNEMENT, BAC PLANTÉS NON ENTRETENUS).

> DES AMÉNAGEMENTS LIÉS À L'ANRU 1 AU COEUR DE LA NOUE, PERÇUS COMME TROP MINÉRAUX PAR LES HABITANTS



II.1. Le paysage et les espaces ouverts

LES MALASSIS - SADI-CARNOT // DES ESPACES VERTS QUI PONCTUENT LE TERRITOIRE MAIS QUI MANQUENT DE LISIBILITÉ ET DE LIENS

> Des franges de l'A3 aménagées de manière discontinue. Une biodiversité limitée sur la couverture de l'A3 car les portances de la couverture ne permettent qu'une faible épaisseur de terre.

> Une trame verte Nord/Sud valorisée par l'ANRU 1

> Les équipements (Groupe scolaire Wallon-Verne, Stade des Malassis) accueillent uniquement des pelouses, arbres mais peu de strates intermédiaires. Une réflexion sur celles-ci permettrait d'améliorer la richesse des corridors.

> La Bergerie des Malassis : accueille des chèvres sur le territoire. Son rôle est encore limité dans la gestion des espaces verts et dans les actions de sensibilisation.

FONCTION ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES VERTS

Potentiel de biodiversité

-  Espace vert classé
-  Franges / friches
-  Coeur d'îlot / jardin résidentiel
-  Délaissés d'infrastructures / secteur engazonné / pied d'immeuble
-  Espace vert lié à un équipement

Appropriation des habitants

-  Bergerie Les prés jumaux
-  Balcon fleuri
-  Bac plantés / Délaissé d'infrastructure fleuri



ENJEU

- > CONFORTER LE SYSTÈME DE SQUARES MIS EN PLACE PAR L'ANRU 1
- > METTRE EN VALEUR LES BELVÉDÈRES
- > RÉACTIVER LA COUVERTURE DE L'AUTOROUTE
- > S'INSCRIRE DANS UNE ÉCHELLE PLUS LARGE (PARC DES HAUTEURS)

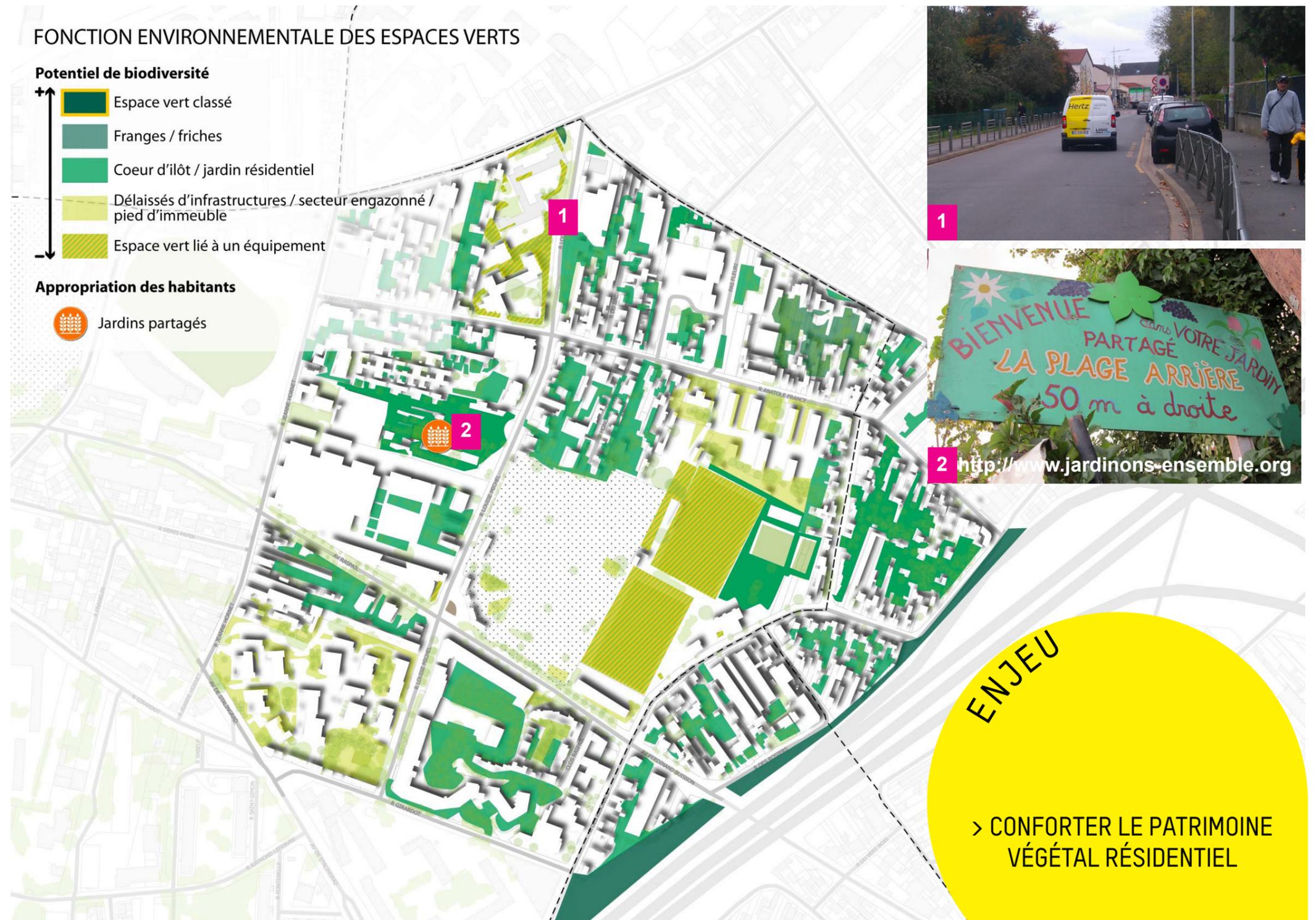
II.1. Le paysage et les espaces ouverts

LE PLATEAU - ANATOLE - FRANCE // DES RUES TRÈS MINÉRALES FACE À DES FONDS DE PARCELLES PLANTÉS

> Un secteur caractérisé par des jardins privatifs liés au parcellaire composé de maison individuelles.

> Un coeur d'îlot très qualitatif au niveau des rues Girardot/L. Michel/Raspail

> Un jardin partagé implanté sur une ancienne déchetterie sauvage : La Plage Arrière. Jardins associatif gérés par les habitants. Outre sa fonction de potager, il est le lieu d'animations auprès des scolaires.



II.1. Le paysage et les espaces ouverts

LA NOUE // DE L'ÉCLAIRAGE URBAIN À LA DÉAMBULATION NOCTURNE

> dans l'ensemble, les rues et les voies de passage disposent de système d'éclairage favorisant les déambulations piétonnes.

> les cœurs d'îlot et le grand jardin rénové (ANRU1) sont éclairés par un dispositif d'éclairage d'appoint suffisant pour les usages nocturnes.

> l'ensemble des dalles possède leurs dispositifs d'éclairage.

> des améliorations d'éclairage sont attendus notamment sur les délaissés végétalisés au nord du site. Ces espaces peuvent être considérés zones d'ombre.

> des améliorations d'éclairage sont à apporter sur certains linéaires de voie, au droit de la dalle AFUL, rue Jolio Curie notamment.



II.1. Le paysage et les espaces ouverts

LES MALASSIS - SADI-CARNOT // DE L'ÉCLAIRAGE URBAIN À LA DÉAMBULATION NOCTURNE

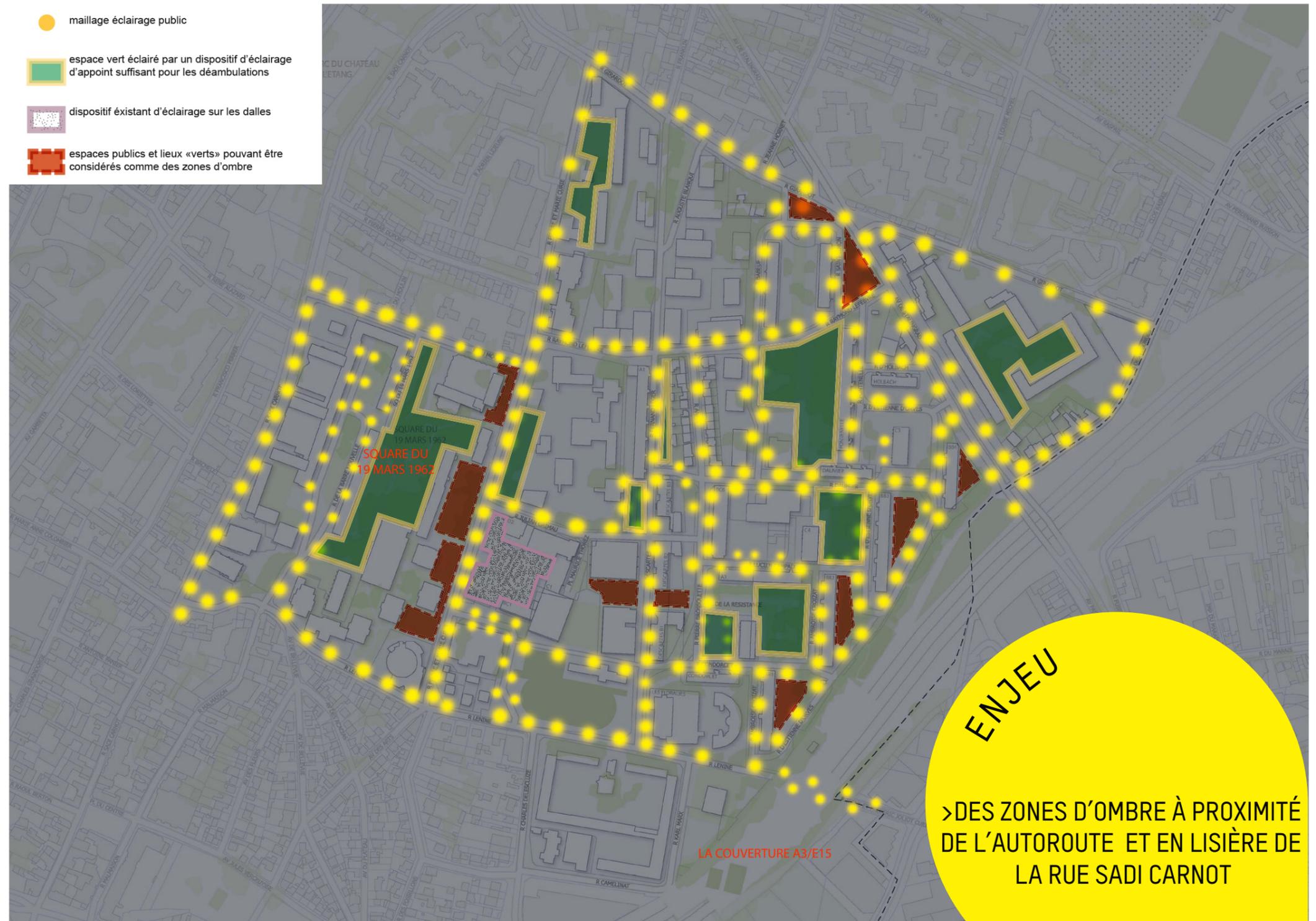
> dans l'ensemble, les rues et les voies de passage disposent de système d'éclairage favorisant les déambulations piétonnes.

> la dalle Thorez possède un dispositif d'éclairage suffisant

> des améliorations d'éclairage sont attendus notamment sur les délaissés végétalisés à l'est du site. Ces espaces peuvent être considérées zones d'ombre

> le passage arboré couvert entre les rues Descartes et Brosolette pourrait accueillir un dispositif d'éclairage suffisant pour les déambulations nocturnes.

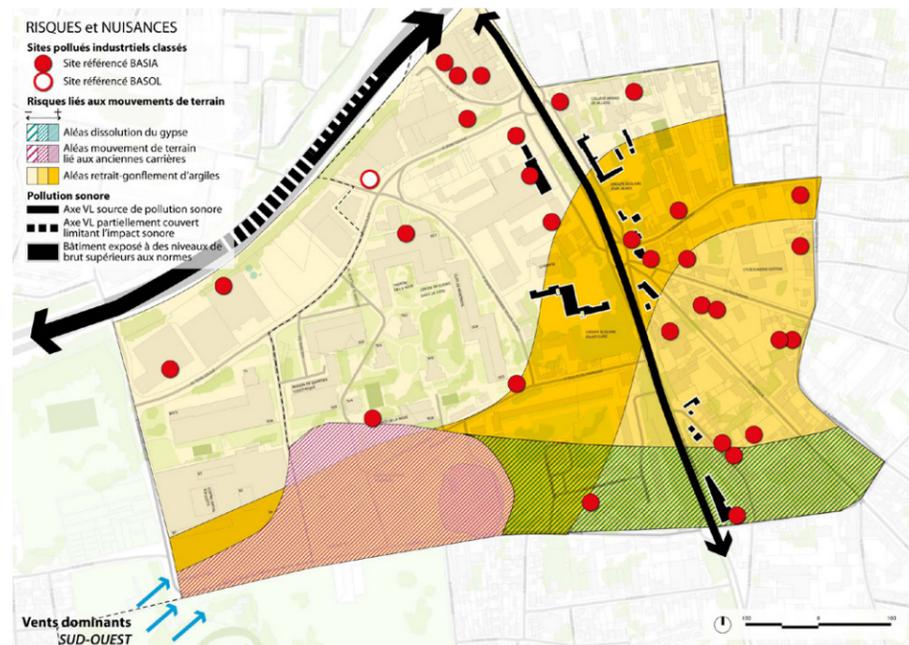
> des améliorations d'éclairage sont à apporter sur certains linéaires de voie, notamment sur l'avenue Pierre et Marie Curie et à proximité du Square du 19 Mars 1962.



II.1. Le paysage et les espaces ouverts

UNE NÉCESSAIRE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

// LA NOUE



> DES RISQUES ET NUISANCES GÉNÉRÉS PAR L'AUTOMOBILE:

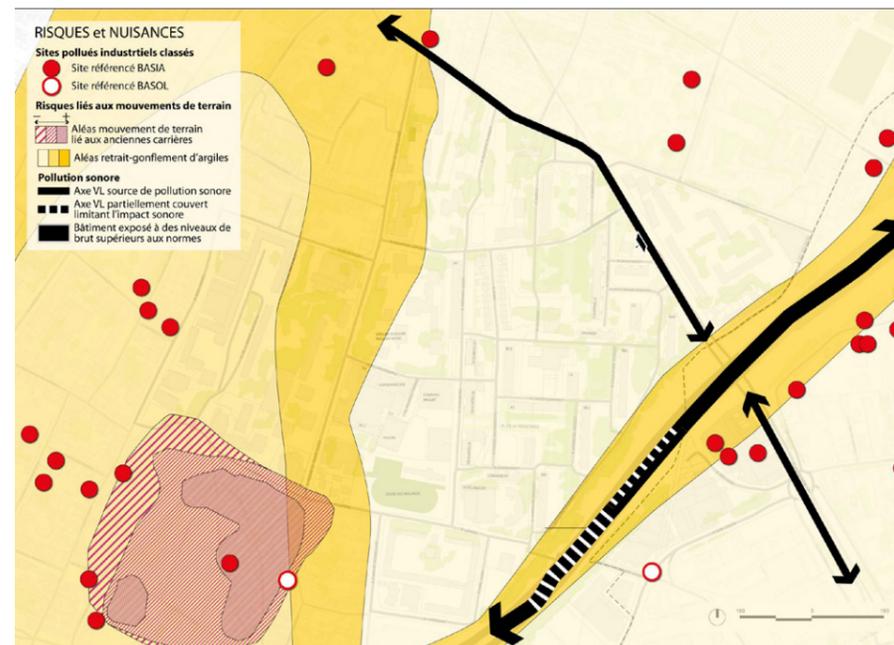
- L'A3 et l'avenue de la Résistance

> UNE POLLUTION DES SOLS TRÈS IMPORTANTES LIÉE À LA PRÉSENCE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET DES MURS À PÊCHES, notamment le long de l'avenue de la Résistance.

> L'orientation des bâtiments sur la dalle de la NOUE BAGNOLET, génère un INCONFORT puisque cela favorise l'entrée de VENTS DOMINANTS.

> DES RISQUES NATURELS PRÉSENTS EN PARTICULIER SUR LA FRANGE SUD DU PÉRIMÈTRE (mouvement de terrain)

// LES MALASSIS - SADI-CARNOT



> DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS SONT PRÉSENTS SUR :

- la frange ouest du périmètre ainsi que le long de l'A3.

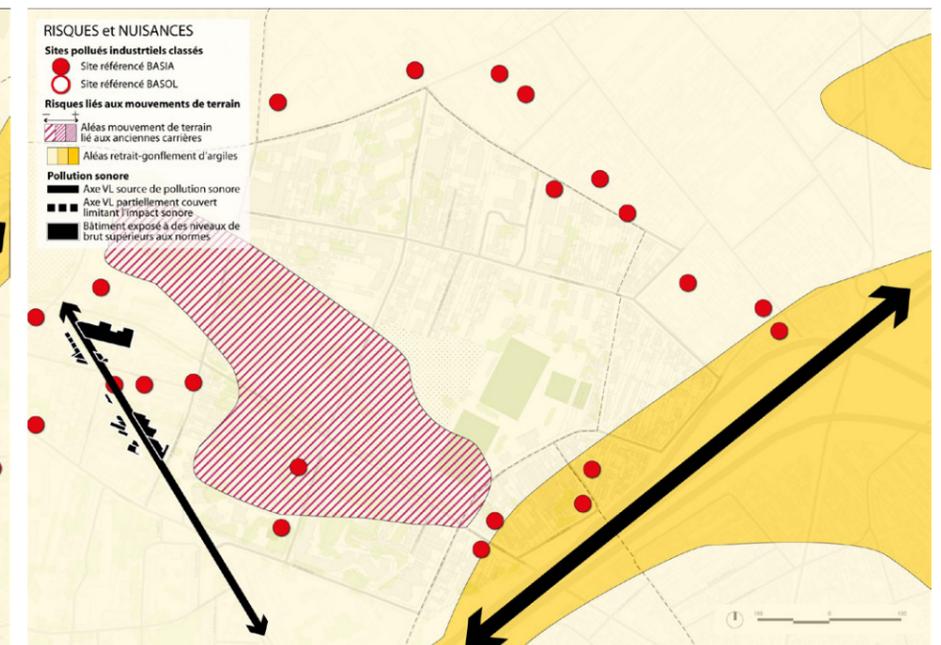
(aléas forts liés aux retraits/gonflements d'argiles)

- l'îlot à l'ouest de l'école H. Barbusse, liés à d'anciennes carrières.

> UN ENJEU IMPORTANT DE TRAITEMENT DE LA POLLUTION SONORE LIÉE À LA PRÉSENCE DE L'A3 ET AU TRAFIC SUR L'AV. STALINGRAD.

l'aménagement sur l'A3 a permis de limiter considérablement la pollution sonore. Toutefois, le risque de pollution lié aux particules fines restent un problème majeur sur ce secteur.

// LE PLATEAU - ANATOLE - FRANCE



> UN RISQUE DE POLLUTION INDUSTRIEL présent sur les limites du secteur d'étude et au niveau de la Cité des Grands Champs.

> Comme pour les Malassis et la Noue, le quartier est soumis à :

> UNE POLLUTION SONORE IMPORTANTE. L'A3 est sur ce secteur non couverte, ce qui génère des nuisances plus importantes

> UN RISQUE NON NÉGLIGEABLE DE MOUVEMENT DE TERRAIN est présent sur la frange Sud/Ouest.

> La cité Anatole France n'est pas concernée par un périmètre de risque.

