

Compte-rendu de la réunion publique de concertation sur le projet du 88 rue de Ménilmontant, le 14 septembre 2022 à 19h

Table des matières

Compte-rendu de la réunion publique de concertation sur le projet du 88 rue de Ménilmontant, le 14 septembre 2022 à 19h	1
Les participantes et participants	2
Déroulé de la réunion.....	3
Introduction du Maire	3
Présentation des deux scénarios.....	4
Retour sur les questions et interventions des participantes et participants	4
Synthèse des restitutions en plénière des ateliers de travail	6
Scénario 1	6
Scénario 2	7
Quelles pistes d'évolutions ?	8
Conclusion	9
Annexes	10
Table N°1	10
Table N°1	10
Table N°2	11
Table N°2	12
Table N°3	12
Table N°3	13
Table N°4	13
Table N°4	14
Table N°5	15
Table N°5	15

Les participantes et participants

Nombre de participantes et participants : 78 personnes

Élues et élus présents :

- Eric Pliez, Maire du 20^{ème} arrondissement
- Maxime Sauvage, Premier adjoint au Maire du 20^e en charge de la politique de la ville et de l'impact local, social et environnemental des Jeux Olympiques et Paralympiques
- Thomas Chevandier, Conseiller de Paris, adjoint au maire du 20^e en charge de l'habitat et de la relation avec les bailleurs
- Marthe Nagels, Adjointe au maire du 20^e en charge de la culture
- Jean-Baptiste Salachas, Délégué au maire du 20^e en charge de la vie associative
- Annie Gafforelli, Adjointe au maire du 20^e en charge de la démocratie locale et de la participation citoyenne
- Jean-Baptiste Salachas, Délégué au maire du 20^e en charge de la vie associative
- Vincent Goulin, Adjoint au maire du 20^e en charge des transports, des mobilités, des déplacements, du code de la rue et de la végétalisation de l'espace public
- Michel Jallamion, Adjoint au maire du 20^e en charge de l'accueil des usagers et du lien avec les services publics
- Claire Goffaux-Espejo, Déléguée au maire du 20^e en charge du tourisme et du patrimoine
- Raphaëlle Primet, Déléguée au maire du 20^e en charge de l'économie culturelle, de la vie nocturne et des préemptions des lieux culturels
- Alexandra Jardin, Adjointe au maire du 20^e en charge de la prévention, de la médiation, de la sécurité et des coopérations territoriales
- Florence Herrero, Déléguée au maire du 20^e en charge de l'éducation populaire à la citoyenneté et à la transition écologique
- Jacques Baudrier, Adjoint à la maire de Paris en charge de la construction publique, du suivi des chantiers, de la coordination des travaux sur l'espace public et de la transition écologique du bâti

Partenaires institutionnels présents :

- Le CROUS, représenté par Mickaël Vérité du cabinet du directeur général
- Paris Habitat, représenté par :
 - o Nicolas Mouyon, directeur de la maîtrise d'ouvrage
 - o Bruno Colin, responsable de service
 - o Sabrina Dejoze, chargée de programmes
- GIE Paris Commerces, représenté par :
 - o Laëticia Pageot, directrice
 - o Romain Nony, secteur du 20^e

Déroulé de la réunion

19h : accueil des participant.e.s

19h10 : mot du Maire

19h20 : présentation de la méthode de concertation

19h30 : présentation des 2 scénarii par Paris Habitat

20h : questions et interventions des participant.e.s

20h15 : ateliers en 5 tables de travail pour faire s'exprimer les participant.e.s sur les scénarios et recueillir leurs idées de programmation du lot n°4 dans le scénario 2

