



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
TOURS

Réhabilitation d'une ancienne guinguette

Création d'un espace solidaire

Le Plessis Robinson – Hauts de Seine - 92



Photo 1 : Intérieur de la guinguette (Source : Marion Le Ralle)

Le Ralle Marion

Stage de découverte

DAE 3 2014-2015

Tuteur : José Serrano

Réhabilitation d'une ancienne guinguette

Création d'un espace solidaire

Le Plessis Robinson - Hauts de Seine - 92

Le Ralle Marion

Stage de découverte

DAE 3 2014-2015

Tuteur : José Serrano

Avertissement

- ❖ Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- ❖ Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- ❖ Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je souhaite remercier toutes les personnes qui m'ont encouragé, soutenu et renseigné tout au long de ce projet.

Premièrement, je tiens à remercier M. José SERRANO, mon tuteur, qui m'a soutenu et apporté de nombreux conseils qui m'ont toujours permis d'avancer dans ma réflexion.

De la même manière je remercie Carine MALFILATRE, employée au service d'urbanisme du Plessis Robinson, pour le temps qu'elle m'a consacré et l'aide qu'elle m'a apportée.

Mes interlocuteurs travaillant au sein d'épiceries solidaires et plus particulièrement M. Vincent BRASSART, fondateur de la tablée des chefs et M. Christophe AVELINE, chargé de mission chez A.N.D.E.S., qui m'ont tous deux permis d'obtenir de précieuses informations.

Je tiens également à remercier mes proches pour la relecture de ce rapport et l'intérêt qu'ils y ont porté.

Sommaire

AVERTISSEMENT	3
REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	7
PARTIE 1 – PRESENTATION DE LA VILLE ETUDIEE	8
I. Le Plessis Robinson, une commune bien entourée	8
1.1. Présentation générale	8
1.2. Histoire de la commune	12
1.3. Une ville bien desservie	12
1.4. Population	15
1.5. Le secteur économique	17
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC CIBLE SUR LE PERIMETRE D'ETUDE	19
I. Analyse de l'environnement	19
1.1. Le quartier Terrasse-Robinson	19
1.2. Les villes voisines	21
II. Analyse du bâti	23
2.1. La guinguette : objet du projet	23
2.2. Etat des lieux	25
2.2.1. Rez-de-chaussée	26
2.2.2. 1 ^{er} étage	27
2.2.3. 2 ^{ème} étage	28
2.2.4. 3 ^{ème} étage	30
III. Un espace avec ses faiblesses et des enjeux majeurs	32
3.1. Les faiblesses de la guinguette	32
3.2. Enjeux	32
3.2.1. Créer de nouvelles offres	33
PARTIE 3 : LES PROPOSITIONS	34
I. Projet de réhabilitation d'une ancienne guinguette en épicerie et restaurant solidaire	34
1.1. Exemple concret	34
1.2. Mise aux normes du bâtiment	35
1.3. Réhabilitation par chantier bénévole	36
1.4. Les différentes fonctions du bâtiment	37
1.4.1. Rez-de-chaussée	37

1.4.2.	1 ^{er} étage	37
1.4.3.	2 ^{ème} étage.....	38
1.4.4.	3 ^{ème} étage.....	39
II.	Mise en place du projet	39
2.1.	Intégrer une association	40
2.2.	Récupérer les invendus.....	41
2.3.	Un élan de solidarité	42
	CONCLUSION	43
	BIBLIOGRAPHIE	44
	TABLE DES ILLUSTRATIONS	46
	INDEX DES SIGLES	49
	ANNEXES	50
	Annexe 1.....	50
	Annexe 2.....	51
	TABLE DES MATIERES	52
	RESUME	54

Introduction

Pour mon projet individuel, je voulais réaliser un projet écologique. J'ai ensuite réfléchi à ce qu'il manquait dans ma ville ou ce qui pouvait être amélioré. Je me suis rendu compte que les tarifs dans les bars et les restaurants sont assez élevés dans ma commune.

J'ai ensuite repensé à cette guinguette laissée à l'abandon. Elle apparaît aujourd'hui comme un aspect négatif du quartier à cause du squat, alors qu'elle pourrait en être l'atout principal. Elle a donc été achetée par la commune à 500 000€ qui aimerait la revendre à un promoteur immobilier afin d'y créer une nouvelle résidence.

J'aimerais donc la réhabiliter afin de lui redonner vie et de permettre à tout le monde d'y accéder sans qu'elle soit détériorée.

J'ai ensuite pensé à un sujet qui me tient à cœur, le gaspillage alimentaire. Aujourd'hui, d'après la FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) 1 300 millions de tonnes de nourriture sont perdues chaque année. De plus avec la nourriture gaspillée uniquement en Europe, il serait possible de nourrir 200 millions de personnes. En France le gaspillage s'estime entre 1.2 et 6 millions de tonnes de nourriture par an.

Malgré ces chiffres le gaspillage continu, cependant certaines associations ou restaurants tels que « A.N.D.E.S. » ou encore le « *Freegan Pony* » s'engagent à réduire le gaspillage alimentaire en créant des épiceries solidaires. Ce sont des espaces qui récupèrent de la nourriture non consommée des grandes surfaces afin de la revendre à bas prix aux personnes dans le besoin.

De plus, l'assemblée nationale vient de voter (le 21 Mai 2015) l'interdiction pour les grandes surfaces de jeter leurs invendus alimentaires. Elles doivent donc les distribuer à des associations.

J'aimerais donc aménager, dans cette guinguette, une épicerie et un restaurant solidaire qui permettrait à toute personne, peu importe ses moyens, de manger convenablement.

Ce projet aurait un côté écologique en limitant le gaspillage, aujourd'hui très élevé dans le monde. Un côté social, car cela toucherait donc toute une population. Et un côté culturel, la guinguette ayant eu un rôle très important pour la commune, elle serait à nouveau appréciée comme il se doit.

Partie 1 – Présentation de la ville étudiée

I. Le Plessis Robinson, une commune bien entourée

Le Plessis Robinson est une ville de 28 324 habitants en 2014, située à 6 km au Sud-ouest de Paris, d'une superficie de 340ha, dans le département des Hauts-de-Seine (92) en région Île-de-France. Depuis le 1er janvier 2003, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération « des Hauts de Bièvre » qui rassemble les villes d'Antony, Châtenay-Malabry, Bourg-la-Reine, Sceaux, Wissous et Verrières-le-Buisson et compte 180 632 habitants.

1.1. Présentation générale

Implantée à l'Ouest sur un plateau et à l'Est sur des coteaux escarpés et boisés, la commune bénéficie d'une situation géographique et d'un environnement végétal privilégié, avec notamment depuis son point culminant (178 mètres, le plus élevé du département) une perspective sur la capitale et la banlieue sud. La photo ci-dessous représente cette perspective :



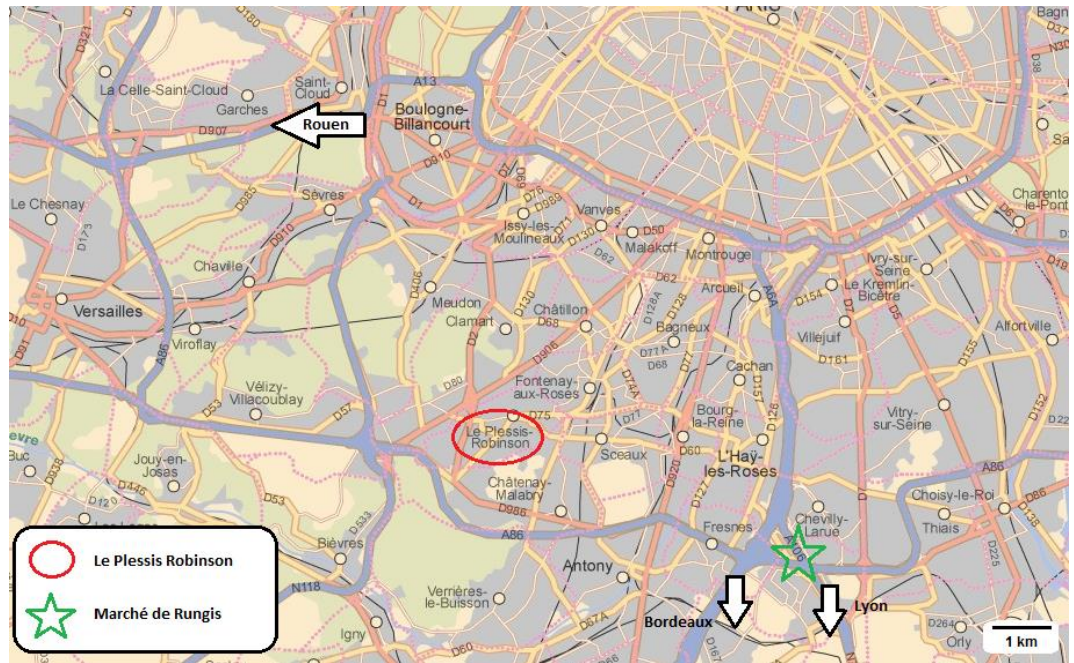
*Photo 2 représentant la vue au point culminant du Plessis Robinson. Le 15/05/2015
(Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Plessis-Robinson)*

Comme on le remarque sur cette photo, la commune dispose de nombreux parcs et espaces verts qui en font sa renommée. De plus, son point culminant offrant une vue spectaculaire sur les communes aux alentours, le Plessis Robinson en devient une ville agréable située en banlieue de Paris.

La commune s'inscrit dorénavant dans le territoire d'action du Grand Paris. Le Grand Paris est un projet d'aménagement à l'échelle de la métropole qui a pour but d'augmenter l'offre de logements et les transports en communs afin de faciliter et de rendre plus agréable la vie des habitants.

En ce qui concerne le Plessis Robinson, la commune est concernée par le projet de construction de 950 logements/an fixé par le Grand Paris. Au niveau des transports elle ne sera pas directement privilégiée, néanmoins celle-ci est déjà bien desservie.

La carte ci-dessous représente les axes routiers principaux entourant le Plessis Robinson :



Carte 1 localisant le Plessis Robinson le 20/04/2015 (Source : <http://www.bison-fute.gouv.fr/maintenant.html>)

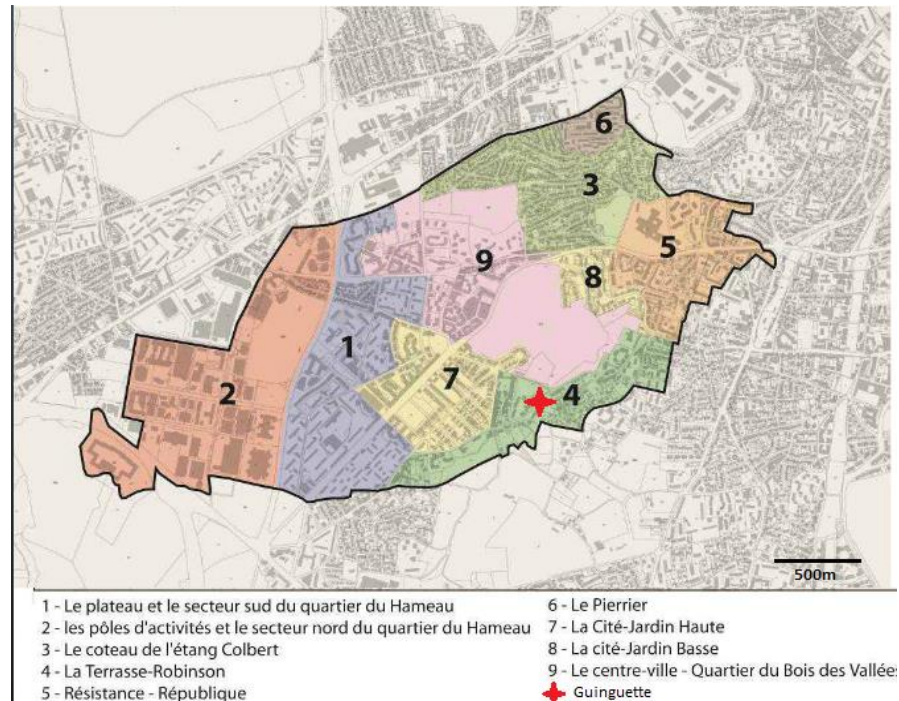
La commune est très bien placée puisqu'elle se situe près de l'A86, cette autoroute est un grand périphérique qui entoure Paris et permet d'accéder à la capitale et aux autres autoroutes de France. L'A86 permet par exemple d'aller au marché de Rungis en seulement 20 minutes de voiture.

Je pourrais donc récupérer de la nourriture pour le restaurant venant de ce marché. En effet, celui-ci donne déjà des légumes non vendus à un restaurant solidaire situé dans Paris (*le Freegan Pony*).

De plus la N118 passe également près de la commune, cette nationale rejoint les périphériques donnant accès à Paris et permet d'aller à Vélizy 2, le centre commercial le plus proche qui comporte de nombreuses grandes surfaces. Le principe d'un restaurant/épicerie solidaire étant de récupérer de la nourriture de ces organismes, cette proximité avec le centre commercial est donc un atout non négligeable.

De nombreuses grandes surfaces sont également présentes aux alentours de la commune et faciles d'accès. Dans l'optique d'un développement inespéré de ce restaurant, les axes routiers présents autour du Plessis Robinson permettent également l'accès aux touristes venant de partout en France.

