

29/05/2016

Redynamiser les commerces de proximité et améliorer le cadre de vie du quartier du Mont-Mesly

Projet Individuel

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 souhaiterais d'abord remercier ma tutrice, Madame Nathalie Brevet, qui m'a suivi et conseillé tout au long de ce projet.

J'aimerais ensuite remercier le Maire adjoint Stéphane Caristan qui a accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions.

Je voudrais remercier les membres de l'Association d'Animation Saint Michel pour le temps qu'elles m'ont consacré.

Je remercie également Madame Pascale Germain de Créteil-Habitat pour les précieuses informations qu'elle a pu me fournir.

Enfin, je voudrais remercier Delphine Esnos pour l'aide et les conseils qu'elle a pu m'apporter tout au long de mon projet.

Sommaire

Introduction.....	4
I- Le Mont-Mesly, un quartier vivant.....	5
1) Un quartier qui suit l'histoire de la ville de Créteil.....	5
2) Un quartier connecté au reste d'une commune déjà bien desservie	7
3) Les nombreux équipements dont bénéficie le Mont-Mesly	8
4) Un quartier apprécié de ses habitants.....	11
II- Une allée commerçante en déclin.....	15
1) Un constat négatif	15
2) Une activité commerciale mal intégrée	16
3) Le sentiment d'insécurité.....	18
4) Des commerces qui ne tiennent pas la route.....	18
.....	19
5) Des alentours qui ne font pas la transition nécessaire	19
III- Un désir de valoriser le quartier	21
1) La nécessité de valoriser ce cœur de quartier	21
2) Dans un contexte de rénovation urbaine.....	22
3) Attirer une nouvelle population par une action sur le bâti.....	25
4) Les enjeux d'un réaménagement de l'allée du Commerce et son quartier proche.....	26
IV- Critiques et atouts du projet en cours, une autre proposition de projet	27
1) Le projet global.....	27
2) Un parc en cœur de quartier	30
3) Le parking nécessaire mais un enjeu pour la sécurité du quartier	32
4) Le jardin partagé : un atout social, paysager et pour la santé publique	33
5) Accompagner les habitants dans les travaux	35
Conclusion	37
Résumé	38
Annexes	39

Introduction

Un habitant du Mont-Mesly, un quartier de la ville de Créteil en banlieue parisienne, m'a fait part de l'amour qu'il portait à son quartier. Lorsqu'il était enfant, il y a plus d'une dizaine d'années, le centre du quartier, regroupant les commerces de proximité, était un lieu vivant et dynamique, un espace de rencontre et d'échange entre les résidents. Aujourd'hui, les commerces ferment les uns après les autres et le sentiment d'insécurité plane sur la rue commerçante. Les habitants n'investissent plus leur quartier comme auparavant.

D'abord un emblème de modernisation et de progrès, les cités des banlieues ne sont plus attractives aujourd'hui et présente des signes de fracture sociale. Le Mont-Mesly fait partie de ces quartiers qu'on considère comme l'un des plus « déshérité de France ».

Ma première volonté fut d'apporter de nouveaux équipements culturels, artistiques et sportifs, dans le but de rendre le quartier plus dynamique. Mais, au fil de mes démarches et de mes entretiens, j'ai réalisé que Créteil investissait sur tout son territoire communal pour donner accès à tous aux équipements, qu'ils soient culturels, sportifs, scolaire, etc. La ville de Créteil a déjà participé à des Projets de Rénovation Urbaine pour améliorer le cadre de vie et l'image des quartiers précaires. Un de ces projets a d'ailleurs déjà commencé dans le quartier du Mont-Mesly.

J'ai pu avoir m'entretenir avec un des Maires adjoints de Créteil, Stéphane Caristan, avec des membres d'une association d'animation du quartier du Mont-Mesly et avec Pascale Germain employée au service de l'Urbanisme et de Patrimoine à Créteil-Habitat, bailleur principal de la ville. Ces contacts variés m'ont permis d'appréhender le site de manière global avec des visions différentes.

Comment la ville considère le problème de l'allée du Commerce ? Quel rôle joue cette allée pour le quartier ? Comment est-elle arrivée à ce déclin ? Quels outils l'urbaniste peut-il mettre en œuvre pour améliorer la vie d'un quartier sensible ?

Dans un premier temps, nous verrons quels sont les atouts du quartier du Mont-Mesly. Puis, nous tacherons de comprendre les causes du déclin de l'allée commerçante et les enjeux du renouvellement urbain. Enfin, nous étudierons une proposition de projet pour tenter de répondre au mieux aux difficultés du quartier.

I- Le Mont-Mesly, un quartier vivant

1) Un quartier qui suit l'histoire de la ville de Créteil

C'est à 12 km au Sud-Est de Paris Notre-Dame que s'étendent les 1142 hectares de la Commune de Créteil, où vivent 90 528 habitants depuis le dernier recensement de l'INSEE en 2013. Créteil est la préfecture du département du Val-de-Marne en région Ile-de-France, et apparaît comme un pôle d'intérêt régional au Schéma directeur d'Ile-de-France (S.D.R.I.F). La ville est membre de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne depuis 2000. Celle-ci est aussi composée des communes d'Alfortville et de Limeil-Brévannes qui exercent, avec Créteil, leurs compétences au bénéfice de 151 000 habitants.



Figure 1 Photo du Mont-Mesly
Source : site de la ville de Créteil

Ville universitaire, Créteil profite de l'Université Paris Est Créteil qui n'accueille pas moins de 31 000 étudiants. C'est aussi une ville hospitalière grâce à la présence de trois hôpitaux dont le CHU Mondor. Créteil est une ville sportive, culturelle et de loisirs, elle dispose de nombreux équipements tels que la Base de loisirs au bord du lac ou la Maison des Arts et de la culture de Créteil (MAC) qui rayonnent bien au-delà du territoire cristolien. La ville profite du Centre Commercial Régional Créteil Soleil, composé de 220 magasins sur trois niveaux. En 2014, le centre commercial a dépassé la barre des 19 millions de visiteurs, ce qui le classe parmi les quatre premiers centres commerciaux européens.