20h45 : restitution en plénière du contenu de chaque atelier

21h : conclusion et fin

Introduction du Maire

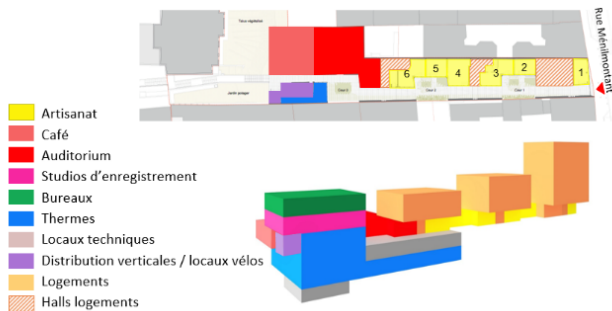
- **Rappel des objectifs de cette réunion** : Présentation du projet du 88 rue Ménilmontant par les équipes de Paris Habitat sur la base d'un scénario initial ainsi qu'un scénario alternatif afin de recueillir vos avis et vos idées.
- **Rappeler l'historique du projet** : Après avoir racheté le terrain en utilisant son droit de préemption (rachat d'un terrain par un acteur public), la Ville de Paris a contractualisé avec le bailleur social Paris Habitat pour une prise à bail afin de réaliser, d'après la délibération de 2015 au conseil de Paris sous l'ancienne mandature, 45 logements sociaux et des locaux d'activités. Paris Habitat s'est ensuite associé avec le Crous pour assurer la gestion des logements étudiants, et la société SARL 88 Ménilmontant pour la programmation et la gestion immobilière des locaux d'activités (scénario initial). Toutefois, le projet initial est aujourd'hui contesté par certains habitants du quartier. Cette année, nous avons échangé à plusieurs reprises avec le collectif d'habitants afin de trouver un terrain d'entente. Un vœu du conseil de quartier a été déposé en avril dernier au conseil d'arrondissement pour poursuivre une concertation sur la destination des locaux d'activités. L'exécutif a donc voté un vœu reprenant leur demande et en fixant un cadre et un calendrier à cette concertation. Cette réunion publique s'inscrit dans ce cadre. Elle a vocation à entendre l'avis de chacune et chacun sur le scénario initial et le scénario alternatif, en vous demandant de bien prendre en compte les critères et les contraintes de l'opération.
- **Explication de la méthode de concertation** : Après la présentation des scénarios par Paris Habitat, un temps de travail par groupe est prévu suivi d'une restitution en plénière. Il est à noter que les 45 logements et les locaux d'activités sont les invariants du projet. La commercialisation de locaux permet d'équilibrer financièrement l'opération et donc de rendre possible la construction de logements sociaux étudiants qui sont une urgente nécessité dans l'arrondissement. À l'issue de cette réunion, un deuxième temps de concertation est prévu sur la base d'un scénario retravaillé et prenant en compte vos avis, tout en respectant un calendrier très contraint. L'orientation politique sera validée d'ici la fin d'année pour une poursuite du projet par Paris Habitat en janvier 2023 pour une livraison en 2025.

Présentation des deux scénarios

Scénario 1 : permis de construire déposé

45 Logements étudiants : 3 plots – R+6, R+3 et R+2

Locaux d'activité : 6 locaux d'activités en RDC + bâtiment de 1542m² en fond de parcelle



Scénario 2

45 logements étudiants : programme inchangé

Locaux d'activités : 6 ateliers boutiques en RDC + un bâtiment en fond de parcelle de 642m²



Retour sur les questions et interventions des participantes et participants

- a) **Qu'est-il prévu pour lutter contre les nuisances sonores ?**
 - Les normes de construction des bâtiments neufs sont exigeantes en termes d'isolation. Les bâtiments construits sur cette parcelle seront obligatoirement insonorisés, et la structure sera en béton au niveau du RDC et du sous-sol (mur anti-bruit). La reconstruction même du bâtiment va constituer un paravent acoustique conséquent, totalement fermé côté habitations, et en toitures.
- b) **Pourquoi ne pas faire une galerie parisienne à la place d'une impasse afin qu'elle soit traversante ?**
 - Cela n'est pas possible au regard de la présence des bâtiments en fond de parcelle.
- c) **Quelle capacité maximum de l'auditorium ? 150 personnes**
- d) **Quelle capacité maximum pour le café ? 50 personnes**
- e) **Quelle capacité maximum pour les thermes ? 50 personnes**
- f) **Le vœu du conseil de quartier de Belleville avait proposé de faire une concertation large sur le projet et cela doit être respecté. Les intentions du prochain PLU sont d'essayer de moins désimpermeabiliser les sols. Donc quel devenir pour les terrains sans construction ?**
 - Maxime Sauvage a rappelé le bilan de la CAF sur les dynamiques sociales de l'arrondissement : 1/5 logements sont en sur-occupation car le prix des loyers est un frein dans la capacité des jeunes à décohabiter. D'autant plus que la réforme des APL les pénalise alors que le marché du logement est très tendu. Étudier dans la même chambre des parents ou des grands parents est un contexte difficile. Il est donc primordial de poursuivre la construction de logements étudiants. Ce programme propose 45 logements (50% PLUS et 50% PLS) ce qui n'est pas négligeable, et la situation presse. Les logements étudiants doivent être une priorité.
 - Thomas Chevandier a rappelé que pour équilibrer un projet de logement social, il faut une mixité dans le projet pour équilibrer le budget. Le 20^{ème} n'est pas qu'un arrondissement

