

100%  
BARBUSSE



# Requalification du quartier Barbusse

## Réunion publique de restitution du 4 juillet 2019

### Compte-rendu

*Animateur : Grégoire MAGES, État d'Esprit Stratis*

Cette réunion publique portant sur la rénovation du quartier Barbusse a pour objectif de présenter le projet aux habitants, de répondre à leurs questions et de leur permettre de débattre et d'échanger avec l'équipe projet. Pour cela, une maquette et des panneaux d'expositions sont également présents sur la place Léo-Figuères.



*Crédits : Ville de Malakoff – Henri Da Costa*

## Mot d'ouverture de Madame la Maire

*Jacqueline BELHOMME, Maire de Malakoff*

Madame la Maire présente les élus présents à la réunion :

- Monsieur CORMIER, premier adjoint à l'aménagement
- Madame GHIATI, adjointe à l'enfance et à la petite enfance
- Monsieur AARSE, adjoint au développement durable
- Monsieur METAIS, adjoint à la tranquillité publique
- Madame BOYAVAL, déléguée au logement
- Madame LARRERE, déléguée à la voirie

Depuis presque deux ans, la Ville échange avec les habitants, les urbanistes, ses partenaires. Des balades urbaines, des réunions publiques, des ateliers sur les services publics et les commerces et sur les déplacements ont été organisés. A partir de toute cette matière, des propositions ont émergé et seront présentées ce soir.

Le projet se fera en plusieurs étapes, en commençant par la requalification de la Cité des Poètes avec la destruction en septembre 2019 des deux bâtiments murés depuis plusieurs années. Puis viendra la construction du parking aérien végétalisé pour retirer les voitures de l'espace public. Ensuite, des commerces seront construits rue Avaulée et un équipement public sera aménagé sur la place Léo-Figuères à la place de l'actuel centre commercial :



plusieurs propositions d'équipements ont été faites et la Ville reviendra vers les habitants à ce sujet. A chaque étape, il y aura de nouveaux moments de discussion mais il est également important que des grands axes soient définis pour pouvoir avancer dans le projet ; c'est justement l'objet de la réunion de ce soir.

## Présentation du déroulé de la réunion

*Grégoire MAGES, Etat d'Esprit Stratis*

Grégoire MAGES explique que la soirée se déroulera en deux temps. Après une brève présentation du projet et de ses objectifs, la parole sera donnée aux habitants. Certains ont déjà pu faire part de leurs remarques lors des nombreux temps de rencontre organisés (la précédente réunion publique du 15 novembre 2018, les ateliers du 20 décembre 2018 et du 16 février 2019 t, la Fête de la Ville et la Fête du quartier en juin...) : ces retours ont été pris en note, synthétisés et transmis à la maîtrise d'ouvrage.

Pour continuer les échanges, prendront la parole :

- Madame la Maire
- Serge CORMIER, maire adjointe chargé de l'urbanisme
- Catherine TRICOT, architecte-urbaniste conseil du projet
- Grégoire MAGES, consultant chez Etat d'Esprit Stratis

Afin que tout le monde puisse s'exprimer, un numéro de téléphone est mis à disposition des participants pour la durée de la réunion : ceux qui le souhaitent peuvent envoyer un SMS, un point régulier sera fait sur les questions envoyées.

Grégoire MAGES se tourne ensuite vers Madame la Maire et lui demande de rappeler les constats initiaux sur le quartier Barbusse qui ont motivé le lancement d'un projet d'une telle ampleur.

## Retour sur le contexte et l'historique du projet

*Jacqueline BELHOMME, Maire de Malakoff*

Madame la Maire explique que lors de la campagne des municipales 2014, des réunions ont été organisées dans le quartier pour construire le programme avec les habitants. Le sentiment d'abandon était alors le ressenti général: manque de services publics et d'actions de la Ville dans le quartier, coupure avec le centre-ville ... Les élus ont été interpellés par ce besoin de redynamiser le quartier, notamment en donnant plus de visibilité aux commerces pour permettre à ceux qui traversent le quartier de s'y arrêter et en y remettant du service public.

