

LES HABITANTS SE PRONONCENT SUR LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPRU) DU QUARTIER EMILE DUBOIS – MALADRERIE

19/12/2018

Le sens du projet

Le projet, tel qu'il nous a été présenté dans diverses rencontres en juin 2018, semble manquer d'une pensée qui lui sert de guide : où est l'analyse sur le fonctionnement du quartier, sur la façon dont les habitants le pratiquent ? Le projet n'a pas de hiérarchie et semble répondre uniquement à la mise en œuvre des 3 thèmes de l'ANRU qui sont principalement : démolition, résidentialisation et création de voiries. Ceci dans l'objectif d'appliquer les consignes de l'Etat dont le but semble être de privatiser des emprises foncières publiques, sous prétexte de mixité sociale. Les nouvelles conditions des loyers vont obliger les plus pauvres à partir plus loin. Ceci va engendrer un changement de population et donc de la vie de quartier. Les nouvelles copropriétés ainsi créées risquent de s'appauvrir à terme si les conditions de vie des habitants ne sont pas améliorées.

Notre diagnostic du projet repose sur plusieurs constats : un manque d'analyse fine du fonctionnement des espaces publics, des pôles attractifs du quartier, de la cohabitation de tissus urbains différents avec une zone pavillonnaire datant du début du 20^e siècle, la cité Emile Dubois construite dans les années 1950, et celle de La Maladrerie dans les années 1980 : 3 entités qui ne fonctionnent pas de façon identique.

D'autre part la rue Danielle Casanova est une rue structurante qui n'apparaît pas comme une potentialité urbaine dans le projet proposé. Pourtant c'est une entrée de ville, qui fait le lien entre la sortie du métro Fort d'Aubervilliers et le centre-ville en passant par le carrefour Charles Tillon - Danielle Casanova. Cela pose d'autres questions : celle du positionnement des commerces, de l'avenir de la rotonde d'Emile Dubois, de la création d'une place publique et de la nécessité de relier les lieux entre eux.

La conduite du projet nous pose des problèmes. Les habitants sont considérés comme « les experts du quotidien », en étant mobilisés sur des diagnostics dans le cadre d'une « co-construction », mais à la fin que deviennent les idées et les propositions qu'ils ont émises ?

Nous traitons 4 thèmes dans le développement qui suit :

- Le logement
- Les cheminements piétonniers, les espaces publics et les nouvelles voiries
- Les équipements, les commerces et les activités
- Les espaces verts et les espaces publics

1) Le logement

Emile Dubois se compose de populations anciennes venues dans du logement d'urgence. Des habitants vont être chassés avec les opérations de démolition - reconstruction parce qu'ils auront du mal à retrouver un logement locatif au même prix. Les logements seront de meilleure qualité mais il nous semble important de respecter vraiment ce qui a été dit en réunion publique concernant le processus de relogement des populations de ce quartier (la mise en place d'une aide au déménagement, etc.). Les habitants se rendent compte des enjeux qui sont posés, il suffit de reprendre les réponses du questionnaire de l'OPH où ils expriment en grande majorité leurs inquiétudes face à la métropole du Grand Paris et au fait qu'ils devront peut-être quitter la ville.

Concernant les démolitions, nous pensons que c'est aux habitants concernés de décider et de s'exprimer sur la disparition de leur logement. Nous pensons aussi qu'il faut absolument trouver une méthode pour que les personnes qui veulent rester puissent le faire, avec des étapes de construction qui se fassent avant les démolitions (appelées opérations-tiroirs) afin de pouvoir reloger ceux qui veulent rester dans le même quartier, sinon il y aura une dispersion des habitants, ce qui n'est pas souhaitable. Le quartier vivra bien si le niveau de revenus de la population augmente et si de nouveaux commerces s'établissent.

Pour La Maladrerie une réhabilitation de qualité est nécessaire concernant le renforcement de l'isolation des terrasses, la ventilation, le bâti et le ravalement, la question du chauffage est à voir de près. Classer la cité à l'Inventaire des Monuments Historiques pourrait être un élément d'importance pour éviter les problèmes ultérieurs. A ce propos, nous rappelons que la Maladrerie est labellisée Patrimoine du 20^{ème} siècle et que l'architecte de cette opération, Renée Gailhoustet, a été récompensée en 2018 pour l'ensemble de son œuvre par le Prix d'Honneur de l'Académie d'Architecture, en 2014 elle a reçu le Prix des Femmes Architectes avec la mention spéciale architecte pionnière, elle est reconnue par l'ensemble de la profession et des institutions, ses réalisations ont fait l'objet d'une thèse et de nombreuses publications.

