

ZAC DE LA FRATERNITÉ

Arpentage du 5 février 2022

Le 5 février 2022, entre 60 et 90 personnes ont participé à un arpentage (tout au long de la balade) afin de s'informer sur l'actualité de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fraternité à Montreuil.

Le compte-rendu restitue les échanges lors de chaque arrêt (voir l'itinéraire page 3).

Chaque arrêt a été commenté par Gaylord Le Chequer, adjoint au Maire de Montreuil, et Philippe Simon, architecte coordinateur. La Soreqa, aménageur de la ZAC, les élus présents, les services techniques de la Ville et d'Est Ensemble, ainsi que les opérateurs ont pu apporter des précisions.

Les questions des participants sont regroupées par secteur et indiquées en italique.

>> Les panneaux présentés lors de la balade sont disponibles en téléchargement sur le site Internet de la Ville de Montreuil.

Intervenants :

- Gaylord LE CHEQUER, Adjoint à la ville résiliente, à l'urbanisme, aux espaces publics, aux grands travaux de transports et à la protection des Murs-à-pêches, Ville de Montreuil
- Philippe SIMON, Architecte coordinateur de la ZAC, Paris U
- Thibault LEMAITRE NTONI, Ville Ouverte, en charge de la concertation sur les projets urbains du bas Montreuil

Elus, services techniques et prestataires :

- François BIRBES, Conseiller territorial chargé de la lutte contre l'habitat indigne, Est Ensemble
- Nathalie MAQUOI, Présidente de la Soreqa
- Dominique ATTIA, Adjointe à l'éducation, à l'enfance et aux bâtiments, élue du quartier République, Ville de Montreuil
- Olivier STERN, Adjoint à la relation usager, au numérique, et en charge des mobilités, de la ville cyclable, et du stationnement, Ville de Montreuil
- Mathieu LEPRETRE et Parvine TOUILLON, Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain, Est Ensemble
- Serge PLANCHENAULT et Nathalie ROUAULT, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, Ville de Montreuil
- Sylvie FROISSART, Directrice de la Soreqa
- Saïd MAHIOUT, Chef de projet, Soreqa
- Romane BUTIN, Ville Ouverte

Représentants des opérateurs et leurs architectes :

- Félix LENGLIN et Coralie GAUCHERON, Cogedim
- Nicolas REYMOND, agence d'architecture NRAU
- Raoul HEUZEL, directeur du développement, Logis H
- Xavier POINT, gérant de Cpa-Cps
- Célia YAHIAOUI Immobilière 3F
- Alain GIGNOUX, agence Alain Gignoux Architectes

Mot d'accueil

Gaylord Le Chequer, Adjoint au maire de Montreuil, délégué à la ville résiliente, à l'urbanisme, aux espaces publics, aux grands travaux de transports et à la protection des Murs-à-pêches. Depuis l'approbation en février 2016 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fraternité, le projet de renouvellement du secteur bas Montreuil est entré en phase opérationnelle. Son objectif premier est la lutte contre l'habitat indigne, avec la volonté que les habitants qui vivent aujourd'hui dans le quartier puissent continuer à y vivre demain. L'objectif est d'avoir une approche concertée et horizontale des politiques publiques. Deux conseils de quartier sont aujourd'hui en train d'être relancés afin d'impliquer les habitants dans la vie de ce quartier en rénovation. L'aménagement de la ZAC a été concédé par la Ville et Est Ensemble à la Société de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (SOREQA), un aménageur public. Dans ce cadre, la SOREQA a réalisé un diagnostic social qui a évalué la situation des occupants et les possibilités de relogement. Une charte du relogement a été signée, intégrant un droit de retour dans les opérations neuves. La ZAC intègre une mixité de logement, dont 40% de logement sociaux, parfois très sociaux. Le projet comprend donc une dimension sociale forte.

François BIRBES, Conseiller territorial d'Est Ensemble chargé de la lutte contre l'habitat indigne. Est Ensemble accompagne depuis de nombreuses années la Ville de Montreuil et la Ville de Bagnolet dans la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). A Montreuil, cela s'est traduit par la création d'une ZAC. Tous ces acronymes permettent aux collectivités d'être dotés de financements et d'outils pour lutter contre l'habitat indigne et faire participer les opérateurs à la réalisation des équipements et des espaces publics.