La première phase du projet s'est concrétisée avec l'aménagement de la place Léo-Figuères, dans le but de créer une nouvelle centralité. La Ville a également rénové le centre de santé Jacqueline-Akoun-Cornet et a créé par la même occasion deux postes de médecins.



Crédits : Ville de Malakoff – Henri Da Costa

L'objectif du projet est de permettre de réguler la circulation, de diminuer la place de la voiture pour laisser plus de place aux espaces publics, d'où la création du parking aérien, de réaménager les deux cités et de construire du logement (pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme, signé au mois de décembre 2014, fixe pour objectif la création de 3000 logements à l'horizon 2030 avec une nécessaire densification pour accueillir de nouveaux habitants).

Ce sont ces constats qui ont motivé l'idée d'engager un projet ambitieux sur ce quartier.

## Retour sur la concertation autour du projet

*Serge CORMIER, premier adjoint à l'urbanisme et président de Malakoff Habitat*

Serge CORMIER précise que le projet étant ambitieux, il fallait une concertation adaptée aux enjeux. De nombreuses réunions ont ainsi été organisées avec les habitants du quartier. Plus de 500 Malakoffiot.e.s ont participé à ces rendez-vous (réunions publiques, ateliers ...).

Au cours de la concertation, des points de consensus ont émergé et n'ont pas nécessité beaucoup de débat, mais d'autres points ont posé un certain nombre de questions et nécessiteront d'y revenir, comme notamment :

- **La rue Avaulée**, qui est un des axes reliant le Nord et le Sud de Malakoff. Il s'agit d'une petite rue et pourtant plus de 8000 voitures l'empruntent tous les jours. Parmi celles-ci, beaucoup sont des véhicules de transit qui traversent Malakoff sans s'y arrêter. C'est un sujet crucial, ce qui explique qu'il soit systématiquement revenu lors des rencontres avec les habitants. La question qui se pose aujourd'hui est de savoir s'il faut la mettre en sens unique et, si oui, de déterminer le sens de circulation.
- **Le rond-point Barbusse** : faut-il le supprimer ? Le laisser en l'état ? Le réduire ? Ce sujet a suscité beaucoup d'échanges et de discussions.

- **Les places de stationnement** : la volonté politique est d'améliorer le cadre de vie pour des raisons écologiques et de qualité environnementale. Dans la Cité des Poètes, des parkings souterrains seront aménagés pour réduire le plus possible le nombre de voiture en surface. Il en va de même pour la résidence Tissot-Nouzeaux où beaucoup de voiture sont stationnées, d'où la nécessité de faire un parking à étage et de végétaliser les espaces publics. Il faudra également envisager la mise en place de stationnements-minutes près des commerces pour que les riverains et les gens de passage puissent s'arrêter pour faire leurs courses.

Un des objectifs du projet est de faire une ville pour l'ensemble des habitants. Avec l'arrivée de la nouvelle station de métro et de nouveaux habitants, il faudra rendre la ville encore plus attractive pour que les habitants se sentent encore mieux dans leur quartier.

## Présentation du projet

*Catherine TRICOT, architecte-urbaniste*



*Crédits : Ville de Malakoff – Henri Da Costa*

Catherine TRICOT note tout d'abord la qualité paysagère du quartier, qui est très vert, avec des pentes, des vues lointaines ... Le projet vise à préserver, voire même à développer, cet aspect. L'objectif est donc qu'à chaque arbre enlevé, deux soient plantés.

Au début du projet, elle avait également pu constater que le quartier comportait beaucoup d'espaces libres, mais pas d'espace public. Aujourd'hui, la place Léo-Figuères permet d'installer les magasins, de donner aux habitants un lieu pour se réunir ...

Le quartier manque également de jardins : en plus du parc Salagnac, il existe deux autres parcs mais qui sont très peu visibles, un dans la Cité des Poètes et l'autre dans la Cité des Nouveaux. L'objectif du projet est de faire en sorte que ces jardins intérieurs aux cités deviennent des jardins plus visibles et accessibles à tous. Le projet vise ainsi à conforter les espaces publics.





