

Conseil de quartier des Coutures du 10 juin 2015

Ordre du jour :

1. Présentation du projet de construction de la SCI DAI MURAILLE 226-230, rue Étienne-Marcel 70-72, rue Victor-Hugo
- 2.École Jules-Ferry : sectorisation, cars municipaux, projet d'extension des espaces communs
- 3.Plan local d'urbanisme (PLU) : projet Vilogia et projet du 70-72, rue Victor-Hugo
- 4.Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) : logements sociaux, rénovation du 50, rue Édouard-Vaillant, choix des îlots, salubrité et sécurité
- 5.Extension de la Zone de sécurité prioritaire (ZSP)
- 6.Voirie et circulation
- 7.Questions diverses

Élus présents :

Le maire Tony Di Martino

El Miloud Kanfoudi : Maire-adjoint délégué à l'éducation populaire à la démocratie locale et aux conseils de quartier

Catherine Denis : Maire-adjointe déléguée cadre de vie, propreté, tourisme

Christiane Pesci : Maire-adjointe environnement, agenda 21, développement durable, espaces verts

Marie laure Brossier : Conseillère municipale déléguée à la communication, ville numérique, relations publiques

Olivier Taravella : Adjoint au maire délégué aux finances et marchés publics, président de la commission d'appel d'offres

Référents présents:

Nathalie Mangeot

Jeannine Haiduc

Fodé Soumah

Emmanuel Nicolas

Deux points de l'ordre du jour ont été débattus à savoir :

Débats conduits par Nathalie Mangeot

1. La présentation du projet de construction de la SCI DAI au 226-230 rue Etienne Marcel et 70-72 rue Victor Hugo.

Il est rappelé que de mémoire de certains habitants, cette adresse a donné lieu à visites de la police car manifestement le propriétaire de ce lieu était un marchand de sommeil. L'activité déclarée actuellement est celle d'une usine et de stockage de textile.

- Le projet concerne une parcelle privée de 1830 m² appartenant à M. DAI qui envisage d'y bâtir un ensemble immobilier R+4 (5 niveaux – 19 m) comportant 51 logements (dont 50% de T3-T4-T5 et 50 % de T2) + 4 logements sociaux, une crèche privée (300 m²), 170 m² pour un commerce de proximité côté rue Etienne marcel, un jardin et 49 places de parking.
- La mairie rappelle que c'est le second projet concernant cet immeuble, la 1^{ère} demande de permis de construire ayant été rejetée.
- Les discussions ont porté essentiellement sur la hauteur des projets d'ensembles immobiliers envisagés dans le cadre du PLU et des équipements (écoles, crèches, jardins publics) qui doivent accompagner les nombreuses constructions de logements dans le quartier.
- Sur les équipements, le maire a rappelé qu'une étude sur la démographie est en cours et sera présentée aux habitants. Elle permettra de connaître l'évolution démographique du quartier pour mieux cerner les besoins en équipements. Il précise que les travaux sont en cours de préparation pour que le groupe scolaire Jules Ferry puisse offrir de meilleures conditions d'accueil aux enfants dès la rentrée 2015 même si pour l'instant Madame Pietragalla semble ne pas vouloir quitter les locaux qu'elle occupe sans titre.
- Christiane Pesci, Maire adjointe, a rappelé les projets envisagés en matière de jardins et parcs publics : square Varlin, square Jules Ferry et les jardins partagés prévus dans le cadre des projets du PNRQAD.
- Concernant la hauteur des projets immobiliers, la limite à 4 étages (16 m) a finalement été retenue pour les Coutures.
- Pour la zone Gallieni, les ensembles de bureaux qui seront construits le long du périphérique seront adaptés à la hauteur actuelle des ensembles déjà construits.

En ce qui concerne le projet DAI Muraille qui est en attente de permis de construire la municipalité et les habitants présents souhaitent que les plans soient revus afin de respecter le nouveau/futur PLU même si celui-ci n'est pas encore voté.

L'ordre du jour est bouleversé pour la continuité des débats sur les constructions et rénovations autour du PLU et du PNRQAD (le point 2 sera relégué en fin de réunion)

2) PLU – Projet Vilogia du 92 Rue Victor Hugo :

On a le sentiment qu'il n'y a eu aucune étude d'urbanisme et que nous ne sommes pas dans un urbanisme de projet avec une véritable vision pour le quartier et pour la ville. Dans la proposition de PLU modifiée présentée en réunion publique et visible sur le site de la ville, rien ne change aux Coutures en dehors de la zone UCB (en bordure du périphérique) limitée jusque-là à HF : 16 m/HP : 19 m (HF = Hauteur de la façade ; HP = Hauteur plafond) qui passerait en zone UGCSD soit une hauteur de bâti de 30 m. « Les Coutures » resterait donc en zone UC soit : HF : 16m/ HP : 19 m (R+4 à R+5) sauf pour la petite zone UP déjà existante autour du passage Victor Hugo alors que le quartier souffre d'une manque énorme d'infrastructures et de squares. Ne pourrions-nous pas discuter de zones de retrait qui permettraient de moins étouffer (notamment car la plupart des trottoirs sont très étroits).

Quid du projet du 92 rue Victor Hugo ?

Pourquoi pas plus d'emplacements réservés.

