

Coordination des conseils de quartier

Réunion du 14 janvier 2015

La séance est ouverte à 20 heures 15 en présence d'une douzaine de participants :

Présents conseils de quartier : Thierry BOURGUIGNAT (Montreau/Le Morillon) ; Jo BESSEMOULIN, Céline HEDHUIIN (Ramenas/Léo Lagrange) ; Frédéric MARION (Branly/Boissière) ; Mario CAPPELLETTO, Michel ESCOUTE (Jean Moulin/Beaumonts) ; Marie-Hélène CARLIER, Catherine VELLA (Solidarité/Carnot) ; Léa LAMERRE, Francis PROUST (Centre Ville), Claire PROST (Paul Signac/Murs à Pêches).

Présents Ville : Tania ASSOULINE (adjointe au Maire déléguée à la démocratie locale et à la vie des quartiers) ; Gaylord LE CHEQUER (adjoint au Maire délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics), Sylvie BASTE-DESHAYES (responsable mission citoyenneté) ; Thomas MERCET (chargé de mission démocratie de proximité), Jean-Benoît JOSEPHINE, référent habitat projets urbains du bas Montreuil

Excusés : Akila HADDADOU (Villiers/Barbusse) ; François LOBIYED (Bas Montreuil/ Bobillot) ; Evelyne LE GALL (La Noue/Clos français) ; Lydie VIALA (Bas Montreuil/ Etienne Marcel/Chanzy)

I. Etat d'avancement de l'élaboration de la Charte Promoteur

1. Les objectifs de la démarche

Gaylord Le Chequer rappelle la démarche du groupe citoyen Charte Promoteur : les questions d'aménagement et d'urbanisme ne peuvent pas se faire sans intégrer la parole citoyenne. Ce groupe est porté par trois élus : Tania Assouline, Claire Compain et lui-même. Il s'agit d'inscrire la participation des conseils de quartier à un groupe ressource en charge de réfléchir sur les règles à soumettre aux promoteurs désirant s'installer à Montreuil. Des professionnels (architectes, aménageurs...) y participent également.

2. Calendrier

23/01 (reportée au 29/01) : Réunion du groupe citoyen et remise de la Charte 0

Fin janvier : Articulation avec la Charte des Chantiers à moindres nuisances

De février à mars : Chaque représentant revient vers son conseil de quartier et met à l'ordre de jour la Charte Promoteur pour en discuter

Fin mars/début avril : Réunion de clôture de la démarche « groupe citoyen de la Charte Promoteur »

Avril : Rencontre avec les promoteurs

07/05 : Adoption définitive de la Charte en Conseil Municipal

3. Synthèse des ateliers

- Sur la finalité du document Charte Promoteur

Gaylord Le Chequer précise qu'il s'agit d'un code de bonne conduite, la Charte n'a pas vocation à être opposable devant un juge. Jean-Benoît Joséphine précise que la Charte n'est pas un document réglementaire, il s'agit d'une base de négociation qui permet de faire connaître aux maîtres d'ouvrage les points de vigilance à porter aux projets dès la phase de conception. Il est recommandé de définir des objectifs généraux plutôt que des solutions techniques trop précises, susceptibles de générer des paradoxes.

- Sur la qualité architecturale et l'insertion urbaine

La Charte doit anticiper les futures règles d'urbanisme afin de limiter les ruptures qui sont ressenties aujourd'hui comme trop fortes sur rue, en cœur d'îlot et en mitoyenneté. La qualité architecturale est une notion difficile à définir précisément. Il s'agit d'éviter la « standardisation/harmonisation » de l'architecture et de brimer l'innovation architecturale, chère au territoire de Montreuil. A ce titre, le référentiel de la qualité architecturale à Montreuil, qui recense les réalisations intéressantes d'un point de vue architectural, est un outil essentiel à annexer à la Charte.

- Sur les typologies/caractéristiques des logements

Il est ressorti qu'il est important d'inviter les opérateurs à proposer différentes catégories de logements (accession libre, accession aidée, locatif aidée, locatif intermédiaire, locatif libre), adaptées à l'équilibre social de l'habitat des quartiers dans lesquels les projets s'insèrent. Il faut permettre une variété dans la taille des logements pour une même typologie pour répondre à l'ensemble des besoins. Enfin, les projets comportant des espaces mutualisés doivent bénéficier d'une certaine flexibilité.