### ➤ Les circulations

Le quartier comporte trois grandes rues : le boulevard Barbusse, le boulevard Stalingrad et la rue Avaulée. Sur ces trois rues, des propositions ont été étudiées pour améliorer leur qualité pour les piétons et les cyclistes. A certains endroits de la rue Avaulée, les piétons et les cyclistes ont à peine la place de passer. A l'inverse, le boulevard de Stalingrad est très large, mais les trottoirs sont étroits. Tous les arbres seront conservés mais la rue sera réorganisée de manière à donner un large trottoir et une piste cyclable. Le boulevard Barbusse sera aménagé dans le même esprit en redonnant une piste cyclable et des trottoirs plus larges et la chaussée sera ramenée à une taille plus adaptée (il n'y a besoin que de 6,5 mètres pour permettre à deux bus de se croiser).

Pour le rond-point, l'objectif est de revenir à ce qui est nécessaire pour que les voitures puissent circuler tout en permettant aux enfants de pouvoir traverser en sécurité, aux vélos de circuler ...

### ➤ Les logements

Depuis 1990, en dehors du bâtiment construit dans la cité des Nouveaux, il n'y avait plus eu de nouvelles constructions dans le quartier. Le fort date du XIXe siècle, les pavillons et la première cité HLM datent des années 20-30 puis les grandes cités ont été construites dans les années 50 à 70. Or aujourd'hui la façon d'habiter évolue, les logements doivent être plus accessibles pour les personnes à mobilité réduite, pour les jeunes ... Pour répondre à ces nouveaux besoins, de nouveaux logements seront construits. Ils seront conçus de manière à créer des liaisons entre les hauteurs : sur la Cité des Poètes, des bâtiments en R+10 côtoient des maisons individuelles. Les nouveaux bâtiments créeront donc une liaison en étant en R+3 ou R+4, voire parfois en R+5, et contribueront ainsi à améliorer la qualité du quartier.

De nouvelles constructions seront aussi proposées sur la rue Avaulée. Aujourd'hui, la rue n'est pas confortable pour les piétons et sur de nombreuses séquences, il n'y a pas de commerces ou de logements. L'objectif est donc de redonner plus de continuité et de qualité à la rue avec des rez-de-chaussée qui vont accueillir essentiellement des commerces, et parfois des services.

### ➤ Le stationnement

Une attention particulière a été portée sur cette question. Les espaces extérieurs des Cités des Nouveaux et des Poètes seront réaménagés avec plus d'espaces verts. Les voitures seront rassemblées dans un parking aérien le long de la voie ferrée, ce qui fera également une protection contre le bruit, et sous les bâtiments neufs dans la Cité des Poètes, afin de libérer l'espace au sol.

### ➤ La place Léo-Figuères

Le quartier manquait d'un espace partagé pour que les habitants puissent se rencontrer pour faire la fête, des réunions publiques, des marchés ... La place Léo-Figuères actuelle préfigure la future place, qui sera plus confortable avec du mobilier urbain, peut-être une fontaine ... Si le rond-point est réorganisé pour lui donner la juste dimension pour qu'il fonctionne, la place pourra être agrandie.



De nombreux habitants se sont inquiétés des arbres sur le rond-point. Le principe du projet veut que pour un arbre coupé, deux soient replantés. Ces arbres ont été plantés après la tempête de 1999 : la Ville regardera les arbres qui pourraient être déplacés après un examen phytosanitaire. D'autres pourront directement être conservés sur la place puisque la nouvelle place s'entendra en partie jusqu'au rond-point actuel.

Au total, 240 arbres seront ajoutés dans le quartier grâce au projet, ce qui est indispensable avec le changement climatique.

### ➤ La création de pistes cyclables

L'objectif du projet est de dessiner un quartier cyclable. Des pistes cyclables seront ajoutées sur le boulevard de Stalingrad : les 2 voies seront rassemblées pour élargir les trottoirs et faire une piste cyclable en double sens.

Sur le boulevard Barbusse, une piste en double sens est également prévue. La Ville est en négociation avec Malakoff Habitat pour gagner 2 mètres de large afin de pouvoir la réaliser. Sur la rue Avaulée, une piste cyclable en double sens sera également aménagée.

