

**RELEVÉ DE DISCUSSIONS**  
**(provisoire)**  
**1er Café Concertation**



**Démarche de concertation sur les projets urbains du bas Montreuil**  
**1er Café concertation au Der des Ders**  
Vendredi 26 novembre 2010 de 19h30 à 21h30



**ONZE Habitants participants**

Mme Elisabeth WICHEGROD - Mme Catherine CARPENTIER - Mme Séverine CACHAT - M. Francis LASSEOUGUE - M. Grégoire LAGNY - Mme Andrée BILLIAERT - M. Georges BERTRAND - Mme Ginette LEMAITRE - Mme Sophie MALLERET  
+ 2 personnes n'ayant pas émarginé la feuille de présence

**Les professionnels**

M. Mathieu LEPRETRE, Chef de projet habitat ancien, Service Etudes Développement Urbain à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Mme Sara ROCCHI, Chargée d'études Bas Montreuil et Chargée de mission PLU

**Agence Techné cité**

M.Philippe EYSSERIC - Mme Virginie DESANSFANS

**Déroulement de la séance en trois temps :**

- Présentation des principaux constats et des éléments d'analyse issus de l'étude urbaine engagée par la ville : les secteurs stratégiques et les enjeux identifiés à l'échelle du bas Montreuil
- Echanges sur les enjeux urbains du bas Montreuil
- Formalisation de **12 CONSTATS/PROPOSITIONS** par les participants



## Démarche de concertation sur les projets urbains du bas Montreuil

### 1er Café concertation au Der des Ders

Vendredi 26 novembre 2010 de 19h30 à 21h30



## 1. SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ÉLÉMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET DE L'ÉTUDE URBAINE EN COURS

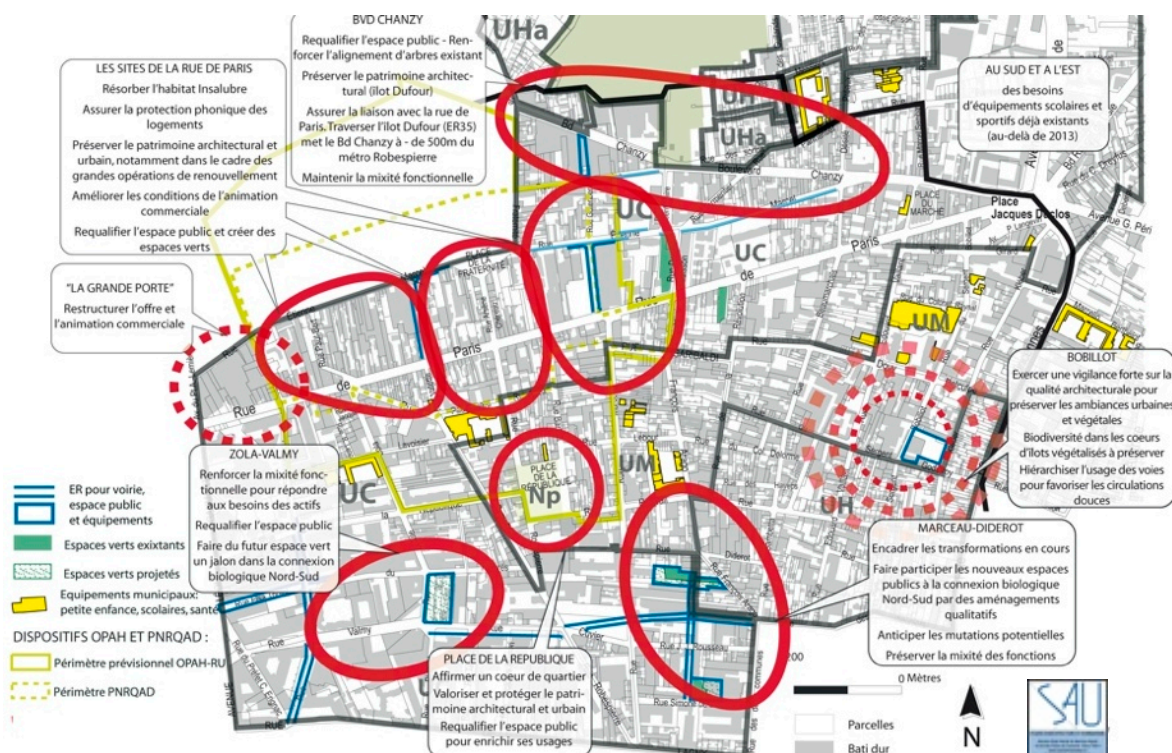
### LES PROBLÈMES SPÉCIFIQUES DU BAS MONTREUIL

- Passif du tout bureau
- Activisme des promoteurs depuis 10 ans, pression foncière forte
- Départ des couches populaires
- Des logements insalubres
- Un taux de logement social inférieur à la moyenne de la ville

### LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE CONTEXTE (BUREAU D'ÉTUDES PARTENAIRES DÉVELOPPEMENT)

1. Une population croissante et différenciée qui présente des disparités socio-économiques
2. Un habitat ancien composé principalement de petits logements
3. La présence de poches d'habitat insalubre
4. Le développement d'opérations récentes prisées
5. Le développement d'une zone monofonctionnelle Zola Valmy, la logique du «tout bureau» au détriment de petits locaux
6. Un tissu commercial en mauvais état et fragile, des demandes non satisfaites (forte évasion)
7. Une montée pédagogique importante d'ici 2013 (augmentation du nombre d'enfants)
8. Des équipements sportifs saturés et souvent vétustes

### LES SECTEURS À ENJEUX IDENTIFIÉS PAR L'ÉTUDE URBAINE EN COURS





## Démarche de concertation sur les projets urbains du bas Montreuil

### 1er Café concertation au Der des Ders

Vendredi 26 novembre 2010 de 19h30 à 21h30

## LES REMARQUES COLLECTIVES POSEES PAR LES PARTICIPANTS (CONSTATS, QUESTIONS)

### 1. **Utilité de la démarche de concertation** : remise en cause de la concertation et de ses différentes modalités :

Forte défiance à l'égard de la notion du «faire Avec les habitants» ;

Remise en cause de la réelle prise en compte des avis donnés par les habitants (existence d'une histoire de la participation dans le quartier, présence d'une conscience collective spécifique dans le bas Montreuil) ;

Consultation publique : processus qui est daté et sans utilité.