La ville est composée de quartiers assez hétérogènes comme on peut le voir sur la carte située ci-dessous. L'histoire de la commune joue un rôle important dans cette répartition puisque c'est au cours des siècles que ce sont implantés de nouveaux quartiers avec des styles différents selon les époques.



Carte 2 représentant le zonage de la commune le 10/03/2015 (Source : extrait du projet d'aménagement et de développement de la commune)

Le Plessis Robinson est composé de quartiers assez hétérogènes (voir carte 2 ci-dessus) :

- Quartier Plateau (1) ; quartier vieillissant, collectif, qui mute avec de nouvelles constructions à proximité de la place du marché
- Quartier économique (2) ; en retrait du reste de la ville, mais proche du tramway
- Quartier du Coteau (3) ; pavillonnaire de qualité, ancien et verdoyant
- Quartier Terrasse-Robinson (4) ; qualitatif principalement composé de villas, d'ancien bâti et de quelques nouvelles résidences, vue panoramique
- Quartier Résistance-République (5) ; tissu résidentiel mixte qui a fait l'objet de mutations ces dernières années
- Quartier de collectifs du Pierrier (6) ; à l'écart mais à proximité du tramway
- Quartier Cité-jardin (7-8) ; une partie rénovée achevée en 2008 et récompensée notamment de Territoria d'Or « Aménagement-urbanisme »
- Quartier « Cœur de ville » (9) ; composé de commerces, de banlieues résidentielles et de parcs

La guinguette se situe donc dans un quartier pavillonnaire avec peu voire aucun commerce et entourée de parcs. Cela favorise la tranquillité du quartier et en fait un lieu propice aux balades du dimanche. Néanmoins ce quartier n'est pas isolé. À seulement 800m se trouve un quartier plus animé, « le cœur de ville ». Il est composé de nombreux commerces (Supermarché, fleuristes, restaurants...). Et le quartier « Cité-jardin » composé de nouveaux logements et d'un lycée.

La guinguette est donc située dans un environnement assez calme mais sans pour autant être totalement isolée.

De plus, elle est entourée de nombreux sites classés ou protégés dont elle fait elle-même partie.

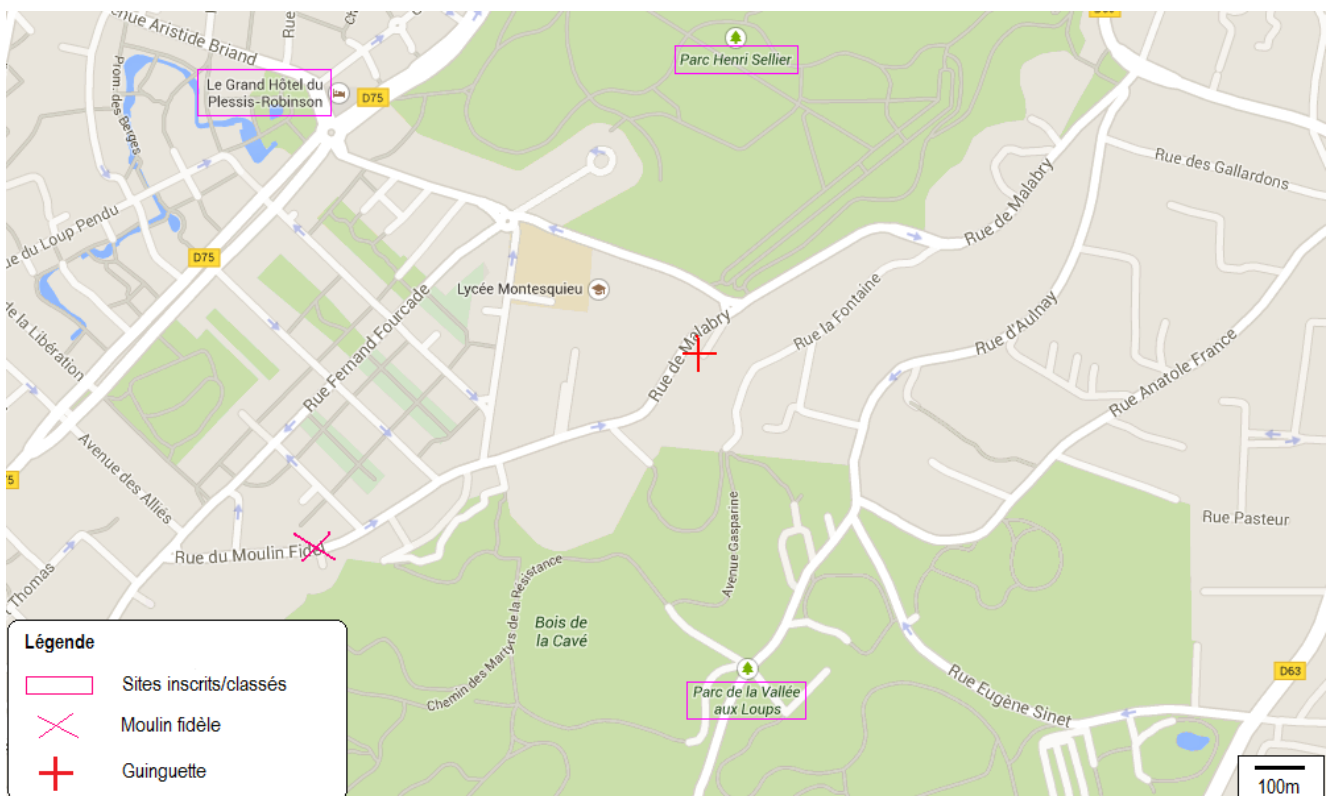
Sites classés :

- Parc Henri Sellier
- Parc de la vallée aux Loups

Bâtiments ou espaces verts protégés comme éléments singuliers et remarquables au titre du L123-1-5-III-2 du CU :

- Le Moulin Fidel
- Les Guinguettes Malabry
- L'Hôtel de Ville
- Le Parc Henri Sellier

Tous ces sites se situent à moins d'un kilomètre de la guinguette qui concerne mon projet, la carte ci-dessous situe leur emplacement :



Carte 3 représentant les sites inscrits et classés proche de la guinguette. Le 15/05/2015
(Source : <https://www.google.maps.fr/>)

Le Plessis Robinson est une ville riche en histoire et qui détient de nombreux sites classés ou protégés. La guinguette faisant partie de l'un d'entre eux, ce détail me paraît crucial pour mon projet. En effet, mettre en avant la guinguette permettrait de redonner vie à d'autres sites classés laissés à l'abandon. De plus, les parcs situés tout près du lieu d'étude verraient leur fréquentation augmenter, ce qui ne peut être que bénéfique.

1.2. Histoire de la commune

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, le Plessis-Piquet (nom de la commune jusqu'en 1909) est un petit village agricole de 250 habitants environ, organisé autour d'un bourg et de quelques vastes domaines. La création de guinguettes, à partir du milieu du XIXe siècle, va contribuer à la renommée de ce village rural aux portes de Paris, et va marquer le début de son urbanisation.

C'est en 1848 que le restaurateur Josphe Gueusquin, inspiré par l'histoire de Robinson Crusoé, a l'idée de créer un restaurant dans un châtaigner et de le baptiser « Au Grand Robinson ». Le rapide succès de cet établissement auprès d'une clientèle parisienne avide de nouveautés, entraîne la création le long de la rue de Malabry de nombreuses guinguettes, restaurants et autres salles de bal.

Le développement des guinguettes et le prolongement de la ligne de chemin de fer de Sceaux jusqu'à la gare de Sceaux-Robinson en 1894, conduisent à une croissance de la population qui passe à 475 habitants.

Suite à ce franc succès, et en hommage à la guinguette « Au Grand Robinson », la ville du Plessis-Piquet prendra le nom de Plessis-Robinson en 1909.

1.3. Une ville bien desservie

Aujourd'hui la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre a pour compétence la gestion des transports en commun.

La ville est d'ailleurs entièrement desservie.



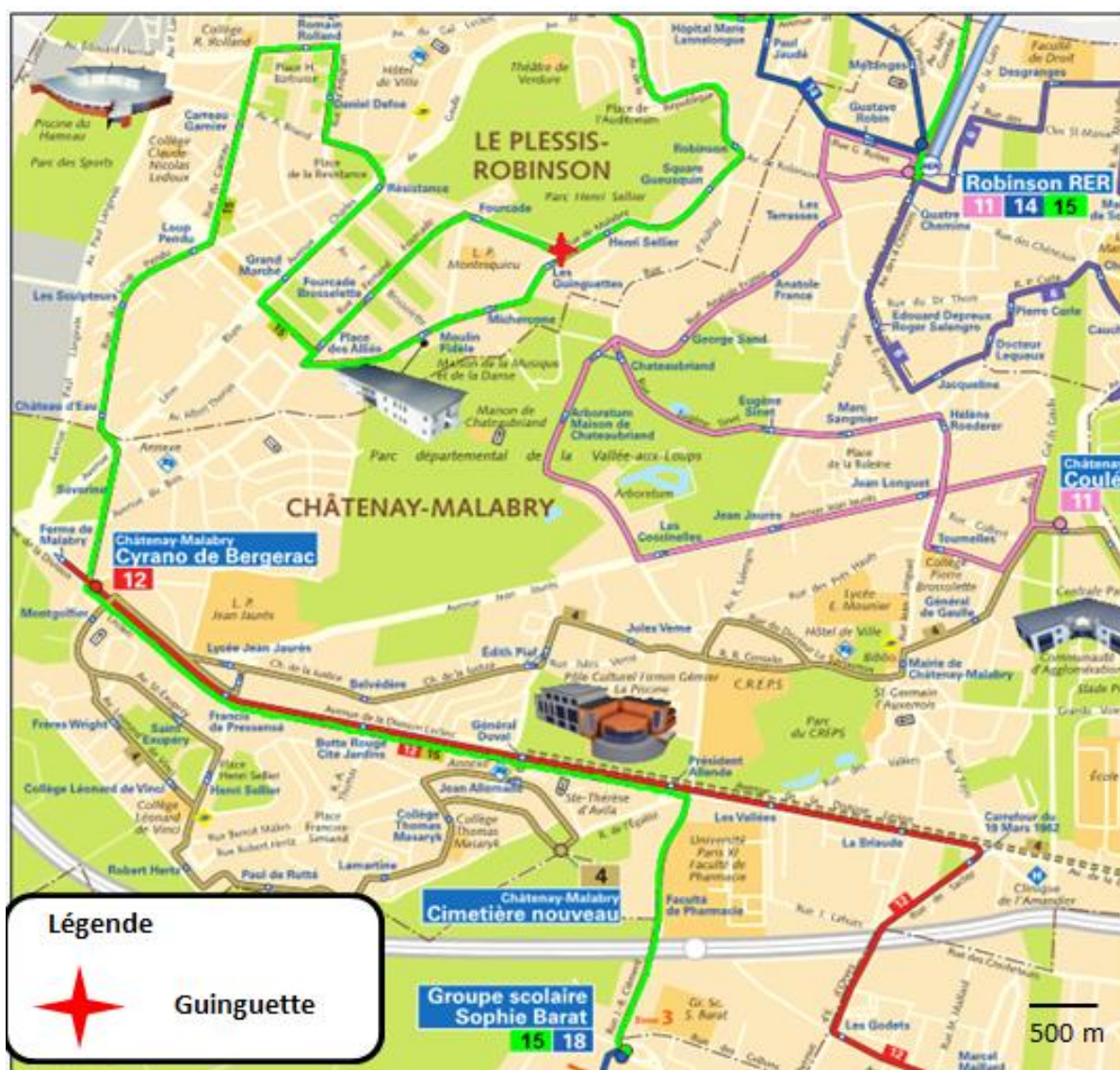
Carte 4 représentant les transports en commun présents sur la commune. Le 20/04/2015.
(Source : <http://www.ratp.fr/>)

On retrouve en tout 8 bus reliant les communes entre elles et 2 tramways mis en place par la RATP (Régie autonome des transports parisiens).

La gare RER (ligne B), située à Sceaux, n'est qu'à 2km du centre-ville. Elle a été identifiée « Pôle de correspondance » par le PDU (Plan de déplacement urbain). Le RER B dessert 13 arrêts en 30 minutes avant d'arriver à Châtelet-les-Halles, au centre de Paris. De là il est possible de rejoindre toutes les gares principales (Gare de Lyon, Gare du Nord etc.) en très peu de temps.

Des bus relient aussi la ville au métro 4 Porte d'Orléans, au RER C et le tramway mis en place récemment permet de rejoindre le métro 13 très rapidement. Le métro 13 assure ensuite l'accès à la gare Montparnasse en seulement 20 minutes.

Il existe aussi 2 bus mis en place par la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre qui circulent dans les rues non desservies par les grandes lignes au Plessis Robinson, l'un d'eux passe tout près du bâtiment étudié.