## Questions/réponses



Crédits : Ville de Malakoff – Henri Da Costa

### ➤ Stationnement

*> Actuellement, les sportifs qui utilisent le stade Cerdan se garent le long des parkings des résidents du quartier. Dans le nouveau projet, auront-ils des places réservées (dans le parking aérien notamment) ?*

Le long du boulevard Stalingrad, des places de stationnement seront supprimées mais d'autres seront créées tout le long. Cependant, cela ne suffira pas à couvrir les besoins dans le quartier, qui ne dispose pas de places de stationnement avec les habitations, toutes les

100%  
BARBUSSE



voitures sont donc en surface. Des places seront donc créées en sous-sol sous la Cité des Poètes, autour du rond-point Barbusse et à l'entrée de la rue Avaulée. Cette offre sera complétée par un parking aérien sur deux niveaux, d'environ 250 places (180 réservées aux habitants de la Cité des Nouveaux et du 29 boulevard de Stalingrad et les autres seront ouvertes aux habitants du quartier). Cela permettra de libérer l'espace public des voitures en créant environ 500 places pour les habitants actuels du quartier. S'il n'est pas envisagé de créer des places réservées pour les sportifs du stade, ces modifications libèreront donc de l'espace de stationnement sur la voirie.

Madame la Maire rappelle que cette question se réfléchit à l'échelle de 5 à 10 ans, à un moment où la place de la voiture ne sera pas la même qu'aujourd'hui. Tout va dans ce sens : en 2024, Malakoff aura une gare du Grand Paris Express qui va aussi permettre de désenclaver des quartiers ou de donner la possibilité à des habitants travaillant à La Défense, à Champigny-sur-Marne ou à Créteil de ne plus prendre leur voiture car les transports seront beaucoup plus accessibles. Le Grand Paris Express parcourt 200 km autour de Paris et dessert 68 gares.

Elle explique également que les sportifs seront incités à se rendre à pied ou à vélo au stade : les stationnements vélos notamment seront augmentés. Pour les livraisons, des mesures seront prises pour qu'elles se fassent à des horaires adaptés (avant 7h le matin, après 20h le soir par exemple).

*> Lorsqu'il y a un convoi au cimetière, il n'y a plus de place pour stationner. Serait-il possible de prévoir quelques places derrière le 29 pour ces convois ?*

Le cimetière est fermé et les cérémonies y sont rares, sauf pour quelques personnalités de Malakoff, ce qui attire forcément du monde. Il n'y aura pas de places réservées pour les cérémonies mais des places seront prévues pour les visiteurs du cimetière.

*> Quelle sera la politique tarifaire du futur parking aérien ?*

Actuellement, les tarifs sont de 10-11 € pour les résidents.

Il est envisagé de proposer deux tarifs :

- Un pour les Malakoffiot.e.s qui n'habitent pas la résidence et qui ne sont donc pas locataires de la SAIEM, autour de 90 € par mois.
- Un pour les locataires de la SAIEM autour de 35 € par mois.

Aujourd'hui, certains Malakoffiots habitent dans des logements qui ont été construits avant les années 70 et qui ne disposent pas de parking : ils se garent donc dans la rue et bénéficient d'une carte résident qu'ils paient 5 € par semaine, soit 20 € par mois. En payant 90 € par mois, ils ont une place assurée dans le parking aérien. La Ville a travaillé pour proposer le prix le plus bas possible pour les locataires.

*> La proximité du parking avec les habitations ne risque-t-elle pas d'engendrer des nuisances (pollution, bruit...)?*

*Comment faire pour décharger ses courses par exemple ? Les automobilistes risquent de se garer sous les fenêtres des habitants du rez-de-chaussée, ce qui va engendrer des nuisances.*



Des réunions ont été organisées avec les habitants de la Cité des Poètes et le projet a évolué sur la base de leurs propositions : les choses ne sont pas figées. Il y aura des discussions pour savoir comment organiser l'espace au pied des immeubles dans la Cité des Nouveaux. Actuellement, l'espace en pied d'immeubles dans la Cité est occupé par un parking qui génère des nuisances (bruit, pollution ...). Tout cela sera réorganisé pour créer un espace moins polluant, moins bruyant et plus qualitatif avec des arbres et des espaces végétalisés. Une réflexion sera engagée pour voir comment, ponctuellement, il pourrait être possible de se garer à proximité des immeubles pour des cas spécifiques. Pour le parking aérien, il est envisagé de créer une façade plantée.