- Sur la qualité environnementale

Il est rappelé l'importance de l'intervention d'un organisme tiers indépendant certifiant/labellisant la qualité des projets. Il est proposé également d'avoir recours à la certification plutôt qu'aux labels passifs énergétiques, afin de bénéficier d'une approche multicritères. Par ailleurs, le groupe citoyen souhaite aller plus loin sur les recommandations relatives aux espaces verts et à l'écologie urbaine.

- Sur la maîtrise des prix de sortie

La maîtrise des prix de vente nécessite une certaine transparence dans le montage des opérations immobilières. Il est nécessaire de prévenir les effets pervers d'un encadrement des prix trop éloigné des valeurs du marché (spéculation en deuxième revente, difficulté de négociations, etc.). Les systèmes de production alternatifs de logements, sous forme de coopératives par exemple, doivent être privilégiés. L'objectif est de se rapprocher de la valeur du marché et d'éviter les phénomènes de spéculation immobilière.

- Sur la mixité des programmes

Il est exprimé la volonté de conserver un équilibre entre habitat et activités, caractéristique de la Ville de Montreuil. La Charte a un rôle important à jouer pour accompagner les promoteurs dans le montage d'opérations mixtes (conception de bâtiments, recherche d'investisseurs, identification des usages potentiels, etc.). Une réflexion globale, à l'échelle de la Ville, devrait être menée sur la stratégie de développement économique de Montreuil.

- Sur l'expression artistique et culturelle

C'est une préconisation qui suscite un vif intérêt, notamment par la multitude des formes qu'elle pourrait prendre (œuvres temporaires, pérennes, visibles depuis l'espace public, etc.). Cependant la mise en œuvre reste délicate si l'on souhaite permettre l'expression artistique sans institutionnaliser la recommandation.

Une participante demande si les projets artistiques et culturels doivent obligatoirement être développés dans l'immeuble concerné ou si cela peut se faire dans tout le quartier. Gaylord Le Chequer répond que le projet devra être mis en œuvre sur le lieu de l'opération, les projets d'aménagement comme les îlots ont un périmètre plus élargi.

- Les grandes orientations envisagées pour la Charte tendent vers un document synthétique (4/5 pages) listant les préconisations générales de la Ville dans le cadre de l'accompagnement des projets.
- Des renvois vers des documents annexes (référentiel de la qualité architecturale, Charte des chantiers à moindres nuisances, Charte de la biodiversité, plaquettes techniques, etc.).
- Un document à faire signer par tout maître d'ouvrage d'opération d'immeuble(s) collectif(s) intervenant sur le territoire de Montreuil. Les volets relatifs à la qualité architecturale et à l'insertion urbaine s'appliqueront à tout projet, quelque soit sa taille. Les autres volets pourront faire l'objet d'aménagements pour les petites opérations.
- Sur la qualité architecturale :
 - Histoire/mémoire du site,
 - Minimiser l'impact des nouvelles constructions sur le voisinage,
 - Architecture contemporaine et innovante,
 - Travail en cohérence de tous les éléments du bâtiment (clôtures, façades, perspectives, occultations, murs pignons, soubassements, etc.),
 - Mettre en œuvre des matériaux pérennes et inviter à l'utilisation de matériaux écologiques,
 - Favoriser l'éclairage et la ventilation naturelle, proscrire la mono-orientation Nord et tirer profit des contraintes parcellaires pour développer des typologies d'habitation innovantes.
- Sur la qualité environnementale :
 - Présenter le passif comme un objectif à atteindre
 - Inviter les opérateurs à s'inscrire dans une démarche de certification

Un participant demande s'il est prévu de demander aux promoteurs de réunir des compétences spécifiques en matière d'environnement pour la conception des projets immobiliers. Gaylord Le Chequer précise que le label Passif est un objectif à atteindre mais qu'il ne doit pas être un frein au développement des opérations. L'idée est que les opérateurs puissent s'entourer d'experts indépendants pour s'inscrire dans une démarche de certification, plus globale que la seule qualité environnementale. Pour cela, les opérateurs devront nécessairement s'accompagner de bureaux études techniques spécialisés en ingénierie environnementale.

Une participante demande si la Charte va aborder les questions de stationnement. Gaylord Le Chequer répond que les réflexions sur le stationnement interviendront lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La question est posée de savoir ce qu'il en est pour les rénovations, notamment thermiques. Gaylord Le Chequer répond que la Charte a vocation à encadrer la construction neuve, et de ce fait n'abordera pas les questions relatives à la rénovation des ensembles immobiliers. En revanche, il est porté à la connaissance du groupe qu'il y a eu un arbitrage pour les fonds européens FEDER permettant de positionner des projets de manière prioritaire notamment en termes d'isolation thermique, par exemple le quartier Le Morillon.