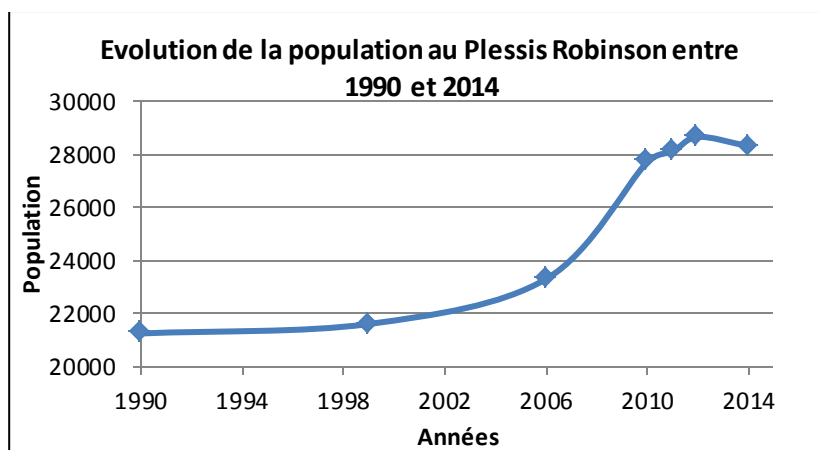
Carte 5 représentant le bus 15 mis en place par la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvres. Le 20/04/2015. (Source : <http://www.agglo-hautsdebievre.fr/cadre-de-vie/bus-le-paladin/lignes-et-horaires-de-bus.html>).

Le bus 15 marque un arrêt à la guinguette lors de son parcours entre le groupe scolaire Sophie Barat (collège et lycée) et la gare Robinson. Néanmoins il ne passe que le matin vers 7h et le soir vers 17h, hormis le mercredi où il passe à l'heure de déjeuner.

Après 00h des noctiliens sont mis en place afin de ne pas stopper complètement les transports en commun durant la nuit. Ceux-ci passent environ toutes les heures et desservent les arrêts de bus du Plessis Robinson. La ville est donc très accessible de jour comme de nuit.

1.4. Population

La population en 2014 au Plessis Robinson atteint les 28 324 habitants, avec une densité de 8 359 hab/km². La ville a connu une forte croissance démographique entre 2006 et 2010. Aujourd'hui la courbe diminue quelque peu.



Graphique 1 représentant l'évolution de la population au Plessis Robinson entre 1990 et 2014. Le 20/04/2015 (Source :

http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)

Cette nouvelle population s'est surtout installée dans des logements collectifs, en effet, on estime aujourd'hui à 83% le taux de logements collectifs dans la commune. Ces logements se regroupent dans des quartiers, on les retrouve soit dans le Sud, soit dans le Nord-ouest de la ville. La population au Plessis-Robinson reste donc en grande partie de classe moyenne, pourtant, les lieux de rencontres tels que les pubs restent des espaces chics aux tarifs élevés.

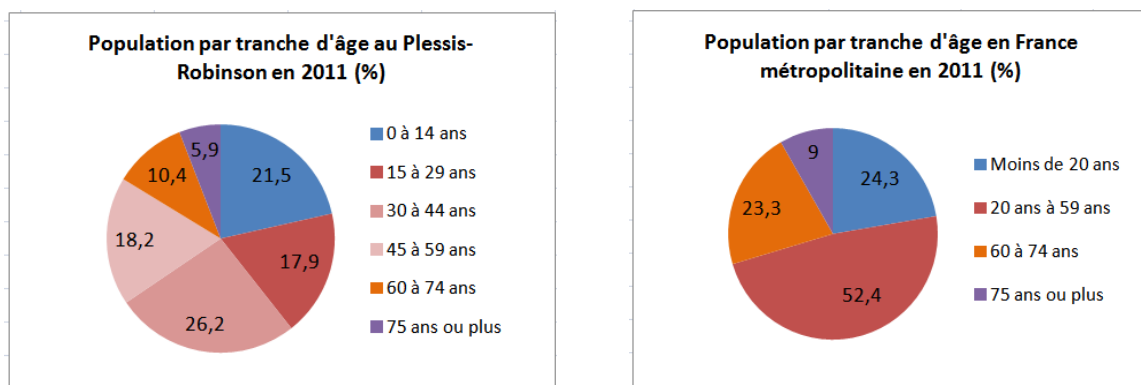
Pour exemple, le P.O. un pub-restaurant situé au cœur de ville du Plessis Robinson, propose des prix allant de 2€70 pour un simple espresso, jusqu'à 3€20 pour un café allongé.

En ce qui concerne le côté restaurant, on retrouve des prix fixés entre 12€90 pour un pavé de saumon avec des tagliatelles, jusqu'à 18€90 pour un Burger de 360g. Le prix des bières commence à partir de 3€50 les 25cl et les cocktails à partir de 8€90 pour en moyenne 30cl de boisson.

En plus de cela le tarif des consommations augmente de 0,60€ à partir de 22h.

De plus, les petits commerces tels que les boulangeries ont aussi des tarifs élevés (1€20 la baguette de pain, 10€ la brioche). C'est donc toute une population qui ne peut pas s'offrir de la nourriture de qualité quand bon lui semble. Cette population regroupe en grande partie les jeunes et les retraités (inactifs), les chômeurs et les familles monoparentales.

Les graphiques ci-dessous nous font part du pourcentage de jeunes dans la commune, ainsi que de ce pourcentage en France métropolitaine afin de pouvoir les comparer.



Graphique 2 représentant la répartition de la population par tranche d'âge au Plessis Robinson et en France métropolitaine en 2011. Le 22/04/2015 (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)

Ces graphiques permettent d'observer que la part des jeunes de 0 à 14 ans est de 21,5% (6 033 personnes) au Plessis Robinson et celle des jeunes de 15 à 29 ans de 17,9% (5 027 personnes). C'est un pourcentage assez élevé mais qui reste néanmoins dans la moyenne nationale. La part des 60 à 74 ans au Plessis Robinson est quant à elle bien plus faible que la moyenne nationale, mais cela représente toujours une population de 2 291 personnes susceptibles d'être intéressées par le principe d'épicerie/restaurant solidaire. Les 5,9% de 75 et plus représente 1 654 personnes.

Les jeunes et les retraités représentent donc 15 005 personnes qui seraient susceptibles de venir au restaurant solidaire.

Mais ce ne sont pas les seules personnes ayant peu de ressources. En effet les personnes au chômage pourraient également être intéressées.

Nombre d'actifs en 2011	Population au chômage
18 842	1 199

Tableau 1 représentant le nombre de chômeurs au Plessis-Robinson en 2011. Le 24/04/2015 (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)

Comme on peut le voir, grâce au tableau ci-dessus, le nombre de chômeur est assez important ; 1 199 personnes, ce qui représente un taux de 7,8%. En France le taux de chômeurs en 2011 était de 8,8% et il ne cesse d'augmenter.

Le nombre de personnes au Plessis Robinson susceptibles d'être intéressées par une épicerie/restaurant solidaire s'élève donc à 16 204 personnes (jeunes, retraités et chômeurs).

À cela s'ajoute les ménages monoparentaux. En effet ceux-ci disposent souvent de peu de moyens.

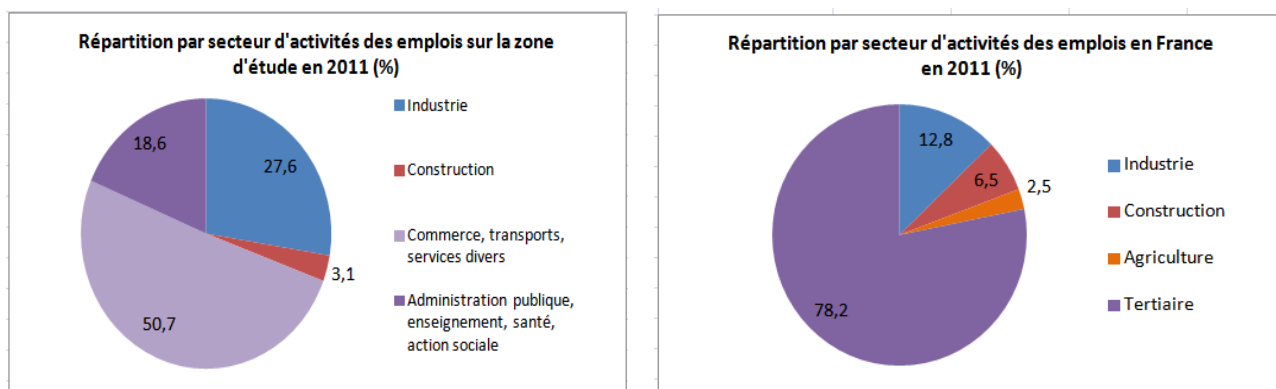
	2011	%
Familles monoparentales	1 270	16,3
Hommes seuls avec enfant(s)	202	2,6
Femmes seules avec enfant(s)	1 068	13,7

Tableau 2 représentant le taux de familles monoparentales au Plessis Robinson en 2011. Le 24/04/2015 (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060).

Le nombre de familles monoparentales s'élève donc à 1 270 soit 16,3% au Plessis Robinson. Ce chiffre s'ajoute à la clientèle susceptible de venir à l'épicerie solidaire.

1.5. Le secteur économique

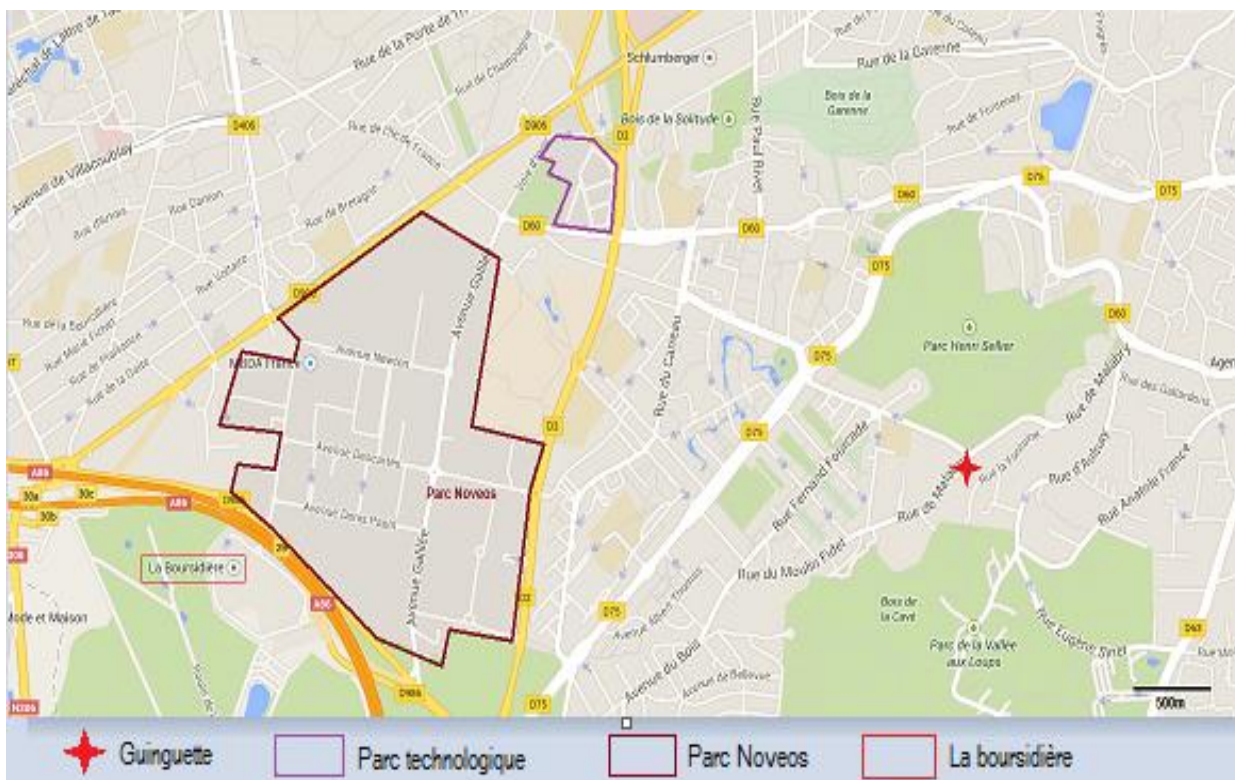
La commune recense 14 045 emplois en 2011. Ceux proposés sur la commune relèvent pour 69,3% du secteur tertiaire (commerce, transport, administration). Néanmoins, l'industrie conserve une place importante, puisqu'elle représente en 2011, 27.6% des emplois proposés sur le territoire.



Graphique 3 représentant les secteurs d'activités au Plessis Robinson et en France métropolitaine en 2011. Le 20/04/2015 (Source : Insee)

Le secteur de l'agriculture n'est pas présent au Plessis Robinson, ce qui paraît cohérent étant donné que la commune se situe en zone urbaine.

Le secteur de l'industrie est lui assez développé comparé à la moyenne nationale. Ceci s'explique par la présence d'une zone industrielle très importante sur la commune.



Carte 6 représentant l'emplacement des différents pôles de la zone industrielle par rapport au lieu d'étude. Le 30/04/2015 (Source : <https://www.google.fr/maps>)

La zone industrielle regroupe un centre d'affaires « La Boursidière » de 60 000m² de bureaux et de services comme le service postal, la restauration/brasserie, la mise à disposition de salles de réunion et de conférence, de jardins.

Le parc Noveos de 64ha destiné plus particulièrement aux entreprises du tertiaire ou de la transformation. Cet espace d'affaires, l'un des plus proches de Paris, a déjà convaincu de son potentiel, Renault, MBDA, Optic 2000, Coca-Cola ou encore British Telecom.

Et le parc technologique où des services de restauration, de courrier et de gestion des déchets sont proposés (Veolia Water STI).