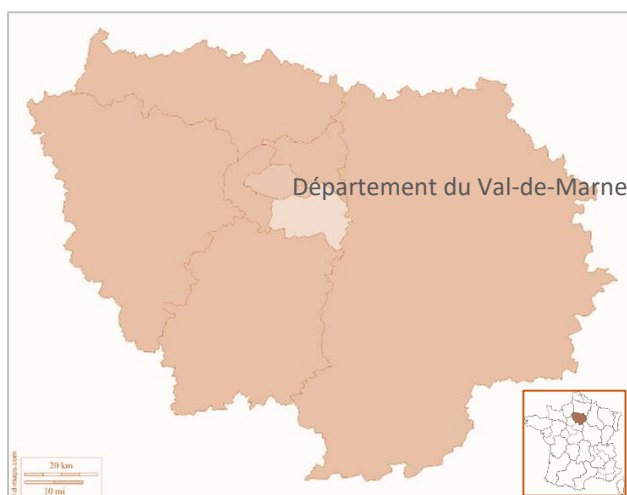


Figure 2 Localisation du Val-de-Marne en Ile-de-France

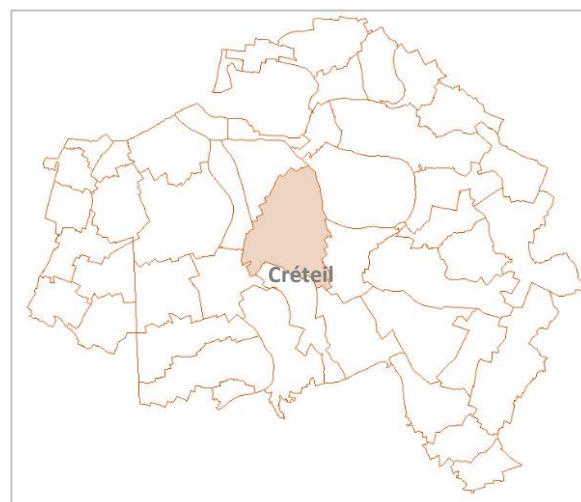


Figure 3 Localisation de la commune de Créteil dans le Val-de-Marne

Mais Créteil a longtemps été un simple petit bourg agricole peu urbanisé, comptant jusqu'à 6000 habitants dans les années quarante.

Après la Seconde Guerre Mondiale, les entreprises et les industries ont un fort besoin de main d'œuvre. C'est ainsi qu'une nouvelle population immigrée s'installe en France et le pays fait alors face à une importante demande de logements. En 1955, la cité des Emoult prend forme dans le quartier du Mont-Mesly au milieu des cultures. C'est une cité de transit qui propose des logements à bas coût. Les cités étaient alors un emblème de modernisation et de progrès. Pendant les Trente Glorieuses, des cadres moyens viennent d'ailleurs s'y installer. En 1958, le Mont-Mesly devient une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) et le quartier est tout désigné pour construire un de ces grands ensembles qui vont éclore tout autour de Paris. La conception des 5700 logements sur 87 hectares, est confiée à l'architecte de renom Gustave Stoskopf. La population créteilienne atteint alors 48 927 habitants en 1968.

Avec le temps, les bâtiments et l'environnement se dégradent, les cadres désertent les cités et la population immigrée s'enracine alors que la nécessité économique en main d'œuvre s'affaiblit. Les banlieues ne sont plus attractives et Créteil est devenue en quelques années une cité-dortoir, confrontée à des problèmes qui ne peuvent que s'accroître. Il faut intervenir sur les logements, les écoles, les activités économiques et les équipements de proximité.

Un vaste chantier de rénovation du Mont-Mesly démarre en 1987 et va durer 4 ans. Dès 1989, la ville s'engage dans la procédure de Développement Social Urbain (DSU) mise en place par l'Etat. Pour la qualité de l'ensemble des travaux de réhabilitation, la ville remporte le prix « Marianne d'Or de l'écologie urbaine » en 1992.

Parallèlement, Créteil s'agrandit à l'Ouest, avec la construction du quartier du Nouveau Créteil 1ère tranche, réalisée dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité, à partir de la fin des années soixante. Au Sud-Est, c'est le quartier du Nouveau Créteil 2ème tranche qui se construit dès 1978 avec l'aménagement de 3200 logements, puis en 1990, avec 2400 logements supplémentaires.

Le quartier du Mont-Mesly a pu bénéficier des transformations du Nouveau Créteil. En effet, l'arrivée d'une nouvelle population, le développement des activités, la construction d'équipements, le rayonnement apporté par le centre commercial et la base de loisir, ont permis une croissance importante de la commune de Créteil et font qu'aujourd'hui le Mont-Mesly ne présente pas de caractère d'enclavement ou de relégation comme dans certains quartiers marqués par l'image des grands ensembles dans d'autres communes de banlieue de taille moyenne.

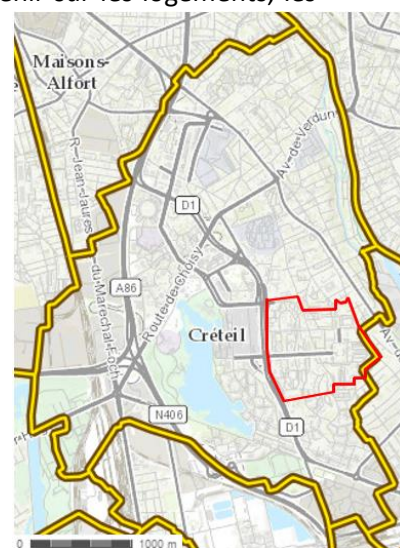


Figure 2 Délimitation du quartier du Mont-Mesly à Créteil

Gustave Stoskopf (1907 – 2004)

Fils de Gustave Stoskopf, poète, auteur dramatique, artiste-peintre, directeur du théâtre alsacien de Strasbourg, il sort diplômé de l'Ecole Régionale d'Architecture de Strasbourg et de l'Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts.

A partir de 1958, il participe au projet d'aménagement du grand ensemble du Mont-Mesly. Ses constructions affirment une volonté de traitement de façade et de volumétrie remarquable pour l'époque.

L'architecte réfléchit tant à l'implantation de chaque immeuble qu'à celle de chaque arbre en multipliant les espèces végétales. Les espaces verts ont une place importante (30 hectares).

Pour la première fois dans une cité, il donnera des noms de peintres et de musiciens aux rues. A la recherche de diversité, il invente une trentaine de type de façades différentes. « Peintre de paysage », il discute même avec les peintres des couleurs des balcons.

A partir de 1987, des travaux de réhabilitation des parties communes et des logements ont été effectués, le quartier

Dans le bas du Mont-Mesly, le long des bords de Marne, des pavillons se sont construits et contrastent avec les autres bâtiments plus haut du reste du quartier.

Situé entre le centre-ville ancien et les quartiers d'urbanisation récente, entre la ville nouvelle et les quartiers pavillonnaires, le Mont-Mesly est à l'interface des grands systèmes morphologiques liés aux principales étapes de croissance de la commune.

Actuellement classé en Quartier Prioritaire de la Ville, le Mont-Mesly est au centre du nouveau Projet de Rénovation Urbaine de la commune pour requalifier et valoriser le quartier.