Nathalie Maquoi, Présidente de la SOREQA. La Société de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (SOREQA) est un établissement d'utilité publique qui travaille pour les collectivités siégeant au sein de son conseil d'administration. Elle n'a pas vocation à faire des bénéfices. La SOREQA agit sur deux volets : en tant qu'aménageur sur les secteurs d'aménagement publics de la ZAC, et en tant qu'opérateur auprès des copropriétés privées qui engagent des travaux dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Elle est donc à la fois en charge de l'acquisition et du relogement des occupants des immeubles en tant qu'aménageur, et de l'accompagnement des propriétaires de copropriétés dégradées, afin que chacun puisse vivre dans un logement digne.

Philippe Simon, Architecte coordinateur de la ZAC, Paris U. La ZAC impose des contraintes aux opérateurs, en plus de celles mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La Ville de Montreuil et Est Ensemble ont travaillé avec les opérateurs pour que l'évolution du quartier correspondent au patrimoine préexistant et aux souhaits des habitants. Les contraintes ont porté sur le « déjà là », afin que les nouvelles constructions se greffent à l'existant, plutôt que d'employer la méthode de « tabula rasa ». Par exemple, un travail a été réalisé pour que les nouvelles opérations s'adosent aux murs pignons, que les arbres soient sauvegardés car ils racontent l'histoire du site et que des continuités entre espaces verts privatifs et publics soient pensées. Elle permet aussi de maintenir un certain nombre d'activités artisanales en cœur d'îlot.

Les outils du projet urbain



- 1. D'ALEMBERT
Ancienne station-service
- 2. PAUL BERT
Projet de construction neuve
- 3. VOLPELIER
Village du réemploi
- 4. FRATERNITÉ
Projet de construction neuve
- 5. CATHERINE PUIG
Projet d'habitat participatif

- Limite communale
- PNRQAD Montreuil - Bagnolet
- ZAC Fraternité (Montreuil)
- Secteurs hors d'intervention de la Soreqa
- Secteurs d'intervention de la Soreqa
- Secteurs d'aménagement de Bagnolet
- OPAH Fraternité - Croix de Chavaux (Montreuil)

1. Arrêt secteur d'Alembert, ancienne station-service



Après un temps de discussions avec la Ville de Montreuil et Est Ensemble, Carrefour a accepté le principe de la fermeture de la station-service et de lavage qui était source de nuisances sonores. L'opération est réalisée par l'opérateur privé Cogedim. Le secteur d'Alembert accueillera un programme mixte de logements, d'activités et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La densité sera plus importante sur rue et plus faible en cœur d'îlot. Un jardin traversant d'environ 2000 m² reliera les rues Paul Bert et d'Alembert. Il aura un accès direct depuis la rue Étienne Marcel. L'ancienne halle de bois a été déconstruite, mais sera réinstallée, tout comme le beffroi. Un travail sur les bilans financiers est réalisé afin d'assurer un plafonnement des prix de sortie des logements à 5000 ou 6000 euros / m².

Sur la partie la plus à l'Est, qui longe la rue Paul Bert, un équipement s'installera sous la halle des « Peaux de Lapin » réhabilitée et sera accessible de part et d'autre du bâtiment.

- *Est-ce que le jardin intégrera une partie de jardin partagé ? Que va devenir la parcelle actuellement occupée par l'association Temps qu'on sème ?*

Gaylord Le Chequer. Le travail paysager pour la conception de cet espace vert fera l'objet d'une concertation avec les habitants et usagers du secteur à laquelle l'association « Temps qu'on sème » pourra participer. Il pourra donc potentiellement intégrer un jardin partagé car son programme n'est pas arrêté à ce jour. L'immeuble précédemment démoli à l'angle des rues Paul Bert et Étienne Marcel a laissé place à un terrain vague qui est actuellement occupé par l'association dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire. Au terme de cette convention, des logements sociaux seront reconstruits sur cette parcelle.