On note aussi la présence de nombreux équipements sur la commune :

Ecoles	7	Omnisports	6
Collèges	2	Bibliothèque	1
Lycée	1	Cinéma/théâtre	1
Stade	1	Hôpital	1
Piscine	1	Commissariat	1

Tableau numéro 3 représentant les équipements au Plessis-Robinson. (Source : PLU)

Partie 2 : Diagnostic ciblé sur le périmètre d'étude

I. Analyse de l'environnement

La guinguette que j'ai décidé de réaménager se situe dans le quartier « Terrasse-Robinson », au Sud-est de la commune. Ce quartier doit son nom à sa vue spectaculaire donnant sur la banlieue parisienne.

1.1. Le quartier Terrasse-Robinson

On retrouve dans ce quartier, le parc de Sceaux et son château et le lycée Marie Curie. C'est cette vue et la présence de guinguettes qui ont fait la célébrité du quartier dans les années 1900.

De plus, il est assez bien desservi. Le bus 15 mis en place par la communauté d'agglomération dessert l'arrêt « Les Guinguettes » et parcourt une boucle dans la ville en finissant par la gare RER (Voir carte 5). Hormis cela, il est possible d'accéder au quartier par les bus RATP situés à seulement 800m de là. La gare est elle aussi accessible à pied (Voir carte 4).

De ce fait, les logements dans ce quartier ont une valeur immobilière très élevée.



Carte 7 représentant le prix au m² dans le quartier terrasse-robinson. Le 30/04/2015
(Source : <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-plessis-robinson-92350/rue-de-malabry-2004213/>)

Cette carte nous donne donc une estimation globale de la valeur immobilière dans le quartier terrasse-robinson où se situe la guinguette. Ce quartier étant principalement composé de villas et de vieux bâtis.



Photo 3 : Maison A, rue Malabry (Source : Marion Le Ralle)

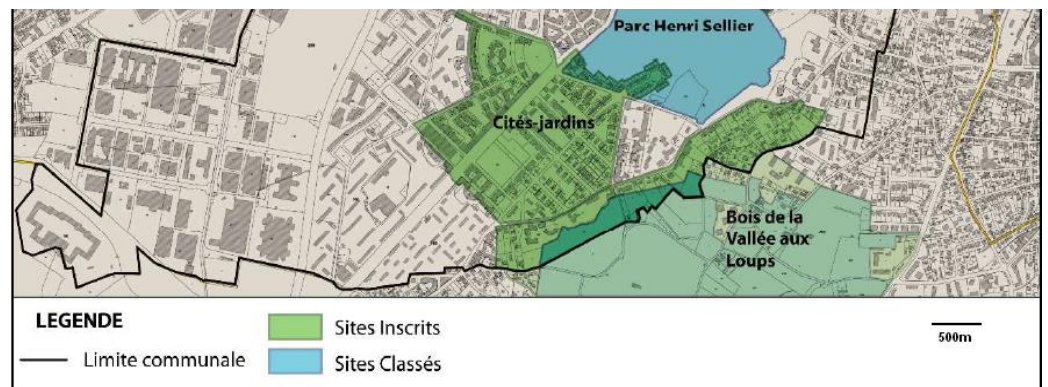


Photo 4 : Maison B, rue Malabry (Source : Marion Le Ralle)

La maison A est estimée à 1 219 200€ et la maison B à 711 100€. J'ai réalisé cette estimation en contactant l'agence www.meilleursagents.com et à partir de leur site internet. Ceci m'a permis d'avoir une estimation du bien plus précise qu'avec la carte précédente.

Mis à part ce quartier assez chic où les personnes n'auraient sans doute pas besoin d'une épicerie solidaire, le Plessis Robinson regroupe un grand nombre de personnes (environ 16 000) qui pourraient en bénéficier.

Le quartier terrasse-robinson regroupe aussi des sites inscrits et classés à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel d'Ile-de-France.



Carte 8 représentant les sites classés et inscrits sur le territoire d'étude. Le 20/04/2015 (Source : PLU, version du 10 avril 2013)

Les sites sont répertoriés, inscrits ou classés lorsqu'ils révèlent un caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque et qui appelle à la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation dans le cas de détérioration grave. Cette protection a pour but également de conserver les vestiges ou la mémoire des événements qui s'y sont déroulés.

Cependant ce classement n'a pas d'impact sur la réglementation.

Le quartier « Terrasse-Robinson » est représenté en vert à la limite communale, en site inscrit.

On retrouve à côté, le parc Henri-Sellier, possédant une vue imprenable sur la banlieue Sud-est. Il est même possible d'apercevoir le parc de Sceaux et son château. Non loin de là se trouve aussi l'arboretum (Bois de la vallée aux loups) auquel on peut accéder en passant par la route.



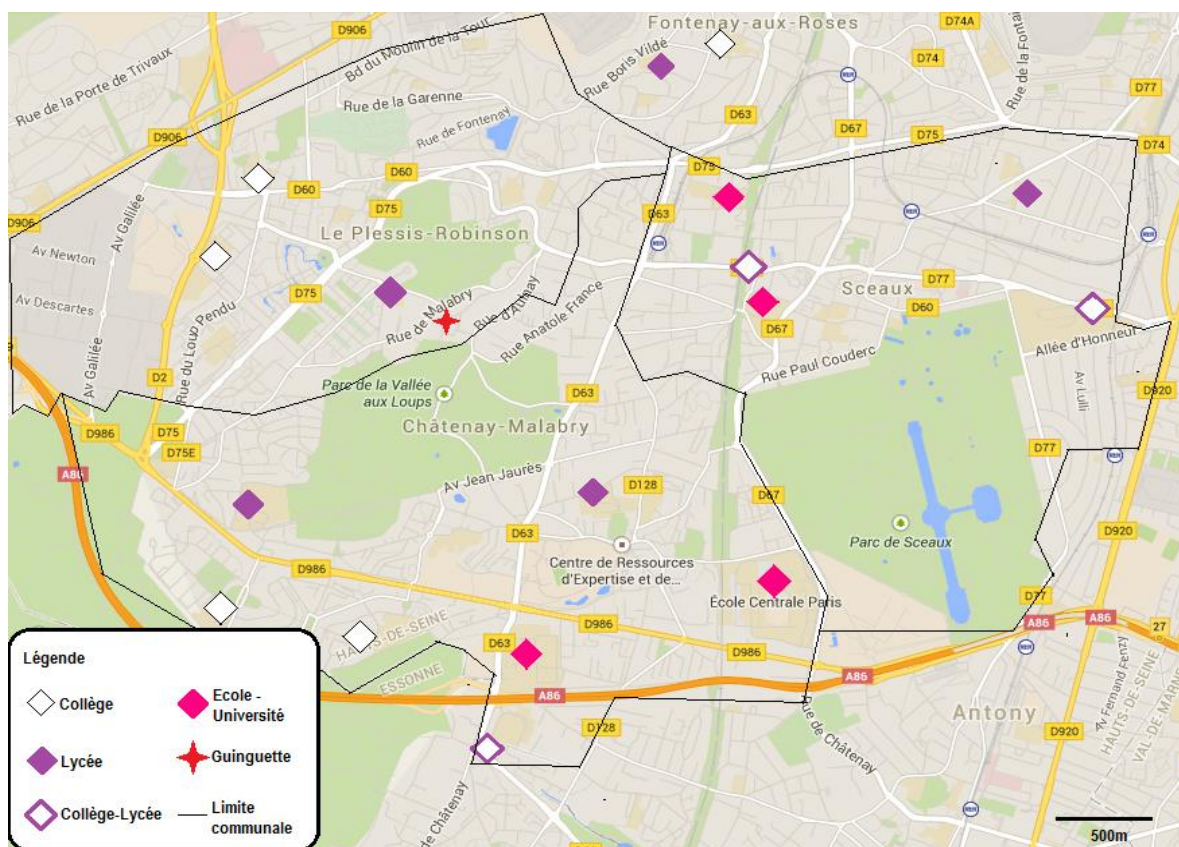
Photo 5 : Vue de la terrasse du parc Henri Sellier. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

1.2. Les villes voisines

La communauté d'agglomération des Hauts de Bièvres (CAHB) rassemble les villes de Sceaux, Châtenay-Malabry, Antony, Bourg-la-Reine, Verrières-le-Buisson et Wissous. Parmi ces villes, deux d'entre elles sont limitrophes au Plessis Robinson, (Châtenay et Sceaux) ainsi que Fontenay-aux-Roses, qui ne fait pas partie de la CAHB.

Le quartier « Terrasse-Robinson » est à la frontière de la ville de Châtenay-Malabry. Le Bois de la Vallée aux Loups est d'ailleurs réparti sur les deux communes.

Cette proximité avec plusieurs villes entraîne des échanges importants, au niveau socio-économique et culturel par exemple. Le lycée Montesquieu situé près du quartier « Terrasse-Robinson » rassemble une population venant de ces communes limitrophes.



Carte 9 représentant les structures scolaires proches de la zone d'étude. Le 10/05/2015
(Source : <https://www.google.fr/maps>)

On peut donc voir, grâce à cette carte qu'il existe 5 collèges, 5 lycées, 3 collèges-lycées et 4 universités autour de la zone d'étude. Les jeunes étant une future clientèle potentielle, la présence de tous ces établissements scolaires est un atout pour mon projet.

De plus, comme nous l'avons vu précédemment, il existe de nombreux transports en communs reliant les villes entre-elles. De ce fait, les habitants des communes limitrophes pourraient être intéressés par la création d'un restaurant solidaire au Plessis Robinson. En particulier les jeunes, retraités, chômeurs et familles monoparentales car ce sont ceux qui possèdent en général le moins de moyens financiers.

2011	Ensemble	15-29 ans	60 ans ou plus	Chômeurs	Familles monoparentales	Total
Châtenay Malabry	32 083	7 045	5 738	1 590	1 721	16 094
Sceaux	19 930	3 935	4 765	805	831	10 336
Fontenay-aux-Roses	23 288	4 591	4 764	1 076	1 117	11 548

Tableau 4 représentant les personnes susceptibles d'être intéressées par un restaurant/épicerie solidaire. Le 8/05/2015 (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)

On remarque aussi que le nombre de jeunes est assez élevé. Ceci confirme la présence des nombreuses structures scolaires.

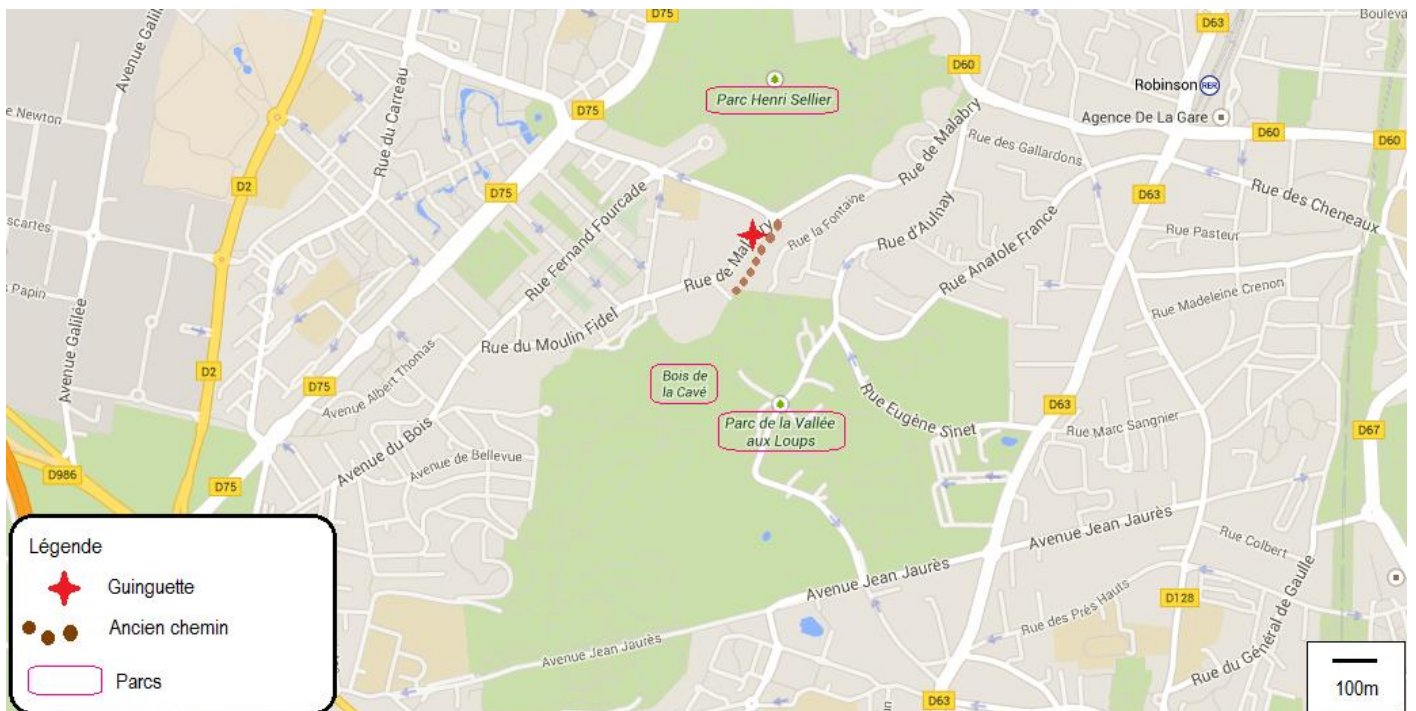
Cette carte permet de situer plus globalement la guinguette, de cette manière, on observe qu'elle se trouve au Sud de la commune. Le centre-ville et la gare sont accessibles à pied (environ 800m et 1.2km respectivement).