2) Un quartier connecté au reste d'une commune déjà bien desservie

Créteil bénéficie d'un réseau viaire diversifié avec l'autoroute A86, la RD1, la RD6, la RD19 et la RD186. Son réseau de transport est varié : le Trans-Val-de-Marne (TVM), 10 lignes de bus, le RER D qui dessert l'Ouest de Créteil, le RER A qui dessert la gare de St Maur-Créteil à l'Est, et la ligne de métro 8 qui traverse la commune (4 stations). L'ensemble établit des liaisons intercommunales majeures.

La ville a le projet de créer une nouvelle ligne de bus Est-TVM qui reprendrait en partie le tracé actuel du TVM mais permettra d'améliorer la liaison vers l'Est du département. Elle desservira les secteurs de la Préfecture et de l'Hôtel de Ville et traversera le quartier du Mont-Mesly.

La ville va pouvoir profiter de l'implantation des gares du « Grand Paris Express » qui desserviront la proche et moyenne couronne et favoriseront les déplacements en rocade. Ces nouvelles lignes de métro feront la liaison entre les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique, et favoriseront l'égalité entre les territoires. On prévoit l'implantation de la gare « Créteil-l'Echat » et l'aménagement de la gare du RER A de St Maur-Créteil pour accueillir une de ces lignes.

Le quartier du Mont-Mesly est organisé autour de deux grands axes : la rue René Arcos orientée Est-Ouest, depuis la place de l'Abbaye jusqu'au secteur Préfecture-Hôtel de Ville, et la rue Juliette Savar, orientée Nord-Sud. Les implantations commerciales suivent l'axe principal Est-Ouest : le centre commercial Kennedy en bas du Mont-Mesly et l'Allée du Commerce en haut.

Les coupures morphologiques formées par la RD1 à l'Ouest et de la RN19 à l'Est du Mont-Mesly, contribuent à isoler le quartier. La confrontation des tours et des barres avec le tissu pavillonnaire environnant fige le quartier dans sa forme de grand ensemble. Néanmoins, 5 lignes de bus (12, 181, 217, 281, 308) permettent la liaison avec le reste de la ville, en particulier le secteur de la préfecture et du Centre Commercial régional Créteil Soleil, qui constitue le centre attractif de Créteil et limite largement l'enclavement du Mont-Mesly.

Lors de mon rendez-vous téléphonique avec Créteil-Habitat, il était clair que les transports en commun étaient satisfaisants au Mont-Mesly.
Une habitante du quartier me confirmera d'ailleurs cette idée, en affirmant que les transports étaient bien assez suffisants.

La ville a fait le choix de doter tout son territoire d'équipements scolaires, sportifs et socioculturels. Cet investissement coûte cher mais le but est qu'aucune partie de la ville ne soit lésée.

Un rayonnement culturel régional : La médiathèque place de l'Abbaye

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, la construction de la Médiathèque Place de l'Abbaye a débuté à l'automne 2011 et la médiathèque Nelson Mandela a ouvert ses portes le 24 juin 2014. A taille humaine, visant la proximité, le bâtiment ne s'élève que sur deux étages mais ne représente pas moins de 5200 m² de surface. Avec sa toiture végétalisée, son large escalier sinusoïdal et son grand puit de lumière, l'architecture et la décoration sont très modernes. L'architecte mise sur la transparence avec des façades vitrées qui invitent les passants à entrer et offre un éclairage naturel et optimisé à l'intérieur.



Figure 3 Médiathèque Nelson Mandela
Source asbca.fr



Figure 4 Médiathèque Nelson Mandela
Source : site de la ville de Créteil

« Les motifs gravés, jouant avec la lumière, offrent une séduction supplémentaire au regard intrigué. Dans la même volonté d'effacer la frontière intérieur/extérieur, le pavement du kiosque, à l'entrée de la médiathèque, est le même que celui qui revêt la place pour un cheminement sans rupture »

Architecte de la médiathèque Philippe GAUDU
Journal de la Communauté d'agglomération Plaine centrale n°29, octobre 2012, p.4-5

Pour mieux intégrer la médiathèque dans le paysage urbain, les façades des quatre tours qui la surplombent ont été rénovées. La place et les voies de circulation ont aussi été réaménagées.

La médiathèque propose un auditorium (120 places), des espaces d'animations, une Médiathèque des Enfants qui s'adresse aux jeunes de 0 à 11 ans, un espace CinéRomans, une Mezzanine des Arts regroupant des documents sur l'Art, la musique et la littérature ainsi que des instruments, un Pôle Documentaires (consacré aux Sciences sociales, à la Formation, à l'Emploi, aux Sciences et aux Loisirs), une cafétéria, et enfin un parking enterré de 120 places dont 80 réservées aux visiteurs.

[« En intégrant l'évolution technologique de la société et en répondant aux nouvelles demandes de l'usager, la médiathèque va nous permettre d'assurer, dans un monde qui a changé, la continuité de notre mission de toujours : l'accès gratuit à la culture de tous les publics »

Directrice des médiathèques de Créteil, Elisabeth Rozelot.

Journal de la Communauté d'agglomération Plaine centrale n°29, octobre 2012, p.4-5]

Outre son rayonnement régional, la médiathèque Nelson Mandela donne l'accès à la culture qui est un levier dans le domaine de la réussite éducative, du lien social et de la prévention de la délinquance des jeunes. Bien plus qu'une bibliothèque, la médiathèque de l'Abbaye est un lieu de vie, de rencontres et de loisirs pour tous les publics et tous les âges. Cependant, ce grand espace public joue un rôle moteur limité à l'échelle du quartier car conçu comme une véritable centralité, elle n'offre pas les fonctions urbaines qui pourraient affirmer ce statut : pas de connexion avec les commerces de proximité de l'allée du Commerce et des équipements en pied d'immeubles en nombre et taille insuffisants.

[A travers le nom de la place, le quartier célèbre « l'Abbaye de Créteil », un groupe d'artistes littéraires et artistiques qui, depuis le début du XXe siècle, étaient venus s'installer sur les bords de Marne pour y créer une communauté utopique, sous l'impulsion du poète Charles Vildrac et de l'écrivain Georges Duhamel.

Nelson Mandela disait : « l'éducation est l'arme la plus puissante que vous pouvez utiliser pour changer le monde ». Lui rendre hommage en donnant son nom à la médiathèque semblait être une évidence pour une structure qui vise à faciliter l'accès à tous à la lecture, aux savoirs et à la connaissance, dans un quartier riche de sa diversité.]

Equipements socioculturels

Outre la grande médiathèque Nelson Mandela, de nombreux équipements socioculturels de proximité sont bien répartis sur l'ensemble du territoire communal. La ville bénéficie de la Maison des Arts et de la Culture avec un rayonnement dépassant la commune de Créteil, et le conservatoire à rayonnement départemental de musique, de danse et d'arts dramatiques.

Le Mont-Mesly n'est pas en reste avec ses trois bibliothèques, ses quatre centres de loisirs et son cinéma qui propose des films d'arts et d'essais. Les infrastructures proposent ainsi des activités diverses et pour tous les âges aux habitants du quartier.