Réfléchir à la mise en place d'un atelier urbain avec les habitants (force de propositions sur l'aménagement du quartier)

### 2. **Déficit d'information pour construire un avis, pour proposer** :

Délimitation du périmètre géographique du quartier ;

Proportion de logements sociaux à l'échelle du quartier ;

Quels sont les besoins en habitat social ?

Partager davantage les connaissances, portée à connaissance l'état de la situation socio-économique du quartier

### 3. **Peu de lisibilité du jeu des promoteurs** : Les permis de construire déposés sont validés sans concertation avec les riverains (exemple : construction de 52 logements rue de la Fédération)

Donner à voir les orientations choisies par la ville et sa volonté d'encadrer les initiatives privées

## LES ELEMENTS DE REPONSES APPORTES

- **Q2/**Des réponses seront apportées par la ville aux questions précises posées. Aussi dans le cadre des ateliers organisés en janvier, des éléments de diagnostic seront présentés.
- **Q3/**L'objectif même de l'étude urbaine apporte des éléments de réponses et témoigne des engagements pris par la ville :  
Se donner les moyens de contrôle et d'encadrement compte tenu des spécificités du bas Montreuil!  
Compléter le PLU et offrir un cadre à des négociations avec les promoteurs :  
!es recommandations environnementales,  
le nombre de logements,  
la participation aux équipements publics



## Démarche de concertation sur les projets urbains du bas Montreuil

### 1er Café concertation au Der des Ders

Vendredi 26 novembre 2010 de 19h30 à 21h30

#### LES REMARQUES COLLECTIVES POSEES PAR LES PARTICIPANTS (CONSTATS, QUESTIONS)

4. **Détérioration de la qualité harmonieuse du cadre de vie** : constructions massives de bureaux ces dernières années (rue Marceau, rue Diderot, rue Cuvier «tout bureau»)  
Favoriser une faible densité dans les nouvelles constructions avec un principe de mise en retrait de la voirie pour faciliter les déplacements
5. **Constat d'un phénomène d'éviction des couches populaires** dans les nouvelles opérations par des catégories supérieures (ex : opération des terrasses Michelet)  
Maintenir la mixité sociale dans le quartier  
Maintenir la part du logement social dans les nouvelles opérations
6. **Constat et interrogation sur les raisons de l'augmentation du prix immobilier dans le bas Montreuil** : conséquences directes sur le peuplement et le blocage des parcours résidentiel à l'intérieur du quartier (possible auparavant)
7. **Présence de poches d'habitat insalubre qui persiste dans le quartier**  
Accompagner les propriétaires afin qu'ils puissent réhabiliter leurs logements
8. **Etat de la propreté et plus globalement de l'espace public dans le quartier qui sont jugés insuffisants** : rues envahies par les déjections canines (rue de la fédération), présence de dépôts sauvages éparpillés dans le quartier, présence de scooters sur les trottoirs, déficit de fleurs dans les rues du quartier

#### LES ELEMENTS DE REPONSES APPORTES

- **Q7/**Des réponses à la résorption de l'habitat insalubre vont être apportées dans le cadre du PNRQAD.



## Démarche de concertation sur les projets urbains du bas Montreuil

### 1er Café concertation au Der des Ders

Vendredi 26 novembre 2010 de 19h30 à 21h30

#### LES REMARQUES COLLECTIVES POSEES PAR LES PARTICIPANTS (CONSTATS, QUESTIONS

9. **Constat d'une saturation des équipements scolaires (crèches, écoles) :** accroissement des besoins actuels et futurs liés aux constructions de logements (opération «plan Marceau»)  
Anticiper les besoins en équipements scolaires au regard des constructions engagées et à venir dans le quartier
  
10. **Conception peu adaptée du Collège Raspail (pas de dégagement) aux usages des collégiens :** absence de banc (regroupement de collégiens dans les halls d'immeubles environnants)  
Faciliter les déplacements, le partage de l'espace public avec des constructions situées davantage en retrait
  
11. **Problème de stationnement (saturé)** notamment rue Michelet
  
12. **Constat d'une juxtaposition de bâtiments sans cohérence d'ensemble, pas de projet d'urbanisme global à l'échelle du quartier :**  
Développer une mixité fonctionnelle, arrêter le «tout bureau» ;  
Réfléchir à d'autres formes d'habitat (auto-gestion) (exemple : Couleur d'orange), construire des maisons collectives pour le 3ème âge ;  
Réfléchir à la création d'un éco-quartier dans le bas Montreuil

#### LES ELEMENTS DE REPONSES APPORTES

- **Q9/** Identification par la ville d'un emplacement réservé pour construire une nouvelle école dans le quartier.



**Le second café concertation au Der des Ders aura lieu :  
Jeudi 6 Janvier 2011 de 19h à 21h, 80 rue François Arago**