Elle se situe dans la zone UPM4 du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur. Classée comme élément architectural remarquable, ceci implique la conservation du bâti ou si la démolition s'avère nécessaire compte tenu de l'état de la structure, de reconstruire en tendant à retrouver l'architecture originelle du bâtiment remarquable.

La réglementation impose, pour toute réhabilitation ou destruction puis construction d'un nouveau bâtiment que celui-ci devra être relié au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement. Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain et des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets devront être mis en place.

La guinguette est située 17 rue de Malabry et dispose d'une situation très avantageuse. Elle se trouve entre trois parcs de grande envergure :

- le parc Henri Sellier de 27 ha, comprenant un kiosque et une terrasse avec vue sur la banlieue Sud-est de Paris
- l'arboretum (ou parc de la vallée aux loups) qui contient la maison de Chateaubriand et une collection unique de plus de 500 espèces d'arbres et d'arbustes répartis harmonieusement sur une superficie de 13,5 ha
- Le bois de la cavée de 54ha agréable pour des balades en famille et se mêlant avec l'arboretum



Carte 11 représentant les parcs entourant la guinguette. Le 10/05/2015 (Source : <https://www.google.fr/maps>)

Autrefois il était possible d'aller d'un parc à un autre en passant par un petit chemin piéton, coupant à travers les guinguettes. Mais celles-ci étant fermées, l'ancien passage n'est plus accessible, il est maintenant nécessaire de faire un détour. Dans l'optique de la réouverture de la guinguette en épicerie/restaurant solidaire, le chemin serait lui aussi réouvert. Celui-ci serait alors un atout important car les personnes se baladant dans les parcs passeraient par la guinguette et deviendraient donc potentiellement de nouveaux clients.

2.2. Etat des lieux

La guinguette qui m'intéresse est orientée Sud-est, elle offre une vue magnifique sur toute la banlieue parisienne et plus précisément le parc de Sceaux et son château, ainsi que le lycée Marie-Curie.

Les voisins ne sont pas nombreux aux alentours. À gauche on retrouve la deuxième guinguette et à droite une villa. Il n'y a pas de vis-à-vis puisqu'elle est située en hauteur, en dessous se trouve quelques arbres dans la continuité du parc de la Vallée aux Loups et une centaine de mètres plus loin on peut observer quelques maisons vues du dessus.

De l'autre côté de la route on peut voir une résidence, néanmoins le vis-à-vis n'est pas frappant. En effet, de nombreux arbres cachent celle-ci et la guinguette donne surtout de l'autre côté.



Photo 6 : vue aérienne de la guinguette. Le 10/05/2015 (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>)

Le parking situé au pied du bâtiment permettrait de contenir environ 10 voitures de taille moyenne.



Photo 7 : guinguette côté rue de Malabry. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

En cas de manque de place, la rue qui longe le bâtiment (rue de Malabry) possède une vingtaine de places toujours disponibles. De plus il existe un terrain vide mitoyen au parking de la guinguette de 550m², qui devait surement servir de parking autrefois mais n'est plus accessible aujourd'hui. Il pourrait donc resservir de parking en cas de besoin.

Le bâtiment est séparé en deux parties. D'une part la guinguette en elle-même qui recouvre une surface au sol de 738.66m² et d'autre part, une maison mitoyenne accessible par l'intérieur de la guinguette mais aussi par l'extérieur et dont la surface au sol est de 103m². Il existe aussi un parking de 500m², ce qui donne au total une surface au sol de 1341,66m².

Le bâtiment tient sur 3 étages. A l'entrée, une grille permet d'accéder en voiture au parking situé au pied de la guinguette.

2.2.1. Rez-de-chaussée

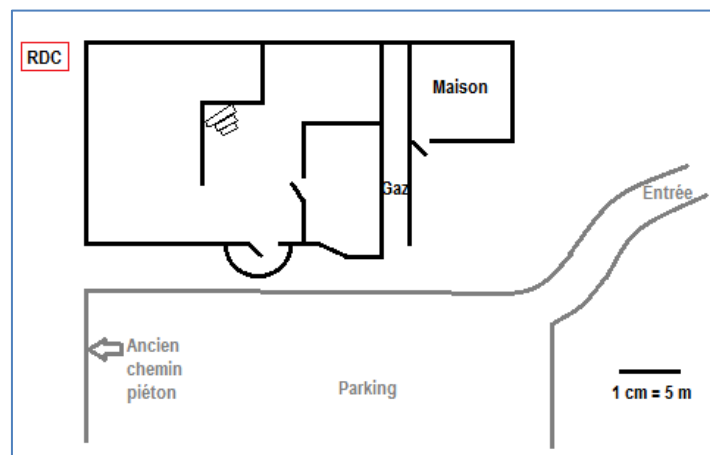


Schéma 1 : Rez-de-chaussée. Le 12/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Face au parking se situe une entrée permettant d'arriver au rez-de-chaussée. Cet étage possède deux pièces bien distinctes mesurant au total 120m², et un escalier permettant d'aller au 1^{er} étage.

2.2.2. 1^{er} étage

En arrivant au 1^{er} étage on tombe nez à nez avec un magnifique double escalier d'époque.



Photo 8 : double escalier d'époque. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Cet escalier est équipé d'une fontaine en son centre, on peut l'imaginer sur la photo numéro 6 ci-dessus.

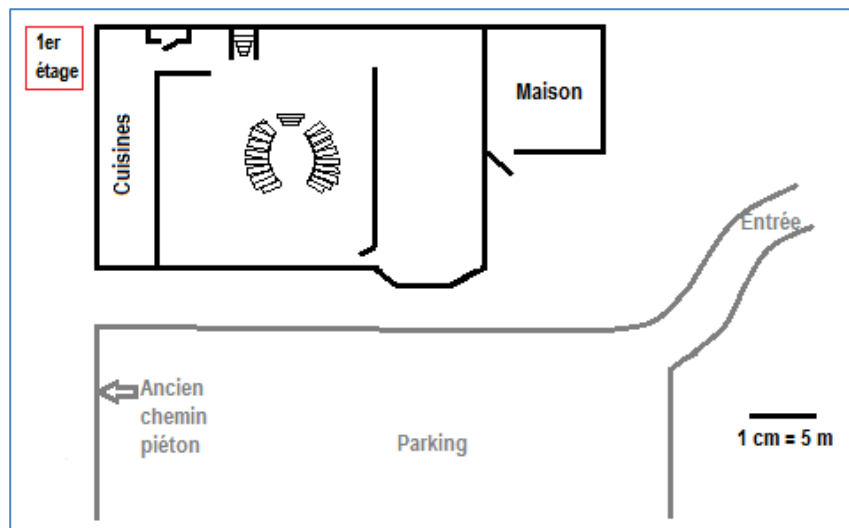


Schéma 2 : 1^{er} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

On retrouve aussi à cet étage, les cuisines en assez bon état ainsi que des WC. La pièce située à droite est assez grande (131m²) et agréable grâce à la présence de grandes baies vitrées.



Photo 9 : Baie vitrée. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Ces baies vitrées (photo numéro 7 ci-dessus) laissent entrer la lumière et nous font profiter de la vue sur la banlieue. Les cuisines et la pièce situées à gauche disposent elles aussi de grandes baies vitrées offrant la même vue.

2.2.3. 2^{ème} étage

En empruntant le double escalier vers le deuxième étage, on arrive sur une grande salle séparée en deux par ce même escalier.



Photo10 : Escaliers 2^{ème} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Le 2^{ème} étage nous offre donc une immense pièce avec de grandes baies vitrées permettant de profiter de la vue.

Il y a aussi une grande porte condamnée qui donne sur la route et servait sûrement à l'époque, d'entrée principale. À droite de celle-ci se trouve un autre escalier plutôt dissimulé qui donne sur des WC.

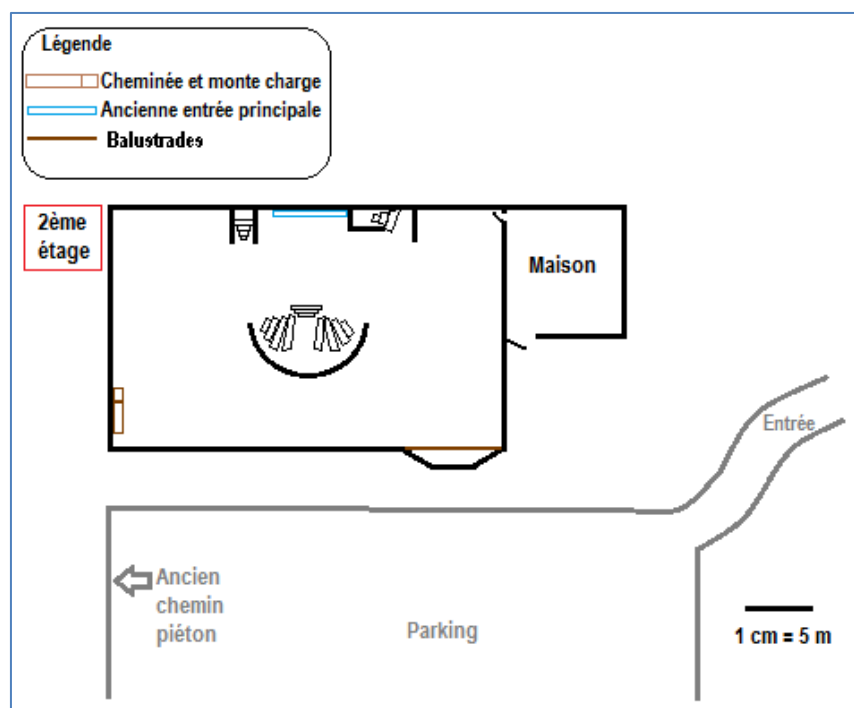


Schéma 3 : 2^{ème} étage. Le 12/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Cet étage dispose également d'une petite terrasse protégée par des balustrades d'où il est possible d'admirer la vue (photo numéro 9 ci-dessous).



Photo 11 : terrasse du 2^{ème} et 3^{ème} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)



Photo 12 : cheminée et monte-charge. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Dans la partie gauche de cette pièce on observe une cheminée et un monte-charge reliés à la salle du dessus.

2.2.4. 3^{ème} étage

En arrivant au troisième étage nous sommes en fait dans des combles aménagés. Les fenêtres ont été bétonnées mais on peut imaginer une grande véranda qui donne sur une terrasse offrant une vue incroyable.



Photo 13 : Vue du 3^{ème} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Dans la partie gauche de la salle se trouve un barbecue de très grande taille et le monte charge relié à la salle du dessous.

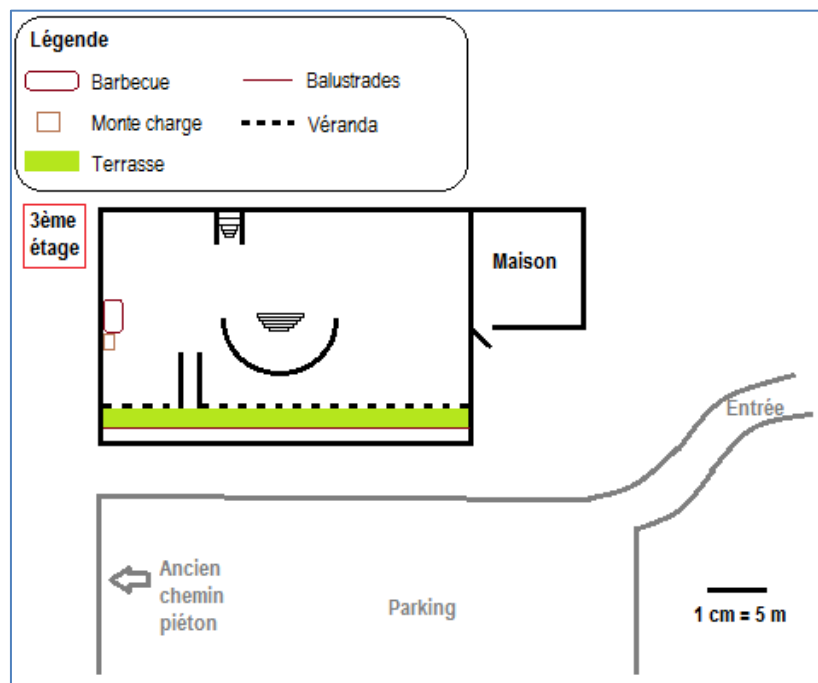


Schéma 4 : 3^{ème} étage. Le 12/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

On peut alors imaginer que toute cette pièce était ouverte et que les clients pouvaient manger des grillades par beau temps comme par mauvais temps, en profitant de la vue que nous offre cet endroit.



Photo 14 : Barbecue situé au 3^{ème} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)



Photo 15 : Terrasse située au 3^{ème} étage. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Il existe tout au long de ce bâtiment des escaliers différents pour le personnel et la clientèle. On peut supposer que la partie gauche de la guinguette était en partie réservée au personnel puisque l'on y retrouve des escaliers de services, les cuisines, la cheminée et le barbecue. Alors que les doubles escaliers centraux donnent lieu sur les grandes salles de réception et les terrasses.