II.1. le paysage et les espaces ouverts

HIERARCHISER LES ESPACES PUBLICS ET CLARIFIER LE STATUT DES DIFFÉRENTS ESPACES

> Des aménagements viaires qui engagent un début de transformation des quartiers

> De grandes parcelles en lisière du quartier NPNRU qui renforcent le sentiment d'enclavement. Un nécessaire remaillage à envisager

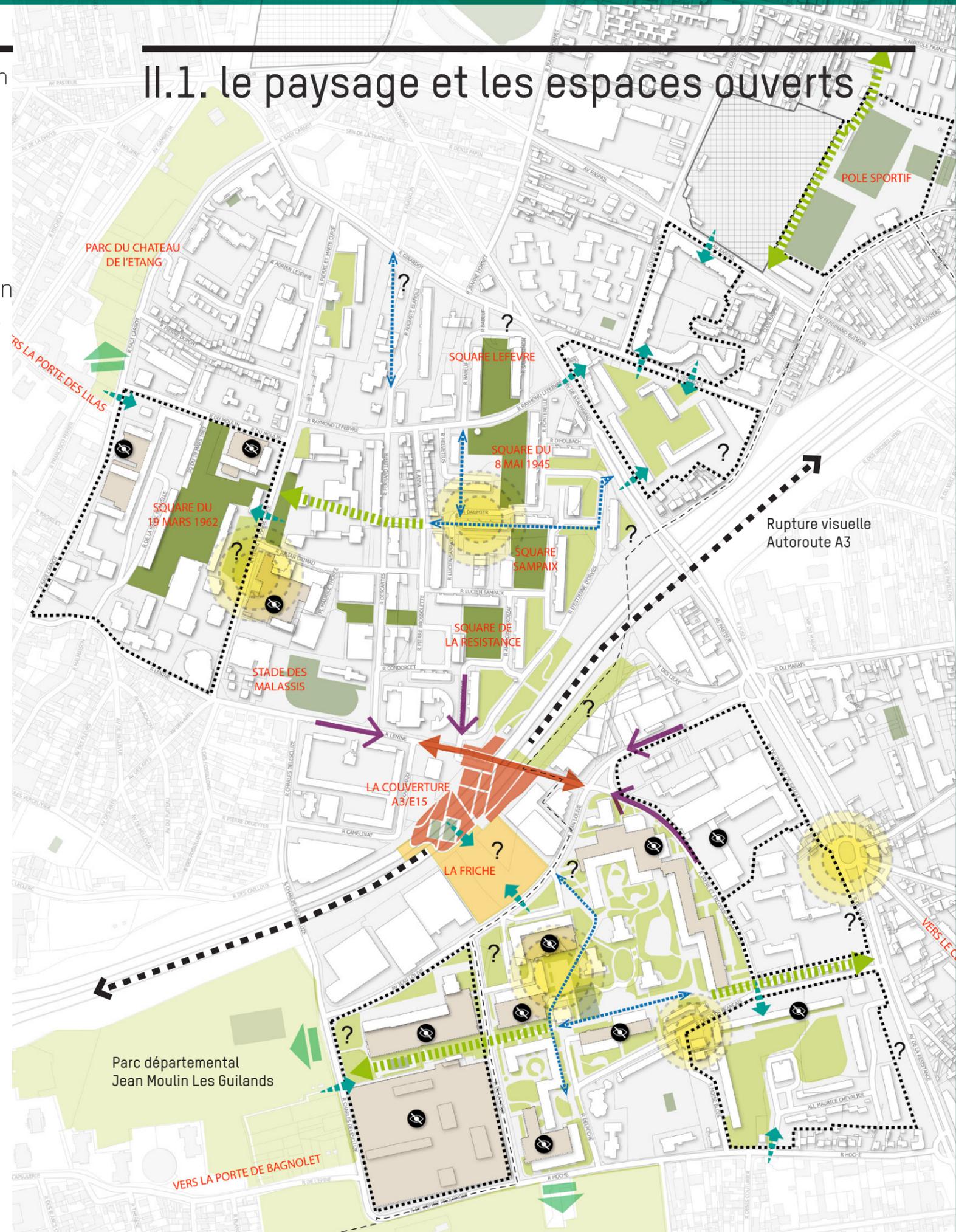
> Un manque de lieux fédérateurs, les aménagements dans le cadre de l'ANRU1 ont amorcé cette identification de lieux forts, comme l'esplanade à Montreuil et la place Sampaix à Bagnolet. Améliorer leur visibilité et leur accès au sein des quartiers est nécessaire pour pérenniser la dynamique urbaine.

> Les nombreuses dalles souffrant de problèmes de gestion, dont les terrasses hautes sont sous-utilisées et isolées.

> Les quartiers concentrent des squares et des grands jardins qui ne sont pas valorisés. Mettre en réseau ces espaces verts selon une déambulation nord-sud majeur s'inscrirait dans le projet du Parc des Hauteurs. A ce titre la couverture,

rénovée et mieux utilisée, serait un point relais de cette déambulation.

- ■ ■ Les grandes emprises, parcelles et enclaves
- Les espaces verts, les cœurs d'îlots
- La couverture
- Les squares de Bagnolet
- La friche
- Les grandes déambulations
- ☀ Les nouvelles centralités et lieux d'attrait
- Les nouvelles porosités de quartier
- ↔ Le franchissement de l'A3
- Les liens vers le Parc des Hauteurs



LES MOBILITÉS

II.2. les mobilités

UN TERRITOIRE COUPÉ PAR LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

> Une proximité du réseau magistral qui est à la fois sources d'attractivité pour les activités et sources de nuisances pour les riverains

> La RD20, avenue de la Résistance/ Stalingrad : un rôle majeur dans la desserte viaire du NPNRU

> Objectifs inscrits au PLD d'Est Ensemble, rééquilibrer le partage de la voirie

Le réseau d'intérêt intercommunal



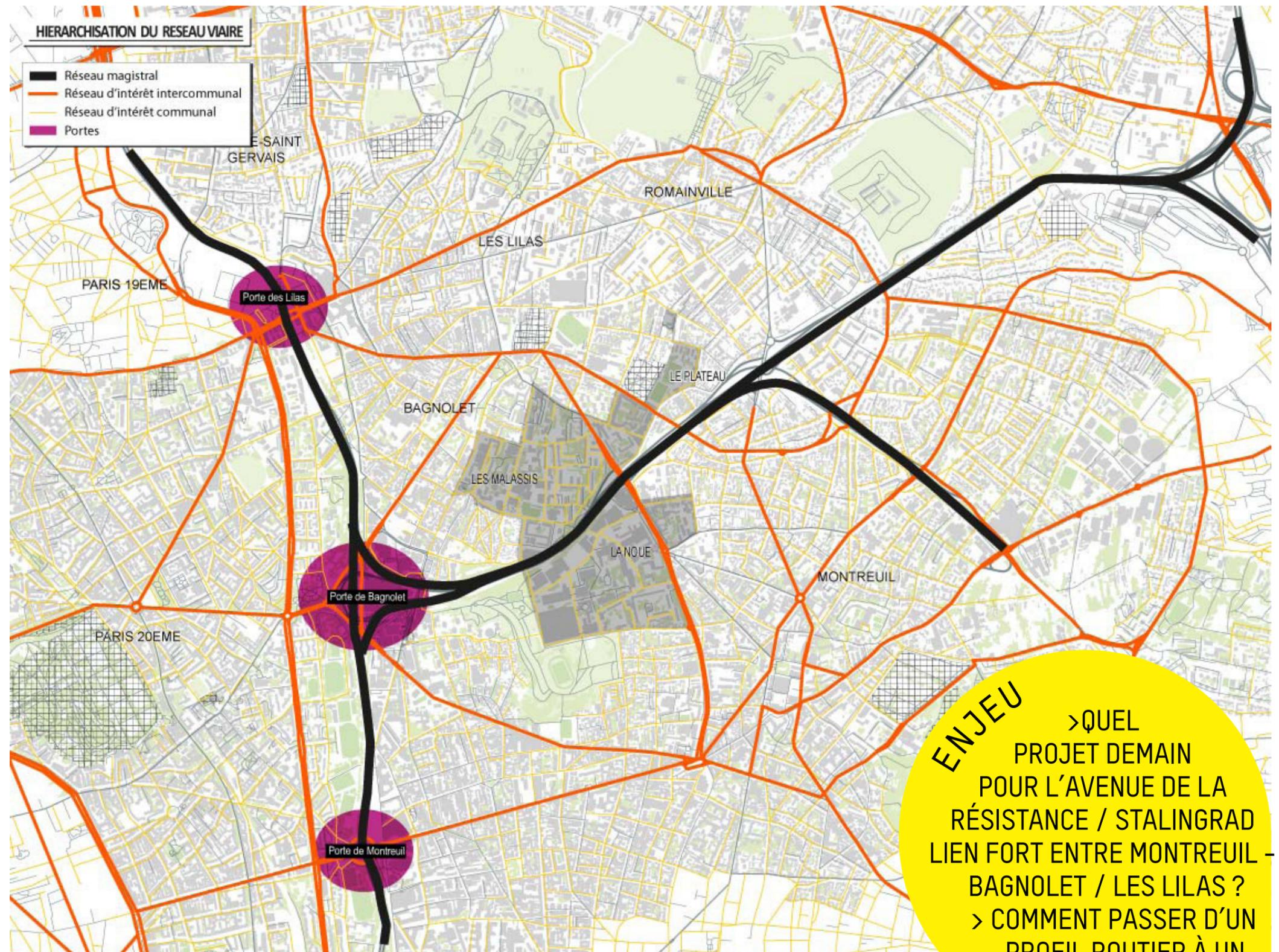
Le réseau d'intérêt communal



Le réseau d'intérêt local



Sources: PLD d'Est Ensemble



ENJEU

> QUEL PROJET DEMAIN POUR L'AVENUE DE LA RÉSISTANCE / STALINGRAD LIEN FORT ENTRE MONTREUIL - BAGNOLET / LES LILAS ?

> COMMENT PASSER D'UN PROFIL ROUTIER À UN PROFIL URBAIN ?

II.2. les mobilités

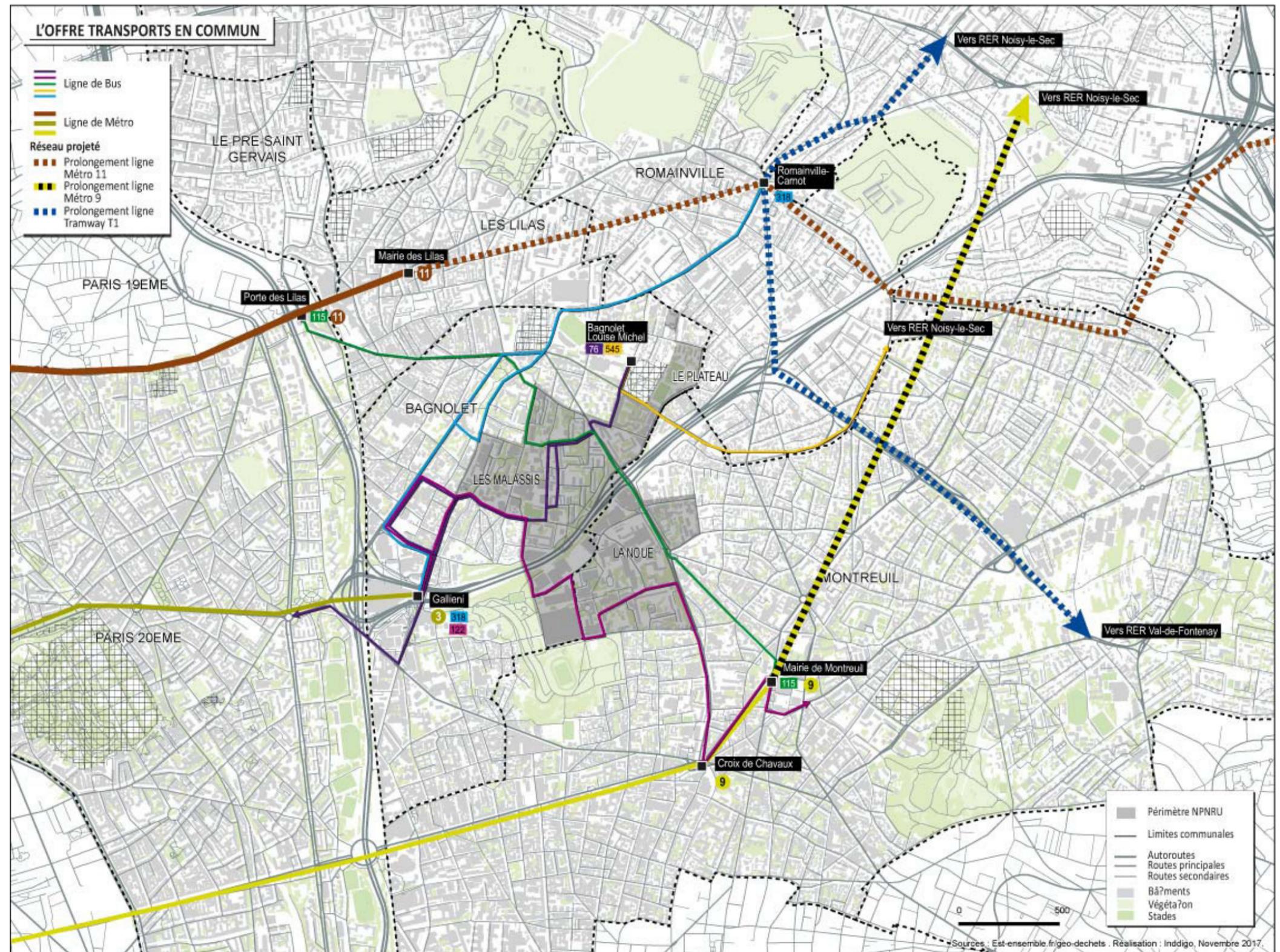
UN TERRITOIRE « EN RETRAIT » DES GRANDES INFRASTRUCTURES TC

>3 grandes lignes à proximité du NP-
NRU : M11 au nord, M3 à l'Est,
M9 au sud

>Des pôles d'échanges difficilement
accessibles pour les modes actifs :
- Une topographie importante
- Des temps de parcours importants :

	Depuis Les Ma- lassis (place de la Résistance)		Depuis La Noue (square de la Libération)	
				
M11	24'	9'	34'	12'
M3	14'	6'	15'	7'
M9	20'	6'	15'	6'

> Une offre de service TC de bonne
qualité globalement
- Une offre de service moindre sur la ligne
545
- Une amplitude horaire très large (de
5h30 à 0h30 en moyenne)
- Une fréquence moyenne < à 10 min en
HPM et autour de 10 à 30 min en soirée
- Une offre de service de bonne qualité le
samedi /dimanche (10 à 20 min en jour-
née)

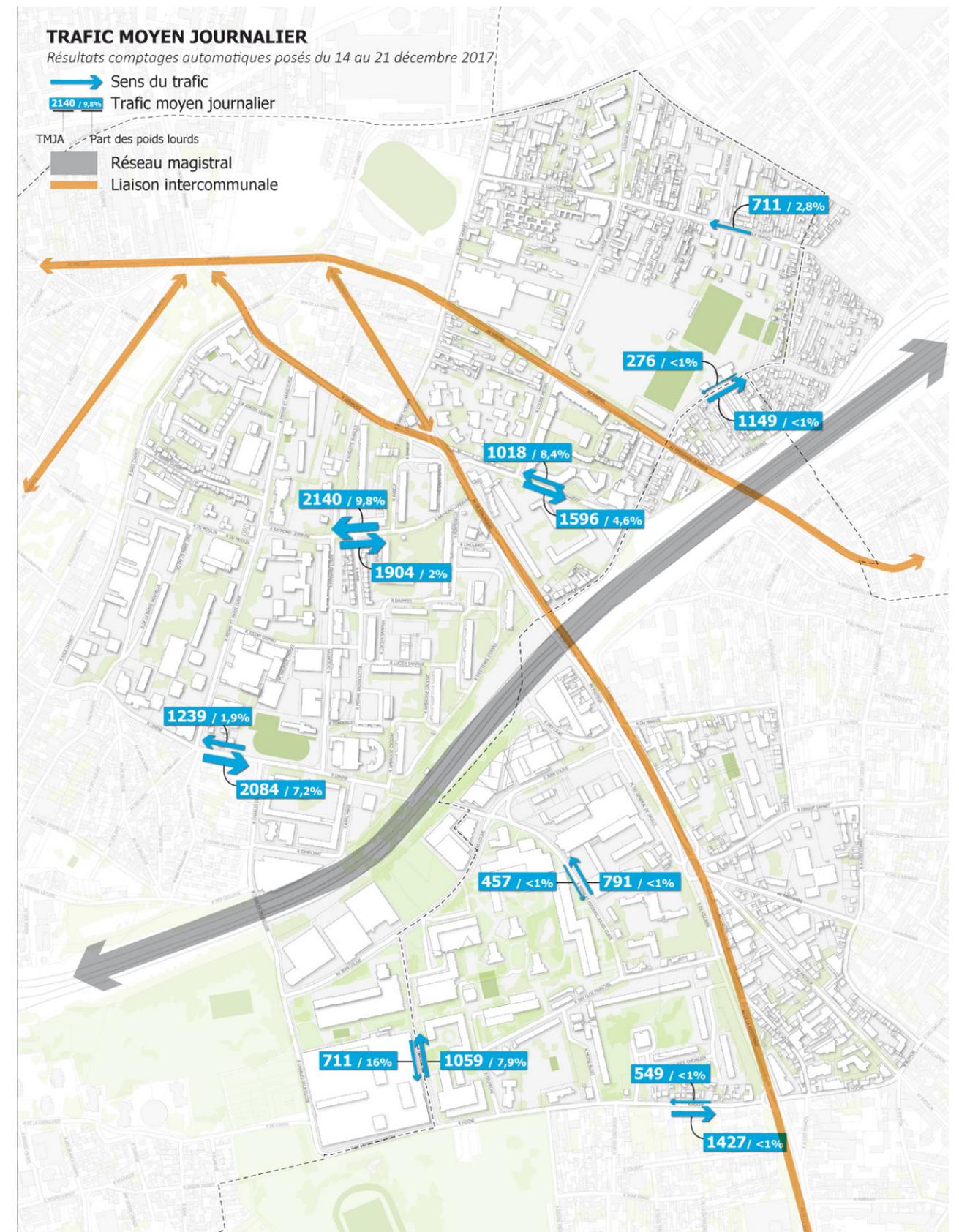


DES QUARTIERS CONNECTÉS MAIS À L'ÉCART DES TRAFICS IMPORTANTS

UNE PROXIMITÉ DU RÉSEAU INTERCOMMUNAL MAIS UN QUARTIER COMPOSÉ ESSENTIELLEMENT DE VOIES RÉSIDENIELLES À FAIBLE TRAFIC

DEUX POINTS DE LIAISONS VIAIRES ENTRE LES MALASSIS ET LA NOUE

II.2. les mobilités



DES QUARTIERS CONNECTÉS MAIS À L'ÉCART DES TRAFICS IMPORTANTS

Rappel : une enquête de trafic (compteurs automatique + directionnels) a été menée du 14 au 21 décembre 2017 et a concerné :

CONSTATS:

DES NIVEAUX DE TRAFIC GLOBALEMENT CONFORMES AVEC DES QUARTIERS À VOCATION RÉSIDENTIELLE.

Attention aux rues Raymond Lefebvre et Lénine qui se démarquent par des niveaux de trafic plus importants.