QUARTIER	CENTRE ANCIEN	MONT-MESLY	NOUVEAU CRETEIL I *	NOUVEAU CRETEIL II *
Bibliothèque	2	3	2	
Ludothèque - discothèque			1	
Centre social -MJC - Maison pour tous	2	3	3	1
Centre de loisirs pour la jeunesse	3	4	5	4
Club du 3ème age	3	1	1	
Cinéma		1	2	
Conservatoire de Musique			1	
Point Information Jeunesse	1			

Figure 7 Tableau issu du PLU

Equipements scolaires

Les équipements scolaires à Créteil sont suffisants pour répondre aux besoins de la population. Le quartier du Mont-Mesly n'est pas sous équipé.

QUARTIER TYPE EQT	CENTRE ANCIEN	MONT-MESLY	NOUVEAU CRETEIL I	NOUVEAU CRETEIL II	TOTAL
Maternelles	5	7	9	4	25
Elémentaires	5	7	9	4	25
Collèges	2	3	2	1	8
Lycées	0	2	1	1	4

Figure 8 Tableau issu du PLU

Dans le cadre de rénovation urbaine, des travaux de restauration ont été réalisés dans le groupe scolaire Casalis. Dans ce même contexte, le groupe scolaire Camus devrait aussi faire l'objet d'une prochaine rénovation.

Equipements sportifs

Créteil propose de nombreux équipements sportifs, dont beaucoup de grande envergure comme la Base de loisir du lac ou le Parc des Sport (sur 15 hectares, il réunit des terrains de tennis, un stade...). Le Mont-Mesly met à disposition 7 gymnases, un stade et des terrains de tennis qui permettent au plus grand nombre de pratiquer des activités sportives dans le quartier.

Un tissu associatif riche et actif

Créteil possède un tissu associatif très dense. Conscient du rôle des associations dans la création du lien social et d'animation du quartier, le Mont-Mesly a à disposition plusieurs associations telles que la Régie de quartier, la Maison des jeunes et de la culture du Mont-Mesly, le Centre social Kennedy, la Maison de la Solidarité ou encore l'Association d'Animation Saint Michel.

Un quartier vert et ouvert

Malgré une image négative des grands ensembles, le Mont-Mesly reste un quartier très agréable car il bénéficie d'un environnement vert, d'espaces libres remarquables et de la proximité des bords de Marne. Les axes principaux sont fortement paysagers : plantations centrales, alignement d'arbres, espaces vert. Sa densité est relativement peu élevée (66 logements par hectare) et le rapport espace vert/ habitant est un des plus élevé de Créteil. En effet, si la zone proche de la ligne de crête a permis une urbanisation dense, ce ne fut pas le cas de la zone alluvionnaire et inondable des bords de Marne. La ville de Créteil se caractérise par sa trame verte et bleue avec les bords de marne et le lac. La ville investit dans l'entretien et l'amélioration des espaces verts et de la voirie. Ce caractère fortement paysager est perçu comme un élément de l'identité du quartier.

Le Mont-Mesly a fait l'acquisition d'équipements de manière continue et la municipalité a poursuivi leur entretien selon les besoins des habitants. La réalisation de la Médiathèque s'inscrit dans un Projet de Rénovation Urbaine. Le cadre agréable et la présence des associations favorisent le bien-être et l'appropriation du quartier par les habitants.

4) Un quartier apprécié de ses habitants

La population au Mont-Mesly, représentative des quartiers en difficultés

Sur le territoire de la communauté d'Agglomération de la Plaine Central (Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes) et Bonneuil-sur-Marne, 7 quartiers, dont celui du Haut du Mont-Mesly, ont été identifiés comme quartiers prioritaires depuis le 1^{er} janvier 2015. Est dit prioritaire un quartier de plus de 1 000 habitants dont le revenu médian par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian moyen national (pondéré par le revenu médian de l'unité urbaine), soit 12 800 € annuels en Ile-de-France. Le zonage des quartiers prioritaires se substituent à ceux des zones urbaines sensibles, des zones de redynamisation urbaine et des quartiers C.U.C.S. (Contrat Urbain de Cohésion Sociale).

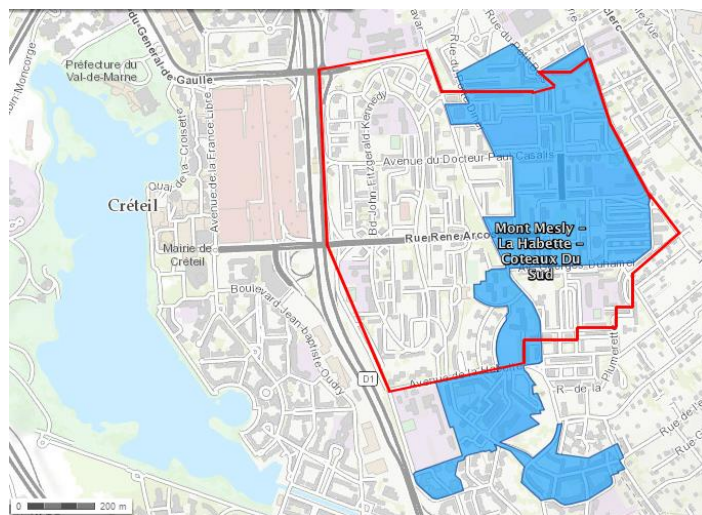


Figure 9 Carte du périmètre du QPV avec le Mont-Mesly en rouge
Source personnelle

Le Mont-Mesly présente les caractéristiques typiques d'un quartier prioritaire et, de fait, contrastées par rapport au reste de la commune :

- Une population plus âgées que la moyenne cristolienne (65 ans et plus) qui peut s'expliquer par une moindre mobilité des ménages habitant le quartier
- Simultanément, une population jeune du fait de la présence historique de familles avec enfant(s). On compte 29,8 % de moins de 19 ans dans le Mont-Mesly et même 31,1 % dans le Haut du Mont-Mesly, contre 25,6% à Créteil.
- Un taux de chômage élevé, de 17,2% dans le Haut du Mont-Mesly contre 12,8% à Créteil.
- Une taille des ménages plus importante que la moyenne cristolienne : 2,62 contre 2.48 à Créteil
- Une part de la population étrangère plus importante, soit 16,6% contre 13,4% à Créteil, et particulièrement dans le Haut du Mont-Mesly où cette part atteint 19,8%.
- Le parc foncier est composé de nombreux logements sociaux, soit 68% dans le Haut du Mont-Mesly contre 38% à Créteil

La population fait donc apparaître des signes de fragilité sociale, en particulier dans le Haut du Mont-Mesly.