- *Est-ce que le mur en fond de parcelle va être conservé ?*

Philippe Simon. Le mur sera en partie démolie afin de créer une traversée entre la rue d'Alembert et la rue Paul Bert, en passant par la halle dite des « Peaux de Lapin ».

- *Quels types de commerces seront implantés ? Quelle sera l'articulation avec le centre commercial de la porte de Montreuil ?*

Gaylord Le Chequer. Des cellules commerciales seront implantées, mais tout n'est pas acté. Il y aura un espace de type petite restauration qui donnera sur le square en cœur d'îlot, un équipement petite enfance sous la halle, des ateliers d'artistes et d'artisans. Le centre commercial Carrefour Grande Porte décline. Il est détenu par l'entreprise américaine KKR. La Ville de Montreuil est actuellement en dialogue avec le propriétaire pour faire en sorte que le futur projet s'intègre dans le quartier, malgré la logique financière qui prédomine pour le propriétaire.

Félix Lenglin, directeurs d'opérations Cogedim. Trois cellules commerciales font partie de l'opération d'Alembert. Elles donneront sur la rue d'Alembert, sur l'angle de la rue Étienne Marcel et sur l'intérieur de l'îlot.

2. Arrêt secteur Paul Bert, projet de construction neuve



La rue Paul Bert va être requalifiée et élargie pour les piétons, avec deux nouveaux accès vers le secteur d'Alembert. Un passage public va être réalisé pour pouvoir traverser l'intérieur de l'îlot Paul Bert de la rue de Paris à la rue Etienne Marcel et retrouver un cheminement typique de Montreuil.

Plusieurs bâtiments sont conservés et réhabilités au titre de leur intérêt patrimonial. Des contraintes ont été imposées aux opérateurs dans le cadre des fiches de lot et du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. Le PLUi impose également de fortes contraintes règlementaires concernant la qualité des logements. Chaque logement doit avoir un espace extérieur collectif ou privatif. L'aménagement du secteur Paul Bert prévoit un programme mixte de logements, d'activités et de commerces en rez-de-chaussée. L'opérateur Woodeum a été sélectionné pour son utilisation du bois comme matériaux de prédilection. Les travaux se termineront en 2023.

Sur la parcelle mitoyenne, l'opération appelée « Hazout » en référence au précédent propriétaire est en phase avancée de chantier. Le projet de l'opérateur Logis H s'est adapté à une fiche de lot. Il comprend une quarantaine de logements, dont une grande partie est en accession sociale, et un commerce sur rue (*photo de droite, ci-dessus*).

- *Que va devenir le grand bâtiment industriel qui donne sur la rue Emile Zola ?*

Gaylord Le Chequer. Le bâtiment est protégé. Un travail est en cours avec les Instants Chavirés. C'est un projet d'intérêt public. L'occupation n'est pas encore définie, mais la Ville souhaite maintenir une programmation culturelle.

- *Des problèmes de circulation sont observés à l'entrée de la Ville de Montreuil.*

Gaylord Le Chequer. Un travail sera réalisé avec le futur Conseil de Quartier sur ce sujet. Vous pouvez vous rapprocher d'Olivier Stern, adjoint en charge des mobilités, et de Dominique Attia, votre élue de quartier, qui travaillent sur une refonte des plans de circulation dans le cadre de la démarche « Quartiers apaisés ».

3. Arrêt secteur Volpelier, Village du Réemploi



Le secteur Volpelier s'étend de la rue de Paris à la rue Etienne Marcel. Il intègre une venelle en impasse bordée de constructions basses et accueille un espace planté et des arbres remarquables, classés au PLUi. L'objectif est de lutter contre l'habitat indigne avec 32% de logements sociaux, de redynamiser l'activité artisanale grâce au « Village du Réemploi » et de valoriser la venelle qui deviendra traversante jusqu'à la rue Etienne Marcel. La venelle sera ouverte en journée pour permettre un passage au public.