résidentiel mais également un lieu d'activités professionnelles. Les bailleurs sociaux ont été fragilisés ces dernières années à cause de la crise sanitaire, cette mixité programmatique est nécessaire si l'on souhaite construire ces logements. Par ailleurs, les ateliers-boutiques s'inscrivent dans l'histoire du quartier, le programme n'est donc pas incohérent.

- Marthe Nagels a rappelé qu'un des objectifs de la mandature est d'enrichir les activités et espaces culturels du 20^{ème} arrondissement. L'arrondissement est notamment en déficit d'ateliers artisanaux et de productions. De nombreux artisans et artistes sont en demande de locaux de production et/ou de vente.
- Paris Habitat a rappelé qu'un permis de construire a été déposé sur la base du scénario 1. Le scénario 2 est une possibilité de réaménager le site sans déposer un nouveau permis de construire.

g) **Témoignage du directeur du centre social des rigoles : « grâce au scénario 1, le centre social pourrait développer des partenariats avec les acteurs pour » :**

- Développer des projets artistiques avec les jeunes des quartiers des Rigoles et Olivier Métra au sein des studios d'enregistrement par exemple. A Paris, les studios d'enregistrements sont trop chers de manière général.
- La création d'un SPA pourrait fonctionner avec les seniors, car beaucoup viennent au centre social pour lutter contre l'isolement et demander des activités de bien-être. Au sein des résidences de Paris Habitat, beaucoup de personnes âgées ne sortent plus de chez elles. Il faut proposer des activités accessibles à proximité.
- Rendre accessible un atelier-boutique en rez-de-chaussée pour créer une galerie éphémère afin qu'un artisan puisse venir ponctuellement vendre ses productions.

Dans l'hypothèse d'un scénario 2, rien ne pourrait être mené car le prix des loyers n'est pas accessible pour le milieu associatif.

h) **Comment s'expliquera la différence des prix au m2 entre le scénario 1 et 2 ?**

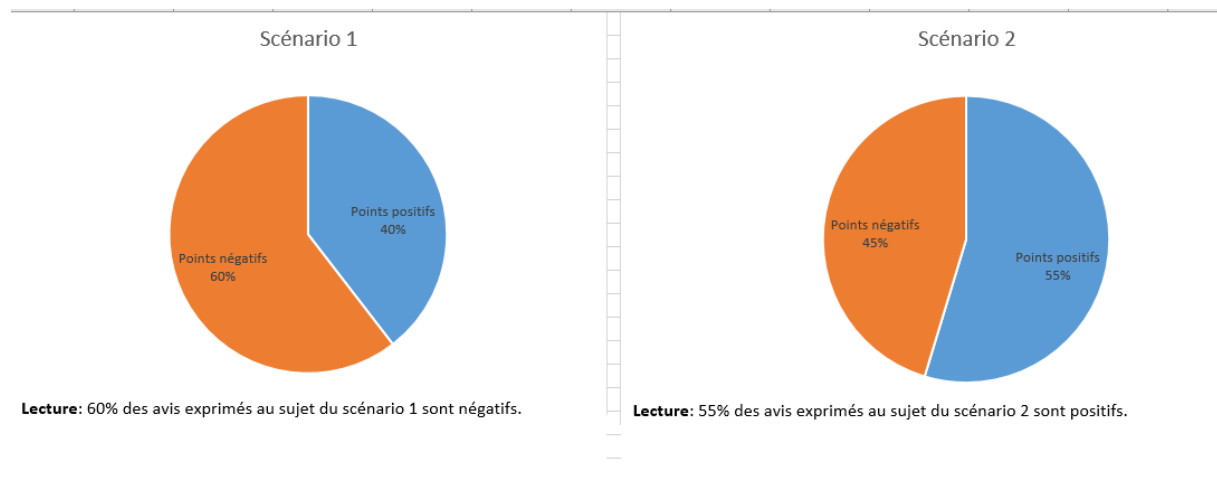
- Le scénario 2 contient moins de m2 de locaux d'activités puisqu'il n'y aura pas de constructions en sous-sol (donc pas de SPA). Et les ateliers-boutiques seront commercialisés par le bailleur. Les prix sont donc plus élevés pour équilibrer le budget de l'opération.
- i) **Les surfaces végétalisées seront-elles accessibles au public ?** Dans le dépôt du permis de construire, les espaces pouvant recevoir du public ont été déterminés. Les toitures terrasses ne peuvent pas recevoir du public. Elles ne seront qu'accessibles par leur locataire.