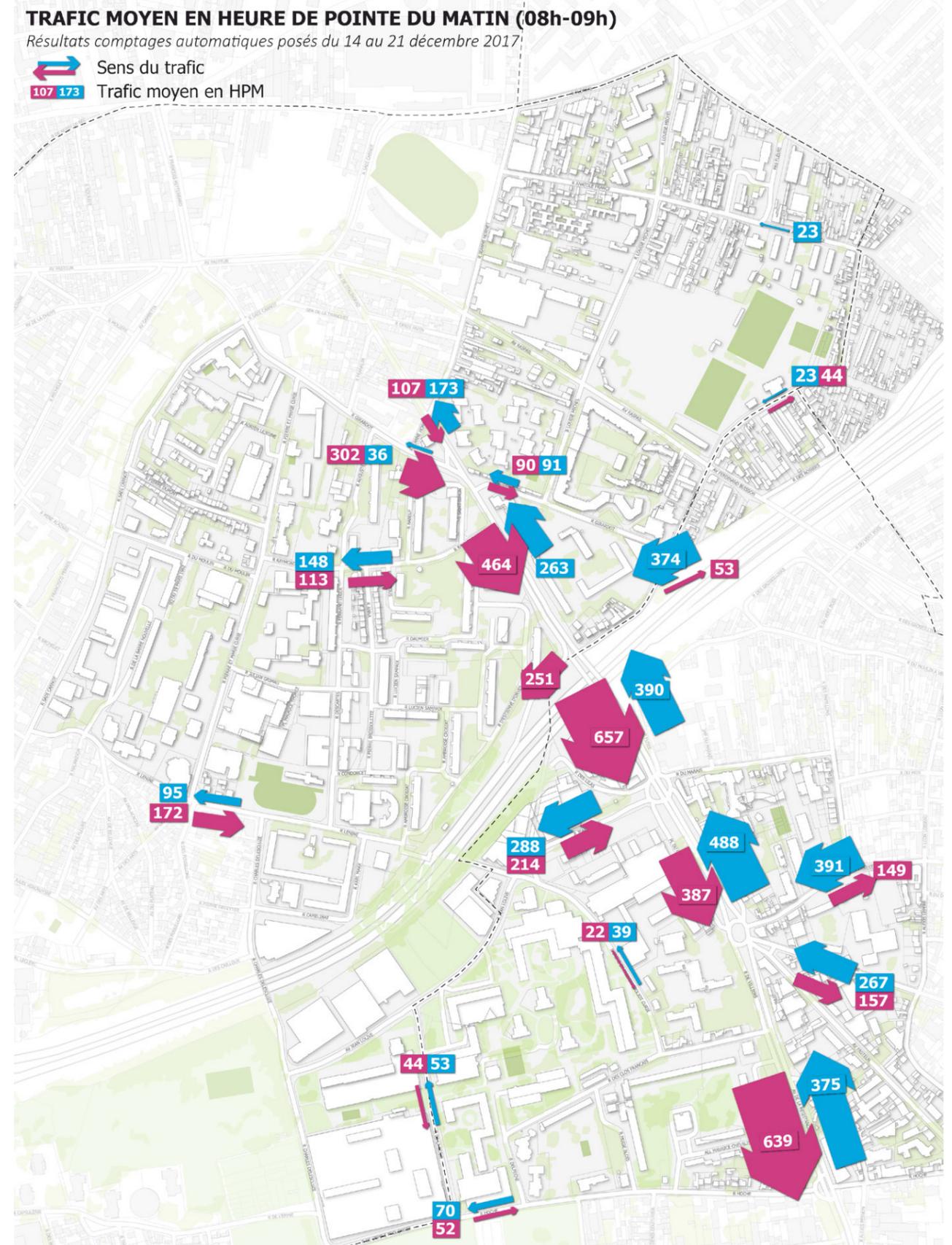
DES TRAFICS POIDS LOURDS TRÈS IMPORTANTS LOCALEMENT (LIÉS AUX TRANSPORTS EN COMMUN)

rue de La Noue (12% tous sens confondus)

rue Raymond Lefebvre (10,5% tous sens confondus).

LA RD20 (> 5000 VÉH/JR), UN LIEN ESSENTIEL DANS LES CONNEXIONS VIAIRES INTERCOMMUNALES, NORD/SUD, MAIS UN OBSTACLE À FRANCHIR POUR LES LIAISONS DOUCES LOCALES, EST/OUEST.

II.2. les mobilités

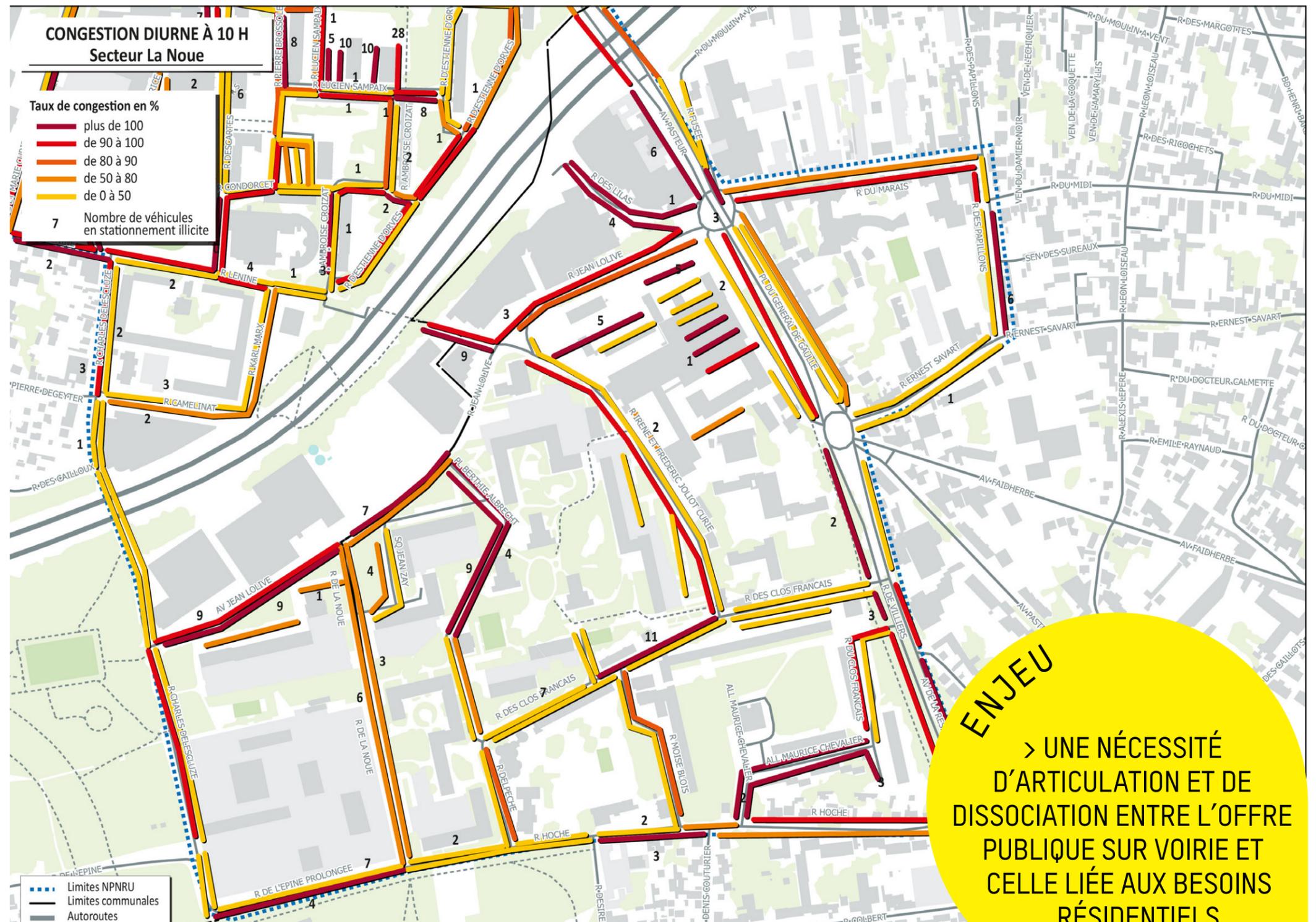


LA NOUE // FOCUS SUR LA CONGESTION EN JOURNÉE

> UN TAUX DE CONGESTION DE 101% SUR LE SECTEUR, LE SECTEUR LE PLUS CONTRAINT SUR VOIRIE

> 195 VÉHICULES EN STATIONNEMENT ILLICITE À 10H

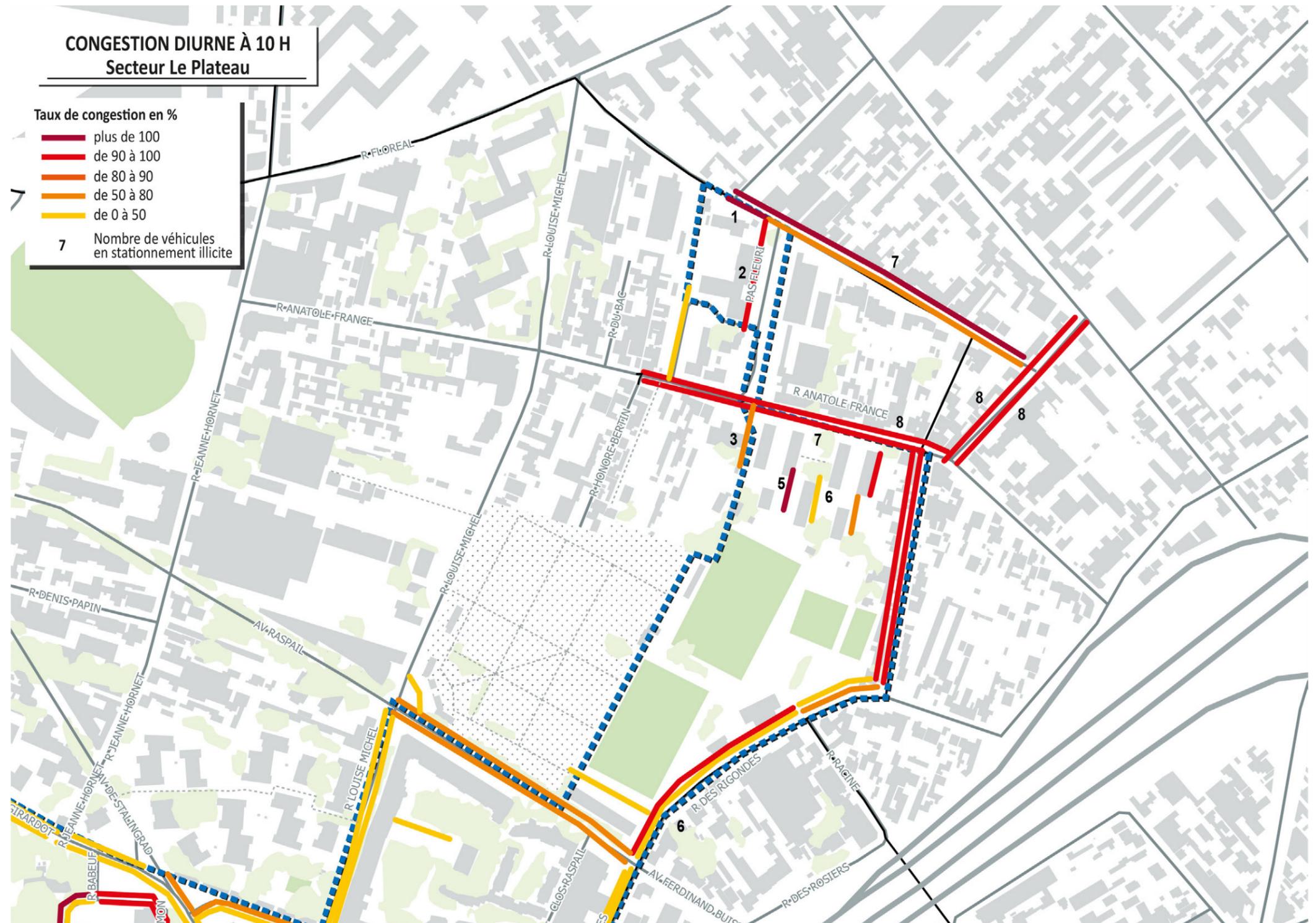
- Rue Maurice Chevalier / rue du clos français
- Rue Moïse Blois
- Rue Juliot Curie
- Rue de La Noue
- Avenue de la Résistance
- Rue des Papillons / rue Ernest Savart



LE PLATEAU - ANATOLE-FRANCE // UNE CONGESTION NOTABLE SUR LE SECTEUR

> Un taux de congestion de 93% sur le secteur

- > 78 véhicules en stationnement illégal à 10h
- Rue des Noyers + résidence
 - Rue Anatole France + résidence
 - Dans le haut de la rue des Rigondes



LA NOUE // ZOOM SUR LES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES ET L'AFUL

> Suite à l'aménagement global du quartier par la SONACOTRA, la propriété et la gestion de l'ensemble des espaces extérieurs et des parkings ont été rétrocédées à une AFUL, structure juridique ad hoc créée en 1970

> l'AFUL n'a pas permis d'assurer ni une gestion optimale, ni un entretien suffisant.

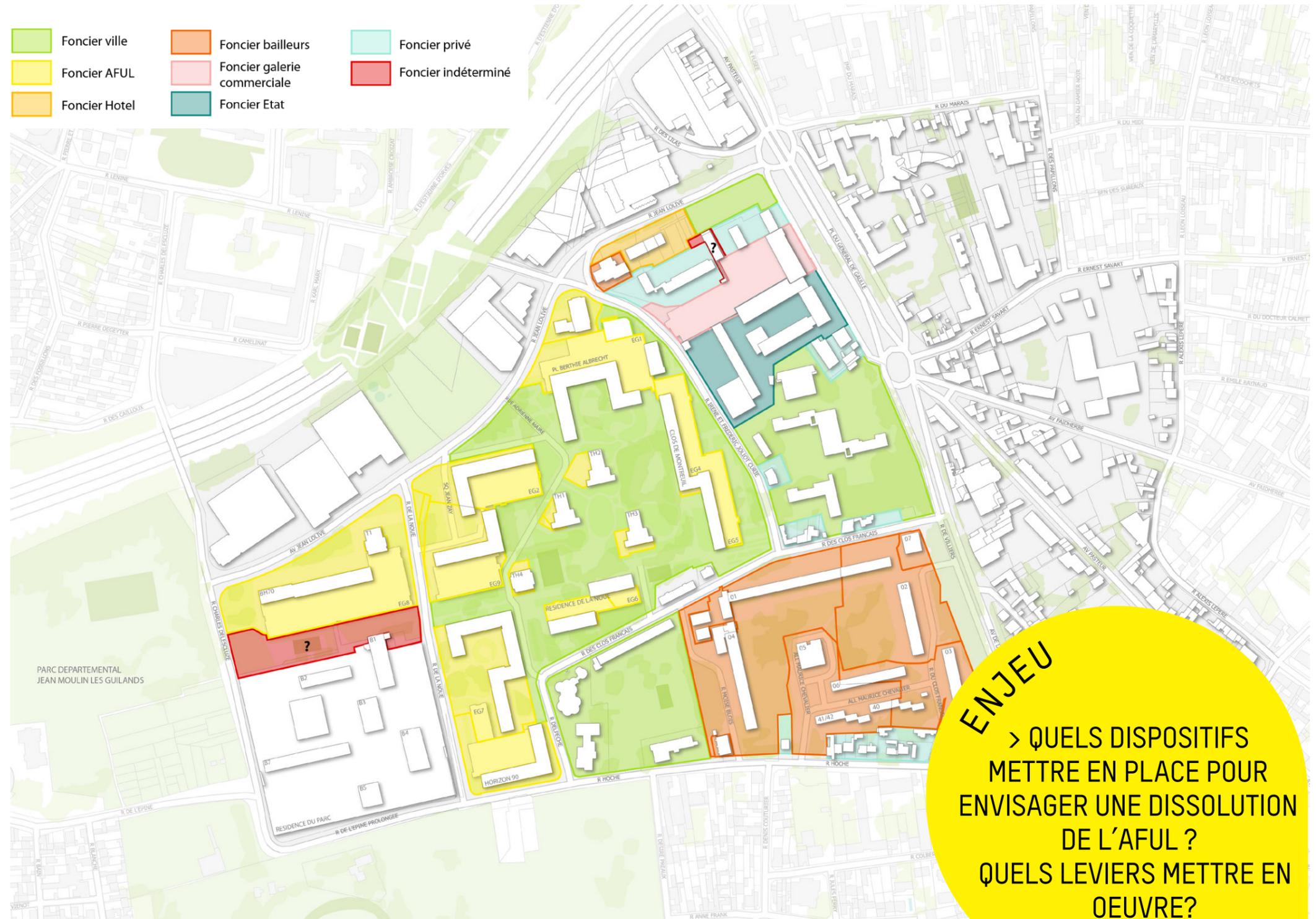
> fragilité financière de l'association avec une faible trésorerie disponible.

> 2014, les statuts de l'association ont été mis à jour et son périmètre modifié avec :

- la sortie des copropriétés des Parcs de la Noue de Bagnolet
- la cession des espaces extérieurs à vocation publique à la Ville de Montreuil
- réduction du périmètre de l'AFUL (jaune sur le plan)

> un objectif partagé : la dissolution de l'AFUL mais des problématiques financières pour le réaliser :

- réhabilitation des dalles et des parkings
- résidentialisations



L'HABITAT

II.3. L'habitat

LA NOUE // UN PARC MIXTE MAIS DES LOGEMENTS PEU ATTRACTIFS

> 2 868 logements en 2012 dont 1 719 logements locatifs sociaux soit 60% du parc

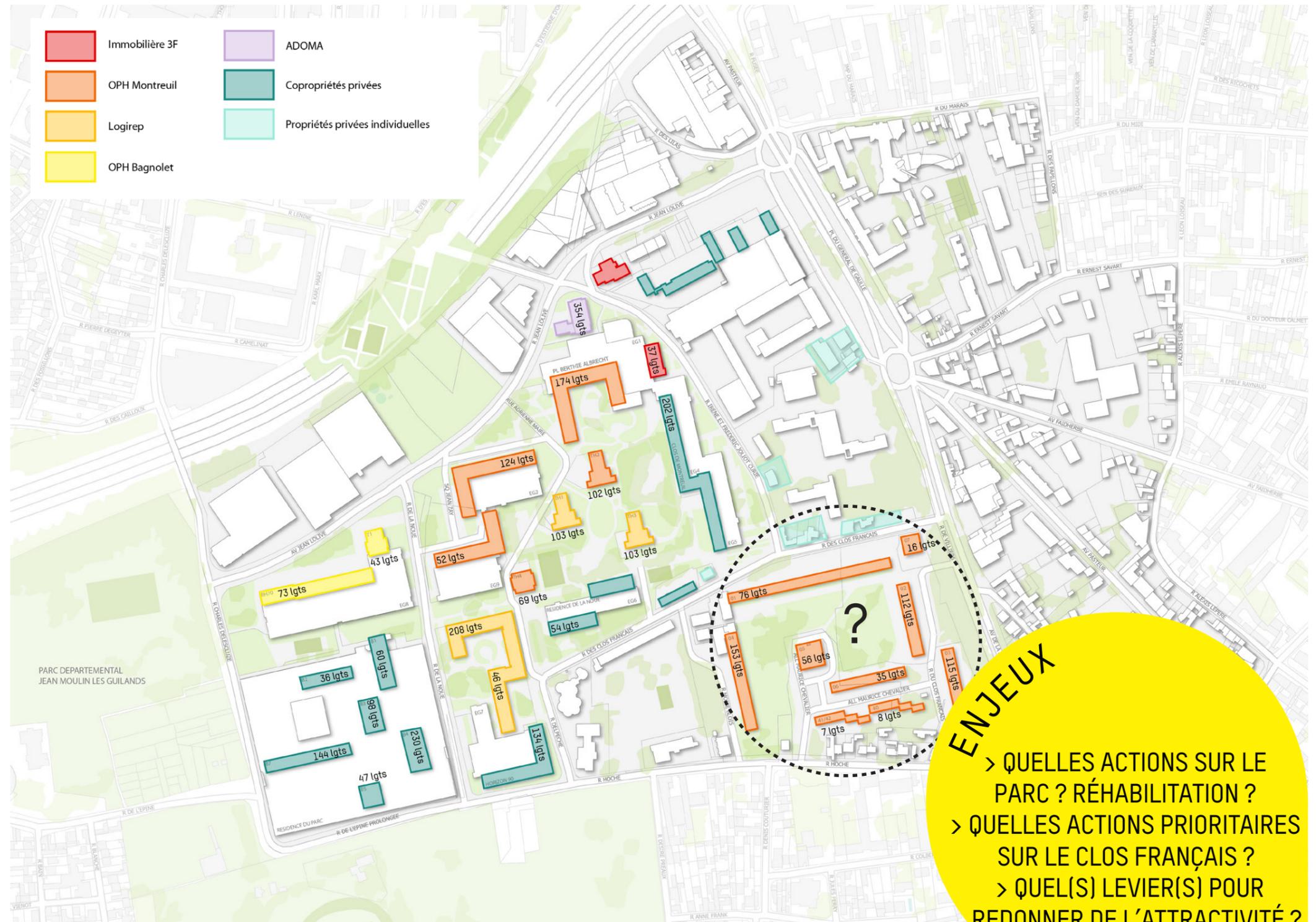
> 5 bailleurs présents : OPH Montreuil (1 107 lgts), OPH Bagnolet (165 lgts), Logirep (410 lgts), I3F (37 lgts), ADOMA (355 chbs)

> Un parc globalement bien entretenu, peu de vacance et de rotation (sauf sur le Clos Français, patrimoine vieillissant et moins qualitatif ayant plus de rotations)

> 1 005 logements dans les copropriétés : Résidence du Parc (615 lgts), Clos Montreuil (202 lgts), Horizon 90 (134 lgts) et Résidence La Noue (54 lgts). Des copropriétés dont l'état varie selon les situations. Certaines ont fait l'objet de Plans de Sauvegarde (la Résidence du Parc), d'autres se portent mieux (Clos de Montreuil, Horizon 90 ...).