Figure 10 Localisation du Haut et du Bas du quartier Mont-Mesly Source : kelquartier.fr

Une population qui aime son quartier

Le Maire adjoint du quartier Est (Mont-Mesly), Monsieur Stéphane Caristan, affirme que les habitants aiment leur quartier et ne veulent en aucun cas le quitter.

La population, très ancienne et en partie étrangère, a su s'attacher et se réapproprier le quartier. Au fil du temps, les habitants développent des formes d'occupation et donc d'appropriation des espaces et élabore un lien émotionnel et identitaire avec leur quartier. Le rapport de ce dernier aux habitants dépend de la démographie, de l'histoire de la population ainsi que du degré d'investissement des individus dans leur quartier (association, activité artistique ou sportive, organisation religieuse, etc). Or, le Mont-Mesly est riche d'équipements et bénéficie d'un réseau associatif important et très actif qui participe largement à l'intégration des habitants dans leur quartier.

"Je me sens bien ici. A vrai dire, je ne me verrais pas ailleurs." Elle le dit comme en s'excusant, consciente, et pas mécontente en fait, d'aller à l'encontre des idées reçues sur la banlieue. La malicieuse Marie-Antoinette Gilbert a 76 ans et vit depuis quarante-cinq ans avec son octogénaire de mari au onzième étage d'une tour, entourée d'autres tours, dans l'un des quartiers que la politique de la ville désigne comme l'un des plus déshérités de France.

« A Créteil, la cité des habitants heureux » Article du journal Le Monde, 1er aout 2010.

L'AASM, vecteur d'intégration

L'Association d'Animation St Michel est un exemple de facteur intégrateur de la population.

Elle propose plusieurs ateliers aux habitants étrangers qui en ressentent le besoin. L'association propose d'abord des Ateliers pour apprendre à lire, à écrire et à parler français. Ces cours sont destinés aux habitants du quartier qui ne pratiqueraient pas encore très bien, voire pas du tout la langue. On enseigne aussi les différentes démarches administratives françaises, en particulier pour renouveler un titre de séjour ou demander la nationalité française. Ces cours touchent aussi des personnes retraitées souhaitant comprendre leurs petits enfants qui ne parlent plus la langue d'origine.

L'Association d'Animation St Michel, c'est aussi un lieu de rencontre où tisser du lien social. Le café amithé, qui a lieu tous les mardis, est un moment d'écoute et d'échange pour une trentaine de femmes qui veulent parler français, faire des rencontres et ainsi mieux s'intégrer dans le quartier. Outre ce café hebdomadaire, l'association est toujours un lieu d'écoute pour parler de ses problèmes ou demander des conseils. Les multiples festivités organisées par l'association sont bénéfiques à la fois pour organiser de l'animation dans le quartier, mais aussi pour se rencontrer et créer une cohésion sociale. Dans le but de toujours mieux s'intégrer en France, l'association propose aussi des sorties culturelles comme la visite du Louvre et du château de Chantilly pour offrir aux habitants la possibilité de mieux connaître l'environnement social et culturel du pays.

Actuellement, l'association est la structure qui accueille le plus grand nombre de personnes à Créteil et est reconnu par tous. Finalement, l'Association d'Animation St Michel tente de contrer l'isolement de la population étrangère. En créant du lien social et en poussant les gens à fréquenter leur quartier, l'association prend part majoritairement à leur intégration et au sentiment d'appropriation du quartier.

Il y a actuellement des limites à son action : un local qui devient restreint pour accueillir tous les membres et participants de l'association, et des subventions trop faibles pour développer ses activités.

« L'Assiette en marche »

Une fois par an, le service Prévention-Santé organise « L'Assiette en marche » qui présente pendant un mois plusieurs ateliers et animations dans Créteil pour apprendre à manger plus sain et équilibré. Le service met à disposition des intervenants (diététiciens, éducateurs médico-sportifs, outils pédagogiques comme des livres et des jeux...) aux associations comme l'AASM pour encadrer les activités.

Un membre de l'AASM me confiait que ce genre d'évènement était très bénéfique pour certains habitants étrangers qui ne sont pas encore bien familiarisés avec les produits français.

Dans notre société, où le nombre de personnes obèses croît de manière inquiétante, il est important de pousser les cristoliens à prendre leur santé en main.

Conseil de quartier : rendre la parole aux habitants

Le quartier du Mont-Mesly, comme tous les autres quartiers de Créteil, propose une réelle implication des habitants dans l'aménagement de leur quartier. D'abord, le Maire Adjoint du quartier Est, Stéphane Caristan, est disponible lors d'une permanence un soir de chaque mois pour les habitants qui souhaiteraient se renseigner sur les projets d'aménagement de la ville. La municipalité propose aussi des conseils de quartier qui sont l'occasion pour les habitants de participer à la vie du quartier et de développer des projets citoyens en cohérence avec la municipalité. Parfois, ces réunions se déroulent directement dans la rue : en inspectant le quartier, chacun peut exprimer ce qui n'y convient pas selon lui.

Les habitants, en participant à la vie de leur quartier, se sentent plus concernés et plus impliqués quand leurs actions aboutissent à des résultats concrets. En laissant la parole aux habitants, ces derniers ont un réel rôle à jouer dans l'aménagement de leur quartier et ils peuvent ainsi mieux se le réapproprier.

Ces actions de démocratie participative, le travail des élus sur le terrain au sein du quartier et le soutien des associations sont tant d'exemple qui développent la citoyenneté et qui crée du lien social.

"Les grands ensembles et les cités d'hier sans histoire et sans âme, sont devenues des quartiers à part entière, c'est-à-dire des lieux d'appartenance et d'identification collectives intenses, plein plutôt que vides de sens, riches de potentialités plutôt que carencés. La force des liens et des réseaux d'interconnaissance constitue le vecteur, par défaut, d'identités locales"

Le quartier, Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales
Sous la direction de Jean-Yves AUTHIER, Marie-Hélène BACQUE et France GUERIN-PACE

II- Une allée commerçante en déclin

1) Un constat négatif

L'allée du Commerce, située à l'Ouest du Mont-Mesly, est un passage piétonnier qui réunit plusieurs commerces de proximité. Initialement une rue vivante et dynamique, elle voit aujourd'hui ses commerces fermer les uns après les autres et perdre de leur attractivité.

A quelques pas de la Médiathèque Place de l'Abbaye, on entre dans l'allée du Commerce. Sur une placette, se font face un Franprix et un bâtiment brûlé. Ce dernier était à l'origine un bazar et n'accueille actuellement plus aucune activité. En montant quelques marches, on débouche sur l'allée piétonne cernée par deux bâtiments vétustes avec des commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. On dénombre une dizaine de magasins encore ouvert : la Poste, une boulangerie, deux salons de coiffures africains, un bureau de tabac, une boucherie halal, une pharmacie, deux fast food et une banque. On passe devant plusieurs locaux vides où les rideaux métalliques sont abaissés. On reconnaît une ancienne boulangerie, un magasin de chaussures, un magasin de vente et réparation de télévisions et électroménager, qui ont définitivement mis la clé sous la porte.