Chiffres clefs du CROUS :

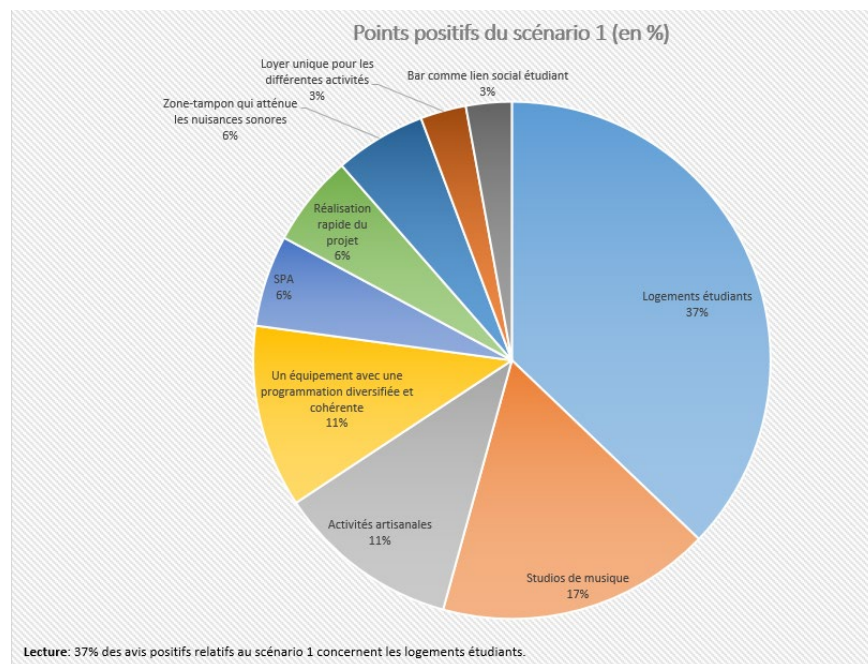
- 1/10 parisiens sont étudiants
- 77 de leurs opérations se font avec les bailleurs sociaux de Paris
- 45 logements étudiants c'est précieux.

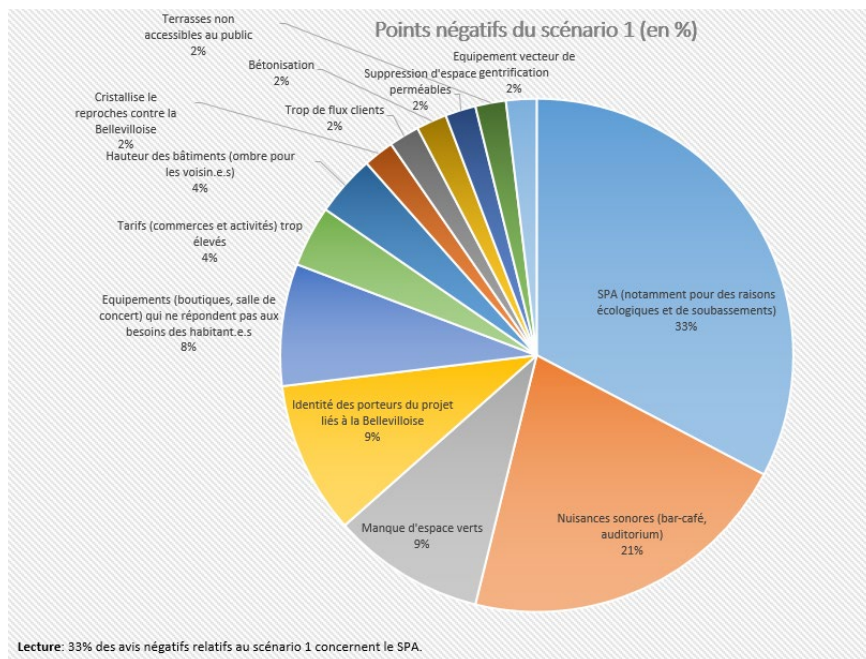
Synthèse des restitutions en plénière des ateliers de travail