- Les réunions publiques ont permis d'expliquer et aussi d'ajuster le PLU, comme la municipalité l'a déjà annoncé au point précédent, le PLU sera moins permissif pour les hauteurs puisque finalement les constructions devront respecter les hauteurs de R+3/R+4 et non pas R+4/R+5.

Une révision du PLU demande 24 mois tandis qu'une modification permet de faire de réels changements et ce avant que la commune ne risque de perdre cette compétence avec l'organisation de la métropole du « Grand Paris »

En ce qui concerne les emplacements réservés il s'agit de la faculté pour la collectivité d'avoir un droit de priorité pour un aménagement public futur, la municipalité estime avoir suffisamment de marge de manœuvre aux Coutures.

La municipalité rappelle par ailleurs que son objectif est un rééquilibrage dans la ville entre les logements sociaux et l'accession à la propriété. L'objectif de 3000 nouveaux logements sur toute la

mandature sera respecté ainsi que celui de 35 % de logement sociaux par opération.

Le Projet du 92 rue Victor Hugo est en sursis à statuer.

3) Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) : logements sociaux, rénovation du 50, rue Édouard-Vaillant, choix des îlots, salubrité et sécurité

- *Dans le cadre du PNRQAD : est-il possible de revenir sur le choix de certains îlots pour des choix plus judicieux et qui rendrait peut-être l'opération moins déficitaire (la ventilation financière par îlot n'ayant pas été communiquée et le nombre de création net de logement n'étant pas très clair si l'on regarde la présentation qui a été faite du PNRQAD en réunion publique)*
- *Pourquoi par exemple des zones comme le 5 Passage Victor Hugo/Rue de l'Avenir n'ont pas été pris en compte (Squat dans une maison reconnu comme insalubre sans eau ni électricité)*
- *Pourquoi ne parle-t-on pas de la réhabilitation par le bailleur du 50, rue Edouard Vaillant (100 % de logements sociaux) dont les locataires sont très mal logés et peuvent être en grande difficulté (25% de chômage selon les données du Centre social des Coutures, un deal grandissant dans et au pied de l'immeuble etc). Quid de la mixité sociale fonctionnelle dans le quartier ?*
- *Quand aura finalement lieu la concession d'aménagement à la SOREQA ?*

• Il n'est pas possible de revenir sur le choix des îlots qui a été effectué avec l'Etat de manière légitime il y a plusieurs années. Il est confirmé par la municipalité que c'est bien 45 logements nets supplémentaires (par rapport à ce qui existait au moment de l'entrée dans le PNRQAD et du choix des îlots) qui seront construits. Enfin le bâtiment des établissements COLORINE est hors PNRQAD.

• En ce qui concerne la Maison du 5 Victor Hugo / Rue de l'Avenir, cette zone est hors PNRQAD et il est impossible de l'y faire rentrer. Le propriétaire de la maison qui a finalement été retrouvé a entamé une procédure d'expulsion et cela relève du domaine privé.

- L'immeuble du 50 rue Edouard Vaillant subit, depuis de nombreuses années, sous les anciennes municipalités et l'OPH, un laisser-aller qui rend la vie invivable dans cet immeuble : dealers aux portes d'entrée et dans les escaliers de secours, insalubrité due à un manque d'entretien de la part de l'OPH, gestionnaire de l'immeuble. La situation de cet immeuble est telle que les locataires se sentent totalement abandonnés et n'osent plus sortir

seuls la nuit ou recevoir des amis.

- Face à cette situation, plusieurs intervenants habitant le 50 Edouard Vaillant ont interpellé le maire sur les mesures qu'il envisage pour remédier à la situation d'abandon dans laquelle ils se trouvent depuis 10 ans et face à L'OPH qui fait la sourde oreille à leur appels répétés. En résumé, les points suivants ont été annoncés :
- M. Pierre Sardou, Conseiller municipal, Président de l'OPH a indiqué les points suivants :
-Une décision a été enfin prise au Conseil d'Administration de l'OPH :
Des études vont commencer dès le mois de septembre afin d'exécuter d'importants travaux dans cet immeuble. Une enveloppe de 1,4 million est prévue pour un début des travaux au cours du premier trimestre 2016 (A priori en janvier 2016)
- Les habitants seront associés à la définition des travaux dans une phase de consultation de chacun d'entre eux ; des réunions sont prévues à cet effet dès septembre 2015. La municipalité affiche sa ferme volonté de trouver, avec les habitants de cet immeuble, des réponses concrètes aux préoccupations des habitants du 50.
- Monsieur Sardou ajoute que ces travaux auront une « contre-partie » qui consistera en l'augmentation des loyers. Cette annonce relance le débat avec les habitants qui estiment que cela n'est absolument pas légitime étant donné l'état de délabrement et d'installations hors normes (notamment l'électricité) de l'immeuble dans lequel ils vivent depuis des années.

Après des prises de paroles marquantes des habitants du 50 Edouard Vaillant le Conseil de Quartier rappelle à Monsieur Sardou qu'il sera le garant de la parole donnée et nous veillerons à ce que chaque étape soit respectée.

Les questions et interventions sur cette question de l'ordre du jour ont été très nombreuses et n'ont pas permis d'aborder les autres points de l'ordre du jour que de manière très rapide sans annonce importante. La séance a été levée à 0 h 15.