Figure 11 Allée du Commerce
Source personnelle



Figure 12 Commerce fermé
Source personnelle

Un habitant du quartier racontait que l'allée du commerce était encore, il y a quelques années, une zone commerciale dynamique, un lieu de rencontre pour les habitants et représentait le cœur du quartier. On ne peut plus dire que l'allée du commerce porte bien son nom aujourd'hui et l'on peut se demander quelle est la cause de ce déclin.



Figure 13 Placette intermédiaire avec le Franprix à gauche et le bazar brulé à droite
Source personnelle

2) Une activité commerciale mal intégrée

Grande activité commerciale à Créteil

A Créteil, on compte trois pôles commerciaux principaux : dans le Centre Ancien au niveau de la rue Général Leclerc et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (1), dans le quartier de l'Ormetteau et du Port à côté du Centre Commercial Régional Créteil Soleil (2), et la zone commerciale du Carrefour Pompadour au croisement des routes départementales 6 et 186 (3).

Mais Créteil est surtout remarquable par ses quartiers construits autour de pôles commerciaux de proximité :

- Nouveau Créteil 1ère tranche : C.C. de l'Echat (4), de la Lévrière (5) et du Palais (6),
- Mont-Mesly-Habette : C.C. Kennedy (7), Allée du commerce (8) et Habette (9),
- Nord Centre ancien : C.C. Chéret (10).

On trouve aussi deux marchés qui ont lieu deux fois par semaine : celui de Créteil Village rue des Ecoles (12) et du Mont-Mesly rue J. Savar (13).

L'activité commerciale de Créteil s'est encore développée ces dernières années grâce à l'extension du Centre Commercial Créteil Soleil qui a ouvert de nouvelles enseignes. Certains centres commerciaux de proximité ont procédé à des rénovations pour accroître leur qualité architecturale et leur dynamisme comme le centre commercial de l'Echat, le centre commercial Kennedy à l'Est du Mont-Mesly et le centre commercial Chéret près du quartier des Bleuets.

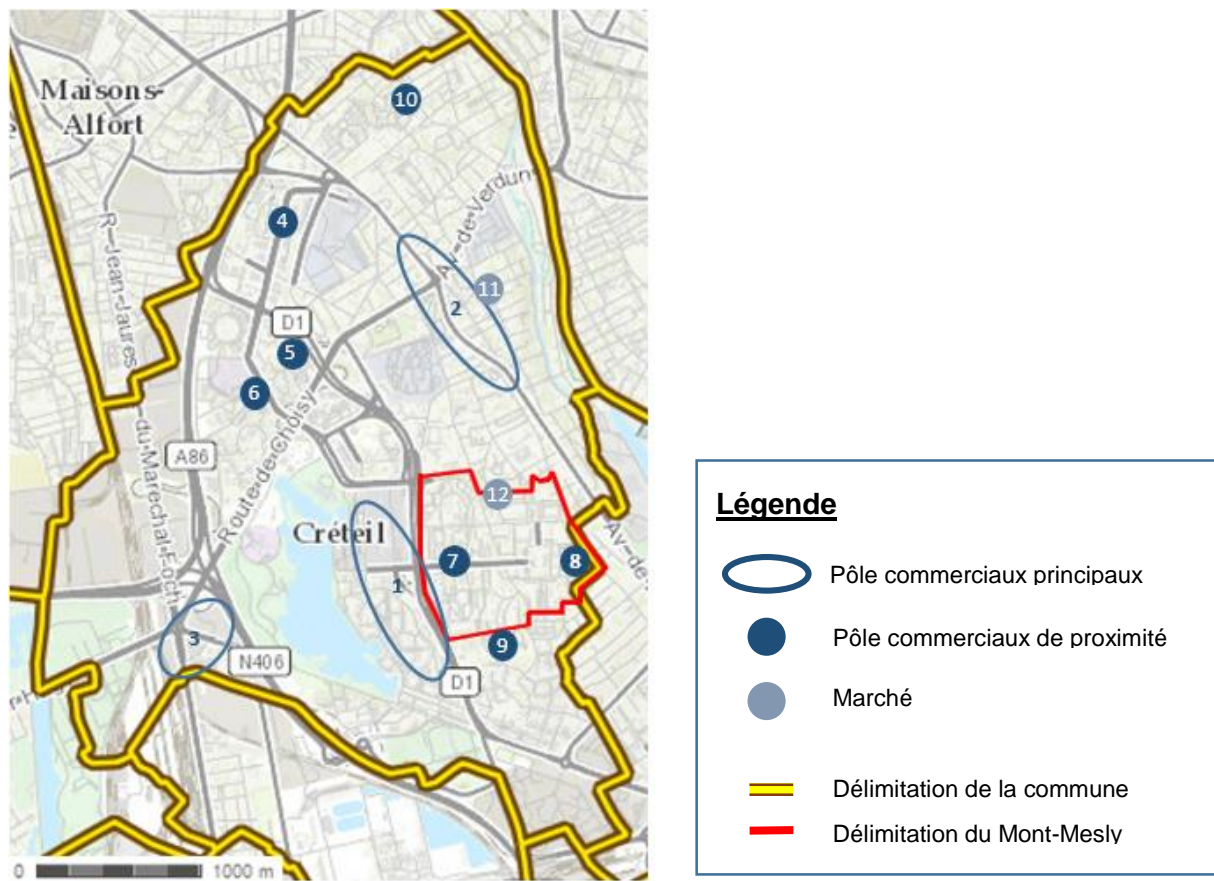


Figure 14 Carte des pôles commerciaux à Créteil
Source personnelle

Une offre commerciale mal adaptée et surdimensionnée

Une réunion de coordination en février 2013, entre la ville de Créteil et Créteil Habitat Semic qui est le principal bailleur social de Créteil, permet de faire l'analyse critique de l'allée du commerce. D'abord, l'allée dispose d'une offre commerciale surdimensionnée avec ses 29 locaux dont, à l'époque, seulement 20 étaient en activité. On notera d'ailleurs un déclin rapide en peu de temps des commerces car il n'existe plus que 10 commerces en activité aujourd'hui. De plus, l'offre commerciale aurait été insuffisamment diversifiée en proposant des doubles voir des triples implantations. Pour contrer les difficultés initiales qui ont engendrées le déclin des commerces, la commune et Créteil Habitat considère qu'il faudrait réduire le nombre de cellules et contrôler la pluralité commerciale.