Comme on peut le voir sur les photos, la guinguette est squattée et détériorée. En effet, lors de mes recherches sur le terrain j'ai pu observer que de nombreux jeunes (entre 15 et 22 ans, avec en moyenne une fréquentation d'au moins un fois par semaine) viennent y passer du temps à toutes heures du jour comme de la nuit. Au cours de discussions avec eux j'ai remarqué que la plupart de ces jeunes présents dans la journée sont des lycéens du lycée Montesquieu situé à 500m de là. Ils s'y retrouvent pour pique-niquer ou simplement passer l'après-midi. La nuit on retrouve surtout des groupes de jeunes dans la même tranche d'âge, provenant de différentes communes aux alentours, la plupart du temps de Paris, Châtenay-Malabry, Sceaux... Ceux-ci viennent plutôt passer la soirée accompagnés souvent d'alcool et de drogues.

Néanmoins, les jeunes ne sont pas les seuls à fréquenter cet endroit, même s'ils sont moins nombreux, j'ai aussi pu croiser des couples ayant la trentaine venus profiter de la vue en toute tranquillité.

Plusieurs phénomènes expliquent cette forte fréquentation de la guinguette, tout d'abord l'interdit est un facteur qui a toujours attiré les adolescents. De plus, certains viennent taguer les lieux et laisser place à leur âme d'artiste, d'autre viennent pour consommer des substances illégales et d'autres seulement pour profiter de la tranquillité de cet espace et de la vue qu'il offre.

Nous l'avons vu précédemment, les tarifs dans les bars, pubs et restaurants au Plessis-Robinson sont très élevés (2€70 le café court au P.O.). La part des jeunes au Plessis-Robinson et dans les communes limitrophes étant assez importante, ceci explique en partie le fait que les jeunes se retrouvent à la guinguette.

En effet, avec les tarifs élevés les jeunes n'ont pas les moyens de se retrouver dans un bar pour passer la soirée. Il existe bien d'autres endroits dans les communes aux alentours où il est possible de passer la soirée, mais ils ne sont pas nombreux et la distance est souvent un frein.

III. Un espace avec ses faiblesses et des enjeux majeurs

3.1. Les faiblesses de la guinguette

La guinguette connaît tout de même certaines faiblesses. En effet l'emplacement, même s'il est desservi par les transports en commun, reste peu connu et assez isolé. Aucun panneau n'indique la présence de la guinguette et elle se situe dans une petite rue avec peu de passage.



Photo 16 : Guinguette vu de la voie publique. Le 22/04/2015 (Source : Marion Le Ralle)

De plus le bus qui dessert l'arrêt en face n'est pas une grande ligne, c'est un bus mis en place par la communauté d'agglomération, qui effectue une boucle dans les petites rues de la ville jusqu'à la gare et transporte donc surtout des Robinsonnais.

Le bâtiment en lui-même comporte de nombreuses faiblesses. En effet il est en très mauvais état et n'est donc plus aux normes. Une partie de la terrasse qui servait surement à l'époque de parking, est condamnée.

3.2. Enjeux

L'analyse de la commune et des villes voisines, montre que la proportion de personnes à faible moyen est assez élevée. De plus, le chômage en France ne cesse d'augmenter. L'offre de la commune pour ce bâtiment (destruction puis reconstruction de logements) répond à une demande de logements qui aura

surement lieu d'être dans le futur cependant, depuis 2012 la population est en baisse dans la commune.

L'offre que je propose, répond à des besoins vitaux qui sont ; se nourrir et s'insérer dans la société, tout en restant un lieu calme et agréable, fonction première de la guinguette. De plus, cette offre permet de s'attaquer à un problème de plus en plus présent dans le monde et qui pourtant en étant réduit, permettrait de nourrir des millions de personnes, le gaspillage alimentaire.

3.2.1. Créer de nouvelles offres

A l'heure actuelle, la mentalité des personnes est en pleine évolution. On se préoccupe de plus en plus de l'environnement, l'écologie etc. De plus en plus de personnes essaient à leur manière de faire un geste pour la planète. Des expériences montrent d'ailleurs que lorsque les personnes sont au courant du gaspillage, du travail des enfants etc. elles préfèrent ne pas participer à cela (<http://positivr.fr/t-shirts-mode-usine/>). Pour autant, nous vivons paradoxalement dans un monde devenu de plus en plus compétitif et consommateur.

L'enjeu majeur de mon projet est donc de sensibiliser les personnes au gaspillage alimentaire, tout en créant un lieu de rencontre.

Pour cela, je devrais tout d'abord :

- Rénover le bâtiment en conservant son charme d'époque afin qu'il reste ancré dans le cadre du quartier. Le faire devenir un atout pour la commune.
- Trouver un moyen de sensibiliser les personnes au gaspillage alimentaire, et surtout leur donner envie de venir à mon restaurant.
- Conserver un espace libre de rencontre et de partage.

Partie 3 : Les propositions

I. Projet de réhabilitation d'une ancienne guinguette en épicerie et restaurant solidaire

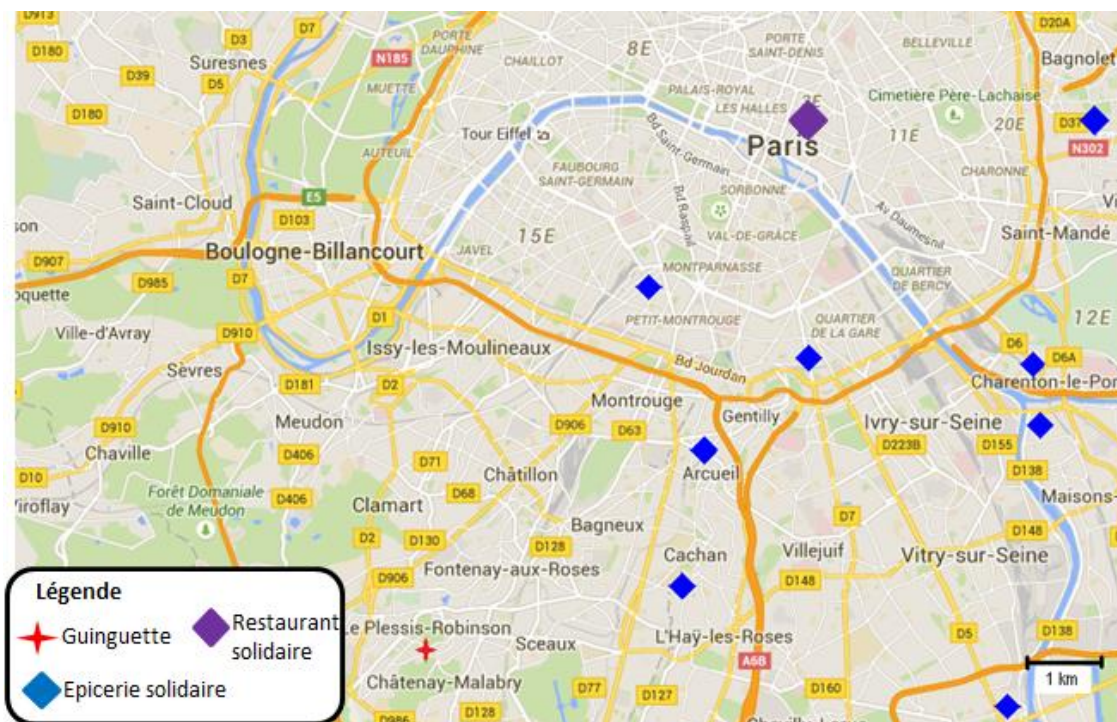
Mon projet est donc basé sur la guinguette datant de 1848 dans le Sud du Plessis Robinson. Je vais d'abord la réhabiliter afin de la remettre aux normes, tout en gardant son charme naturel dû à l'époque durant laquelle elle fut construite.

Je vais ensuite concilier épicerie solidaire et restaurant solidaire. Mon projet se veut d'être un espace de partage et d'échange réunissant des personnes qui n'étaient à priori pas amenées à se rencontrer.

Cette espace sera ainsi un projet riche et innovant répondant à des problématiques territoriales spécifiques en termes d'isolement et de pauvreté. En effet, 7.8% de la population du Plessis Robinson est au chômage et 16.3% des ménages se composent d'une personne seule avec enfants.

1.1. Exemple concret

En région parisienne il existe déjà quelques épiceries et restaurants solidaires.



Carte 12 : Epiceries solidaires autour de la zone d'étude. Le 10/05/2015 (Source : <https://www.google.fr/maps/>)

À Montreuil (93) en haut à droite sur la carte, on retrouve une épicerie solidaire montée par Valérie Normand, une professionnelle travaillant pour l'association Aurore. Celle-ci a monté son épicerie il y a deux ans. Elle y organise en plus, des ateliers de réinsertion professionnelle grâce à des bénévoles venus l'aider.

Il existe également d'autres épiceries solidaires montées grâce à des associations. Car en effet, les grandes surfaces ne peuvent distribuer leurs invendus qu'aux associations, il leur est interdit de les distribuer à des particulier.

Ces associations sont :

- Aurore (lutte contre l'exclusion sociale)
- A.N.D.E.S. (Association nationale de développement des épiceries solidaires)

1.2. Mise aux normes du bâtiment

Le bâtiment est très imposant et dispose d'une vue agréable ; cela pourrait représenter un atout pour la commune mais pour l'instant, sa présence n'a qu'un impact négatif à cause de son délabrement et de son état actuel de bâtiment à l'abandon.

Mon projet commence donc par une réhabilitation de ce bâti. C'est à un architecte des Bâtiments de France de travailler sur ce projet pour réussir à mélanger l'ancien à des touches modernes, afin que ce bâtiment s'intègre de façon durable dans l'environnement qui l'entoure.

L'intérieur doit être remis aux normes, mais tout en gardant les atouts principaux de la guinguette. Par exemple le double escalier qui donne ce charme au bâti devra être conservé. Il en est de même pour la cheminée, le barbecue, les monte-charge et les terrasses.

Ce bâtiment est ancien puisqu'il date du XIXème siècle. La remise aux normes s'impose donc avant qu'il puisse être réutilisé. Afin qu'il soit sécurisé, confortable et sain. Une rénovation doit être réalisée pour répondre aux nouvelles normes électriques, thermiques, acoustiques, d'assainissement et d'eau potable.

Puisque ce bâtiment accueillera un public, il doit aussi répondre à des normes spécifiques, notamment concernant l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). En effet la loi impose selon l'Arrêté du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007 :

- « L'établissement doit être accessible depuis la voirie »
- « Tout établissement ou installation accueillant du public assis doit pouvoir recevoir des personnes handicapées dans les mêmes conditions d'accès et d'utilisation que celles offertes aux personnes valides. À cet effet, des emplacements accessibles par un cheminement praticable sont

aménagés. Dans les restaurants ainsi que dans les salles à usage polyvalent ne comportant pas d'aménagements spécifiques, ces emplacements doivent pouvoir être dégagés lors de l'arrivée des personnes handicapées. Il convient de prévoir au moins 2 places jusqu'à 50 places et un emplacement supplémentaire par tranche ou fraction de 50 places en sus ».

Dans le cas de ce bâtiment, cela se définit par l'installation de rampes d'accès, d'un ascenseur, de largeur de porte conséquente, de sol anti-glissements et de signalisations répondant à des normes de visibilité et de compréhension.

Afin que cet espace soit plus visible pour les personnes, je souhaite également placer un panneau indicateur dans les avenues principales de la commune.

1.3. Réhabilitation par chantier bénévole

Un chantier bénévole est un chantier dirigé par une association, qui permet de réhabiliter les vieux bâtis d'importance historique en limitant les frais. J'ai donc contacté l'association « Solidarité Jeunesse », une association loi 1901, qui a pour but de favoriser la participation volontaire de tous pour un décroisement intergénérationnel, interculturel et international.

Julia, chargée d'accueil, m'expliqua que mon projet serait réalisable dans l'hypothèse où la commune pourrait participer en partie financièrement à la réhabilitation. Hormis cela, l'association est très intéressée par mon projet et envisage même de le proposer à la commune pour l'année prochaine.

Pour que ce projet ait plus de chances de voir le jour, Julia m'a aussi expliqué qu'il serait préférable que le bâtiment soit défendu par une association. Heureusement pour mon projet, c'est bien le cas, le comité de quartier de Chateaubriand essaie tant bien que mal de sauvegarder la guinguette en se battant contre la commune, qui elle souhaite le détruire.

Ce comité est une association loi 1901 qui a pour but de défendre les intérêts concertés des riverains et des promeneurs du Parc départemental de « La Vallée aux Loups » et plus largement, d'agir pour la protection de ses espaces naturels tels que la guinguette.

J'ai donc pris contact avec eux afin de leur évoquer cette idée, ceux-ci se sont montrés intéressés et ils pensent à cela comme une solution à voir avec la commune.

J'ai ensuite demandé à la commune si elle serait intéressée par ce projet ; Carine Malfilatre, employée au service urbanisme, m'expliqua qu'ils n'avaient jamais

pensé à ce procédé pour réhabiliter la guinguette et que celui-ci coûterait sûrement trop cher, néanmoins il sera évoqué au promoteur. En ce qui concerne mon projet, je choisirais une réhabilitation par chantier bénévole car ce procédé me paraît en cohérence avec le reste de mon projet. En effet, cela permettra de faire venir des personnes de différents horizons et de créer des rencontres et des échanges, tant au niveau culturel que social.

1.4. Les différentes fonctions du bâtiment

Le bâtiment sera divisé en différentes parties. D'une part l'épicerie et le restaurant. D'autre part, un espace libre d'échange et de repos.

