

Groupe citoyen de la Charte Promoteur

Séance n°3 – Ateliers 5 et 6 Compte-rendu des échanges

9 décembre 2014

ATELIER 5 – LA MIXITE DES PROGRAMMES

Conseils de quartiers représentés : Bas Montreuil – Bobillot, Centre-Ville, Branly-Boissière, Jean Moulin – Beaumonts, La Noue – Clos Français, Ramenas – Léo Lagrange, Ruffins – Théophile Sueur, Solidarité – Carnot, Villiers Barbusse.

Associations représentées : Béton de la Colère

Acteurs du territoire, partenaires représentés : Agence Archi 5, Communauté d'Agglomération Est Ensemble, EPFIF, Cpa-Cps, Frédéric Dumont SCP

Ville de Montreuil : Direction de l'urbanisme et de l'habitat

Discussion sur le contenu de l'atelier

- Plusieurs interventions viennent en réaction par rapport aux sujets proposés pour cet atelier. En effet, le volet « mixité fonctionnelle » est prépondérant dans le document de travail transmis en amont aux participants. Il aurait été intéressant d'approfondir le volet « mixité sociale ».
- Celui-ci a été abordé lors de l'atelier n°2 « Typologies / Caractéristiques des logements » du point de vue des catégories de logements susceptibles de répondre aux différents besoins (accession libre, accession sociale et mixité au sein du parc locatif social). En revanche, il est vrai que la mixité en terme de peuplement n'a pas encore été évoquée. Cela étant, ce sujet ne relève pas forcément de l'outil Charte Promoteur.

Discussion sur l'immobilier d'entreprise

- La volonté de conserver un équilibre entre habitat et activités, caractéristique historique de la Ville de Montreuil, semble être partagée par le plus grand nombre. Pourtant, il est déploré que de nombreuses emprises d'activités soient systématiquement remplacées par des opérations immobilières, renversant ainsi l'équilibre fonctionnel de certains quartiers.
- Grâce aux « bonus de hauteur » permis dans le PLU pour réalisation d'activités, les opérateurs développent en rez-de-chaussée d'immeubles des surfaces parfois inadaptées au contexte économique du quartier dans lequel elles s'insèrent. Les caractéristiques techniques et les conditions de commercialisations ne sont pas suffisamment étudiées. A noter qu'en termes de rentabilité/sécurité économique (et notamment dans un contexte où le foncier est cher), les opérateurs ont plutôt tendance à développer des opérations de logements que des surfaces d'activités.
- Trois formes d'immobilier d'entreprise ont été définies : les commerces (qui disposent de leur propre logique d'implantation, et peuvent trouver leur place en rez-de-chaussée d'immeubles) ; les bureaux (dont la sur-offre est problématique en Île-de-France), et les activités (dans le sens « activités productives » de type artisanat, qui comprennent des surfaces dédiées à la fabrication et aux fonctions administratives qui leurs sont liées).
- Concernant cette dernière catégorie, il est constaté la grande difficulté de maintenir/développer l'artisanat en milieu urbain pour les raisons suivantes : le coût du foncier (et des loyers) est particulièrement inadapté à ce type d'immobilier d'entreprise et le risque d'incompatibilité avec la fonction résidentielle. Sur ce second aspect, il peut toutefois être admis qu'une ville mixte est une ville qui génère de fait des nuisances. La conception des bâtiments, des locaux, le choix

des entreprises, etc... sont autant de paramètres permettant de rendre compatible le maintien/l'insertion d'activités en milieu urbain dense.

Discussion sur les échelles d'intervention en matière de développement économique

- Le raisonnement à l'échelle de l'immeuble suscite de nombreuses interrogations. L'îlot ou le quartier seraient des échelles de réflexion plus pertinentes. La question de la stratégie de développement économique, via un zonage spécifique, est posée à plusieurs reprises.
- A ce sujet, il est porté à la connaissance de chacun l'évolution des courants de pensée urbanistiques en matière de zonage et de mixité urbaine. Les plans d'occupation des sols (POS) ont été instaurés au moment où la pensée urbaine suivait la logique du zonage et de la séparation des fonctions urbaines. Actuellement, les principes d'aménagement et de renouvellement urbains reposent davantage sur une diffusion de l'activité dans la Ville. Auparavant, la Convention d'équilibre Habitat-Activités, co-signée avec l'Etat, engageait Montreuil sur une production équilibrée d'activités et de logements, afin d'éviter, notamment, le phénomène de spécialisation des territoires. Ce document (arrivé à échéance en 2013) privilégiait particulièrement le développement de surfaces tertiaires pour les PME et les TPE.
- Toutefois, cela ne remet pas en cause la nécessité d'identifier certaines polarités, en particulier commerciales, en fonction des différents quartiers de Montreuil.
- Une étude stratégique du développement économique montreuillois pourrait être réalisée. Elle trouverait sa déclinaison réglementaire dans le cadre de la révision du PLU (privilégier « l'obligation de réaliser », plutôt « qu'inciter à réaliser » des surfaces d'activités), et ferait l'objet de préconisations précises au sein de la Charte Promoteur. Enfin, les conclusions de ce travail permettrait d'éviter le développement de surfaces d'activités dans des secteurs inadaptés.

Discussion sur la mise en place d'un partenariat avec les promoteurs en matière d'immobilier d'entreprise

- Les préconisations qui seront développées dans le Charte en terme d'insertion d'activités, de commerces, artisanat ou bureaux pourraient faire l'objet d'un accompagnement spécifique par la Ville et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, en mobilisant notamment :
 - La « bourse des locaux » qui identifie la nature de la demande pour adapter l'offre, fournit des indications en termes de prix et de programmation ;
 - Le suivi des entreprises sur le territoire et l'identification de leurs besoins en terme de développement ;
 - L'aide à la création d'entreprises.
- L'objectif de cet accompagnement serait d'identifier le plus en amont possible les investisseurs, les utilisateurs, et d'adapter la conception des projets, le tout constituant le socle d'un véritable dialogue avec les promoteurs sur la faisabilité économique du projet.
- Une étude de marché pourrait être sollicitée auprès des promoteurs. Enfin, il est proposé que les conseils de quartiers soient associés au processus de montage d'opérations mixtes pour diffuser l'information et identifier les besoins.

Discussion sur les montages alternatifs

- Les coopératives constituent une réponse adaptée aux problématiques identifiées précédemment, notamment en terme de coûts d'acquisition et/ou de location de locaux d'activités. Ce type de montages nécessite néanmoins d'identifier au préalable les « coopérateurs » et leurs motivations. La Ville pourrait impulser/accompagner/aider les coopératives à se constituer, avec l'aide de l'EPFIF, et élaborer une « Charte de la coopérative montreuilloise ».
- Il est également proposé d'impulser de nouvelles manières de concevoir et d'occuper les locaux commerciaux, correspondant aussi aux nouvelles façons de travailler. Par exemple, les opérateurs pourraient être invités à proposer des espaces mutualisés, à l'instar des locaux développés dans certaines opérations d'habitat participatif. Le groupe s'interroge toutefois sur les possibilités de reproduction de ce type de montages dans des opérations plus traditionnelles.