Il y a une concurrence commerciale entre l'offre de destination (grandes enseignes qui attirent des flux importants de voitures, transports en commun et modes doux) et les offres de proximité (des petits supermarchés qui attirent essentiellement des flux piétons). L'allée du Commerce souffre de la proximité du Centre Commercial Créteil Soleil, pôle d'attractivité commerciale dominant, qui se trouve à seulement 1 km. Alors que le centre commercial de proximité Kennedy (bas Mont-Mesly) a pu bénéficier de rénovations et que le marché forain au Mont-Mesly a récemment fait l'objet de modernisation, et dont le rayonnement aujourd'hui dépasse largement les limites du quartier, l'allée du Commerce, elle, pâtie d'un manque d'entretien et de modernisme.

L'allée du Commerce subie la concurrence des pôles commerciaux alentour qui sont plus dynamiques mais, de fait, plus entretenus. La proximité de ces activités commerciales ne constitue pas une problématique en soi, elle accroît les difficultés plutôt que de les créer.

3) Le sentiment d'insécurité

L'allée du Commerce est en fait un lieu de regroupements et de trafic de drogue. Il y a un problème, ou du moins, un sentiment d'insécurité, qui rend la traversée de l'allée peu agréable pour les usagers, voir anxiogène le soir et la nuit. Une image peu attractive s'imprime à l'allée commerçante qui est alors beaucoup moins investie par les habitants du quartier. Les commerces en pâtissent et perdent progressivement de leur chiffre d'affaire jusqu'à devoir mettre la clé sous la porte.

Outre ces problèmes de trafic, l'ambiance générale de l'allée, qui est dans un état de dégradation avancée, la rend particulièrement peu amène : les bâtiments vieillissant deviennent vétustes, les peintures sont ternes et se décollent, la longueur de l'allée lui donner un effet « tunnel » et il n'y a pas assez d'éclairage le soir et la nuit.

Améliorer la tranquillité et la sûreté apparaît comme un enjeu important. Le Maire Adjoint du quartier Est, Stéphane Caristan, pense qu'il est d'abord nécessaire d'avoir un renforcement des actions policières pour arrêter les délits et les regroupements dans l'allée. Ensuite, il faudrait réaménager l'allée pour la rendre plus attractive.

« Je n'attends pas de l'urbanisme une recette miracle pour résoudre les problèmes de sécurité. Ce qui nous motive, c'est que le sentiment de sécurité que réclament les habitants comprend le bien-être dans les espaces publics, la tranquillité des déplacements et de la promenade... »

Stéphane Blanchet, Premier adjoint au maire de Sevrans

4) Des commerces qui ne tiennent pas la route

Un projet Anru qui se fait attendre

Un projet Anru 2 a été voté pour le quartier du Haut du Mont Mesly en décembre 2015. Des actions de restructuration de l'allée du Commerce sont actuellement en étude. Dans le cadre de ce projet urbain, Créteil Habitat-Semic, responsable du logement et des rénovations urbaines, a acquis les locaux de l'allée du Commerce dans sa totalité. Une partie des commerces étant voués à la démolition, les locaux ne sont pas reloués. Cette situation n'aurait pas été un problème majeur si le projet localisé sur l'allée n'avait pas été mis en attente pour cause de manque de financements. En effet, les locaux vides amplifient le sentiment d'une allée peu attractive.

Un effet cascade : le turn over

Par cet affaiblissement de l'activité commerciale, il devient difficile d'attirer de nouveaux commerces et surtout de les faire rester. On constate une rotation rapide des enseignes qui fait le tri au profit des commerces plus précaires, souvent des commerces à vocation ethnique (coiffeurs africains et boucherie halal dans l'allée du commerce), pouvant avoir un rayonnement plus important que la zone proche de chalandise.

Didier Roussel, maire adjoint à Valentigney, chargé de l'aménagement et du logement, précise à propos de l'ensemble Grand Sud que « ce n'est pas le commerce ethnique qui pose problème, c'est le fait que dans cette galerie les commerces ne durent pas, il y a un turn over extrêmement important »

Qualité et sureté des espaces urbains, cahier n°3 Kremlin-Bicêtre

5) Des alentours qui ne font pas la transition nécessaire

Des rues parallèles qui n'incitent pas à la promenade

Les rues Saint-Eloi et Dagobert, parallèles à l'allée du Commerce, donnent accès à l'arrière-boutique des commerces, à l'entrée des logements se trouvant au-dessus, et aux petits locaux privés utilisés comme espace de rangement par les habitants. Elles donnent accès aux piétons à la placette de l'allée du Commerce depuis les côtés latéraux.

Quatre immeubles R+4 traversent perpendiculairement la rue Saint Eloi. De larges arches creusées dans les bâtiments permettent de laisser circuler les piétons et les véhicules dans la rue. Les arches donnent un effet couloir à la rue St Eloi et, de surcroît, l'assombrissent. Avec un alignement de véhicules centré tout au long de la rue et des trottoirs étroits, la rue n'est pas propice aux déplacements piétons.

La rue Dagobert n'est pas non plus agréable à parcourir à pied car elle est cernée par des bâtiments vétustes : les locaux privés et l'immeuble.

En privilégiant l'accès aux voitures, celui de l'allée du Commerce n'est pas valorisé.



Figure 15 Rue Saint-Eloi
Source personnelle



Figure 16 Bâtiment vétuste de la rue Dagobert
Source personnelle

Des espaces verts en parcimonie

L'emprise végétale est importante à Créteil et au Mont-Mesly. Cependant, ces espaces vert sont peu qualifiés et sous-fréquentés dans le secteur de l'allée du Commerce car ils ont tendance à se retréindre à enclore les immeubles. La grande place de l'Abbaye a été récemment réaménagée et propose ainsi un espace plus agréable et paysager, mais il s'agit uniquement d'une dalle de pierre avec quelques bancs et des surfaces réduites de pelouse qui n'offre qu'un sentiment de verdure limité. Il n'y a aucun grand espace vert paysager dans le secteur, qui pourrait proposer un cadre agréable destiné à la détente et au loisir des habitants.

La place de la voiture importante

La voiture est un moyen de locomotion majeur pour les habitants. Elle prend une place importante dans le quartier avec les nombreuses places de parking.

On trouve à proximité de l'allée du Commerce, un parking d'une centaine de places dans la rue Henri Doucet, qui se situe juste en face d'un autre parking d'une quarantaine de places. Un nouveau parking souterrain de 120 places a été construit avec la médiathèque dont quarante places sont destinées aux habitants du quartier. Il y a aussi des stationnements en épis autour de la place de la médiathèque ainsi que les places habituelles le long des rues.

La voiture peut devenir gênante dans certains passages. Dans la rue Saint Eloi, une ranger de voitures au centre de la voie divise la rue en deux et rend le passage incohérent puisque la rue est en sens unique. A l'arrière du Franprix, il y a un accès destinée à l'entrée des camions de marchandises et à leur déchargement, mais les voitures se garent de part et d'autre du passage et le rende moins accessible.