1.4.1. Rez-de-chaussée

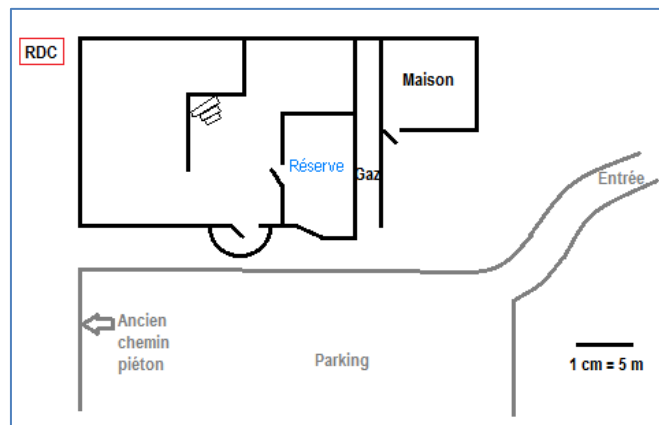


Schéma 5 : Rez-de-chaussée. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Le rez-de-chaussée comportera deux réserves d'environ 20 et 45m² servant à stocker la marchandise arrivant en grande quantité. Celles-ci seront composées de réfrigérateurs, placards etc.

1.4.2. 1^{er} étage

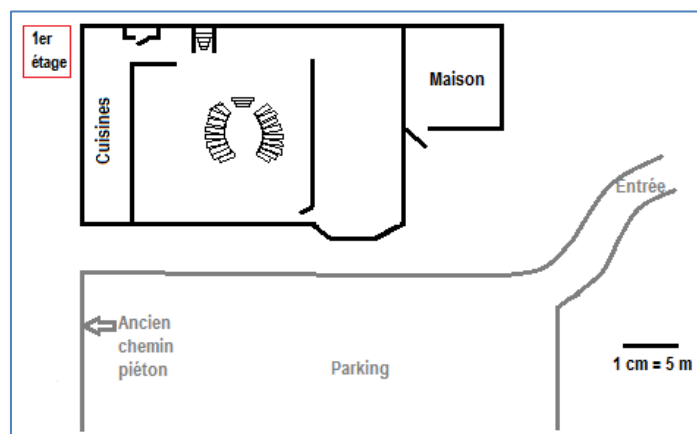


Schéma 6 : 1^{er} étage. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Au 1^{er} étage j'installerai l'épicerie. La cuisine et la salle mitoyenne à celle-ci (20m²), serviront d'espace pour réaliser les ateliers de réinsertion de ce type.

La salle de droite, mesure environ 27m², de ce fait elle me permettra d'étaler les produits mis en vente.

1.4.3. 2^{ème} étage

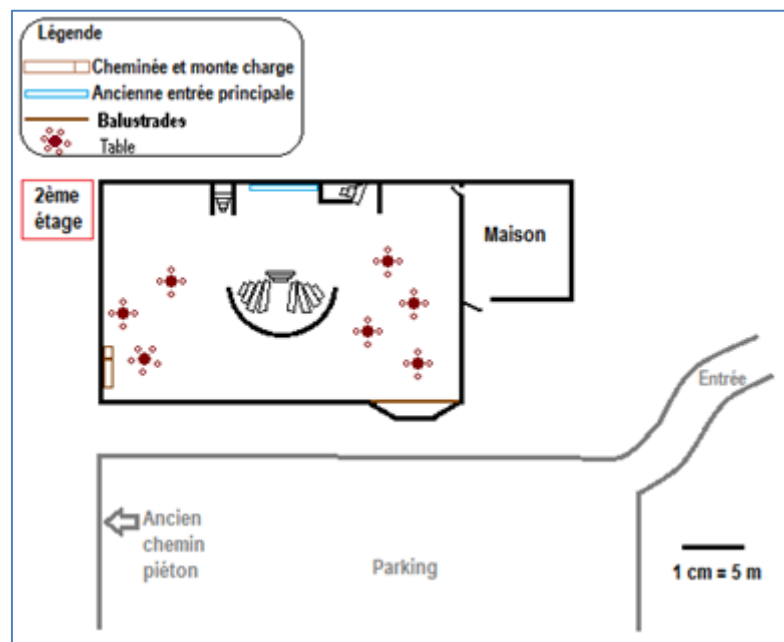


Schéma 7 : 2^{ème} étage. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Au deuxième étage se situera le restaurant solidaire. Celui-ci sera disposé à travers les deux salles, sur une surface de 80m².

La cheminée, présente dans la salle de gauche, servira en hiver et donnera un côté plus chaleureux. Des tables seront disposées dans toute la salle afin d'accueillir un maximum de personnes.

Grâce aux baies vitrées de cette étage et à sa hauteur, la vue y sera des plus agréable.

L'ancienne entrée symbolisée en bleue sera à nouveau ouverte afin de permettre un accès direct au bâtiment par la voie publique.

1.4.4. 3^{ème} étage

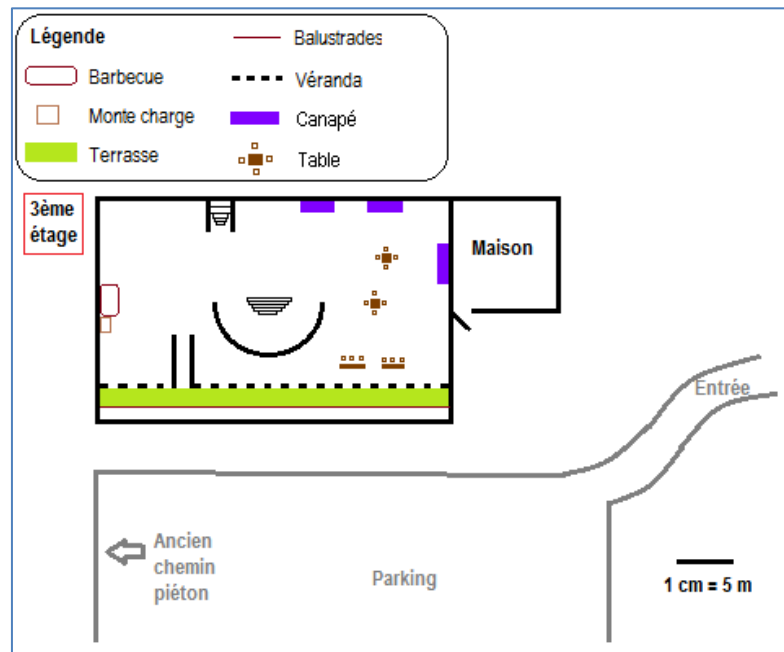


Schéma 8 : 3^{ème} étage. Le 10/05/2015 (Source : Marion Le Ralle)

Le troisième étage (100m²) comportera toujours le barbecue, qui servira dès que possible. Des canapés et des tables seront installés afin de rendre la salle plus agréable. Cette salle sera ouverte à tous les bénévoles et les consommateurs, elle servira d'espace d'échange et de repos. Des boissons chaudes seront mises à disposition en fonction de l'arrivée des invendus.

Chaque étage du bâti aura donc une fonctionnalité spécifique. La maison mitoyenne ne sera pas utilisée pour le moment hormis comme réserve si besoin. Elle pourrait servir dans le futur à loger les propriétaires, des bénévoles ou des personnes dans le besoin.

II. Mise en place du projet

Afin que ce projet aboutisse, j'ai besoin de subventions qui me permettront de me lancer. D'après Valérie Normand, une professionnelle travaillant pour l'association Aurore ayant monté sa propre épicerie il y a deux ans, la commune et la région sont assez ouvert en ce qui concerne les subventions.

J'ai aussi besoin de récupérer les invendus alimentaires des grandes surfaces aux alentours. Cependant, la loi autorise les grandes surfaces à distribuer leurs invendus alimentaires uniquement aux associations. J'ai donc trouvé une association qui m'aiderait à monter ce projet ; l'association A.N.D.E.S.

2.1. Intégrer une association

Cette association a pour objectif de promouvoir l'accès des personnes en difficulté à une véritable citoyenneté économique ; en permettant à un public exclu des circuits de consommation traditionnels de choisir les produits qu'il souhaite consommer, en vendant, à un faible prix, des denrées de qualité.

L'A.N.D.E.S. accompagne donc les structures souhaitant créer une épicerie sociale et solidaire. Pour intégrer cette association, l'adhésion à l'A.N.D.E.S. s'élève à 50€/an et il faut respecter la charte en vigueur (Voir annexe 1). Cette charte suppose que seule les personnes rencontrant des difficultés budgétaires diverses peuvent venir acheter des produits. L'accès à l'épicerie est donc validé par une commission d'attribution.

Cependant, le 2^{ème} étage où j'ai prévu de créer un restaurant solidaire pourra être accessible à tous. De ce fait, j'ai voulu savoir si cela posait un problème pour intégrer l'association, je me suis donc entretenue avec le chargé de mission qui m'expliqua qu'il n'y a pas de soucis, je m'occuperais juste moi-même de cette partie du projet.

L'accompagnement de l'association afin de monter l'épicerie solidaire se traduit par l'animation de réunions regroupant l'ensemble des acteurs locaux ayant un lien avec l'aide alimentaire et les politiques d'insertion.

Il existe 8 animateurs du réseau A.N.D.E.S., installés en région, qui ont pour mission d'être l'interface entre les épiceries adhérentes, les acteurs institutionnels et l'association nationale.

Leurs contacts réguliers avec les épiceries et les acteurs locaux intervenant sur le champ de l'aide alimentaire permettent de mettre en place, ensemble, des actions d'accompagnement dans les épiceries telles que des ateliers cuisine, santé, estime de soi...

Des sessions de formations collectives pour les bénévoles autour de diverses thématiques sont également proposées pour professionnaliser les structures : logiciel de traçabilité, suivi des stocks et des bénéficiaires Escarcelle, hygiène et sécurité alimentaire, cohésion d'équipe, accueil, équilibre alimentaire, ateliers cuisine parents/enfants « La Compagnie des Gourmands ».

Ces formations sont proposées gratuitement aux épiceries adhérentes.

A.N.D.E.S. bénéficie également d'aides différents partenaires ;

- L'État subventionne l'A.N.D.E.S. pour acheter des fruits et légumes afin d'élargir le choix de produits.
- Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
- Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire

moi-même. La plupart étant des Intermarché et des Carrefours. J'ai aussi trouvé un Monoprix qui serait d'accord pour me distribuer en plus, des produits non alimentaires.

Les invendus de ces grandes surfaces ne sont pas réguliers, la plupart du temps les entreprises pensent pouvoir me fournir une fois par semaine.

La banque alimentaire, association de loi 1901 à but humanitaire, dispose déjà d'une convention avec l'association A.N.D.E.S., je pourrais donc également récupérer ses produits.

Tous les produits seront ensuite revendus entre 10 et 25% du prix de base pour l'épicerie et 5€ le menu pour le restaurant.

2.3. Un élan de solidarité

Afin que tout ceci puisse être mis en place, j'ai besoin de bénévoles et de quelques salariés. Grâce à l'association A.N.D.E.S. avec qui je travaillerais en collaboration, je pourrais recruter des bénévoles.

En effet, celle-ci publiera une annonce sur son site et se servira du bouche à oreille pour parler de la nouvelle épicerie qui verra le jour. En plus de cela, il m'est possible de publier une annonce dans le journal de la commune précisant que je recherche des bénévoles et des salariés pour mon épicerie et restaurant solidaire.

Tout le personnel doit également être formé à la formation hygiène et sécurité alimentaire (HACCP), celle-ci dure une journée et est offerte par l'association. Elle permet d'acquérir des notions de base en matière d'hygiène alimentaire.

Pour intégrer l'association il faut aussi proposer des ateliers de réinsertion sociale. C'est grâce à cela que je souhaite créer un espace d'échange dans mon bâtiment. Je déposerais donc des annonces, afin de recruter des bénévoles ayant des compétences en informatique, en cuisine etc.

Ceux-ci pourront ensuite donner des cours à d'autres personnes en réinsertion professionnelle, telles que les clients de l'épicerie. Les bénévoles pourront être des personnes de tout âge et de tout milieu social, ainsi les échanges interculturels au sein du bâtiment seront bien présents.

Conclusion

Nous l'avons vu, la ville du Plessis Robinson est une commune très agréable où vivent de nombreuses personnes ayant peu de ressources. La proposition de réhabilitation de cet ancien bâtiment tente donc de répondre au problème du gaspillage alimentaire et au taux de précarité élevé dans cette commune et celles environnantes.

Mon projet combine donc ces deux problématiques à travers un seul espace qui se veut être dans un esprit solidaire. Nous pourrions également envisager dans le futur, l'aménagement de la maison mitoyenne en espace de vente de type EMMAUS.

Ce projet m'a permis de mettre en pratique les notions abordées durant ma première année d'étude au département aménagement et environnement. Se confronter à un cas concret permet de comprendre l'ensemble des démarches à réaliser dans un projet d'aménagement et d'apprendre par soi-même.