(cf en annexe le détail de la restitution de chaque table)



Scénario 1

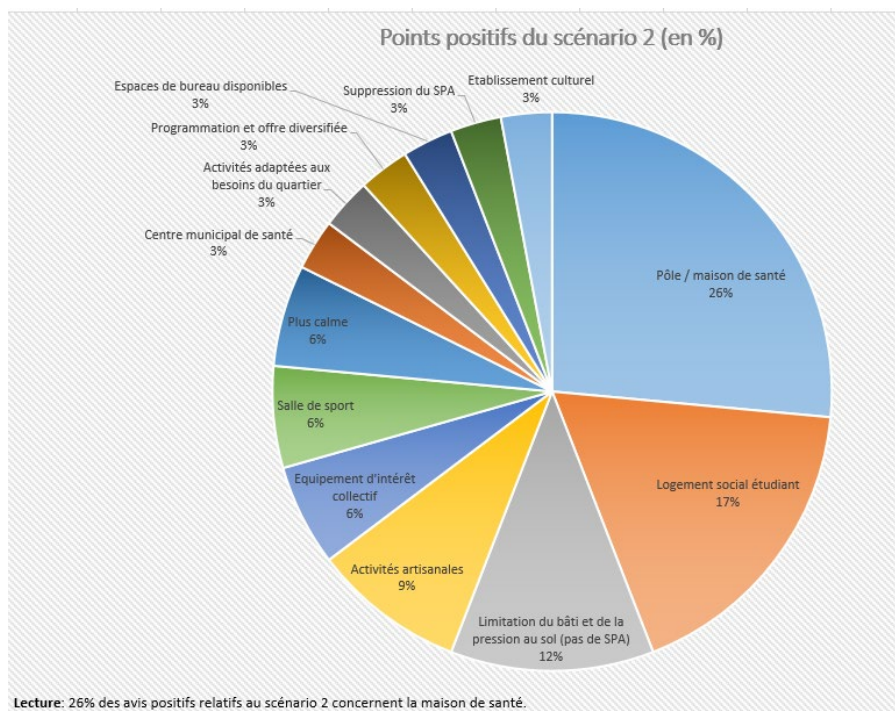


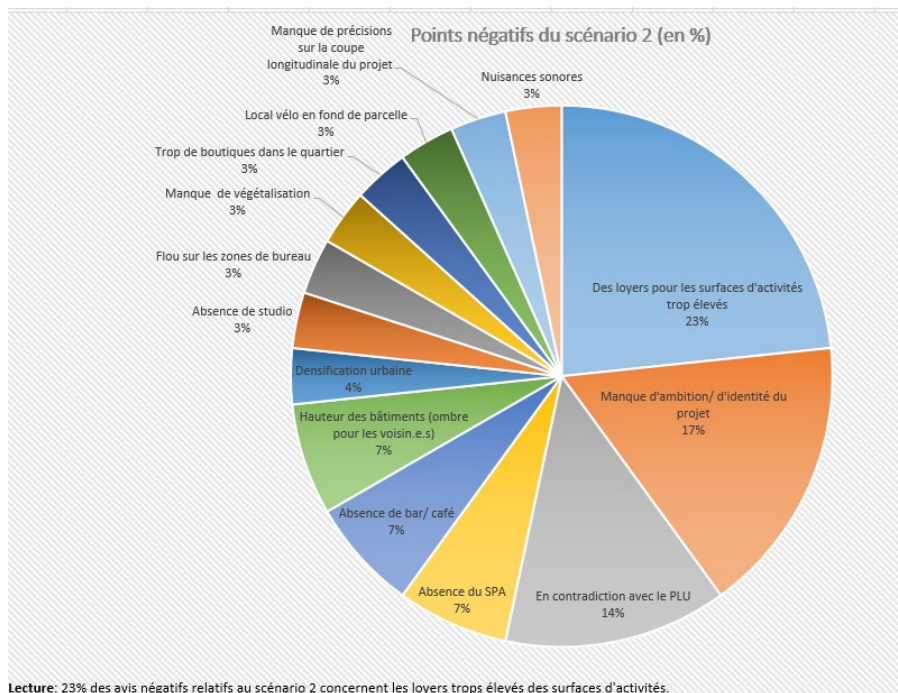


Ce qui est le plus apprécié : logement étudiants, studios de musique, activités artisanales, programmation diversifiée, le loyer unique