### ➤ Circulations

*> On dit que les trottoirs ne sont pas assez larges, mais vous prévoyez d'ajouter des pistes cyclables : où trouver la place ? Où iront les voitures qui se garent actuellement sur le boulevard de Stalingrad ?*

Catherine TRICOT présente une maquette présentant le boulevard de Stalingrad tel qu'il est aujourd'hui et tel que le projet le prévoit.

Dans le projet, tous les arbres sont maintenus. Les deux voies pour les voitures sont rassemblées d'un même côté du terre-plein central et du stationnement sera prévu de chaque côté. De l'autre côté du terre-plein (où se trouvent actuellement une voie et une piste cyclable) est prévu un large espace piétons et cyclistes. Ces aménagements sont aussi rendus nécessaires par l'arrivée du collège pour faciliter le passage des enfants.

Sur le boulevard Barbusse, les pistes seront situées de chaque côté de la rue.



Maquette des futurs aménagements du boulevard de Stalingrad (Agence Catherine Tricot)



*> Comment aménager des pistes cyclables double-sens dans la rue Avaulée, dont la largeur est limitée par des immeubles ?*

Une étude de circulation est actuellement en cours pour l'élaboration du Plan Global de Déplacements.

La rue Avaulée fait aux alentours de 9 mètres. Pour le projet, l'objectif est de créer une chaussée de 6,50 mètres avec un sens pour les bus, les voitures et les vélos et, dans l'autre sens, la voie pour les bus pourrait aussi être utilisée par les cyclistes. Il sera également possible à certains endroits de reculer le front bâti pour avoir des trottoirs plus larges.

*> Si la rue Avaulée est mise en sens unique, par où vont passer les voitures ?*

Un bureau d'études travaille actuellement sur ces questions.

L'objectif est de faire en sorte que les flux de transit ne soient pas incités à passer par la rue Avaulée en créant une continuité de traitement sur le boulevard de Stalingrad qui fasse qu'il soit plus naturel d'aller sur ce boulevard plutôt que de passer par la rue Avaulée. A l'heure actuel, le rond-point crée une rupture en redistribuant les flux entre toutes les routes qui l'entourent.

Cette solution pourra être combinée à d'autres pour diminuer les flux.

*> Il est prévu dans le projet de réduire les voies réservées aux voitures. En cas de ralentissement quelconque, cela risque de créer des bouchons.*

Il peut y avoir des problèmes en cas de ralentissement dans une rue de 3,25 mètres, c'est à dire une rue en simple sens. En revanche, dans le cas d'une rue à double sens, il est possible de dépasser les obstacles (voiture arrêtée, camion de livraison ...). Il est prévu de faire des rues de 6,5 mètres pour permettre d'anticiper les problèmes.

## ➤ Financement du projet

*> Quel est le coût du projet et son impact sur les finances locales ?*

Le projet coûte cher, et la Ville n'a évidemment pas les moyens de le payer seule, mais elle dispose de leviers pour pouvoir le financer.

Le projet comporte deux maîtres d'ouvrage : la Ville de Malakoff (pour le rond-point Barbusse par exemple) et la SAIEM Malakoff Habitat (pour la Cité des Poètes notamment).

Les travaux vont également engendrer des recettes, dans la mesure où le projet prévoit la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouveaux commerces. Sur l'ensemble du quartier, environ 400 logements neufs vont être réalisés, ce qui pourrait générer des recettes d'environ 50 millions d'euros qui vont financer l'ensemble des travaux aujourd'hui prévus.



Dans la première phase des études préalables, entre 2015 et 2017, il avait été estimé que le projet était à l'équilibre entre l'ensemble des dépenses et des recettes. Ces bilans sont revus régulièrement.

## ➤ Logements

*> Quel sera le statut des nouveaux logements (accession sociale à la propriété, logement social...) ? S'il y a un concours d'architecte, les habitants seront-ils consultés ?*

La ville de Malakoff compte 40% de logements sociaux. L'objectif est de préserver et de développer la mixité sociale. A la Cité des Poètes, la démolition des deux bâtiments sera terminée pour la fin de l'année 2019 et environ 110 logements seront construits. Il y aura des logements libres et des logements en accession sociale pour lesquels les locataires de la résidence seront prioritaires.