- Sur l'expression artistique et culturelle :
 - Une volonté de faire participer des opérateurs au développement culturel de Montreuil
 - Les questions de seuils et de mise en concurrence restent à approfondir
- Sur la programmation de logements :
 - Identifier un seuil à partir duquel la diversité des statuts d'occupation sera requise dans des proportions à définir au cas par cas entre la Ville et l'opérateur
- Sur la programmation en immobilier d'entreprise :
 - Maintenir/ développer la mixité fonctionnelle des projets engagés sur le territoire accordant une attention particulière à la compatibilité des usages
 - Réunir les conditions de réussite d'un programme économique adapté à l'environnement dans lequel il entend s'insérer et au contexte économique et urbain

Une participante demande s'il est possible d'intervenir sur la diversité de l'offre commerciale, relevant un nombre élevé de kebabs dans son quartier. Gaylord Le Chequer répond que des outils réglementaires existent mais que la Ville n'est pas dotée du droit de préemption des fonds de commerce. Une réflexion a été engagée sur ce thème, et l'exemple de la Ville de Saint-Denis est actuellement étudié. Ils ont en effet créé une SPL (Société Publique Locale) qui se porte acquéreur au fur et à mesure des fonds de commerce par voie de préemption. Des repreneurs sont ensuite identifiés pour louer et développer l'activité. Enfin, la SPL rachète les fonds de commerce.

- Sur les modalités de commercialisation :
 - Définir des valeurs de référence par secteur homogène de prix via un observatoire du marché immobilier tenu par la Ville
 - Appliquer une décote entre 5 et 10 % sur le prix de vente.
- Sur l'information du public
 - A aborder lors de l'atelier du 26/01

Tania Assouline précise qu'en termes de méthodologie, il est important que le travail du groupe citoyen soit connu davantage. Une présentation en plénière serait bénéfique, suivie d'une discussion avec les habitants permettant d'apporter des remarques complémentaires. Pour faciliter l'expression des remarques et leur traitement, la mission Citoyenneté propose une trame reprenant les différentes thématiques travaillées lors des ateliers.

I. Discussion sur la Charte de la démocratie locale

Tania Assouline rappelle qu'il s'agit de regrouper les grands principes de la Ville sur la question de la démocratie locale et de faire adopter ce document en Conseil Municipal, de manière à lui apporter une légitimité auprès des habitants, élus et services de la Ville. L'idée est de créer cette Charte sur la base de documents déjà existants.

La Mission Citoyenneté a réalisé un premier document de travail qui est distribué aux participants afin de servir de base aux réflexions.

Tania Assouline précise que l'objectif est de présenter cette Charte au Conseil Municipal du 26 mars. En effet, la Ville s'est engagée à mettre en place une campagne de valorisation des conseils de quartier. Il est nécessaire de passer rapidement en Conseil Municipal pour ne pas retarder cette campagne. Par ailleurs, les services municipaux et élus vont être aussi sollicités.

La question est posée de savoir si, avec les élections départementales du 22 et 29 mars, le Conseil Municipal de mars est maintenu. Tania Assouline répond qu'il est pour l'instant maintenu à l'agenda et que cela ne devrait pas changer.

Un participant demande si une partie dans la Charte est prévue sur les attendus des conseils de quartier à l'égard de la Ville et inversement. Sylvie Baste répond que l'on travaille dans une idée de compilation de choses déjà dites tout en précisant les notions. L'ancienne charte apporte des éléments de réponse qui peuvent être repris.

Après lecture de l'article 3 sur le rôle pivot des conseils de quartier, un participant fait remarquer que selon lui le troisième paragraphe est suffisant. Pour Thomas Mercet qui a rédigé la proposition d'article, le premier paragraphe est important car il donne le cadre et le second donne une définition des conseils de quartier à Montreuil. Il est cependant convenu que le texte peut être réduit.

Doivent être ainsi ajoutés au troisième paragraphe :

- Autonomie des conseils de quartier
- Lieu d'échange
- Amélioration du cadre de vie et renforcement du lien social
- Sujet d'intérêt général qui touche à leur quotidien
- Mention du protocole de fonctionnement des conseils de quartier

La séance est levée à 22 heures 45.

La CCQ se réunira le 10 février à 19 heures 30 au PIC pour traiter de la Charte de la démocratie locale et du Budget Participatif

La prochaine réunion thématique de la CCQ sera organisée en mars par le quartier Jean Moulin sur le thème de la circulation et du stationnement.