Ce qui est le moins apprécié : le SPA, les nuisances sonores, le manque d'espaces verts, la SARL 88 Ménilmontant comme porteur de projet, bétonisation, le flux des clients, les toits-terrasses, la gentrification

Scénario 2

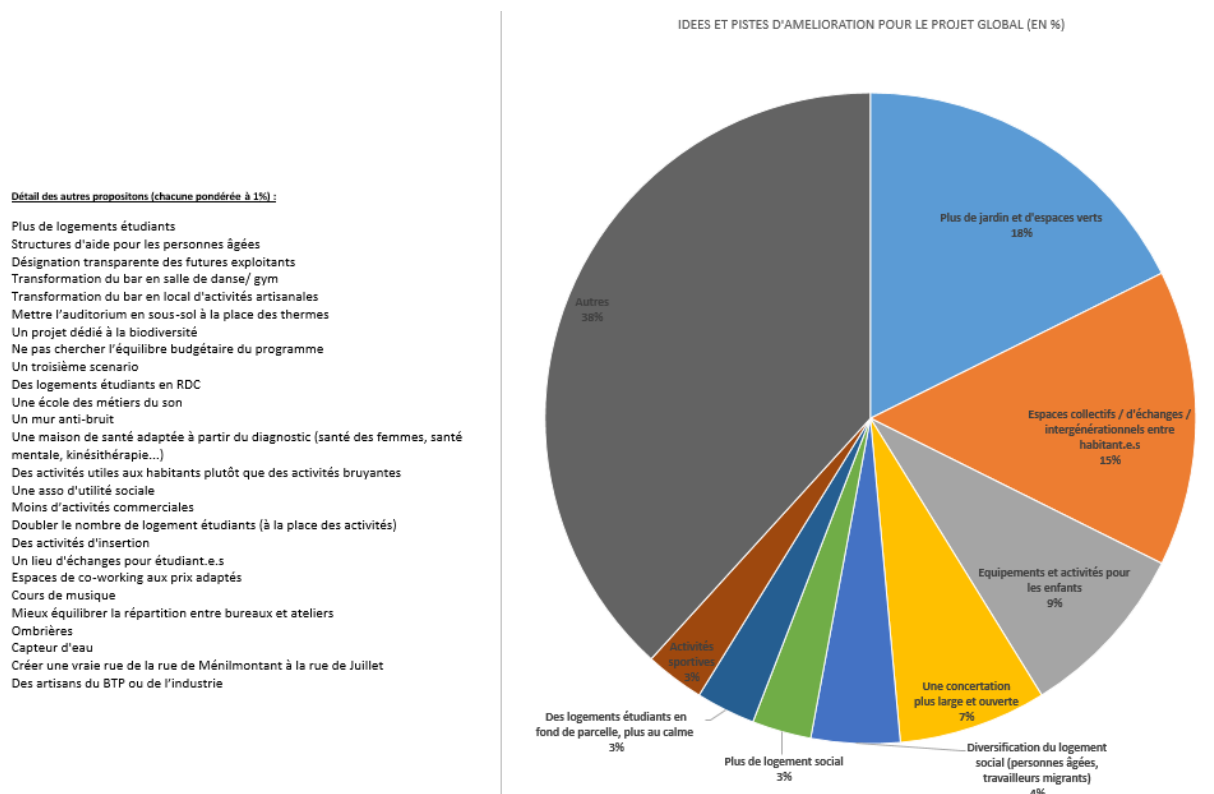




Ce qui est le plus apprécié : logements étudiants, maison de santé, pas de construction en sous-sol, activités artisanales, équipement collectif, salle de sport

Ce qui est le moins apprécié : les loyers trop élevés, pas d'identité du projet, non conforme avec le nouveau PLU, pas de spa ni de café

Quelles pistes d'évolutions ?



Conclusion

Un temps d'échanges entre porteurs de projet est en cours pour étudier les avis et les propositions faites lors de cette réunion. Certaines propositions sont toutefois inenvisageables au regard des contraintes techniques et financières du site - qui vous ont été présentées : un projet dédié à la biodiversité, un troisième scénario, doubler le nombre de logements étudiants, la création d'une rue traversante. L'équilibre budgétaire du projet doit être respecté.