Sur le haut de la rue Avaulée, les logements seront en accession libre.

Depuis deux ans, la Ville a mis en place une Charte de la Promotion Immobilière afin de pouvoir maîtriser le prix du foncier. Ainsi, les prix sont cadrés à 6000€ le mètre carré. Sur les trois dernières années, 50% des ventes de logements en accession libre ont été faites à des habitants de Malakoff. Les logements sociaux sont attribués en priorité aux Malakoffiot.e.s, car la demande est très forte : la Ville dispose de 40% de logements sociaux, mais 2000 demandes restent en attente.

Pour tous les projets, a été mise en place une concertation avec les habitants pour discuter de l'insertion du projet dans son environnement, de son l'aspect ... Plusieurs réunions ont déjà été organisées avec les locataires de la Cité des Poètes. Cette concertation sera élargie à tous les habitants du quartier.

La Ville souhaite également tester les jurys citoyens pour permettre d'intégrer les habitants aux concours d'architecte. Ce dispositif avait été testé sous une forme un peu différente pour la devanture du marché où quatre citoyens avaient été tirés au sort.

## ➤ Commerces

*> Quelle est la politique de la Ville en matière de maintien d'un commerce local et de dynamisme des commerces ?*

La Ville de Malakoff n'est pas carencée en commerces mais pour que le commerce vive, il faut que les Malakoffiot.e.s fassent leurs courses à Malakoff.

Le territoire Vallée-Sud-Grand-Paris vient de créer une SEM Commerce qui a pour vocation d'aider le développement du commerce. La Ville de Malakoff a rendez-vous en septembre avec le président et le DGA du territoire sur ce sujet.



De plus, l'un des objectifs initiaux du projet était de proposer une solution pour dynamiser les commerces. Les locaux commerciaux seront plus visibles, modernes et adaptés aux besoins, avec des places de stationnement de courte à proximité.

## ➤ Arts et culture

### > *Quelle place pour la culture les arts dans ce projet ?*

La culture et les arts seront intégrés sous plusieurs formes dans le projet. Il y a tout d'abord la Maison de Quartier Barbusse qui va être totalement réhabilitée et agrandie en intégrant la salle Salagnac. Un équipement public sera créé dans le quartier à la place du Carrefour : la Ville réfléchit encore à sa nature. Il pourrait être envisagé de créer une école d'art, mais il faut encore pouvoir trouver des partenaires, ou une grande ludothèque pour les enfants.

## ➤ Ambitions du projet

> *Dans le quartier, il y a des immeubles collectifs, mais aussi beaucoup de pavillons. Il pourrait être bien d'associer les propriétaires de ces logements au projet.*

*Le projet doit aussi pouvoir être ambitieux et audacieux. Par exemple dans la Cité des Nouveaux, le jardin partagé est éclairé par des lampadaires photovoltaïques, moins souvent en panne que ceux du réseau public de la ville.*

La Ville a de l'ambition pour ce projet, mais ne veut pas opposer les propriétaires de pavillons aux locataires dans les immeubles. Pour rappel, il y aura également des propriétaires dans les Cités et également la crèche qui se déplacera vers la Cité des Poètes avec la création d'un pôle petite enfance. Il est donc d'autant plus important de créer un beau parc au milieu dont pourront bénéficier les enfants et les assistantes maternelles. Il y a dans ce projet une ambition de ramener du service public dans la Cité pour en faire un véritable quartier.

La Ville aspire également à ce que le territoire Vallée-Sud-Grand-Paris développe le photovoltaïque car cela relève de ses compétences, par exemple en cadastrant les toitures pour voir où mettre de l'énergie solaire. De plus, comme annoncé au conseil municipal du 26 juin 2019, Malakoff se lance dans la géothermie : deux puits vont être creusés sur le stade Lénine à l'horizon 2022-2023 en partenariat avec la ville de Montrouge. Ils permettront à terme d'alimenter environ 6000 logements collectifs ainsi que des équipements publics.