Nous sommes très satisfaits que les pavillons de l'allée de Staël ne soient pas démolis, ce qui a été acté dans le compte-rendu du comité de pilotage du 26 juin 2018 et reporté sur le plan masse. En revanche, il nous semble essentiel de mener une réflexion sur le sens du projet d'ouverture vers la place Renoir en démolissant un logement sur le bâtiment rue Danielle Casanova, à notre avis cette percée ne nous permettra pas d'avoir plus de visibilité de la rue D. Casanova vers la place Renoir et il est très discutable d'envisager la démolition d'une partie de la façade de ce bâtiment appartenant à un ensemble architectural labellisé.

Concernant Les Joyeux, les copropriétaires ont décidé de sauvegarder leurs logements mais la réalisation d'un tel projet implique un engagement financier (qui s'ajoute au fort taux d'impayés de charges) qui risque d'être impossible à supporter par les copropriétaires. Il pourrait être envisagé de faire intervenir un bailleur social pour le portage immobilier (rachat des logements), et dans tous les cas, faire en sorte que la négociation se passe au mieux pour les résidents de cette copropriété dégradée.

2) Les cheminements piétonniers, les espaces publics et les nouvelles voiries

Le projet ne propose pas une lecture claire de la trame viaire et sa hiérarchisation (cheminements piétonniers, voiries, places, circulations des véhicules et circulations douces) avec des liens reliant les

différents pôles du quartier. La nécessité de disposer d'une place et d'un lieu de rencontres de tous les habitants du quartier avait déjà été soulevée lors des différents ateliers de préparation antérieurs au projet de renouvellement urbain. Où ce lieu se situe-t-il dans le projet ?

Nous voulons avoir des circulations douces dans le quartier, avec de grands axes pour les piétons accompagnés de pistes cyclables. Ceci doit se faire en corrélation avec le réseau de la trame verte prévu sur la ville mêlant une réflexion intelligente et cohérente avec une volonté de relier l'ensemble des équipements des 3 quartiers : Fort d'Aubervilliers, Emile Dubois, La Maladrerie.

Dans cette réflexion la question de la RN2 avec le projet du département d'en faire un boulevard urbain et de prendre en compte l'importance de la rue Danielle Casanova et de sa traversée sont essentielles dans la restructuration du quartier.

Cependant nous avons des questionnements concernant la nouvelle voie de circulation qui devrait s'ouvrir du Fort d'Aubervilliers, traverser la RN2 jusqu'à la rue Lopez et Jules Martin et son prolongement par l'impasse Marcelin Berthelot et sa jonction vers la rue Aubry qui pourrait être carrossable traversant le square du city stade, etc. Mais cette hypothèse semble abandonnée suite à la réunion tenue en Mairie avec les résidents des rues Aubry et de l'Abeille.

C'est apparemment le même cheminement que prend le projet de trame verte prévu par le plan local d'urbanisme, arrivant jusqu'à la rue Jules Guesde, traversant le cimetière pour rejoindre le Square Lucien Brun et aller ensuite vers le canal. Comment deux projets opposés peuvent-ils cohabiter dans des espaces identiques sans qu'il y ait concertation entre les différents porteurs de projet - la ville, Plaine Commune, sans compter les projets de la ligne 15 du Grand Paris Express et l'aménagement du Fort - qui auront des impacts importants sur l'ensemble du quartier ?

De la même manière, l'ouverture de la voie carrossable derrière la tour Marie Curie, nous paraît anachronique alors que c'est aujourd'hui une voie piétonne que les habitants aiment utiliser (Allée Gersperrin prolongée).

Alors qu'il y a aujourd'hui urgence d'un point de vue écologique à réduire la place de la voiture en ville pour lutter contre les conséquences du réchauffement climatique, l'idée d'ouvrir de nouvelles rues aux voitures dans un périmètre aussi restreint nous semble aller à l'encontre de ces objectifs et nous interpelle sur les enjeux du foncier et des nouvelles constructions à venir qui priment sur l'écologie.