L'esprit du lieu sera maintenu grâce à la réhabilitation de certains bâtiments et de nouvelles constructions de faible hauteur en cœur d'îlot qui sont contraintes par le règlement du PLUi et des fiches de lot. Un appel à utilisateurs a été réalisé dans le cadre de l'arc de l'innovation pour trouver les futurs usagers (La Collecterie Café librairie et boutique Upcycling, Envie Trappes – Boutique Électroménager, Emmaüs – Boutique Vêtements, Recyclerie sportive – Boutique articles de sports, Atelier R-ARE – Boutique Meubles, REFER – Bureaux du réseau régional) qui s'installeront dans le « Village du Réemploi ». Un café culturel s'installera du côté de la rue Etienne Marcel.

- *Je représente l'association Amélior, qui soutient le travail des biffins en tant qu'acteurs majeurs du recyclage. Les biffins recyclent plusieurs centaines de tonnes tous les jours. Une foncière a été créée dans le cadre du projet de Village du Réemploi, mais je m'étonne que nous n'ayons pas été sollicités alors que nous sommes à quelques pas de la porte de Montreuil.*

Gaylord Le Chequer. Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été rendu public pour candidater à l'occupation de ces espaces (cf. liste des futurs occupants ci-dessus).

- *Quel est le bilan des constructions / destructions à l'échelle de la ZAC ?*

Saïd Mahiout, chef de projet à la SOREQA. Au total, 776 logements prévus au dossier de réalisation de ZAC sont reconstruits. En 2021, on peut compter 1000 logements, en ajoutant les opérations privées qui n'étaient pas prévues initialement. Toutes ces données se trouvent dans le dossier de réalisation, disponible sur les sites internet de la Ville de Montreuil et d'Est Ensemble.

- *Si 1000 logements sont reconstruits, on peut estimer à environ 2000 le nombre d'arrivants dans le quartier. Comment faire en sorte que les écoles soient en capacité de les accueillir ?*

Dominique Attia, Adjointe au Maire de Montreuil à l'éducation, à l'enfance et aux bâtiments. La ZAC contribue au financement de huit classes dans le groupe scolaire Marceau, à la création d'une future école dans l'îlot Berthollet et au financement des espaces publics et verts. Un suivi par anticipation est réalisé pour estimer les besoins des écoles en fonction de l'évolution démographique, dans le cadre d'un travail de prospective scolaire mené à l'échelle de la Ville. Certaines classes seront implantées temporairement dans le Centre de loisirs Garibaldi.

- *Est-ce que plan à jour de la ZAC est accessible en ligne ?*

Saïd Mahiout. Plusieurs permis de construire sont sortis, mais une grande partie de la ZAC n'a pas évolué depuis le dossier de réalisation. Suite au prochain comité de pilotage en mai 2022, un plan à jour sera mis en ligne, indiquant les opérations privées et publiques.

4. Arrêt secteur Fraternité, projet de construction neuve



Le secteur Fraternité présente un fort potentiel, avec un enjeu important d'animation des rez-de-chaussée pour dynamiser la « place de village » que représente la place de la Fraternité et créer du lien avec la ville de Bagnolet. A l'angle de la rue Arsène Chéreau, le programme du bailleur social I3F prévoit notamment trois cellules commerciales en pied d'immeuble et 32 logements sociaux, pour la construction desquels le bailleur a lancé un concours architectural. Le collectif de riverains, potentiellement impactés par ce projet, a été représenté au jury et plusieurs temps d'échange seront prévus avec l'architecte retenu. Les bâtiments donnant sur rue sont de hauteur R+5, tandis qu'ils n'excèdent pas les R+2 à l'intérieur de l'îlot. Le projet poursuit un objectif de sobriété carbone. Les travaux ont commencé début novembre 2021, et seront terminés au deuxième trimestre 2023.

Dans le cadre du budget participatif de la Ville de Montreuil, un projet citoyen a été proposé pour la place de de la Fraternité. Il sera approfondi par une concertation avec les riverains afin de le rendre plus ambitieux.

Un projet de *coliving* intégrera le bâtiment de l'autre côté de la rue Arsène Chéreau.

- *Est-ce que les logements seront en location ou en accession sociale à la propriété ?*

Célia Yahiaoui, cheffe de projet I3F. Tous les logements sociaux seront en location.