> 53,4% des occupants des résidences principales sont des locataires du parc social (Montreuil, 31,4% des cas) contre 26,8% de propriétaires occupants.

> Des réservataires refusent les propositions de logements à la Noue en raison de la qualité des espaces extérieurs et de la hauteur de certains bâtiments. Le Clos Français bénéficie d'une image moins négative. Certains locataires «historiques» quittent le quartier.



II.3. L'habitat

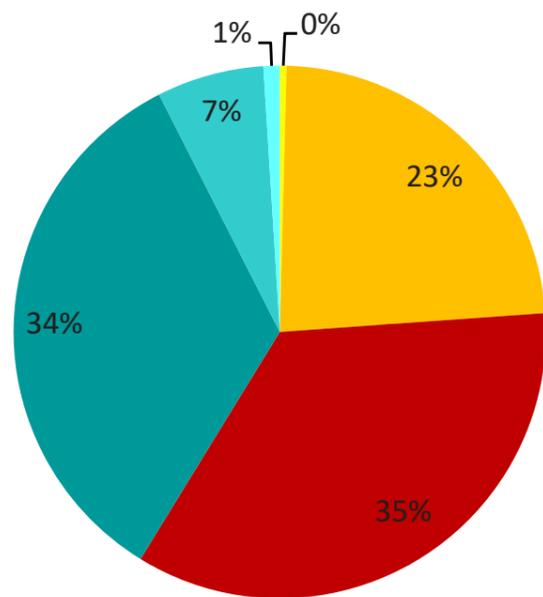
LA NOUE // RÉPARTITION DES TYPOLOGIES : UNE ABSENCE D'OFFRE DE T1 ALORS QUE LA DEMANDE EST TRÈS FORTE

Sur les 1 719 logements locatifs sociaux du secteur, il n'y a que 13 logements T1.

Les typologies les plus représentées sont les T3 et T4.

UNE FORTE TENSION SUR LES T1
A l'échelle montreuilloise, 20,1 demandes de logements pour une attribution en T1 en 2015.

A Bagnolet, la tension se fait également sentir avec 16,4 demandes pour une attribution de T1 en 2105.



Répartition des typologies dans le logement social



II.3. L'habitat

LES MALASSIS - SADI-CARNOT // UNE ATTRACTIVITÉ TRÈS VARIABLE MAIS UN PARC DE LOGEMENTS EN COURS DE RENOUVELLEMENT

> 3 bailleurs présents : OPH de Bagnolet (2 228 lgts et 467 sur le plateau), OPH de Paris (364 lgts et 209 sur le plateau), Antin Résidences (314 lgts)

> Des copropriétés implantées en frange côté Girardot et un développement en cours de l'habitat privé (Eiffage et Sogeprom)

> Un parc en cours de renouvellement en coeur de quartier mais un confortement de l'habitat social dans le cadre de l'ANRU 1 à questionner (OPH de Bagnolet et Sofilogis).

> Peu de vacance

DES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ

> La proximité du centre-ville avec les livraisons de logements neufs

> La taille des logements : les bâtiments BB sont appréciés par les locataires et les personnes qui connaissent le quartier.

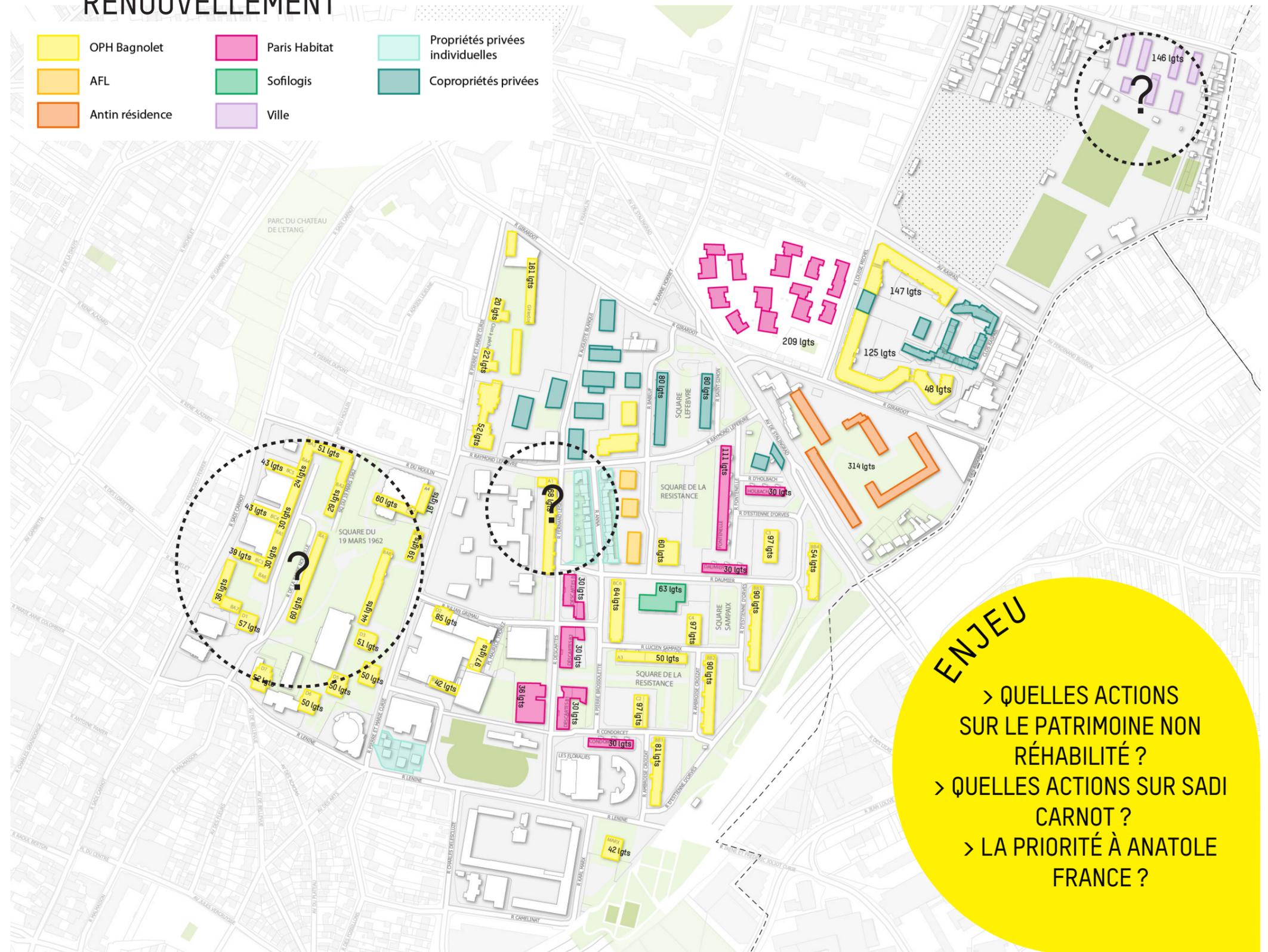
LES POINTS DIFFICILES

> La dalle Thorez souffre d'une mauvaise image (vétustée, manque de lisibilité des équipements)

> Les logements dont les superficies ne correspondent plus aux normes actuelles (Girardot, A. France).

> Le secteur Sadi-Carnot rencontre des difficultés (regroupements, trafics, etc.) et une certaine vétusté

> Une priorité d'action sur A. France (vétusté du bâti ...)

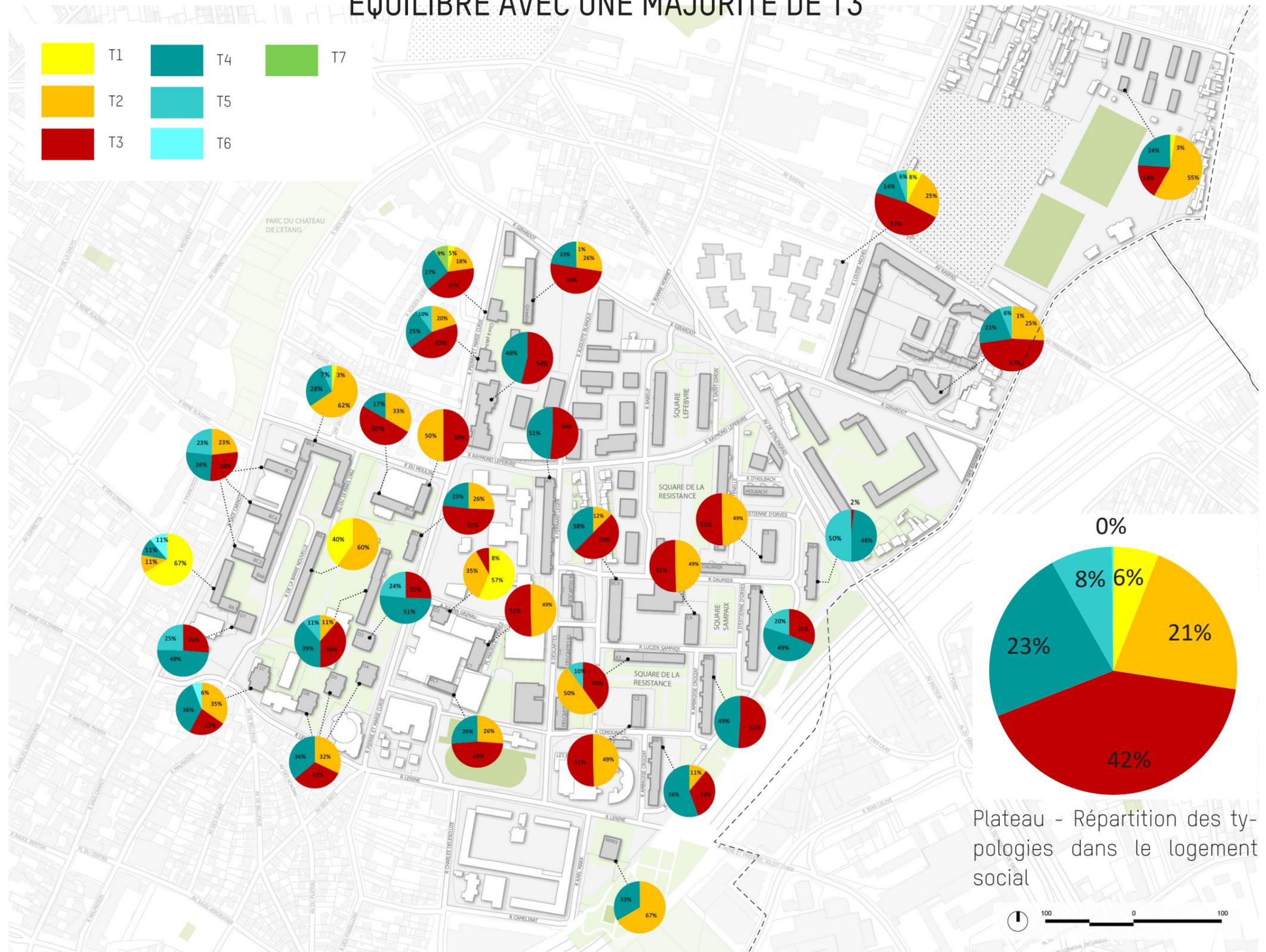


II.3. L'habitat

LES MALASSIS - SADI-CARNOT - ANATOLE FRANCE // RÉPARTITION DES TYPOLOGIES : UN PARC GLOBALEMENT ÉQUILIBRÉ AVEC UNE MAJORITÉ DE T3

> 2 886 résidences principales dans le secteur Malassis-Sadi Carnot en 2014 (INSEE Iris 12, 13 et 14). 2 565 sont occupés en location sociale
 > Un taux de logements locatifs sociaux de 89%.
 > Les typologies les plus représentées sont les T3 et T4. Contrairement à la Noue, une offre en T1 est présente avec 171 logements.

> Un taux de logements locatifs sociaux de 58% sur le Plateau
 > La typologie la plus représentée est le T3.



Malassis - Répartition des typologies dans le logement social

II.3. L'habitat

UNE FORTE TENSION SUR LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE, PRINCIPALEMENT POUR LES PETITES TYPOLOGIES

UNE FORTE TENSION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX (SNE 2015)

> A Bagnolet, 8,3 demandes pour une attribution en 2015.

> A Montreuil, 9,5 demandes pour une attribution en 2015.

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 principaux motifs de demandes sur les deux communes sont « besoin d'un logement à soi » ou « logement trop petit ».

UNE TENSION PARTICULIÈRE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

> A Montreuil, 20,1 demandes pour une attribution de T1 en 2015.

> A Bagnolet, 16,4 demandes pour une attribution de T1.

38% des demandeurs à Bagnolet et 44% des demandeurs à Montreuil étaient des personnes seules. Les logements demandés étaient à 52% des T1/T2 à Bagnolet et 53% à Montreuil.

Sur le territoire d'étude, les T1/T2 concernent seulement 28% de l'offre et les T3/T4, 65% de l'offre.

> En 2015, les T1/T2 représentaient 32% des attributions à Bagnolet et 38% des attributions à Montreuil.

DES DELAIS D'ATTRIBUTION PLUS LONGS A MONTREUIL ET BAGNOLET QU'À L'ÉCHELLE DE L'EPT ET DU 93

Pour les demandes de moins de deux ans en 2015, les taux d'attribution sont de 36% à Montreuil, 39% à Bagnolet, 48% à l'échelle de l'EPT et 52% à l'échelle du 93.

1/3 DES DEMANDES CONCERNENT DES MUTATIONS

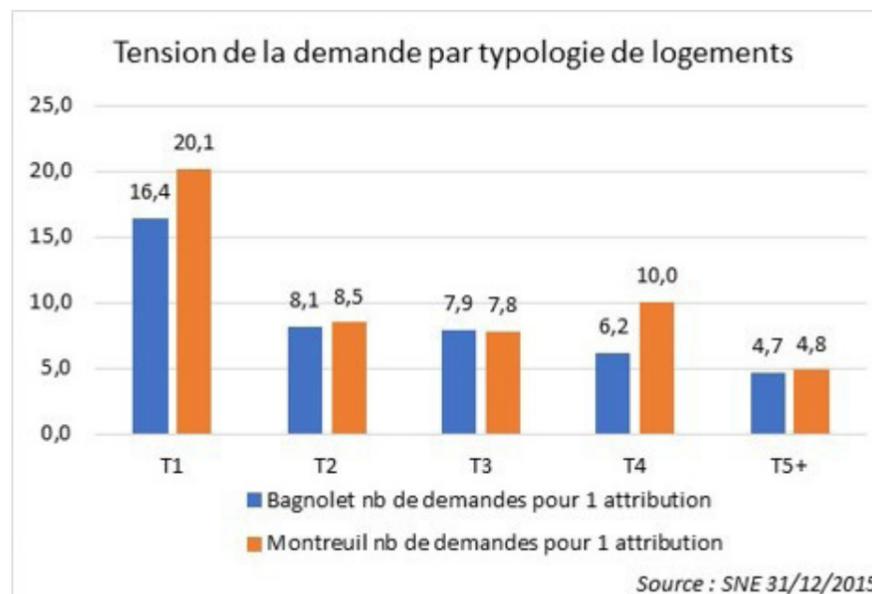
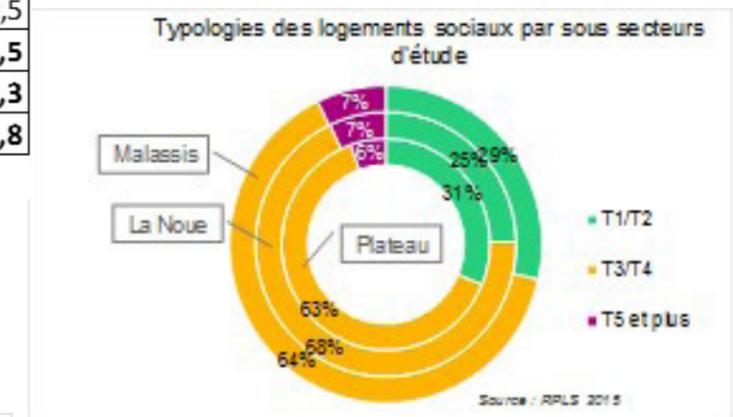
> 33,1% des demandes concernent des mutations à Bagnolet pour 27,6% d'attributions.

> 30,6% des demandes concernent des mutations à Montreuil pour 24,3% d'attributions.

Le principal motif de demandes de mutation concerne la taille trop petite du logements (40% à Bagnolet et 45% à Montreuil).

Communes	Satisfaction de la demande		
	Nbre de demandes de logement social actives au 31/12/2015	Nbre d'attributions entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015	Nbre de demandes par attribution en 2015
Bagnolet	2 847	344	8,3
Montreuil	8 358	880	9,5
T8 - Est Ensemble	32 495	4 308	7,5
Seine-Saint-Denis	99 179	13 605	7,3
Ile-de-France	634 538	81 451	7,8

Source : SNE au 31/12/2015



ENJEUX

> QUELLE MARGE DE MANOEUVRE DANS LES QUARTIERS POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE? A-T-ON LA POSSIBILITÉ DE RECONFIGURER L'OFFRE ACTUELLE ?

II.3. L'habitat

DES DEMANDEURS ET DES ATTRIBUTAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX AU PROFIL PRÉCAIRE

PRÈS DE 80% DES DEMANDEURS ONT DES REVENUS INFÉRIEURS OU ÉGAUX AUX PLAFONDS PLAI

> En 2015, 81% des demandeurs à Bagnolet, 77% des demandeurs à Montreuil ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

> A l'échelle de l'EPT, 80% des demandeurs sont sous ce plafonds et 81% pour la Seine Saint Denis.

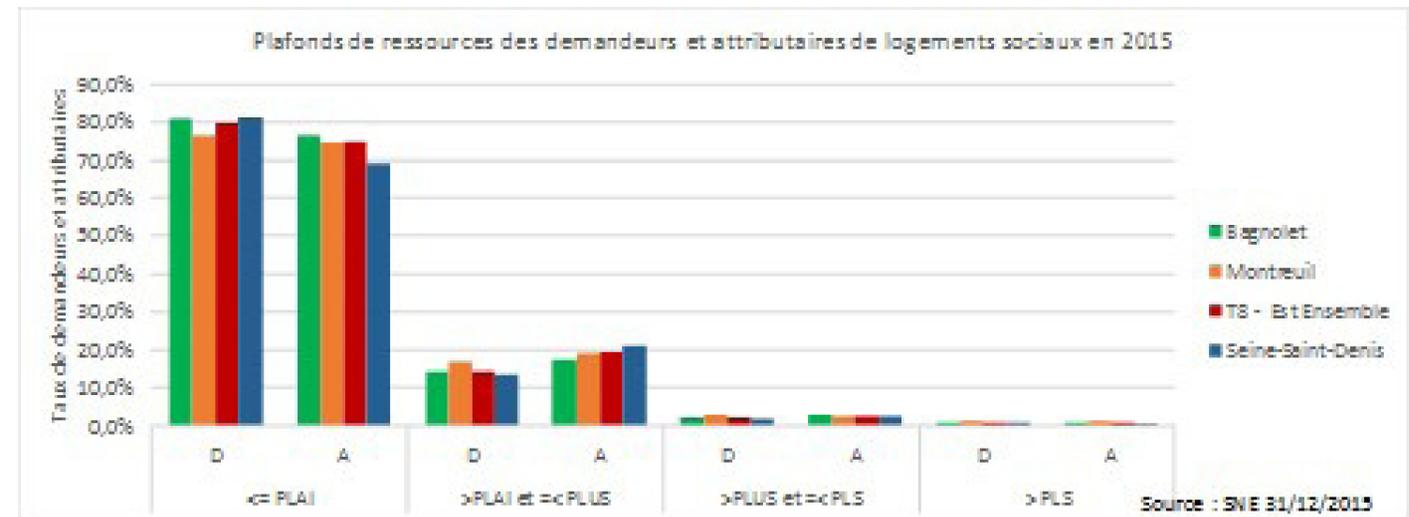
DANS LE QPV, UN CONVENTIONNEMENT MAJORITAIRE DES LOGEMENTS EN PLUS QUI INTERROGE SUR LE TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

> 93% des logements sont conventionnés en PLUS ou équivalent et seulement 4% en PLAI (224 logements dont une partie au Clos Français), 3% sont en PLS (166 logements au Clos Français).