Il est important également de considérer les habitants de l'ensemble du quartier, qui vont aussi être impactés par l'ouverture de nouvelles voies, notamment ceux de la cité Manigart. Ils sont inquiets de la création de la rue derrière le groupe scolaire et de la construction des logements sur ce site.

Nous savons aussi que les habitants des rues Aubry et de l'Abeille se sont mobilisés pour refuser le prolongement des rues Aubry et Jules Guesde qui impactaient 3 pavillons (des rues Aubry et Abeille) dans le cadre de la rénovation du foyer Adoma. Nous sommes très satisfaits que ces habitants aient été entendus par Madame la Maire. Ils ont eu confirmation de sa part que ces prolongements ne se feraient pas. Concernant la rue Jules Guesde la nouvelle proposition est de traiter son prolongement en 2 séquences : la première au nord, en mail piétonnier, côté Jules Guesde dont le tracé s'appuie sur le cheminement piétonnier existant entre la rue Jules Guesde et Adoma, la seconde au sud serait une voirie carrossable partant de la rue de l'Abeille correspondant à l'actuel accès du foyer Adoma. Nous demandons que cette décision concernant l'abandon de créer des voiries carrossables soit actée clairement, non seulement dans les comptes rendus mais aussi sur le plan masse du projet qui est toujours présenté à l'identique à ce jour.

Il faut aussi solutionner le problème du stationnement sur l'ensemble du quartier par la réouverture des parkings enterrés de l'OPH et leur sécurisation.

Concernant les cheminements piétonniers de la Maladrerie, nous souhaitons qu'elle reste un espace ouvert, y compris les cheminements couverts sous les bâtiments de l'OPH qui risqueraient d'être fermés par des grilles dans le cadre du projet. Nous demandons que l'abandon de la résidentialisation qui a été annoncé oralement soit acté clairement sur les comptes rendus et sur le plan de masse du projet. Ce maillage piétonnier très divers confère à la Maladrerie une très grande qualité pour le promeneur, une diversité de parcours reconnue et défendue par toutes et tous qu'il faut absolument préserver, entretenir et embellir.

Les études de requalification urbaine, notamment celles portées par l'ANRU, s'appuient dans leur démarche sur l'hypothèse suivante : « l'usage, l'utilisation d'un espace doit être en concordance avec son statut foncier, il faut par conséquent à partir du statut des espaces (public ou privé), clarifier leur usage ».

Pour l'ANRU, d'une part les espaces publics utilisables par toutes et tous constituent le foncier public à usage public qui est entretenu et géré par un organisme public, d'autre part les espaces fonciers privés doivent avoir un usage privatif et être entretenus par le propriétaire privé qui le possède (bailleur privé ou public, copropriété, propriétaire privé particulier, etc.).

Tous ces principes semblent évidents et équitables mais en fait il faut distinguer les situations réelles dans lesquelles ils doivent être mis en œuvre. Au préalable il convient de définir le statut d'une part et l'usage d'autre part.

A La Maladrerie, le projet NPRU prévoit d'établir par des clôtures, une frontière entre l'espace foncier public constitué par les espaces au sol (cheminements piétonniers non couverts et espaces plantés) et l'espace foncier privé qui a pour emprise les coursives couvertes appartenant au foncier privé de l'OPH. Le projet considère que les coursives couvertes s'implantant sur un foncier privé ne doivent être utilisées que par les habitants des escaliers desservis par celles-ci, cette proposition du NPRU n'est pas acceptable, elle va à l'encontre de la conception urbaine de La Maladrerie.

Dans les grands ensembles l'espace privé est strictement limité aux immeubles bâtis, les halls de ces immeubles donnant directement sur l'espace extérieur. Cet espace est sans limite précise, c'est un espace public, généralement peu planté et occupé par des parkings, voieries et cheminements. Pour La Maladrerie qui n'est pas un grand ensemble - elle a été conçue comme le contraire d'un grand ensemble - les bâtiments de l'OPH possèdent tous des espaces de transition, sous forme de jardins privatifs la plupart du temps, au pied des immeubles limités par des haies et des clôtures.

