

Moulin-Vert Conseil de Quartier



◆ Compte-rendu - Conseil de quartier du jeudi 9 novembre 2023

Le conseil de quartier s'est déroulé en présence de :

- Monsieur Khaled BEN MOHAMED, Adjoint au Maire référent du conseil de quartier
- Monsieur Luc LADIRE, Adjoint au Maire référent du conseil de quartier
- Fabienne CLABAUT Chargée de planification au Service études urbaines et planification à la Direction Aménagement Foncier Urbanisme
- Madame Sandra BAHRI, Conseillère municipale déléguée à la concertation de proximité, excusée
- 24 habitants.

ORDRE DU JOUR :

1. Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : quelle concertation avec les habitants ?
2. Organisation de la fête de quartier du Moulin Vert
3. Questions diverses.

Le conseil de quartier est ouvert à tous les habitants du quartier. Outil de démocratie, c'est un lieu d'information, de concertation, de proposition et d'initiative qui permet de développer ou restaurer les liens sociaux dans le quartier en assurant des solidarités et en animant la vie citoyenne par l'information et les débats menés. Il participe à la construction de la décision, qui demeure, au final de la responsabilité du conseil municipal. Il permet d'interpeller les élus et l'administration municipale qui s'engagent à donner une réponse motivée, positive ou négative, aux demandes formulées lors des conseils de quartier.



ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : QUELLE CONCERTATION AVEC LES HABITANTS ?

Fabienne CLABAUT présente un document qui éclaire l'intérêt pour le citoyen de participer aux concertations des nombreuses révisions du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Le Plan local d'urbanisme favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local. Le PLU est structuré autour de 3 axes.

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment s'y raccorder ?

Ainsi, dans le règlement du PLU, la Cité – jardin du Moulin vert est répertoriée en Zone UC9, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Cela permet d'encadrer sa rénovation dans le respect de ses particularités. La commande des élus était d'aboutir à des règles protectrices mais ne générant pas des

Service Vie de quartier

01 46 82 81 96 - viudequartier@mairie-vitry94.fr - Référent du quartier Samir SALAH

Moulin-Vert Conseil de Quartier



coûts de construction ou de reconstruction inaccessibles pour les habitants. Ces règles guideront les porteurs de projets d'urbanisme et d'architecture afin de respecter la philosophie d'origine de cette cité-jardin et sa trame verte.

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est, aujourd'hui, plus systématiquement le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste. L'intercommunalité est souvent désormais l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communautaire, on parle alors de PLU intercommunal ou communautaire (PLUi). L'intercommunalité, territoire large, permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires. Le Grand Orly Seine Bièvre territoire communautaire dont fait partie Vitry sur Seine regroupe 24 villes.

Le PLUi est élaborer avec la participation des habitants plusieurs rendez-vous sont fixés et un questionnaire en ligne est accessible sur le site de la ville jusqu'au 17 décembre.

Le document présenté est joint avec le compte rendu.



ORGANISATION DE LA FÊTE DE QUARTIER DU MOULIN VERT

Luc LADIRE propose que la fête de quartier du Moulin Vert, jusqu'ici mise en œuvre par son secrétariat, le bailleur SAIMV et les amicales de locataires, soit incluse dans l'organisation globale des fêtes de la ville. Ce sont les chargés de démocratie du Service Vie de Quartier et les animateurs du Centre Culturel de Vitry qui accompagnent les habitants et les associations du quartier dans l'aboutissement de leur projet, en leur offrant de l'ingénierie (administrative, matérielle, réglementaire), et en actionnant leurs réseaux pour monter en qualité dans l'offre culturelle (spectacles animations...).

La fête de quartier consiste à organiser un temps fort, rassembleur, au sein d'un quartier qui constitue à lui seul une entité dans la ville. Il s'agit de valoriser les ressources de son territoire, ou son patrimoine. Il s'agit aussi de réunir ses habitants et d'animer leur quartier grâce à des actions socioculturelles, sportives, artistiques...

Dans un premier temps il convient de mener un travail qui consiste à recenser les forces vives du quartier (tissus associatif et institutionnel, habitants.). Ensuite s'élabore un groupe d'appui qui organisera cette fête de quartier. Ensemble est évalué le champ des possibles et celui du faisable, organiser la fête dans l'espace public et planifier l'action de ses intervenants.

C'est l'investissement des habitants qui fait que ce projet vit et perdure. Le service vie de Quartier propose aux personnes rassemblées de se porter volontaires pour constituer ce collectif à qui sera proposé une première réunion avant la fin de l'année.

Moulin-Vert Conseil de Quartier



POINT SUR LA SAIMV

 Monsieur LADIRE reprend l'historique de l'action de la Ville dans l'accompagnement du projet de réhabilitation de la SAIMV.