Potentiellement, des plafonds de loyers à la relocation trop élevés par rapport aux revenus des demandeurs.

> Au Clos Français, les loyers pratiqués à la relocation par l'OPH de Montreuil sont de 6,0361€/m² de SU pour les PLAI, 6,7761€/m² de SU pour les PLUS et 10,5032€/m² de SU pour les PLS.

> A la Noue, les loyers pratiqués à la relocations par l'OPH de Montreuil sont en surface corrigée soit 3,4585€/m² de SC pour un financement équivalent PLUS et 3,6033€/m² SC en PLAI.



ENJEUX

> QUELLE CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER AU PARC LOCATIF SOCIAL ?
 QUELLE CAPACITÉ POUR LES MÉNAGES DÉJÀ LOCATAIRES À EN SORTIR ?
 QUEL PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

II.3. L'habitat

PROGRAMMES NEUFS EN COURS DE COMMERCIALISATION FIN 2017

Prix moyen de vente d'un appartement neuf ou rénové en 2017:
Montreuil 5 660€/m²
Bagnolet 5 210€/m²

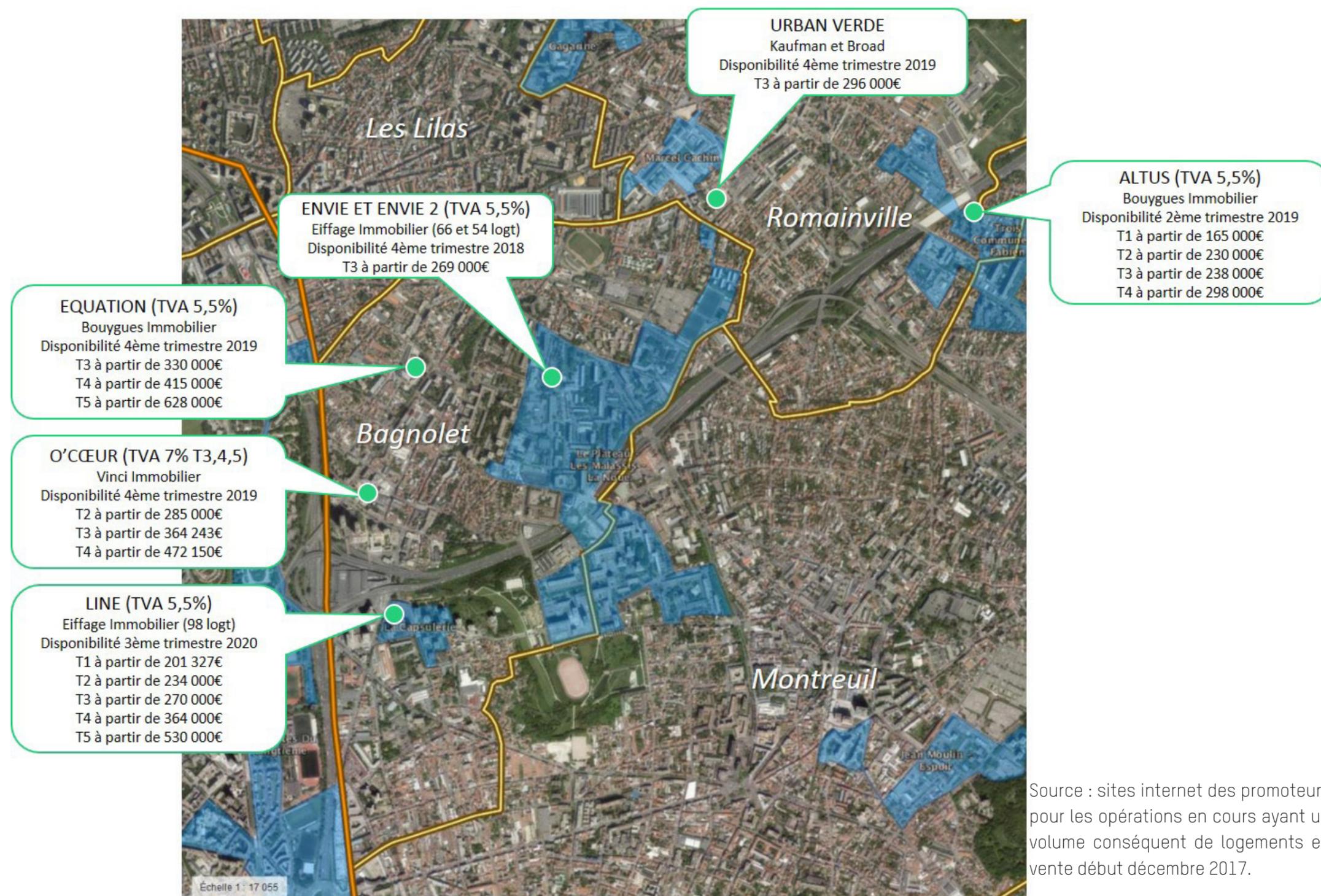
UNE PROMOTION IMMOBILIERE QUI VA BENEFICIER DE L'AMELIORATION DE LA DESSERTE EN TRANSPORT

L'attractivité des opérations va encore augmenter dans les années à venir avec le développement de grands projets comme le prolongement de la ligne 11 en 2020 pour le quartier Boissière à Montreuil (Bas Montreuil).

UN ENCADREMENT DES PRIX DE L'IMMOBILIER A MONTREUIL

La ville a mis en place une charte de la construction durable en 2015. Elle encadre les prix de vente des opérations hors ZAC. Pour le secteur Clos Français le prix de vente d'un logement en accession est de 4 200€/m² de SU.

Pour les opérations dans un périmètre de 300m autour des QPV, un abattement de 15 points par rapport aux valeurs de référence est appliqué.



Source : sites internet des promoteurs pour les opérations en cours ayant un volume conséquent de logements en vente début décembre 2017.

II.3. L'habitat

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

DES COMMUNES ATTRACTIVES POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Le territoire d'étude se situe en zone A bis concernant les plafonds Pinel, soit un loyer plafond applicable de 16,83€/m² de SU en 2017.

DES COMMUNES PRIORITAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOCATIF INTERMÉDIAIRE A L'ECHELLE DE L'EPT (étude Adéquation pour la SNI)

Selon l'étude réalisée en 2016 par Adéquation à l'échelle d'Est Ensemble, Montreuil et Bagnolet ressortent en priorité 1 et 2 concernant la production de logements intermédiaires en raison de leur proximité de Paris, de la tension du marché et des prix élevés du secteur locatif libre (cf. carte ci-contre). Le secteur du QPV est en priorité 2.

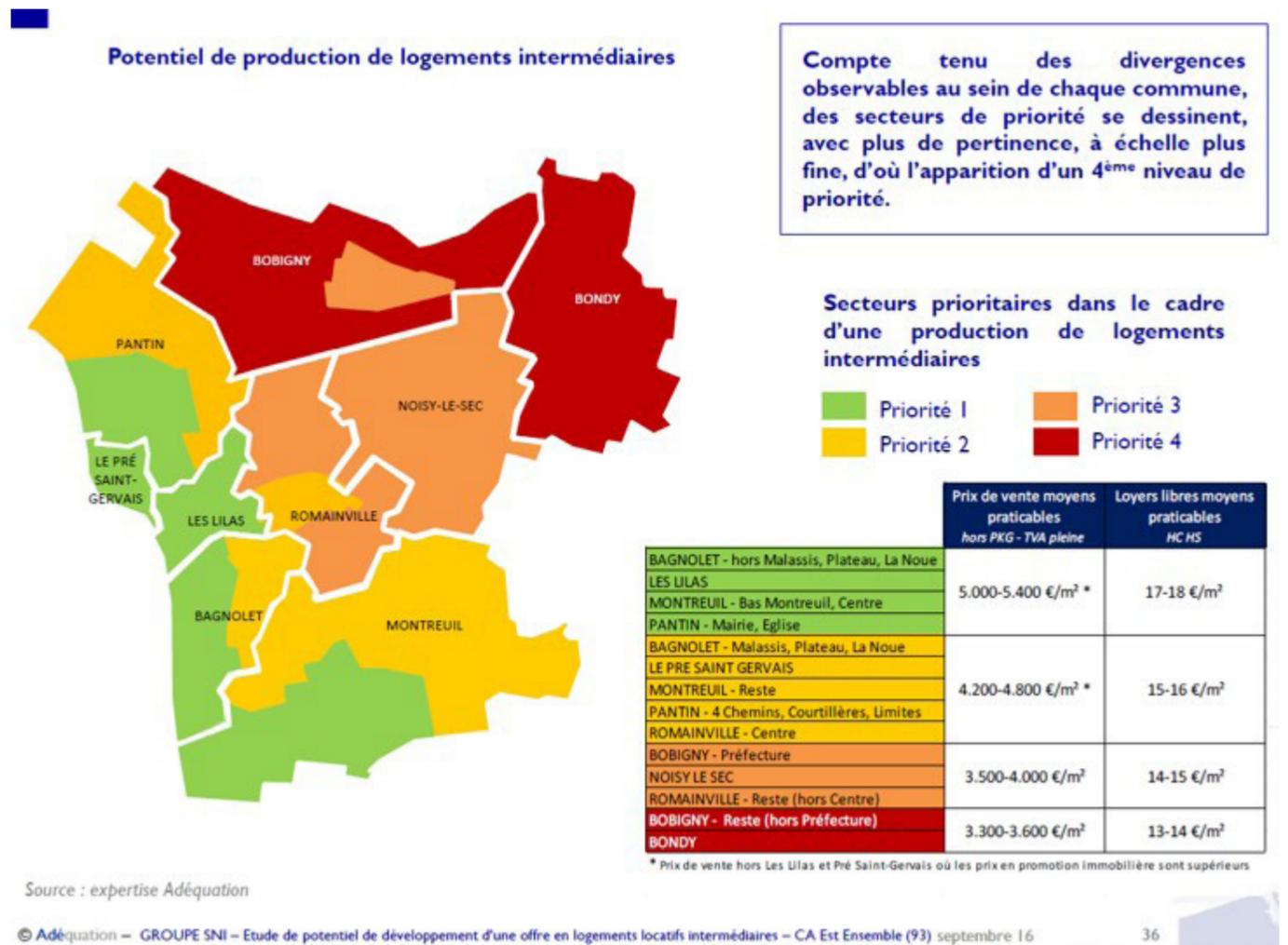
Par rapport au volume totale de la promotion immobilière, Montreuil et Bagnolet pourraient accueillir 20% de leur production en locatif intermédiaire, soit environ 45 logements pour Bagnolet et 85 à Montreuil. Sur la production immobilière restante, 40% pourrait se faire en accession abordable et 60% en accession libre.

A Bagnolet, dans le secteur Plateau Malassis La Noue, l'étude identifie des prix admissibles pour l'accession compris entre 4 500 et 4 700€/m² et des loyers moyens à 16,6€/m² en locatif libre.

A Montreuil, dans le secteur Clos Français, les prix admissibles pour l'accession sont compris entre 4 200 et 4 500€/m² et les loyers moyens à 16,1€/m² en locatif libre.

Le logement intermédiaire, en location ou en accession, se définit selon trois conditions :

- Etre situé dans une zone tendue
- Faire l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratiquer des prix modérés ;
- Etre destiné aux classes moyennes, c'est-à-dire situées sous un plafond de ressources. Son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret.



Référentiel de valeurs à pratiquer en fonction des secteurs définis

	Loyers moyens praticables en libre hors charge, hors stationnement				Loyers moyens praticables en intermédiaire hors charge, hors stationnement			
	T1 (28 m ²)	T2 (48 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (75 m ²)	T1 (28 m ²)	T2 (48 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (75 m ²)
BAGNOLET - hors Malassis, Plateau, La Noue								
LES LILAS								
LE PRE SAINT GERVAIS	570-680 €	800-930 €	1030-1150 €	1180-1310 €	510-610 €	720-820 €	930-1010 €	1000-1130 €
MONTREUIL - Bas Montreuil, Centre								
PANTIN - Mairie, Eglise								
BAGNOLET - Malassis, Plateau, La Noue								
MONTREUIL - Reste	560-620 €	760-830 €	920-1050 €	970-1170 €	420-530 €	645-705 €	800-850 €	850-980 €
PANTIN - 4 Chemins, Courtilières, Limites								
ROMAINVILLE - Centre								
BOBIGNY - Préfecture	520-590 €	675-780 €	820-880 €	940-1050 €	420-500 €	550-665 €	695-750 €	750-890 €
NOISY LE SEC								
ROMAINVILLE - Reste (hors Centre)								
BOBIGNY - Reste (hors Préfecture)	460-530 €	660-740 €	760-880 €	880-1010 €	410-450 €	600-630 €	680-800 €	765-860 €
BONDY								

Source : expertise Adéquation

II.3. L'habitat

LES CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES

OFFRE LOCATIVE LIBRE : UN ACCÈS LIMITÉ DES MÉNAGES BAGNOLETAIS ET MONTREUILLOIS

Réalisation d'un exercice théorique afin d'estimer l'accès des ménages au parc locatif basé sur :

- > Les revenus des ménages par déciles en fonction de leur statut d'occupation
- > La médiane des loyers pratiqués sur les deux communes selon l'étude Adéquation
- > Un loyer mensuel plafonné à 30% des revenus disponibles des ménages

Selon cet exercice, entre 40% et 50% des ménages ne pourraient pas prétendre à un T1 en locatif libre avec un loyer de 18,6€/m²

ACCESSION A LA PROPRIETE : DES CAPACITES D'EMPRUNT LIMITEES POUR L'ACHAT EN NEUF ET DANS L'ANCIEN

Réalisation d'un exercice théorique afin d'estimer les capacités des ménages à accéder à un T3 dans le neuf et dans l'ancien basé sur :

- > Les revenus des ménages par déciles en fonction de leur statut d'occupation
- > Un prêt sur 20 ans à un taux de 2,5% (hors assurance)
- > Des mensualités maximales de 30% du revenu disponible des ménages

Pour les ménages Bagnoletais :

- > Le prix moyen d'achat d'un T3 de 60m² dans l'ancien en 2017 : 235 800€
- > Le prix moyen d'achat d'un T3 neuf de 67,6 m² fin 2017 : 279 444€

Seuls 10% de l'ensemble des ménages bagnoletais peuvent théoriquement accéder à la propriété d'un T3 ancien et environs 5% des ménages à un T3 neuf.

Pour les ménages montreuillois :

- > Le prix moyen d'achat d'un T3 de 60m² dans l'ancien en 2017 : 282 600€
- > Le prix moyen d'achat d'un T3 neuf de 67,6 m² fin 2017 : 382 616€

Des ménages aux capacités d'accès encore plus limitées, moins de 10% de l'ensemble des ménages peuvent théoriquement accéder à la propriété d'un T3 ancien et aucun ménages à un T3 neuf.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE : UN ACCÈS LIMITÉ DES MÉNAGES BAGNOLETAIS ET MONTREUILLOIS

Estimation de la part des ménages ayant des revenus permettant l'accès au PSLA en fonction de la composition familiale, le coût maximal au m² d'un PSLA en zone A (3 439€), des surfaces théoriques des constructions neuves par typologies

Une part très importante des ménages des deux communes sont sous les plafonds d'accès, cependant leurs capacités d'emprunts limitent grandement leurs possibilités d'accès à ce produit logement.

UN ETAT TECHNIQUE DES IMMEUBLES DE LOGEMENTS VARIABLE

LES CRITÈRES

- > état technique (menuiseries, façade, appareils sanitaires, revêtements intérieurs, réseaux ...)
- > état structurel
- > performance énergétique
- > accessibilité (accessibilité au hall d'entrée, ascenseur ...)

A LA NOUE-CLOS FRANCAIS

- > un bâti à l'état variable
- > des réhabilitations nécessaires sur le parc de Logirep et de l'OPH Bagnolet
- > Une priorité d'action sur le Clos Français
- > La restructuration du foyer ADOMA

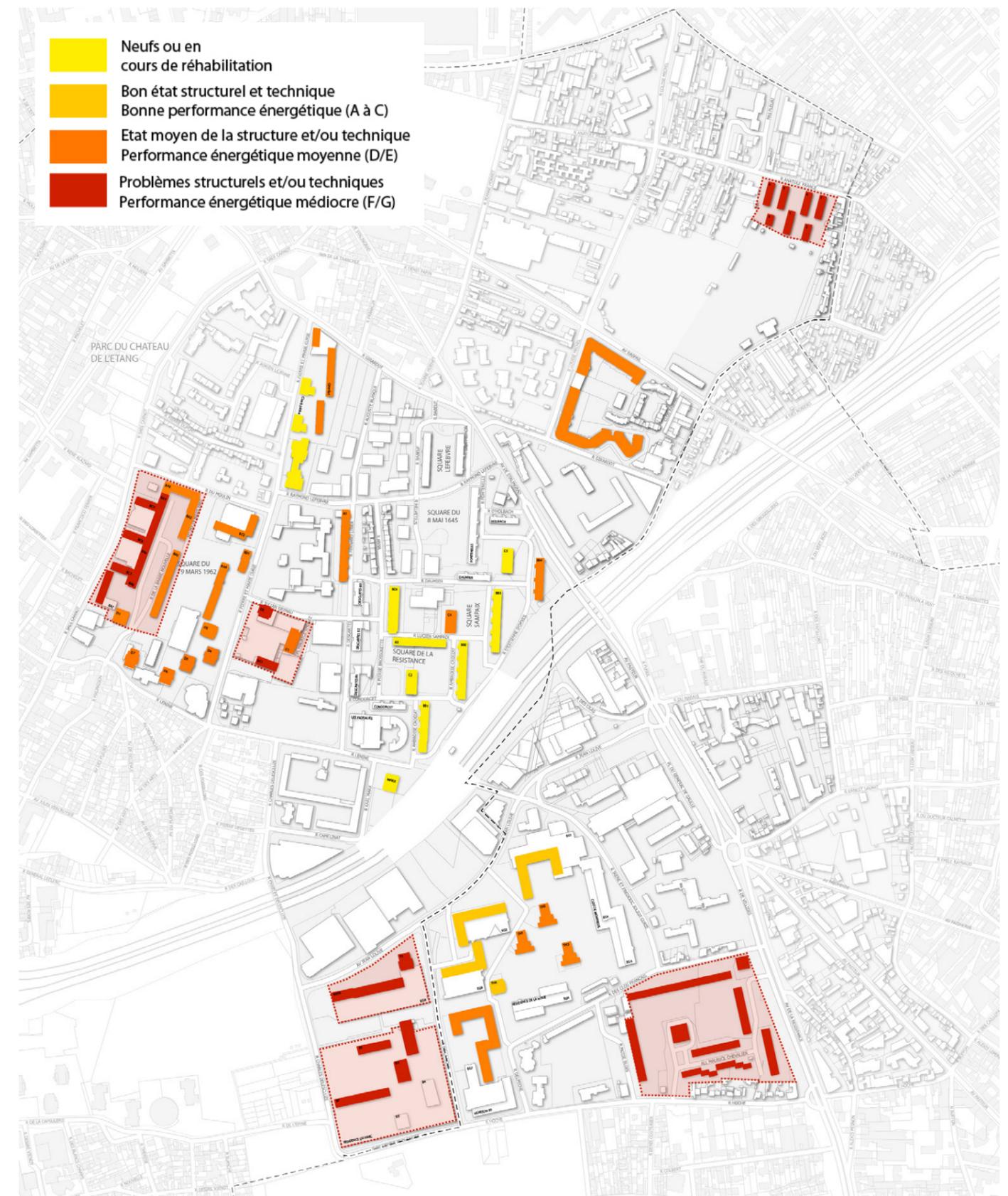
AUX MALASSIS-SADI-CARNOT-PLATEAU

- > Des réhabilitations en cours sur le coeur de quartier à compléter par les réhabilitations de C4 et BB4
- > Une priorité d'action sur deux secteurs :
 - > Anatole France
 - > Sadi-Carnot

L'analyse de l'état technique du bâti sera à affiner par des visites complémentaires.