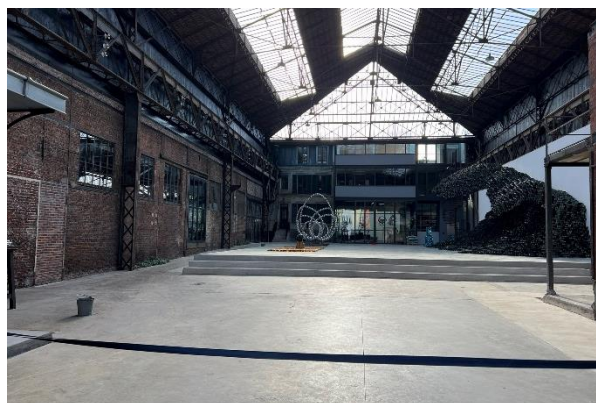
- *Qu'est-ce que le coliving ?*

Gaylord le Chequer. C'est une forme de logement privé semblable au modèle de la résidence étudiante, qui comprend de nombreuses chambres en location et des espaces communs partagés. Cette nouvelle mode questionne les réglementations de location et de construction.

- *Que va devenir la parcelle en travaux et la halle près du Palais des Congrès ?*

Gaylord le Chequer. Il s'agit de la petite parcelle du 146 rue de Paris. L'opérateur Freha y construit actuellement 20 logements très sociaux. Concernant la parcelle voisine qui fait face au Palais des Congrès, elle appartient à un propriétaire privé. La Ville impose des contraintes via le PLUi. La halle métallique et la cheminée ont été classées dans le cadre du PLUi afin d'empêcher les logiques de spéculation immobilière sur ce site qui est un témoin de l'histoire de Montreuil.

5. Arrêts secteur Catherine Puig, projet d'habitat participatif, et La Solfatara, nouvel atelier d'artiste



La Ville de Montreuil porte l'ambition d'intégrer 5% de logements participatifs dans chaque opération portée par la municipalité. Suite à un appel à volontaires sur une parcelle appartenant à la Soreqa, un tirage au sort a permis de réunir les porteurs de projet qui coconstruisent ensemble l'opération « Chère Catherine ». Ils sont accompagnés par le promoteur immobilier participatif CPA CPS pour les aider à monter l'opération.

L'opération comportera 10 logements pour les porteurs de projet, 3 logements d'insertion social (en partenariat avec des associations spécialisées) et des parties communes mutualisées. L'impasse Catherine Puig prolongée en voie jusqu'à la rue Etienne Marcel permettra une nouvelle liaison nord / sud avec la rue de Paris. Ce sera une zone de rencontre semi-piétonne.

En face, les halles JCDecaux sont maintenant occupées par l'artiste plasticien Jean-Michel Othoniel qui a été mis en relation avec l'ancien propriétaire par l'intermédiaire de la Ville de Montreuil. L'artiste a réhabilité les bâtiments avec ses équipes afin de pouvoir travailler sur ses œuvres monumentales. Le nouveau nom de « La Solfatara » fait référence à un volcan où tout peut arriver, invitant donc cet espace à être ouvert à de multiples créations possibles (*photo de droite, ci-dessus*).

La grande halle sera mise en lien avec la nouvelle école sur l'îlot Bertholet dont la proximité permettra de créer des synergies entre le milieu éducatif et artistique.

- *Quand sera livrée la nouvelle voie ?*

Saïd Mahiout. Le prolongement de la rue Catherine Puig sera livré concomitamment aux rez-de-chaussée de l'îlot d'habitat participatif, dont la livraison est estimée en 2024.

Pour aller plus loin

- Rendez-vous à l'antenne vie de quartier Bas-Montreuil - République, 59 bis rue Barbès ;
- Inscrivez-vous à la liste de diffusion de la concertation sur les projets urbains du bas Montreuil à l'adresse email bas_montreuil@ville-ouverte.com ;
- Retrouvez toutes les informations sur le PNRQAD, la ZAC et l'OPAH sur les sites internet Montreuil.fr et Est-ensemble.fr.