Bibliographie

Articles et ouvrages électroniques

BELE Patrick – « *Les députés votent l'interdiction de jeter les invendus alimentaires* », Le Figaro, 22 Mai 2015 - <http://www.lefigaro.fr/actualite-france/2015/05/22/01016-20150522ARTFIG00003-nouvelles-dispositions-pour-lutter-contre-le-gaspillage-alimentaire.php>

COME Bastin – « *Le resto « freegan » qui cuisine les invendus de Rungis* », We demain, 2014 - http://www.wedemain.fr/Le-resto-freegan-qui-cuisine-les-invendus-de-Rungis_a478.html

LAPLACE Manon – « *Au Danemark un restaurant solidaire réutilise la nourriture jetée par les supermarchés* », Biolaune, 2 Janvier 2014 - <http://www.bioalaune.com/fr/actualite-bio/10385/au-danemark-restaurant-solidaire-reutilise-nourriture-jetee-supermarches>

LAPLACE Manon – « *Le premier restaurant freegan de France a ouvert à Paris* », 26 Juin 2014 - <http://www.bioalaune.com/fr/actualite-bio/12474/premier-restaurant-freegan-de-france-ouvert-paris>

MARION Fabienne – « *Premier restaurant à Paris du mouvement Freegan* », 9 Juin 2014 - <http://www.up-magazine.info/index.php/solidarites/2636-premier-restaurant-a-paris-du-mouvement-freegan>

Matthieu – « *L'épicerie solidaire de l'association Aurore* », 14 Mars 2014 - <http://blog.uzful.fr/2014/03/14/epicerie-solidaire-association-aurore-montreuil/>

Rédaction d'i TELE – « *Le sénat autorise les supermarchés à distribuer les invendus alimentaires* », iTELE, le 10 Avril 2015 - <http://www.itele.fr/france/video/le-senat-autorise-les-supermarches-a-distribuer-les-invendus-alimentaires-119434>

Ville du Plessis Robinson – Rapport PLU - Avril 2013

Ville du Plessis Robinson – Extrait du PADD – Décembre 2014

Sites internet

Association solidarité jeunesse [consulté le 10 Mai 2015] - <http://www.solidaritesjeunesses.org/>

Épicerie solidaire de l'association Aurore [consulté le 2 Mai 2015] - <http://aurore.asso.fr/aurore-a-ouvert-une-epicerie-solidaire-a-montreuil.html>

Formation hygiène et sécurité [consulté le 11 Mai 2015] -

<http://www.hysequa.fr/formation-hygiene-securite-alimentaire>

Géoportail [consulté le 20 Février 2015] <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>

Insee [consulté le 20 Février 2015] -

http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060

Planetoscope [consulté le 24 Février 2015]

<http://www.planetoscope.com/agriculture-alimentation/1556-le-gaspillage-alimentaire-dans-le-monde.html>

Réglementation des espaces publics [consulté de 10 Mai 2015] -

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ACCESSIBILITE_DES_HOTELS.pdf

Service urbanisme du Plessis Robinson [consulté le 21 Février 2015] -

<http://www.plessis-robinson.com/vie-municipale/plan-local-durbanisme/service-de-lurbanisme.html>

Tarifs du P.O. [consulté le 3 Mai 2015] - <http://www.le-po-pub.fr/menu.php>

Valeur de l'immobilier [consulté le 2 Mai 2015] -

<http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-plessis-robinson-92350/rue-de-malabry-2004213/>

Zonage PLU [consulté le 21 Février 2015] - <http://www.plessis-robinson.com/fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme-plu/plan-de-zonage-et-reglementation.html>

Table des illustrations

Cartes

Carte 1 – Localisation du Plessis Robinson le 20/04/2015. (Source : http://www.bison-fute.gouv.fr/maintenant.html).....	Page 9
Carte 2 - Zonage de la commune le 10/03/2015. (Source : extrait du projet d'aménagement et de développement de la commune).....	Page 10
Carte 3 – Sites inscrits et classés proche de la guinguette (Source : https://www.google.maps.fr/).....	Page 11
Carte 4 – Représentation des transports en commun présents sur la commune. Le 20/04/2015. (Source : http://www.ratp.fr/).....	Page 13
Carte 5 – Représentation du bus 15 mis en place par la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvres. Le 20/04/2015. (Source : http://www.agglo-hautsdebievre.fr/cadre-de-vie/bus-le-paladin/lignes-et-horaires-de-bus.html).....	Page 14
Carte 6 – Emplacement des différents pôles de la zone industrielle par rapport au lieu d'étude. (Source : https://www.google.fr/maps).....	Page 18
Carte 7 - Prix au m ² dans le quartier terrasse-robinson. (Source : http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-plessis-robinson-92350/rue-de-malabry-2004213/).....	Page 19
Carte 8 - Sites classés et inscrits sur le territoire d'étude. (Source : PLU, version du 10 avril 2013).....	Page 20
Carte 9 - Structures scolaires proche de la zone d'étude. (Source : https://www.google.fr/maps).....	Page 22
Carte 10 - Zone d'étude et les alentours. (Source : https://www.google.fr/maps).....	Page 23
Carte 11 - Parcs entourant la guinguette. (Source : https://www.google.fr/maps).....	Page 24
Carte 12 - Epicerie solidaires autour de la zone d'étude (Source : https://www.google.fr/maps/).....	Page 34
Carte 13 - Grandes surfaces susceptibles de me distribuer leurs invendus (Source : Marion Le Ralle).....	Page 41

Photos

Photo 1 – Intérieur de la guinguette (Source : Marion Le Ralle).....	Page de garde
Photo 2 – vue du point culminant du Plessis Robinson. (Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Plessis-Robinson).....	Page 8
Photo 3 - Maison A, rue Malabry (Source : Marion Le Ralle).....	Page 20

Photo 4 - Maison B, rue Malabry (Source : Marion Le Ralle)	Page 20
Photo 5 – Vue du parc Henri Sellier (Source : Marion Le Ralle)	Page 21
Photo 6 - vue aérienne de la guinguette (Source : http://www.geoportail.gouv.fr/).....	Page 25
Photo 7 - guinguette côté rue Malabry (Source : Marion Le Ralle)	Page 26
Photo 8 - double escalier d'époque (Source : Marion Le Ralle)	Page 27
Photo 9 - Baie vitrée (Source : Marion Le Ralle)	Page 28
Photo 10 – Escaliers du 2 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 28
Photo 11 - terrasse du 2 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 29
Photo 12 - cheminée et monte charge (Source : Marion Le Ralle)	Page 29
Photo 13 - Vue du 3 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 30
Photo 14 - Barbecue situé au 3 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 31
Photo 15 - Terrasse située au 3 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 31
Photo 16 - Guinguette vu de la voie publique (Source : Marion Le Ralle)...	Page 32

Graphiques

Graphique 1 - évolution de la population au Plessis Robinson entre 1990 et 2014 (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 15
Graphique 2 - répartition de la population par tranche d'âge au Plessis Robinson et en France métropolitaine en 2011. (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 16
Graphique 3 - secteurs d'activités au Plessis Robinson et en France en 2011. (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 17

Schémas

Schéma 1 - Rez-de-chaussée (Source : Marion Le Ralle)	Page 26
Schéma 2 - 1 ^{er} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 27
Schéma 3 - 2 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 29
Schéma 4 - 3 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 30
Schéma 5 - Rez-de-chaussée (Source : Marion Le Ralle)	Page 37
Schéma 6 - 1 ^{er} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 37
Schéma 7 - 2 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 38
Schéma 8 - 3 ^{ème} étage (Source : Marion Le Ralle)	Page 39

Tableaux

Tableau 1 - nombre de chômeurs au Plessis-Robinson en 2011. (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 16
Tableau 2 - taux de familles monoparentales au Plessis Robinson en 2011. (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 17
Tableau 3 - équipements au Plessis-Robinson. (Source : PLU)	Page 18
Tableau 4 - personnes susceptibles d'être intéressées par un restaurant/épicerie solidaire (Source : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-92060)	Page 22

Index des sigles

ANDES : Association Nationale de Développement des Épiceries Solidaires

CAHB : Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvres

HACCP: Hazard Analysis Critical Control Point

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personne à Mobilité Réduite

Annexes

Annexe 1



Projet de montage de nouvelles épiceries

Afin de mieux comprendre votre demande, nous vous engageons à remplir ce questionnaire qui nous permettra de vous répondre plus efficacement

Date : 29/04/2015

Vos coordonnées :

- Nom:.....
- Prénom :.....
- Téléphone :
- Mail :
- Ville où vous souhaiteriez implanter l'épicerie (indiquez au moins le département):.....

Oui êtes-vous ?

- ☐ Représentant d'une collectivité territoriale ou d'un C.C.A.S. ?
.....
- ☐ Membre d'une association ? Quelles sont ses activités ? Quelle est votre fonction dans l'association ?
.....
- ☐ Une personne physique sans structure porteuse existante ?
Quelle démarche et/ou expérience professionnelle vous amène(nt) à vouloir monter une épicerie solidaire ?
.....

Quel est l'état d'avancement de votre projet ?

- Y a-t-il un groupe de travail déjà constitué ? Si oui, de qui est-il composé ?
.....
- Y a-t-il des partenaires associatifs impliqués dans votre projet ? Si oui, qui sont-ils et à quel niveau sont-ils engagés dans le projet ?
.....
- Y a-t-il une volonté politique locale à la création d'une épicerie solidaire sur le territoire concerné ?
.....
- Quel délai vous êtes-vous fixé pour mener à bien ce projet ?
.....

Autres renseignements que vous souhaiteriez nous apporter :

Merci de nous renvoyer ce questionnaire :

- Par mail : montage.andes@epiceries-solidaires.org
- Par fax : au 01.43.36.11.41
- Par courrier : A.N.D.E.S. - Montage épicerie
7 rue de Domrémy
75013 Paris

A.N.D.E.S. Association Nationale de Développement des Epiceries Solidaires

24 05 10

7, rue de Domrémy - 75013 Paris - Tél : 01 44 09 30 - Fax : 01 43 36 11 41

L'activité économique : 01 44 24 09 30

N° SIRET : 437 751 807 00069

09 50 Partenariats/Communication : 01 71 19 94 29

Direction : 01 44 24 09 30

Animation du réseau/Approvisionnement

Développement : 01 44 24 09 30

Insertion par

RH/Comptabilité : 01 44 24

www.epiceries-solidaires.org = info@epiceries-solidaires.org

Annexe 2



*Guinguette vue du parking au pied de celle-ci.
Source : (Marion Le Ralle)*



Cuisine de la guinguette. Source : (Marion Le Ralle)



*Ancienne et future entrée principale. Source :
(Marion Le Ralle)*



Véranda du 3^{ème} étage. Source : (Marion Le Ralle)



Vue du 3^{ème} étage. Source : (Marion Le Ralle)

Table des matières

AVERTISSEMENT	3
REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	7
PARTIE 1 – PRESENTATION DE LA VILLE ETUDIEE.....	8
I. Le Plessis Robinson, une commune bien entourée	8
1.1. Présentation générale	8
1.2. Histoire de la commune	12
1.3. Une ville bien desservie	12
1.4. Population	15
1.5. Le secteur économique.....	17
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC CIBLE SUR LE PERIMETRE D’ETUDE	19
I. Analyse de l’environnement	19
1.1. Le quartier Terrasse-Robinson.....	19
1.2. Les villes voisines.....	21
II. Analyse du bâti.....	23
2.1. La guinguette : objet du projet.....	23
2.2. Etat des lieux.....	25
2.2.1. Rez-de-chaussée	26
2.2.2. 1 ^{er} étage	27
2.2.3. 2 ^{ème} étage.....	28
2.2.4. 3 ^{ème} étage.....	30
III. Un espace avec ses faiblesses et des enjeux majeurs.....	32
3.1. Les faiblesses de la guinguette.....	32
3.2. Enjeux.....	32
3.2.1. Créer de nouvelles offres	33
PARTIE 3 : LES PROPOSITIONS	34
I. Projet de réhabilitation d’une ancienne guinguette en épicerie et restaurant solidaire.....	34
1.1. Exemple concret.....	34
1.2. Mise aux normes du bâtiment.....	35
1.3. Réhabilitation par chantier bénévole.....	36

1.4.	Les différentes fonctions du bâtiment	37
1.4.1.	Rez-de-chaussée	37
1.4.2.	1 ^{er} étage	37
1.4.3.	2 ^{ème} étage.....	38
1.4.4.	3 ^{ème} étage.....	39
II.	Mise en place du projet	39
2.1.	Intégrer une association.....	40
2.2.	Récupérer les invendus.....	41
2.3.	Un élan de solidarité	42
	CONCLUSION	43
	BIBLIOGRAPHIE	44
	TABLE DES ILLUSTRATIONS	46
	INDEX DES SIGLES.....	49
	ANNEXES	50
	Annexe 1.....	50
	Annexe 2.....	51
	TABLE DES MATIERES	52
	RESUME	54

Marion LE RALLE

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 TOURS

Stage de découverte

DAE3 2014-2015

Réhabilitation d'une ancienne guinguette

Création d'un espace solidaire

Résumé

Ce projet a pour but la réhabilitation d'un bâtiment afin d'y créer un espace solidaire dans la commune du Plessis Robinson (92).

Pour cela, j'ai établi un diagnostic de la commune d'où résulte un niveau de vie des habitants très hétérogène et très peu de structures proposant de la nourriture bon marché. A cela j'ajoute un sujet qui me tient particulièrement à cœur ; le gaspillage alimentaire, phénomène en perpétuel augmentation.

Le projet d'aménagement de ce bâtiment consiste donc à créer un espace permettant de mettre en lien ces différents problèmes. Pour cela je compte créer un milieu géré par des bénévoles de tout âge et porté sur la récupération de nourriture, grâce à l'ouverture d'une épicerie et d'un restaurant solidaire.

Mots-clés : Gaspillage alimentaire - Lieu de rencontre - Réhabilitation – Solidarité