II.3. L'habitat



PRIORITÉS D'INTERVENTION SUR L'HABITAT À L'ÉCHELLE DU NPNRU

Une analyse multicritère sur l'habitat en cours de réalisation qui intègre trois grands critères :

Critère urbain

- > Aménité urbaines : qualité et proximité des commerces, des équipements publics, des polarités économiques, accessibilité TC
- > Intégration urbaine : lisibilité de la trame viaire, niveau d'enclavement / ouverture, qualité paysagère, qualité des espaces publics
- > Evaluation des usages sur les espaces de proximité et de la tranquillité urbaine : sécurité, dégradations, recensement d'usages positifs
- > Potentiel de mutabilité : dynamiques de développement du quartier, potentiel d'ouverture et de porosité, position vis à vis trame viaire

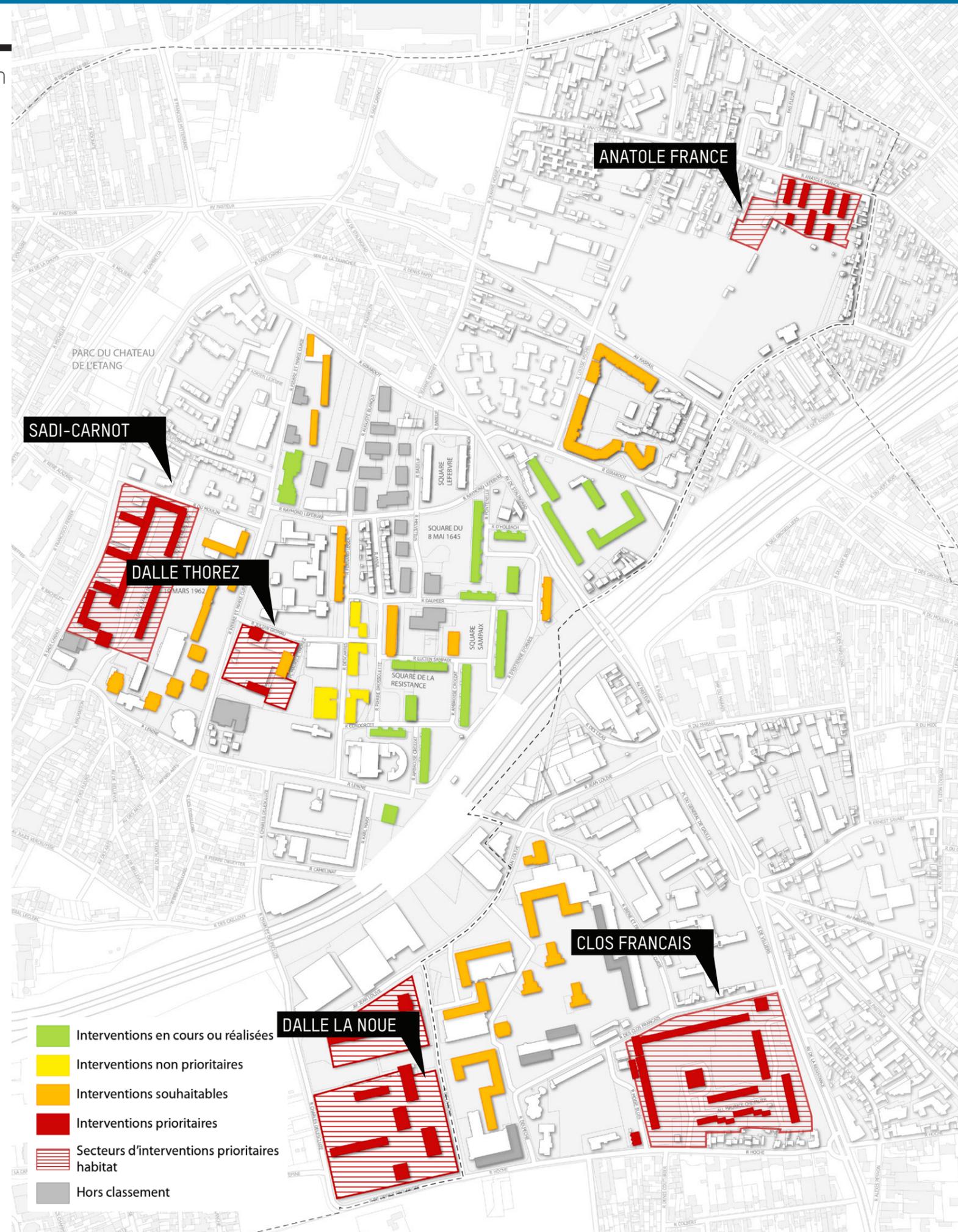
Critère technique et architectural

- > Etat du bâtiment
- > Accessibilité (ascenseur, rampe d'accès, logement PMR)
- > Qualité de la trame constructive
- > Performance énergétique
- > Qualité acoustique
- > Entretien (bâti, halls, communs)

Critère social

- > attractivité de l'offre
- > occupation sociale

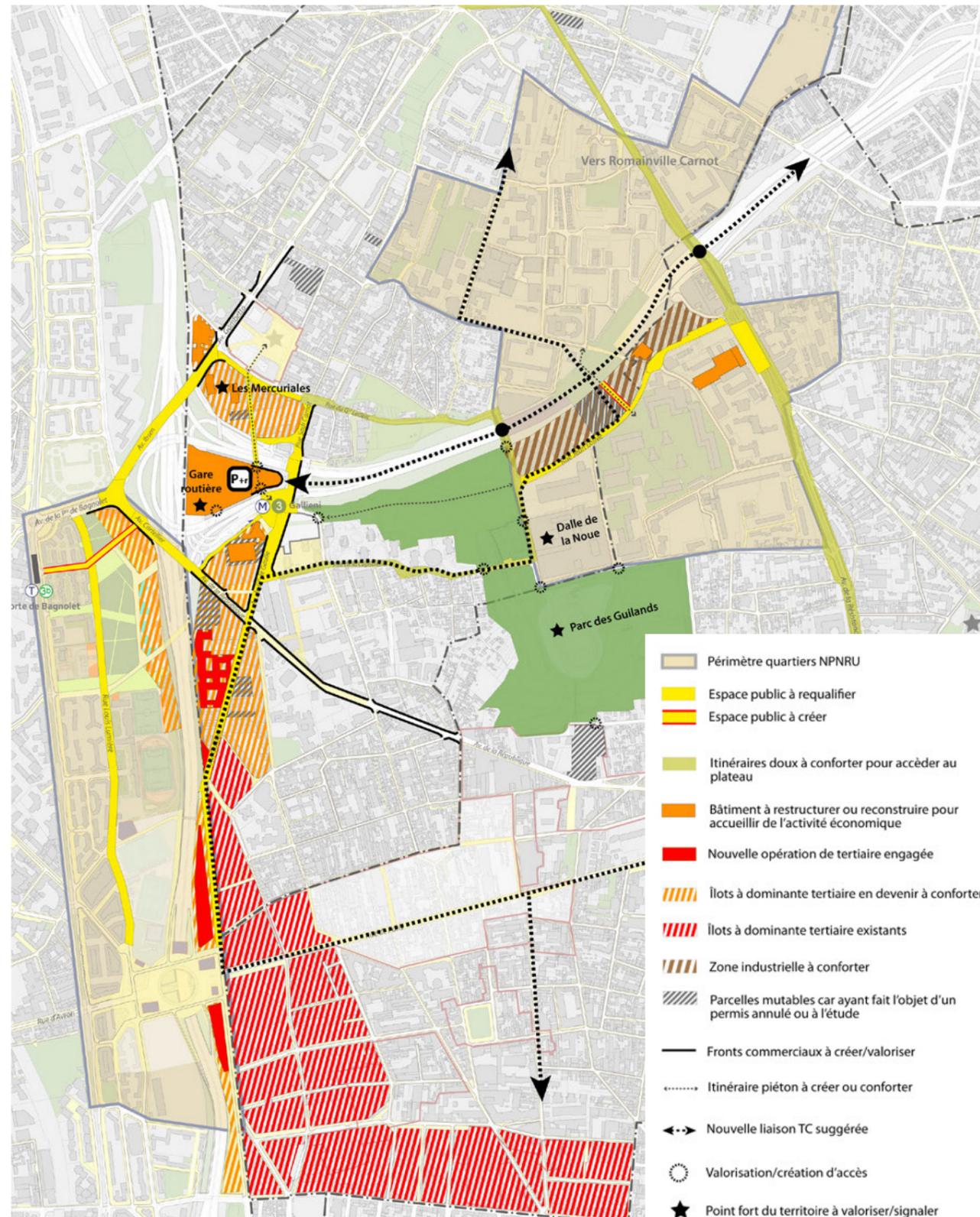
La carte ci-contre des priorités d'actions a été réalisée sur la base des documents sources, des vues et entretiens avec les bailleurs. Elle sera affinée à l'aide de l'analyse multicritère en cours et des ateliers de travail avec les bailleurs.



LES FONCTIONS
ÉCONOMIQUES, LES
ÉQUIPEMENTS ET LES
SERVICES

II.4. Les fonctions économiques, les équipements et les services

LES AXES STRATÉGIQUES ISSUS DE L'ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE MOBILITÉ DE L'APUR



QUATRE AXES STRATÉGIQUES

Reconquérir le plateau

- > L'amélioration de l'accessibilité en transport en commun et par les modes actifs
- > L'amélioration de l'accessibilité aux espaces remarquables du plateau (parc des Guilands) depuis les points d'arrivée de TC lourd

Faire émerger une spécialité dans le domaine de l'innovation

- > S'appuyer sur le dispositif de l'arc de l'innovation
- > Implanter de nouveaux lieux de formation, structures dédiées aux sports ou locaux alloués à des professionnels disposant de peu de moyens financier

Consolider le pôle tertiaire et le pôle hôtelier de Gallieni

- > la requalification des bâtis vieillissant, la construction de nouveaux immeubles
- > la requalification des espaces publics
- > L'ancrage local du futur pôle par la diversification des fonctions au sein de la zone tertiaire, la priorité à l'em-

ploi local, la participation à l'animation de la vie locale

- > le développement de l'offre commerciale et de service à destination de la clientèle des hôtels

Redonner de l'urbanité au secteur de l'échangeur Gallieni

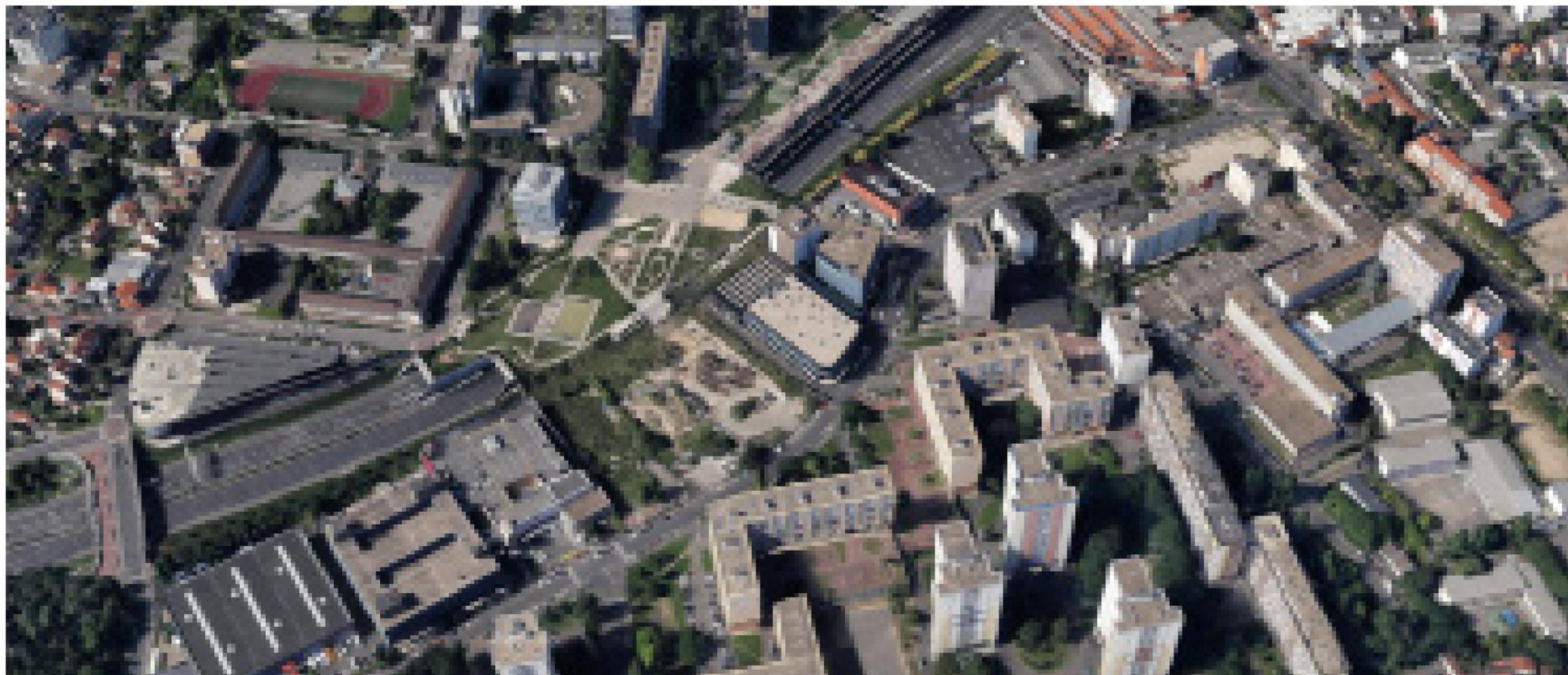
- > La réflexion sur les différentes fonctions que supporte l'échangeur
- > La requalification de l'espace public et le développement des modes de transport alternatif
- > L'implantation de nouveaux programmes dans les sites « clés »
- > La requalification des radiales (rue du général Leclerc et rue de la Capsulerie qui relie la zone économique de la Noue)

ENJEU

> TIRER PARTI DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES
> TISSER DES LIENS AVEC LES PORTES DE PARIS

II.4. Les fonctions économiques, les équipements et les services

UN QUARTIER À PROXIMITÉ DE PÔLES ÉCONOMIQUES MAJEURS DE L'EST PARISIEN



La zone industrielle de la Noue est l'un des seuls secteurs économiques actifs sur le plateau. La zone d'activité est en perte de vitesse. Plusieurs friches et bâtiment vacants, la mauvaise qualité des espaces publics et l'absence de voies logistiques dédiées sont d'autres éléments concourants à sa déqualification malgré sa proximité avec Paris et l'autoroute A3. Quelques entreprises importantes pour la vie économique locale restent implantées (Maccoco...).

Préserver cette zone d'activité pour :

- > investir les franges de l'autoroute
- > apporter de l'activité économique pour les quartiers. La zone industrielle étant potentiellement pourvoyeuse d'emplois locaux, notamment pour les jeunes (emplois adaptés au public peu qualifié ...)

ENJEU

> TIRER PARTI DE LA PROXIMITÉ D'UNE ZONE ÉCONOMIQUE POURVOYEUSE D'EMPLOIS POUR LES QUARTIERS

DES QUARTIERS EN MARGE DES POLARITÉS COMMERCIALES DE PREMIER PLAN

MAIS DES PETITES POLARITÉS COMMERCIALES PRÉSENTES AU SEIN DES QUARTIERS QUI CONSTITUENT TROIS SECTEURS À ENJEUX :

> LA GALERIE COMMERCIALE DE LA NOUE (EPARECA)

La galerie commerciale de la Noue dispose d'une bonne valeur de localisation mais est peu qualitative, la configuration sous forme de galerie commerciale très profonde mal entretenue la rend peu attractive

Le projet de la SEMIP en 2011 avait établi un programme mixte sur la galerie et l'îlot de la station service mais pointait la problématique de la faisabilité financière : nécessité d'élargir le périmètre pour équilibrer le bilan

> LA POLARITÉ COMMERCIALE DU CLOS FRANCAIS (Etude EPARECA en cours)

Une polarité d'hyper proximité en perte de vitesse

Une étude d'objectif ville 2013 confirmait la faisabilité d'un confortement d'un pôle d'hyper proximité : Une programmation de ± 715 à $\pm 1\,050\text{m}^2$ SDP de commerces permettant de crédibiliser et de sécuriser le projet de redéploiement du centre commercial du Clos Français

> PLACE SAMPAIX POUR LES MALASSIS (étude d'objectif ville janvier 2017/ EPARECA)

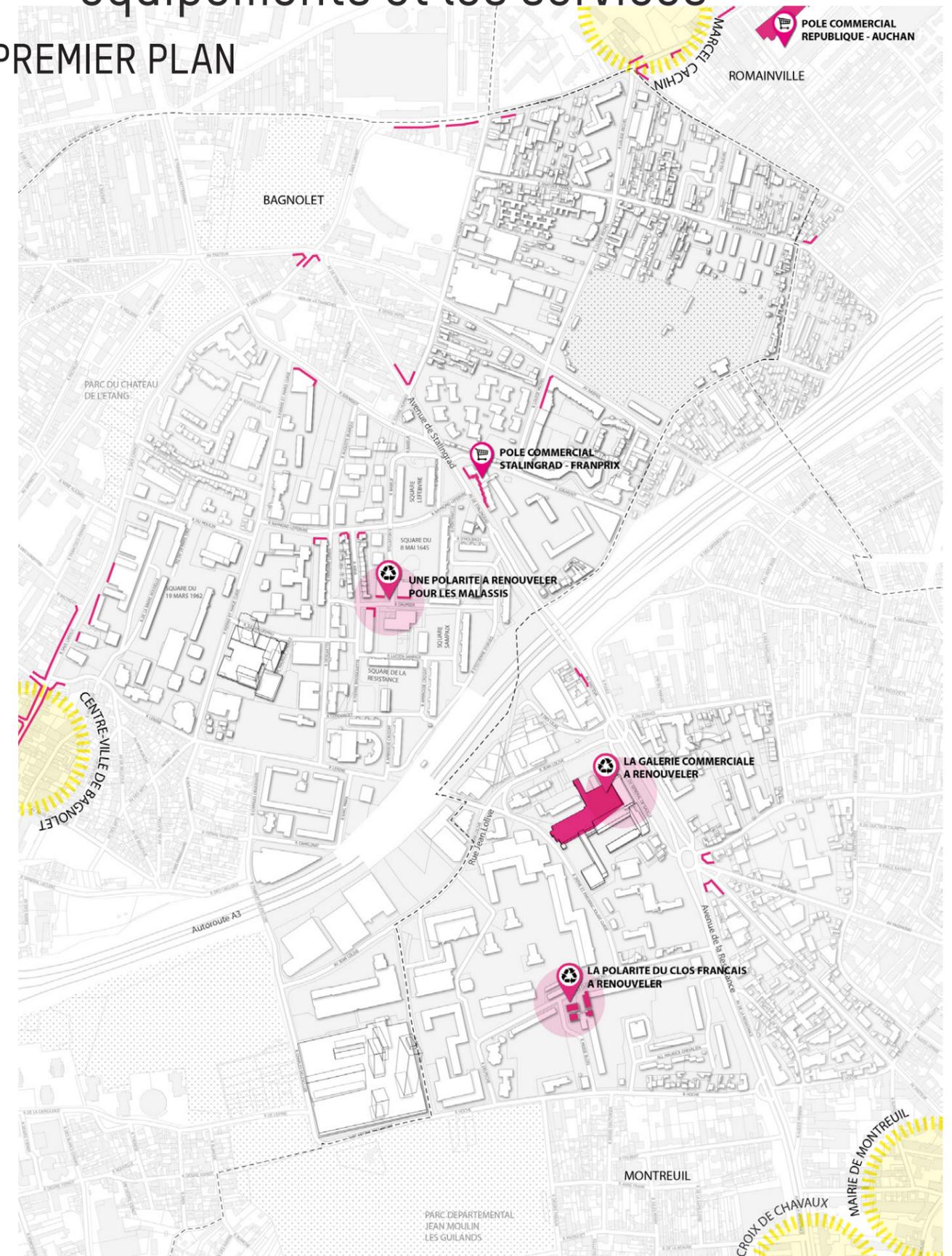
Un potentiel net très limité permettant d'envisager un déploiement d'une offre d'hyper proximité pour les habitants du quartier mais des doutes sur la viabilité de commerces comme pharmacie ou tabac presse (EPARECA)

Une programmation commerciale à considérer avec prudence :

- un contexte concurrentiel dense en cours de renforcement (la proximité du centre commercial des Rigondes et de la programmation sur la ZAC Hure)
- des loyers envisagés par Objectif Ville hors marché selon EPARECA
- un panier moyen trop faible sur le quartier (20€/achat)

Un gabarit pour la nouvelle polarité commerciale inférieur au pôle actuel de la place Lucien Sampaix autour de 6 commerces (EPARECA) avec la difficulté d'attirer une supérette sous enseigne nationale

II.4. Les fonctions économiques, les équipements et les services



PRIORITÉS D'INTERVENTION SUR LES ÉQUIPEMENTS / LE COMMERCE / LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU NPNRU

> COMMERCE

Renouveler la polarité commerciale d'hyper proximité - Clos Français
Interroger la localisation d'une polarité commerciale de proximité aux Malassis (Place Sampaix, ...)?