Donc les solutions proposées par le projet ANRU, sont inopérantes pour La Maladrerie, à moins de vouloir vider le quartier de sa substance qui est fondée sur les principes d'aménagement suivants : ouverture, rencontre, échange, plurifonctionnalité, piétonisation, sécurité, etc.

Par exemple, l'ouverture du quartier, qui est un appel à venir rendre visite, à échanger et à se rencontrer, le projet ANRU implique la fermeture vis-à-vis des personnes extérieures à l'immeuble. D'une manière générale c'est une fermeture et un rejet de l'étranger, de toute personne n'étant pas identifiée comme membre de la communauté habitante. Si la fermeture peut être admise pour l'accès au hall d'un immeuble, concession déjà importante au syndrome sécuritaire, elle devient génératrice de comportements d'exclusion des autres, inadmissibles dans une société solidaire, dans une société précisément où la pauvreté généralisée impose l'entraide et l'écoute des voisins.

3) Les équipements, les commerces et les activités

Les écoles : les groupes scolaires sont des pôles qui irriguent les quartiers. Il nous semble important pour faciliter le quotidien des habitants d'envisager deux groupes scolaires plus adaptés, répartis dans le quartier au nord et au sud de la rue Danielle Casanova et n'excédant pas 24 classes.

Reste posée la question du périscolaire et des centres de loisirs et leur regroupement avec les deux groupes scolaires. Que deviendrait alors la Maison de l'Enfance Saint-Exupéry ? Le manque de mixité des fonctions dans la Maladrerie est souvent évoqué par rapport à son programme majoritairement résidentiel, la maison de l'Enfance génère des flux piétonniers variés. La déplacer serait une erreur. De plus, cet équipement est implanté dans un petit parc, il est entouré de verdure, il ne retrouvera jamais cette situation s'il est déplacé dans le pôle scolaire.

Le pôle culturel : ce point est pour nous en débat. Les réflexions qui nous ont été proposées lors de la rencontre à l'Espace Renaudie du 29 novembre 2018, nous semblent intéressantes : élargissement de l'Espace Renaudie avec une salle de répétitions, un café culturel, s'appuyant sur des espaces extérieurs restés inutilisés, élargissement et visibilité de la médiathèque Michaux avec une entrée rue Danielle Casanova et un espace dédié entre la rue Lopez et Jules Martin et la Place Renoir. Il faudrait que l'intérieur de l'actuelle médiathèque ne soit pas démoli incluant l'aménagement d'autres espaces restant à définir pour la Régie de quartier et l'ex-restaurant du Crabe Croustillant. Dans cette configuration il paraît évident que le parking en sous-sol de la rue Lopez et Jules Martin soit réouvert et réaménagé pour le public de l'Espace Renaudie et des autres équipements culturels. Cela dit, il nous semble qu'un tel pôle devrait être en relation avec un espace public-parvis, de taille conséquente, qui le dessert. Où serait situé ce parvis ?

Les commerces : un projet de pôle commercial nous a été présenté du côté Groperrin très imprécis alors qu'il nous semble que les commerces devraient être positionnés le long de la rue Danielle Casanova, pour faire face à la Poste et au restaurant turc. La rotonde pourrait de ce fait délimiter une place de quartier avec un espace de convivialité pour les habitants.

L'étude du NPRU ne nous a soumis aucun plan concernant les nouveaux immeubles qui seront reconstruits sur la partie Emile Dubois, avant la séance d'information du 29 novembre à Renaudie, où il a été question d'un pôle de commerces situé en rez-de-chaussée des immeubles de logements à la place actuelle de la rotonde Emile Dubois, dont certaines boutiques seraient positionnées le long de la rue Danielle Casanova, chaque ouverture se faisant sur l'extérieur. Une place serait prévue alors entre la tour Marie Curie et ce pôle de commerces/logements dont l'agencement reste encore très flou.

Il semble d'autre part que le projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers prévoit une surface commerciale de 6500 m² comprenant de l'alimentaire et du bricolage, et qu'une nouvelle offre de commerces s'ouvrirait le long de l'avenue Jean Jaurès avec la construction des nouveaux logements. Il nous paraît donc indispensable de prendre en compte la réflexion sur les différents projets en cours sur le quartier dans le cadre de la rénovation urbaine Emile Dubois – La Maladrerie et de considérer l'ensemble dans sa globalité.