Afin de mener à bien ce projet, la SAIMV a proposé de vendre un lot de pavillons et de construire 2 bâtiments en bordure de la rue Mimerel, dans le prolongement des bâtiments collectifs. Cette opération permettrait de financer la réhabilitation de l'ensemble des collectifs et des pavillons restants. La Ville, qui s'est portée garante pour l'emprunt, a émis des conditions actées par le Conseil Municipal. Cet accord validé par la SAIMV prévoit que les pavillons soient vendus à un bailleur social dont la bonne réputation de gestion de son patrimoine est établie, et que la réhabilitation totale des collectifs et des pavillons soient réalisées dans le respect du cahier des charges.

Par ailleurs les services de la Ville ont été très vigilants dans le suivi de l'élaboration du cahier des charges afin qu'il respecte scrupuleusement les attentes des habitants exprimées lors du diagnostic mené par l'AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage) en 2022 et les contraintes du PLU (Plan Local d'Urbanisme) en matière de respect des particularités architecturales de la cité jardins.

 Une habitante demande pourquoi la Ville s'est opposée à la vente des pavillons aux locataires occupants ?

 Monsieur LADIRE répond qu'il y a deux raisons fondamentales. Pour les locataires acquéreurs cela était une mauvaise affaire. Même si l'achat était bien inférieur au marché, le coût d'une réhabilitation dans les normes d'aujourd'hui aurait nécessité de très gros investissements surtout depuis l'augmentation considérable des matières premières.

La municipalité s'est aussi opposée à une éventuelle spéculation immobilière sur ce secteur et voulait surtout préserver du logement social dans un climat de tension immobilière importante qui ne va pas baisser avec l'arrivée de deux gares de métro.

 Pourquoi cela a été possible sur la résidence Vilmorin du centre-ville ?

 La SAIMV du quartier du Moulin Vert est un bailleur social et la ville a pu s'opposer à la perte de logement social sur le quartier. La personne juridique de la Résidence Vilmorin est une Foncière de logement, à ce titre elle a toute liberté de vendre son patrimoine.

 Un habitant précise que la Ville va « gagner » un contingent de 17 logements dans ce projet. Est-ce que cela signifie que la Ville s'enrichit dans cette opération ?

 Les élus précisent que la Ville se portant garant dans le prêt de la SAIMV, elle bénéficie donc, comme l'état ou toute autre collectivité qui garantissent l'emprunt d'un bailleur, d'un contingent d'appartements. Elle ne devient pas propriétaire de ces logements, elle a la possibilité pendant un temps donné de proposer aux demandeurs Vitriots des logements au sein du patrimoine de ce bailleur.

Monsieur LADIRE continue de donner des informations sur l'actuelle négociation avec la SAIMV.

Moulin-Vert Conseil de Quartier



Aujourd'hui la SAIMV a rencontré les habitants, sans les élus, en leur parlant d'un projet de vendre au plus offrant 120 pavillons supplémentaires, justifiant cette décision par de grosses difficultés financières.

Monsieur LADIRE fait remarquer que la SAIMV a obtenu les financements pour la construction et la réhabilitation. Il rajoute qu'à l'échelle de leur société ils ont des moyens très conséquents.

Actuellement la ville est dans cette nouvelle négociation, elle est confiante car la SAIMV est bien engagée dans le processus final. La Ville ne souhaite pas bloquer le processus mais elle agira pour que le patrimoine du Moulin Vert reste des logements sociaux.

Il conclut en précisant que depuis deux ans il y a eu d'énormes avancées sur ce dossier et qu'on le doit à l'action des services de la Ville, à la ténacité des élus et à l'action unie des collectifs et des pavillons.



La Maison sociale, Quel est le projet ?



Inscrite au Patrimoine d'Intérêt Local, la maison témoigne de l'histoire de la ville, mais aussi de l'histoire de ses habitants. Le processus de cession de cette maison à la Ville est en cours. Des montages juridiques complexes ralentissent la mise en œuvre. Suivra un diagnostic précis qui permettra de proposer une réhabilitation dans le respect des normes d'accueil du public et celui du patrimoine architectural. La municipalité a le souhait de mener ce projet avec la participation des habitants.



DIVERS



Un habitant de la rue Julian Grimau alerte les élus sur la dangerosité du virage pris à vive allure. Plusieurs accidents ont eu lieu précisément à cet endroit et les voitures sont montées sur le trottoir démantelant les potelets. Est-ce que la voirie peut mettre des panneaux à une vitesse inférieure avant le virage pour que les conducteurs ralentissent ? Ou faut-il mettre un ralentisseur sur la chaussée ? Les résidents du 229 de cette rue craignent pour leur sécurité en tant que piéton empruntant régulièrement ce trottoir.



Le virage Camille Rich qui se poursuit rue de France pose 2 problèmes de sécurité :

- ✓ Les voitures venant des 2 sens n'ont pas de visibilité suffisante avant le virage et sont surprises par les bus qui empiètent sur la voie d'en face. Pourrait-on avant le virage (dans les deux sens) alerter les automobilistes du croisement délicat ?
- ✓ Toujours à cause d'une visibilité tardive à la sortie du virage il y a un passage piétons dangereux. Pourrait-on le déplacer un peu plus loin du virage ?

Les réponses aux questionnements qui sont manquantes dans cet écrit, seront données dans les prochains comptes rendus au fur et à mesure de leur instruction.