Conforter le commerce de l'avenue de la Résistance - Stalingrad
restructuration lourde de la galerie commerciale de la Noue

> DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Conforter les fonctions économiques en renforçant leurs liens avec les pôles économiques de Gallieni / Bas Montreuil

Améliorer la qualité urbaine et architecturale des programmes économiques : dalle de la Résidence de la Noue, zone d'activités le long de l'A3

Développer les activités de la dalle Thorez en lien avec le FABLAB et Ya+K

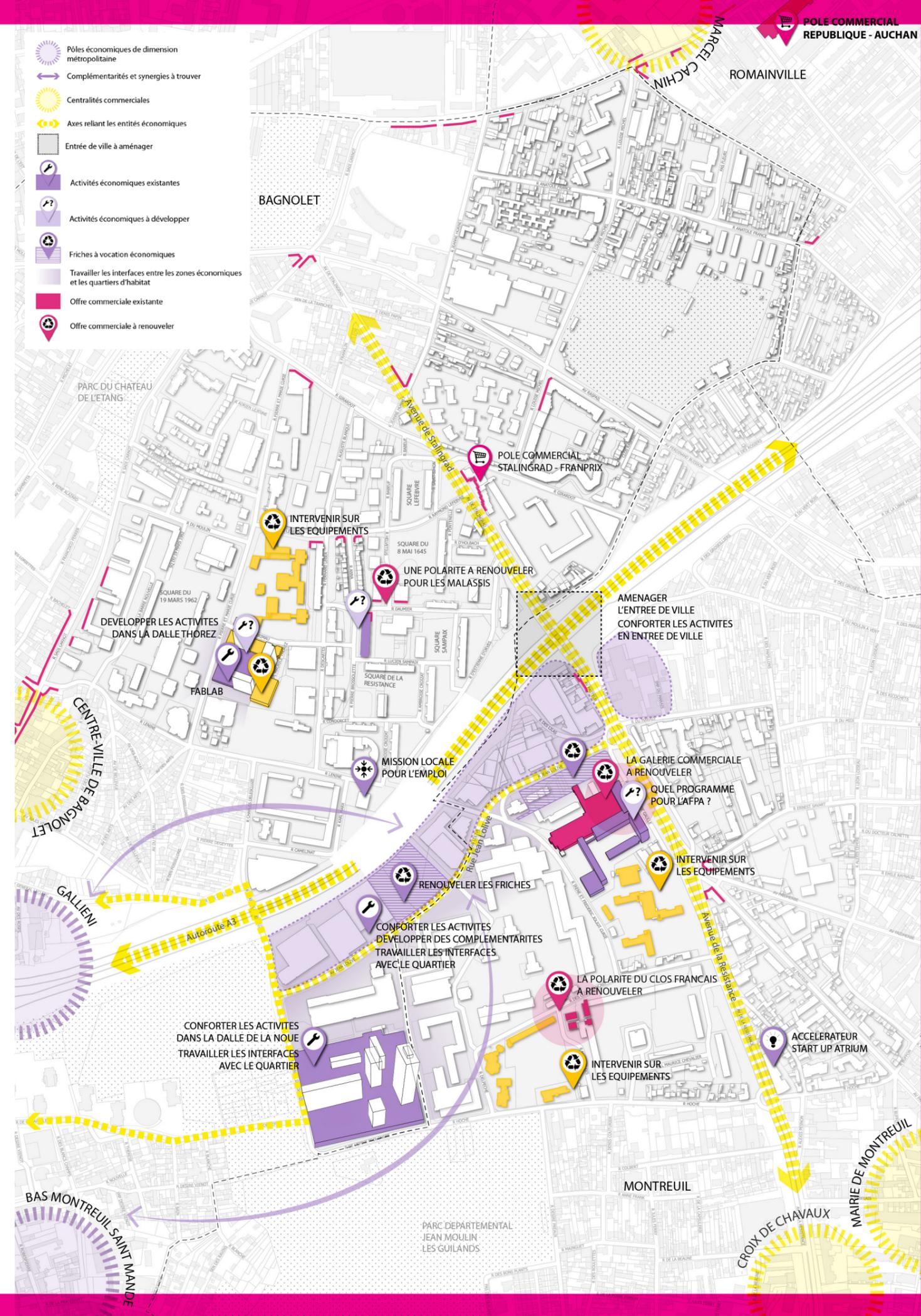
> LES ÉQUIPEMENTS

Rendre plus lisibles les équipements

Tirer profit de la localisation stratégique des équipements scolaires en entrée de quartier pour renforcer leur attractivité

Reconstruction -démolition de la piscine des Malassis inscrite au schéma directeur des équipements aquatiques d'Est ensemble

Réflexion en cours sur une réhabilitation extension ou une reconstruction des conservatoires de musique et danse des Malassis



The background image shows a multi-story residential building with a repetitive window pattern. In the foreground, there is a playground area enclosed by a yellow metal fence. The playground contains a red and white slide, a red rocking horse, and a blue spring rider. The building's facade is a mix of white and red, with some graffiti visible on the lower levels. A paved path runs alongside the playground.

III. DES SECTEURS DE PROJET AUX ÉCHELLES DIFFÉRENTES ET AUX PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES

III.1. LE SECTEUR NPNRU

III.2. LE NORD ET LE SUD DE L'AUTOROUTE
> LA NOUE / SADI-CARNOT-LES MALASSIS-LE
PLATEAU

III.3. LES SITES À ENJEUX SPÉCIFIQUES

III. 1-Le secteur NPNRU

ANALYSE AFOM - LE SECTEUR NPNRU

ATOUPS

- > La localisation aux Portes de Paris et non loin des centres-villes
- > La proximité du Parc Jean Moulin Les Guilands
- > Des quartiers équipés avec différents niveaux de rayonnement
- > La desserte par l'autoroute A3
- > Les interventions de l'ANRU 1

FAIBLESSES

- > La coupure de l'autoroute A3
- > L'éloignement des transports en commun lourds
- > Les dalles stigmatisantes
- > Les logements pas toujours qualitatifs
- > L'offre de commerces peu qualitative
- > La problématique du stationnement
- > Le vieillissement des équipements
- > La topographie marquée

OPPORTUNITÉS

- > La trame verte du Parc des Hauteurs
- > Un positionnement en entrée de ville
- > La mixité sociale et fonctionnelle
- > Le NPNRU, une opportunité d'intervention sur l'habitat

MENACES

- > Le renforcement de l'enclavement
- > La dégradation du parc de logements et des dalles
- > La perte de mixité sociale et fonctionnelle

Des quartiers aux portes des dynamiques métropolitaines mais aujourd'hui enclavés et porteurs d'éléments stigmatisants

LES GRANDES ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU NPNRU

RENFORCER LES LIENS

- › des quartiers vers les centres-villes
 - via l'avenue Résistance / Stalingrad
 - via la couverture de l'autoroute
 - via l'offre en transport en commun et pistes cyclables
 - vers Romainville pour le Plateau

CONFORTER ET RENFORCER LA TRAME VERTE

- › intra quartier en passant par la couverture de l'autoroute
- › en aménageant une promenade belvédère le long de parc (Jean Moulin Les Guilands, square du 19 mars 1962 en lien avec le parc des hauteurs)
- › en prolongeant l'esplanade de la Noue vers le parc Jean Moulin Les Guilands et l'avenue de la Résistance
- › en réactivant la programmation de la couverture de l'autoroute
- › en créant des porosités entre le cimetière et le stade des Rigondes

DEVELOPPER ET METTRE EN AVANT UNE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ADAPTÉE

- › sur les franges de l'avenue résistance et de l'autoroute A3
- › dans les dalles emblématiques (La Noue et Thorez)

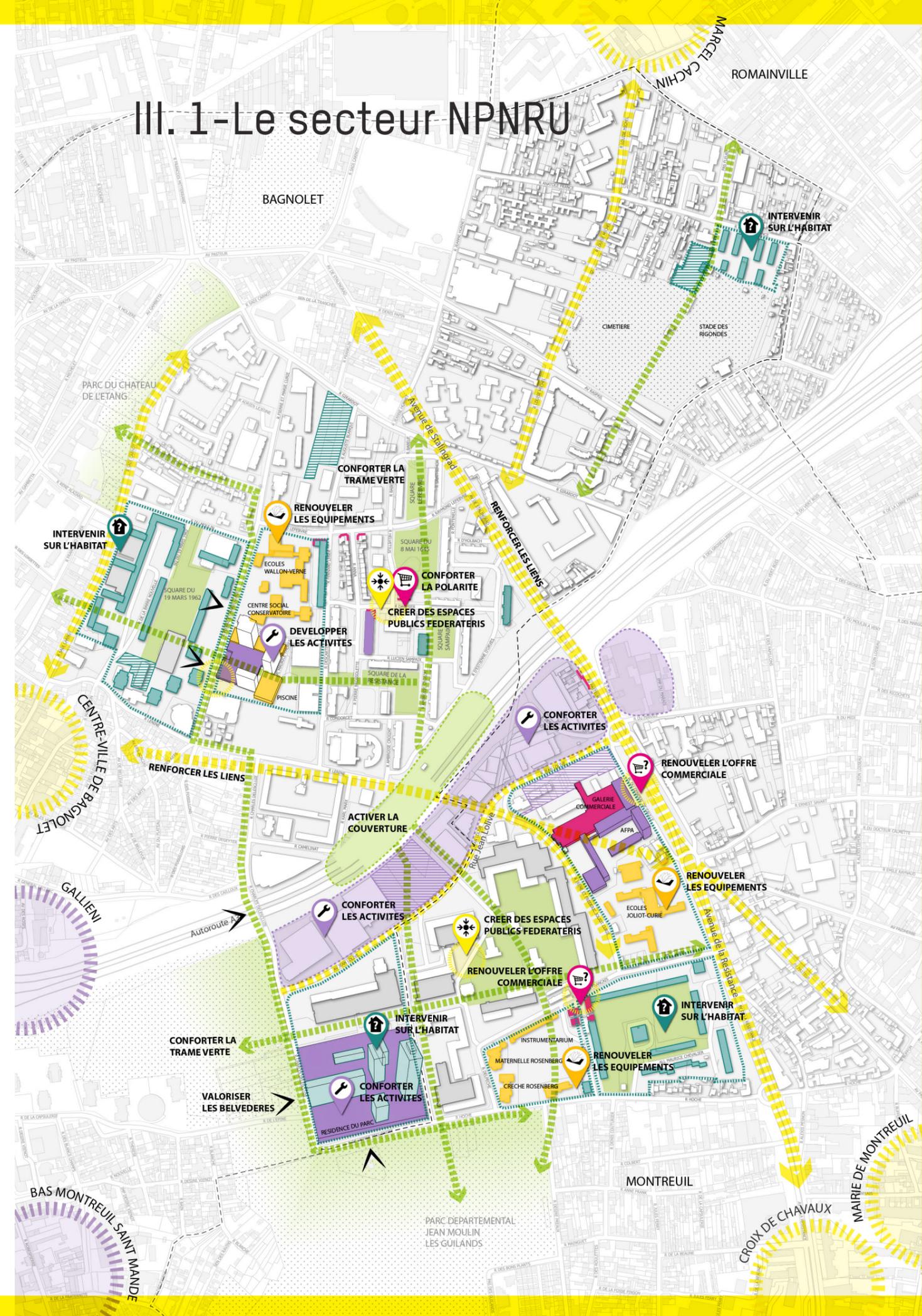
METTRE EN COHÉRENCE L'OFFRE EN LOGEMENTS (ANCIENNE ET NOUVELLE)

Des secteurs d'intervention prioritaire qui se dégagent:

- › Le secteur sadi- Carnot
- › La cité Anatole France
- › Le Clos Français
- › La dalle de la résidence du parc de la Noue

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LA VISIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS

- › Dalle Thorez
- › Ilot Wallon Verne
- › Ilot Résistance
- › Ilot Jean Macé



III.2. le nord et le sud de l'autoroute A3

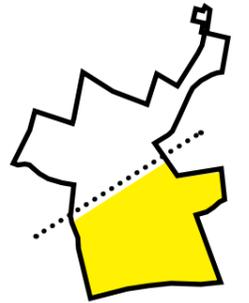
ANALYSE AFOM - LE SUD DE L'A3 - LA NOUE

ATOUTS

- > 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

FAIBLESSES

- > Les dalles
- > La problématique du stationnement
- > Les équipements vieillissants
- > Les logements parfois vieillissants

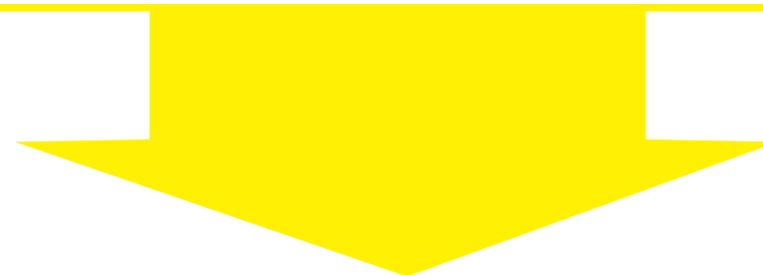


OPPORTUNITÉS

- > 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

MENACES

- > L'enclavement renforcé
- > La dégradation des équipements, des logements et des dalles
- > La perte de mixité sociale et fonctionnelle



Un quartier mixte à l'identité forte à renouveler par l'ouverture du quartier vers l'extérieur, la réhabilitation et la restructuration de l'ensemble des programmes

III.2. le nord et le sud de l'autoroute A3

5 défis prioritaires pour la Noue

GESTION
ET ORGANISATION
DU
STATIONNEMENT

LE
RENOUVELLEMENT
DE L'OFFRE
COMMERCIALE

DES ÉQUIPEMENTS
RENOUVELÉS POUR LA
JEUNESSE QUI ANIMENT
UNE CENTRALITÉ DE
QUARTIER INTERGÉNÉ-
RATIONNELLE

LA MONTÉE EN
QUALITÉ DE L'OFFRE
RÉSIDENTIELLE

LA DALLE DE LA
NOUE VALORISÉE
DANS TOUTES SES
COMPOSANTES

>> VERS UN RENOUVELLEMENT DES FRANGES DU QUARTIER

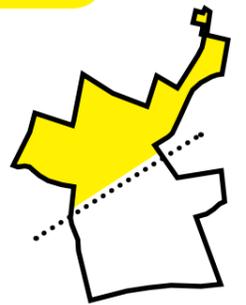
III.2. le nord et le sud de l'autoroute A3

ANALYSE AFOM - LE NORD DE L'A3 - LES MALASSIS - LE PLATEAU - SADI-CARNOT**ATOUPS**

- > La proximité avec le centre-ville de Bagnolet
- > Les équipements variés
- > L'ANRU 1 en cours

FAIBLESSES

- > Le manque de mixité sociale
- > Les grands îlots enclavés
- > Les équipements vieillissants
- > Les logements parfois vieillissants
- > Le manque de centralité de quartier
- > La desserte en transport en commun
- > La topographie du quartier au centre-ville

**OPPORTUNITÉS**

- > Le renforcement des liens vers le centre-ville
- > Les équipements rayonnants (piscine, conservatoire)
- > Le système de squares de l'ANRU 1 à insérer dans le Parc des Hauteurs
- > L'esquisse d'une micro-centralité
- > Les équipements de quartier Centre Socio-Culturel Pablo Neruda et Anne Frank

MENACES

- > Le renforcement de l'enclavement
- > La perte de mixité fonctionnelle du quartier (obsolescence des équipements, perte de l'offre commerciale ...)
- > La dégradation des logements

Un quartier à accrocher aux dynamiques de centre-ville en tirant profit des équipements rayonnants, des interventions sur l'habitat et de la mise en place d'une trame lisible d'espaces publics

5 défis prioritaires pour les Malassis - Sadi Carnot - Anatole France

ARTICULATION
AVEC L'ANRU 1

LA POURSUITE DU
DÉSENCLAVEMENT
DU QUARTIER

LA CONSOLIDATION
D'UNE CENTRALITÉ
DE QUARTIER

LE RENOUVEL-
LEMENT DE LA
DALLE THOREZ

LA MONTÉE EN
QUALITÉ DE
L'OFFRE RÉSIDEN-
TIELLE
PRIORITÉ SUR
SADI-CARNOT ET
ANTOLE FRANCE

>> VERS LA CONSTITUTION D'UNE CENTRALITÉ DE QUARTIER OUVERTE ET
CONNECTÉE AU CENTRE-VILLE ET TISSUS VOISINS

8 SITES À ENJEUX SPÉCIFIQUES

LES SITES À ENJEUX RÉSIDENTIELS

- > LA CITÉ ANATOLE FRANCE
- > SADI - CARNOT

LES SITES MIXTES

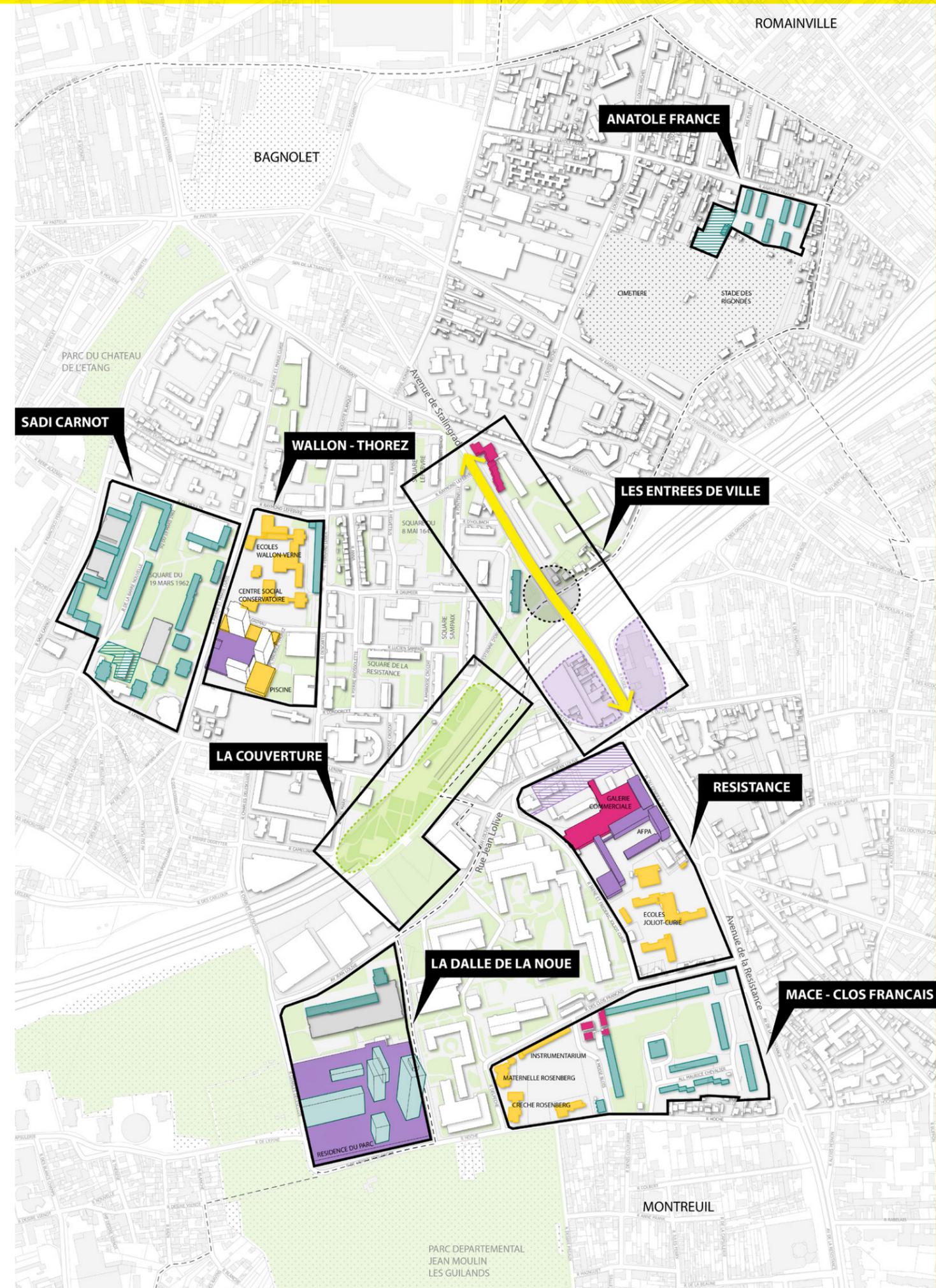
- > L'ÎLOT RÉSISTANCE
- > L'ÎLOT MACÉ / CLOS FRANÇAIS