Nous reviendrons vers vous prochainement pour un deuxième temps de concertation, qui prendra la forme d'un questionnaire en ligne sur la base d'un scénario retravaillé.

Nous programmerons une réunion publique de restitution du scénario finale en décembre prochain.

Annexes

Table N°1

Que pensez-vous du scenario 1 ?

10 avis positifs

8 avis négatifs

Aspects positifs :

Bel équipement avec un programme diversifié (social, culturel intergénérationnel) : 2

Spa / thermes : 1

Artisanat : 1

Aspects négatif :

Trop peu d'espaces verts : 4

SPA (aberration écologique et danger pour le sous-sol) : 2

Nuisances sonores liées au bar/café : 3

Un équipement qui ne répond pas aux besoins des habitants : 1

Tarifs des commerces et activités trop élevés pour les habitants et associations du quartier : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Des équipement / activités pour les enfants (café des enfants, ludothèque, animations musicales) : 3

Plus de logement social : 1

Diagnostic des besoins des étudiants : 1

Des salles pour les associations du quartier : 1

Un projet dédié à la biodiversité : 1

Maison de santé : 1

Activités sportives (avec tarifs accessibles) : 1

Table N°1

Que pensez-vous du scenario 2 ?

6 avis positifs

8 avis négatifs

Aspects positifs :

Pôle Santé / Maison de santé : 3

Des activités adaptées aux besoins du quartier (familiales, artistiques) : 1

Plus calme, moins de passage : 1

Aspects négatif :

Absence de thermes : 1

Trop de boutiques dans le quartier : 1

Densification urbaine : 2

Des loyers pour les surfaces d'activités trop élevés : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Plus de jardins / espaces verts : 1

Ombrières : 1

Capteur d'eau : 1
Des logements étudiants en fond de parcelle, plus au calme : 1
Cours de musique : 1
Espace de co-working aux prix adaptés : 1

Table N°2

9 avis positifs

8 avis négatifs

Que pensez-vous du scenario 1 ?

Aspects positifs :

Logements étudiants : 2
Cohérence globale du projet : 2
Réalisation rapide du projet : 2
Studios de son ouverts aux jeunes du quartier : 1
Ateliers d'artisans pour un loyer raisonnable : 1
Loyer unique pour les différentes activités : 1
Zone-tampon qui atténue les nuisances sonores : 1

Aspects négatif :

Manque d'espace vert/ de végétalisation : 1
SPA trop éloigné de la rue (donc difficile d'accès) : 1
Boutiques et SPA ne répondent pas aux besoins des habitants : 2
Cristallise les reproches contre la Bellevilloise : 1
L'identité des porteurs du projet liés à la Bellevilloise : 1
Nuisances sonores : 1
Équipement vecteur de gentrification : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Des espaces d'échanges entre habitant.e.s : 1

Table N°2

Que pensez-vous du scenario 2 ?

10 avis positifs

8 avis négatifs

Aspects positifs :

Logements étudiants : 2
Ateliers d'artisans pour un loyer raisonnable : 1
Maison de santé : 2
Centre municipal de santé : 1
Moins de nuisances sonores que dans le scénario 1 : 1
Espaces de bureau disponibles : 1
Suppression du SPA : 1

Aspects négatif :

Exécution plus longue et plus floue du projet : 1
Locaux d'activités plus chers : 4
Manque de végétalisation : 1
Pas de cohérence culturelle : 1
Scénario peu précis, risque d'enlisement : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Plus de jardins / espaces verts : 1
Une maison de santé adaptée, à partir du diagnostic (santé mentale, santé des femmes) : 1

Table N°3

Que pensez-vous du scenario 1 ?

Aspects positifs :

Logement étudiants : 2

Aspects négatif :

SPA (aberration écologique et danger pour le sous-sol) : 6
La rue de Ménilmontant ne permet pas d'accueillir les flux de clients : 2
Suppression d'espaces perméables : 1
Une nouvelle salle de concerts ne répond pas au besoin des habitants : 1
Tarifs des commerces et activités trop élevés pour les étudiants : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Une concertation plus large, ouverte, mieux préparée : 3
Un mur anti bruit : 1
Désignation transparente des futurs exploitants : 1
Un troisième scenario : 1
Ne pas chercher l'équilibre budgétaire du programme : 1
Mettre l'auditorium en sous-sol à la place des thermes : 1
Un projet dédié à la biodiversité : 1

Table N°3

Que pensez-vous du scenario 2 ?