Les équipements sportifs : il nous semble qu'un pôle sportif près du stade Delaune pourrait être le bienvenu sur le quartier, d'autant plus que nous n'avons pas de gymnase et que les city stades actuels risquent de disparaître avec la création du parc des deux côtés de la cité Emile Dubois, ou l'installation du puits d'aération et de secours de la ligne 15 qui semblerait de nouveau revenir au tracé initial, soit à La Maladrerie derrière la Maison de l'Enfance Saint-Exupéry.

Les activités : le quartier doit pouvoir accueillir des services publics, des espaces de santé et une offre de médecins correspondant aux demandes de la population. Le fait de construire de nouveaux immeubles en accession à la propriété va modifier en partie le niveau social de la population du quartier. Cette mixité sera positive si les nouveaux habitants se sentent bien dans leur quartier. Cela ne pourra être le cas que si sont créés des espaces agréables de vie, d'emploi, d'activités économiques et de loisirs : notre quartier ne doit pas être uniquement composé de cités dortoirs.

4) Les espaces verts et les espaces publics

Notre quartier est le plus vert de la ville, il est décrit comme « le poumon de la Ville », nous sommes très attachés à conserver les espaces plantés, comme certains lieux de la Maladrerie la prairie, l'espace du plan d'eau et le jardin du city stade ainsi que les alignements d'arbres existants, par exemple, les platanes de la rue Danièle Casanova mais aussi à les développer en plantant de nouveaux arbres le long de toutes les rues, petites ou grandes.

La Maladrerie est un exemple pour la densité et la diversité des plantations, qui rendent plus vivables les moments de canicule en éliminant les îlots de chaleur. L'ensemble du quartier doit tendre vers cet objectif dans le cadre de la rénovation urbaine.

Concernant la création du parc urbain, proposé par le projet, situé des deux côtés de la rue Danielle Casanova, il nous semble qu'il ne doit pas être une rupture par rapport à la continuité urbaine bâtie de part et d'autre de la rue. L'image de cette rue, qui est une entrée de ville, devrait être construite en laissant des percées visuelles sur les deux parcs. Les deux parties de ce parc urbain devraient être densément plantées, comme l'est La Maladrerie.

S'appuyant sur l'architecture végétalisée de La Maladrerie et ses terrasses plantées, notre souhait pour les futurs logements serait qu'ils s'inspirent au maximum du concept de terrasses-jardins connaissant le rôle écologique de celles-ci par rapport à l'oxygénation et la rétention des eaux pluviales, ainsi que la qualité de vie qu'elles apportent dans les logements en proposant un petit jardin suspendu aux habitants. Il faudrait également végétaliser les murs et les pignons aveugles. La simple végétalisation des toitures ne suffit pas à faire un quartier écologique.

Le projet de ventilation de la ligne 15 envisagé sur l'emprise du square (city-stade) de la Maladrerie doit être discuté. Le maintien de l'intégrité du square est un enjeu important, la ventilation de la ligne 15 pourrait être implantée sur le terrain de l'ex-Data center.

Il faut porter tous ces éléments au débat.

En conclusion :

Nous désirons constituer un collectif d'habitants volontaires, Emile Dubois, Maladrerie pour intervenir tout au long du processus de renouvellement urbain, faire circuler l'information et rendre compte du suivi des projets et des travaux menés par les entreprises sélectionnées dans le cadre de la réhabilitation.

Nous avons de nombreux exemples sur La Maladrerie où l'OPH modifie des espaces communs sans qu'il y ait eu concertation avec les habitants. Le dernier en date est la pose de carreaux de faïence sur

les murs de l'allée Matisse alors qu'il y avait auparavant des fresques créées en collaboration avec des jeunes du quartier. Nous souhaitons qu'avec ce projet du NPRU ce genre d'attitude soit modifié et que toute transformation soit décidée collectivement.

Nous rappelons que toute décision d'abandon de certains points du NPRU, annoncée oralement au cours des réunions publiques, doit être actée par écrit et reportée sur le plan masse du projet.

Des habitants de l'équipe de quartier Maladrerie – Emile Dubois