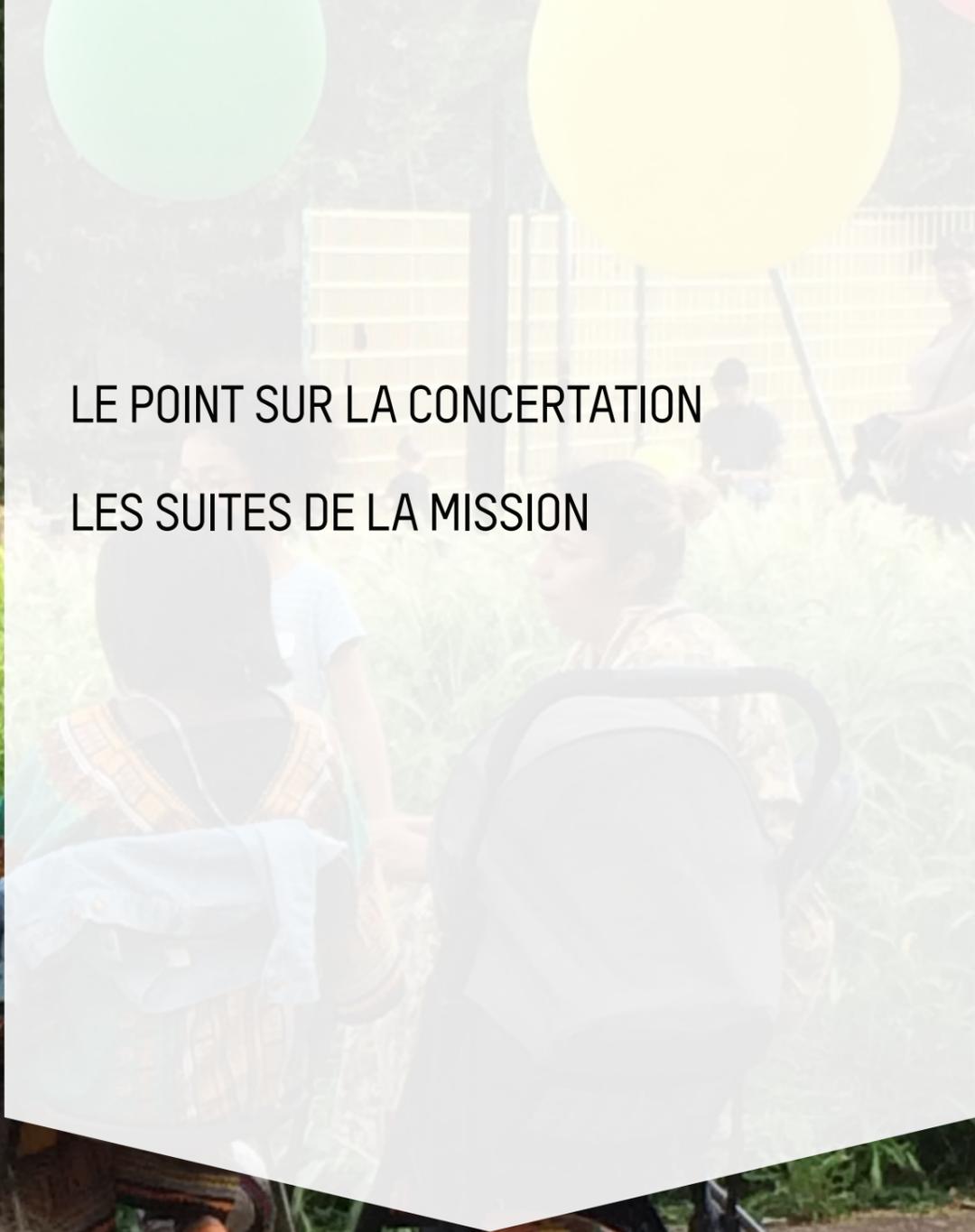
LES SITES DE DALLE AUX ENJEUX MIXTES

- > LA DALLE DE LA NOUE
- > LA DALLE THOREZ ET WALLON-VERNE

LES SITES D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

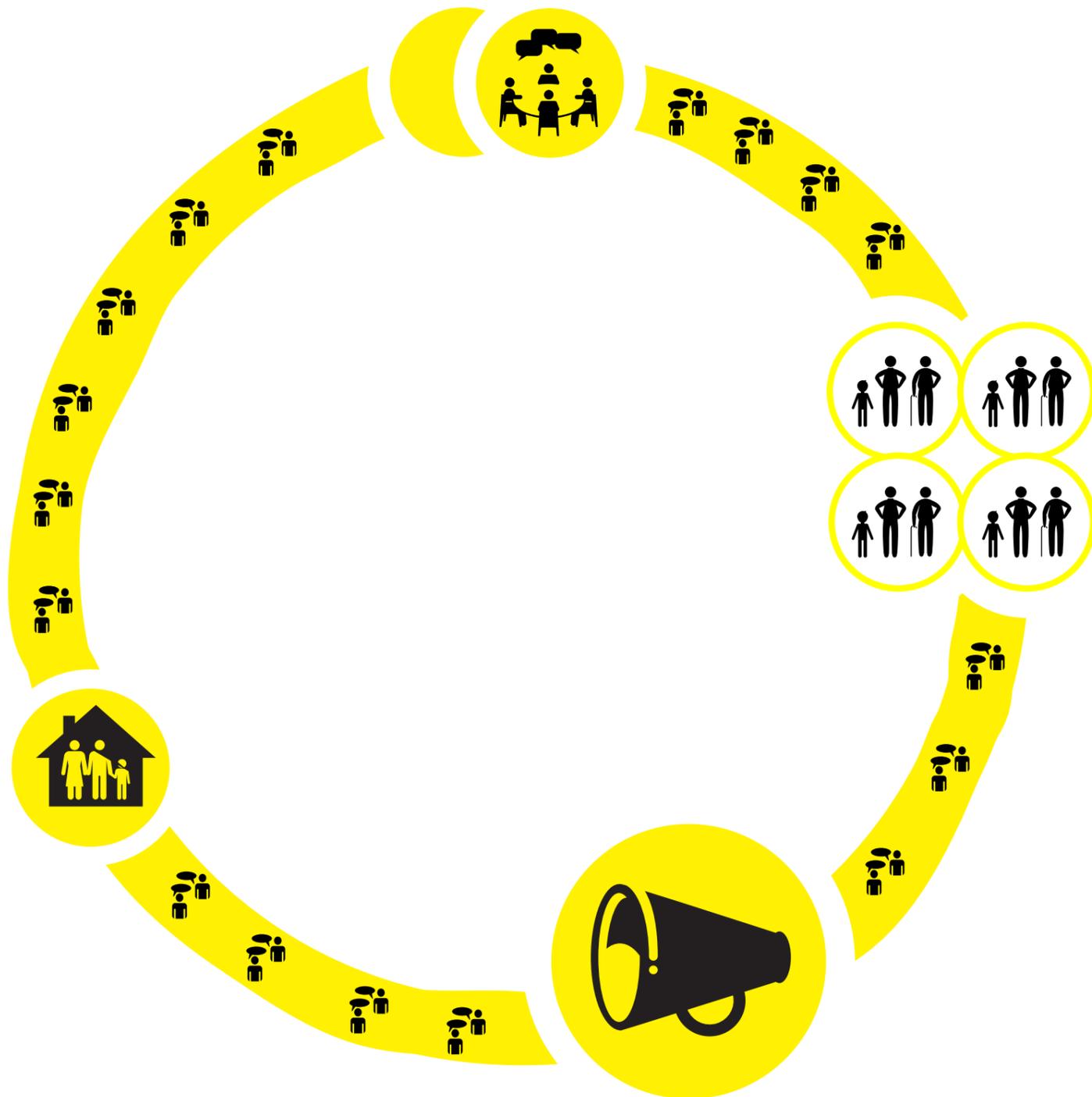
- > LA COUVERTURE DE L'A3
- > LES ENTRÉES DE VILLE





LE POINT SUR LA CONCERTATION
LES SUITES DE LA MISSION

RAPPEL DES OUTILS DE LA DÉMARCHE DE COPRODUCTION



L'ATELIER DES MALASSIS ET L'ATELIER DE LA NOUE

> 1 à 2 ateliers par phase
et par quartier



LES MINI-ATELIERS CIBLÉS

> Plusieurs par phase et par quartier



DES ÉVÉNEMENTS

> 2 événements au cours de l'année 2018,
1 réunion publique de chaque côté
de l'autoroute en présence des élus



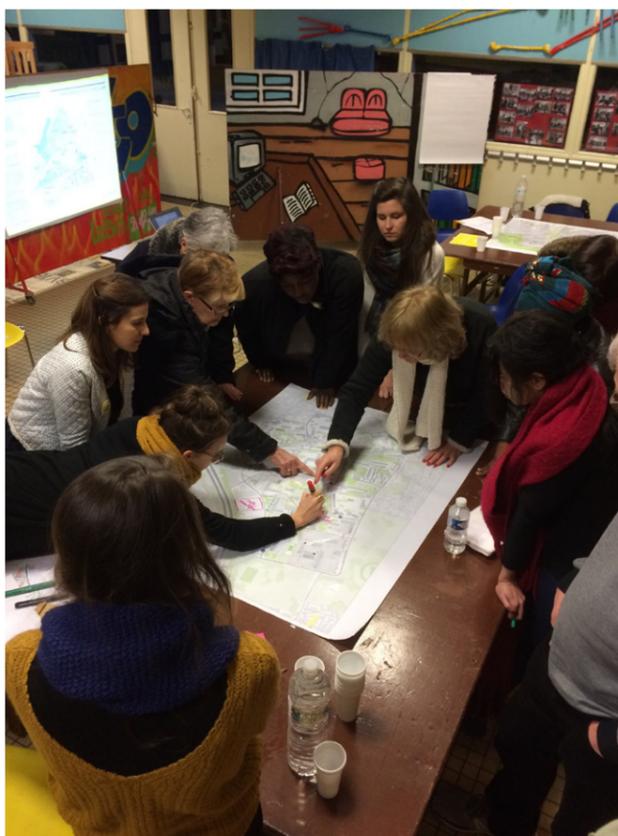
DÉMARCHE AUPRÈS DES ACTEURS LOCAUX



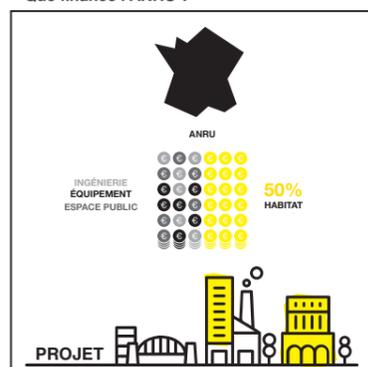
TEMPS DE PRÉSENCE DANS LA RUE OU LORS D'ÉVÉNEMENTS

> Selon les besoins de la démarche
en termes d'information
et de mobilisation sur le projet

DEPUIS LE COTECH INTERMÉDIAIRE...



Que finance l'ANRU ?



MERCREDI
24 JANVIER

A Bagnolet, **RÉUNION PUBLIQUE** de présentation des travaux dans le quartier la Noue organisée par la Ville = décision d'informer les habitants en priorité sur les travaux des projets de l'ANRU 1



JEUDI
18 JANVIER

A Montreuil, transmission d'une première version du diagnostic **AUX CONSEILLERS CITOYENS** pour alimenter le document



VENDREDI
19 JANVIER

RENCONTRE DES ACTEURS LOCAUX du quartier la Noue / Clos Français et l'équipe du centre Toffoletti pour former aux enjeux du NPNRU



MARDI
30 JANVIER

Mise en place du **1^{ER} ATELIER DU PROJET** avec des membres des instances participatives, des associations, des professionnels et des habitants volontaires



SAMEDI
3 FÉVRIER

Organisation des **PALABRES** avec le théâtre de La Noue sur le thème de la ville idéale



LE 1^{ER} ET 5
FÉVRIER

Deux séances de **PORTE À PORTE** en collaboration avec le conseil de quartier la Noue-Clos Français



MARDI
6 FÉVRIER

Participation à une **PLÉNIÈRE DU CONSEIL DE QUARTIER** pour partager et alimenter le diagnostic

LES ELEMENTS RESSORTIS DE LA CONCERTATION



ESPACES PUBLICS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

LES CONSTATS

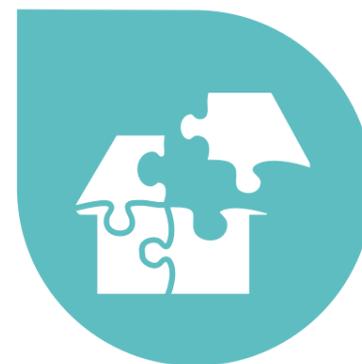
- > Une vraie réussite : la **place Anne Marie Boyer**
- > Des espaces publics qui ne correspondent pas aux attentes des habitants et qui engendrent des dysfonctionnements : **les jeux pour enfants, accessibilité, nuisances sonores et la végétalisation des pieds d'immeubles**
- > Un **impact négatif sur le stationnement** : accès aux pieds d'immeubles, non respect des places minutes et livraisons
- > Manque d'information sur **le stade d'avancement du projet de l'ANRU 1**

LES PRIORITÉS D'ACTION

- > Le réaménagement des **espaces publics sur les dalles dessinés dans l'ANRU 1**
- > **Faciliter le stationnement** notamment résidentiel en surface et en ouvrage (dalle de parking)

“
Le stationnement c'est la priorité, les gens n'en peuvent plus.”

“
C'est beau ce qui a été fait dans l'ANRU 1 mais ce n'est pas fonctionnel.”



HABITAT

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 ancien 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”

LES ELEMENTS RESSORTIS DE LA CONCERTATION



ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

LES CONSTATS

- > Un manque de **locaux associatifs**
- > Des **équipements en périphérie du quartier**
- > Une très forte attente des habitants d'un **centre social**
- > Des besoins sur une offre de santé plus large et des permanences administratives
- > Des **structures commerciales très dégradées** mais qui offrent des prix adaptés aux besoins des habitants

“ Le centre social, ça fait longtemps qu'on en parle.

“ La rénovation de la galerie commerciale est une priorité.

LES PRIORITÉS D'ACTION

- > Création d'une **centralité dynamique** dans le quartier qui regroupent équipements et commerces : en lien avec la future galerie ?
- > Recenser les **locaux vides** dans le quartier et étudier leur utilisation à court et moyen terme
- > Créer un **lieu emblématique** porteur de l'identité du quartier
- > **Diversifier l'offre commerciale** via la galerie et les commerces du Clos Français

“ Pour les commerces, il faut des prix accessibles à tous.

ZOOM sur les attentes du Conseil citoyen

- > Régler la question de **la dissolution de l'AFUL (résidentialisation et stationnement)**
- > Clarifier **l'état d'avancement de l'ANRU 1 et les moyens mis en oeuvre pour faire aboutir le projet**
- > Préciser **les règles de construction** (inscrits dans le règlement du PLU et les OAP)
- > Répondre au besoin en **locaux associatifs**

POINTS d'attention sur la concertation

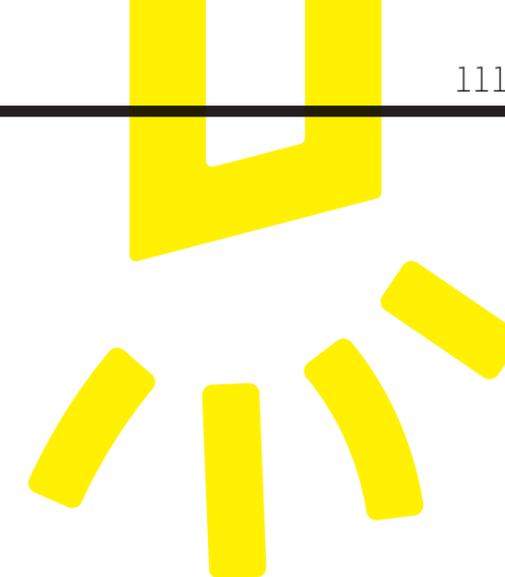
- > **Atelier de la Noue** : règles de fonctionnement acceptées mais des réserves émises sur le principe «d'invitation». Souhait d'un atelier ouvert qui mobilise plus largement
- > **Mobiliser** : aller chercher les personnes que l'on entend jamais les habitants du foyer Adoma, les jeunes du quartier...]
- > **Expliquer** les règles de l'ANRU et les conditions de financements du projet



COMMENT POURSUIVRE ?



PISTES DE TRAVAIL



Continuer les échanges avec les conseillers citoyens



Aller chercher **de nouveaux publics**
en informant largement
Compléter **le diagnostic** d'Intlerland
sur des thématiques précises



- **Des ateliers de proximité** sur des thématiques et auprès de publics à définir = jeunes, commerçants, locataires, usagers d'équipements

Poursuivre **la formation**
des acteurs locaux



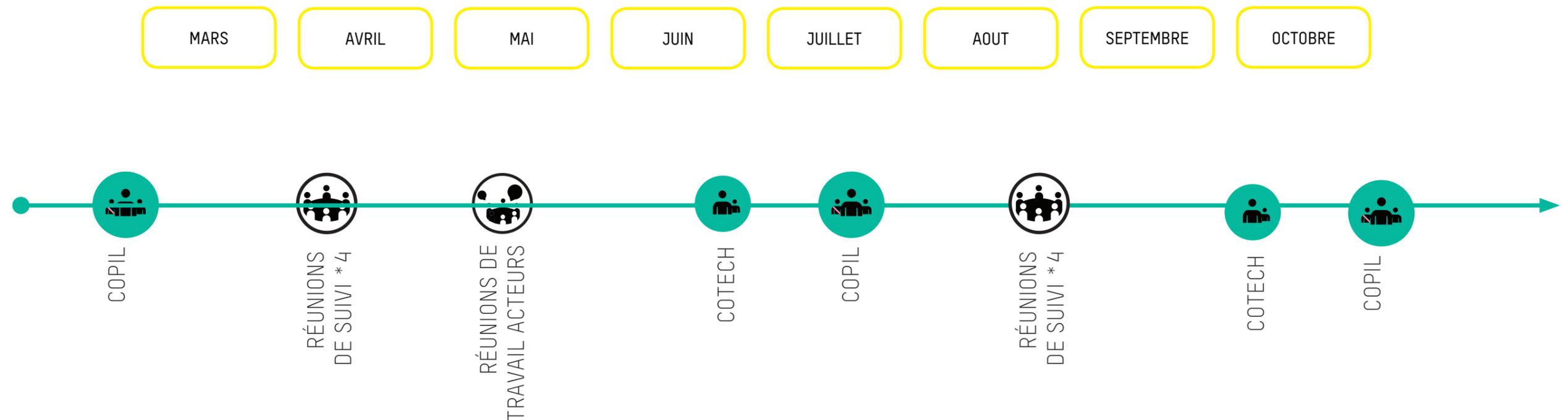
- **Un document pédagogique** à présenter et transmettre aux partenaires pour sensibiliser les publics éloignés de la concertation

Travailler **le projet global par secteurs**
pour alimenter les scénarios



- **Un atelier du Projet de chaque côté de l'autoroute** pour travailler sur les scénarios d'aménagement par secteur d'intervention

PHASE 2 : DÉFINITION DES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT (8 MOIS)



OBJECTIF : MARS / AVRIL : STABILISATION DU PROGRAMME POUR ÉLABORER LES SCÉNARIOS

> MI - MARS : UN ATELIER AVEC LES BAILLEURS POUR

- préciser le diagnostic
- prioriser les interventions
- commencer à définir les invariants pour l'élaboration des scénarios

> FIN MARS - DÉBUT AVRIL ÉCHANGE AVEC LES PRESTATAIRES DE L'ÉTUDE ÉQUIPEMENT POUR

- commencer à définir des invariants programmatiques pour l'élaboration des scénarios