Aspects positifs :

Limitation du bâti et de la pression au sol (pas de SPA) : 3

Une offre – programmation diversifiée : 1

Aspects négatif :

En contradiction avec le plu : 4

Des loyers pour les surfaces d'activités trop élevés : 1

Le local vélo en fond de parcelle : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Plus de jardins / espaces verts : 3

Activités sportives : 2

Un lieu intergénérationnel : 2

Professionnels de santé (Kiné) : 1

Diversification du logement social (personnes âgées) : 1

Doubler le nombre de logement étudiants (à la place des activités) : 1

Des activités d'insertion : 1

Un lieu d'échanges pour les étudiants (cafétéria) : 1

Répartition équilibrée entre bureaux et ateliers artisanaux : 1

Table N°4

Que pensez-vous du scenario 1 ?

Aspects positifs :

Logement étudiants : 6

Studio de musique : 5

Activités artisanales 2

SPA : 1

Bar : 1 (pour lien social étudiant)

Aspects négatif :

Stérilisation et bétonisation du sol liés au SPA enterré : 3

L'identité des porteurs du projet liés à la Belvédéroise : 2

SPA : 2

Hauteur des bâtiments qui vont engendrer de l'ombre pour des voisins : 2

Nuisances sonores liées au bar/café : 2

Nuisances sonores liées à l'auditorium 1

Idées et pistes d'amélioration :

Équipement / activités pour les enfants : 3

Plus de jardins / espaces verts : 2

Transformation du bar / café en salle de gymnastique ou de danse : 1

Transformation du bar / café en local d'activités artisanales : 1
 Une structure d'aide aux personnes âgées : 1
 École des métiers du son / formation aux métiers du son 1
 Espace collectif dédiés aux gens du quartier
 Plus de logement étudiant : 1
 Plus de temps de concertation : 1

Gros point de vigilance sur l'isolation phonique de l'auditorium

Table N°4

Que pensez-vous du scenario 2 ?

Aspects positifs :

Logement social étudiant : 4
 Maison de Santé : 4
 Salle de sport : 2
 Activités artisanales / cité artisanale : 2
 Établissement culturel : 1

Aspects négatif :

Absence du bar / café : 2
 Hauteur des bâtiments qui vont engendrer de l'ombre pour des voisins : 2
 Manque d'ambition du projet : 2
 Absence du SPA : 1
 Absence du studio : 1
 Flou sur les zones de bureau : 1
 Perte de l'identité du projet : 1
 Manque de précisions sur la coupe longitudinale du projet : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Espace collectif dédiés aux gens / jeunes du quartier : 1
 Créer une vraie rue de la rue de Ménilmontant à la rue de Juillet : 1

Table N°5

Que pensez-vous du scenario 1 ?

Aspects positifs :

Logement social étudiant : 3

Aspects négatif :

Nuisances sonores : 4

SPA : 2

Emprise excessive de la Bellevilloise : 1

Développement sans concertation de la bellevilloise : 1

Bétonisation : 1

Terrasses non accessibles au public : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Plus de jardins / espaces verts : 2

Un lieu intergénérationnel : 2

Ateliers d'artistes : 1

Plus de logements sociaux : 1

Des logements étudiants en fond de parcelle, plus au calme : 1

Des logements étudiants en RDC : 1

Favoriser le maintien à domicile des seniors : 1

Espace collectif dédiés aux gens / jeunes du quartier : 1

Table N°5

Que pensez-vous du scenario 2 ?

Aspects positifs :

Présence d'un équipement d'intérêt collectif : 2

Pas salle en sous-sol : 1

Aspects négatif :

Nuisances sonores : 1

Loyers élevés : 1

Idées et pistes d'amélioration :

Plus de jardins / espaces verts : 3

Une associations d'utilité sociale : 2

Des espaces d'échanges : 2

Des activités utiles aux habitants plutôt que des activités bruyantes : 2

Moins d'activités commerciales : 1

Diversification du logement social (personnes âgées, travailleurs migrants) : 1

Une concertation sur un temps plus long : 1

Des artisans du BTP ou de l'industrie : 1