Malgré les nombreuses places présentes dans le secteur, le manque de places stationnement reste un problème et devient un enjeu dans les futurs aménagements du quartier.



*Figure 17 Parking de la rue Casalis
Source personnelle*



*Figure 18 Parking de la rue Casalis
Source personnelle*

L'espace piéton représente donc un des enjeux majeurs dans ce quartier, avec des axes à mettre en valeur esthétiquement et fonctionnellement, d'autant plus qu'ils mènent vers les futurs pôles attractifs du quartier. Ainsi, la question du stationnement est intimement liée à cette reconquête de l'espace piéton.

Certains aménagements semblent être essentiels pour une amélioration durable du secteur :

- une connexion des activités commerciales à la médiathèque Nelson Mandela, pôle d'attractivité du quartier
- des transitions douces qui puissent constituer une invitation à entrer, ne serait-ce que pour se promener
- une variété des accès et des cheminements
- des raisons de s'attarder
- un travail sur l'ambiance (éclairage, une réflexion sur le climat général...)
- l'aménagement d'un vaste espace vert
- une nouvelle quantification et requalification des espaces de stationnement

III- Un désir de valoriser le quartier

1) La nécessité de valoriser ce cœur de quartier

L'allée du Commerce est perçue par les habitants comme le centre de gravité du quartier. Elle représente le lieu de vie et de rencontre d'une place du village, centralité des activités et des animations. Mais, avec le manque d'attractivité des commerces depuis quelques années, les habitants n'investissent plus l'allée.

D'après C. Caresch, « les commerces de proximités sont indispensables à l'équilibre et à la cohésion sociale d'un quartier ». En effet, le quartier aide à l'intégration des individus par leur fréquentation quotidienne des espaces publics. Le quartier n'existe que par ses espaces de rencontre. Un membre de l'AASM soutient qu'il est nécessaire de faire sortir les gens de chez eux. Pour une population présentant quelques signes de fragilités sociales, participer à la vie de quartier est le meilleur moyen de s'intégrer. « C'est ça le vivre ensemble », ajoute-il.

Des activités commerciales dynamiques favorisent les mouvements variés et crée de l'animation, qui repoussent les regroupements et les trafics vers des espaces moins passants et plus discrets. Il s'agit d'un cercle vertueux : en éliminant les trafics (action policière et nouveaux aménagements), l'allée devient plus dynamique, elle crée des flux et de l'activité qui éloignent d'autant plus les trafics. On améliore ainsi la sûreté.

Malheureusement, en éliminant les trafics de l'allée du Commerce, on ne fait qu'éloigner le problème un peu plus loin. Cette problématique se retrouve dans tous les projets qui ont pour but d'améliorer la sûreté d'un site, mais semble encore aujourd'hui inéluctable.

On réorganisant les espaces et les activités, on modifie les pratiques des habitants. Selon D. Marcovitch, « lorsque les commerces de détail au pied des immeubles disparaissent au profit de plus gros, c'est la nature même d'un quartier qui change et la mixité sociale en souffre ». La restauration des commerces de proximité garantirait un certain bien être, une qualité de la vie ensemble.

Christophe Caresch

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Grenoble, il est élu député en 1997 dans la 18e circonscription de Paris (ouest du 18e arrondissement). Il rejoint Bertrand Delanoë en 2001 et devient adjoint au maire chargé de l'organisation du Conseil de Paris, de la sécurité et de la prévention.

À l'Assemblée nationale, il est notamment chef de file du groupe socialiste sur la « loi RESEDA 1 » relative au droit des étrangers en France, rapporteur de la loi sur le droit de vote des ressortissants européens aux élections municipales et européennes. « Je n'attends pas de l'urbanisme une recette miracle pour résoudre les problèmes de sécurité. Ce qui nous motive, c'est que le sentiment de sécurité que réclament les habitants comprend le bien-être dans les espaces publics, la tranquillité des déplacements et de la promenade... »

D. Marcovitch

Exerce le métier de médecin. Engagé dans la politique, il fait actuellement partie du Conseil indépendant, de la Commission Mixte Inondations et de l'Agence de l'Eau Seine Normandie.]

Stéphane Blanchet, Premier adjoint au maire de Sevrans

2) Dans un contexte de rénovation urbaine

Un projet de rénovation urbaine de grande ampleur est en cours dans le quartier du Mont-Mesly. Il propose des modifications conséquentes sur l'habitat, les voiries, les équipements, les espaces publics et les commerces de proximité. La trame essentielle du projet repose sur la volonté d'intégrer une réelle dimension durable au Mont-Mesly et d'acquiescer le statut d'éco-quartier.

L'habitat

Le programme étendu sur 12,2 hectares, prévoit la démolition de 471 logements et la reconstruction de 1000 à 1200 logements qui permettront de créer une réelle mixité sociale faisant aujourd'hui défaut au Mont-Mesly. Ces constructions seront dans le respect d'un lien architectural entre l'ancien et le nouveau bâti, pour garder une certaine cohésion urbaine. Dans un objectif de développement durable, on améliore l'habitat pour qu'il soit plus performant en termes de consommation énergétique.

Une circulation douce favorisée

Une attention particulière est portée à la qualité des espaces publics en valorisant les espaces verts. Un mail piétonnier, partant de la place de l'Abbaye, permettra de rejoindre les différents équipements du secteur. Un jeu de fontaine est imaginé le long de l'axe piétonnier principal. Une piste cyclable a déjà été créée dans la rue Casalis. Ainsi, on privilégie un réseau de circulation douce pour se déplacer entre les îlots.

La desserte du quartier devrait être améliorée par la prochaine ligne de bus « Est-TVM ». Dans un premier temps, elle pourra relier le quartier au RER E à Champigny, puis, dans un second temps, à Noisy-le-Grand.

Equipements

La médiathèque située sur la place de l'Abbaye a ouvert ses portes en juin 2014. Elle représente le plus gros équipement socioculturel du quartier. Le coût de sa construction s'est élevé à 17 345 000 €. Elle a été financée par la Communauté d'agglomération.

Les groupes scolaires Casalis et Guiblets vont subir des rénovations importantes et le groupe scolaire Camus sera totalement reconstruit compte tenu du mauvais état de ses bâtiments.

Le collège Laplace a d'ores et déjà été reconstruit avec un nouveau gymnase et une salle polyvalente. L'ensemble respecte les principes de développement durable. Il aura coûté 19 millions d'euros au Conseil général.

Depuis octobre dernier, on réaménage le marché au sud du collège Laplace nouvellement construit. 55 places de parking seront implantées. Les travaux entrepris par Créteil Habitat-Semic seront d'un coût d'environ 1.6 million d'euros.

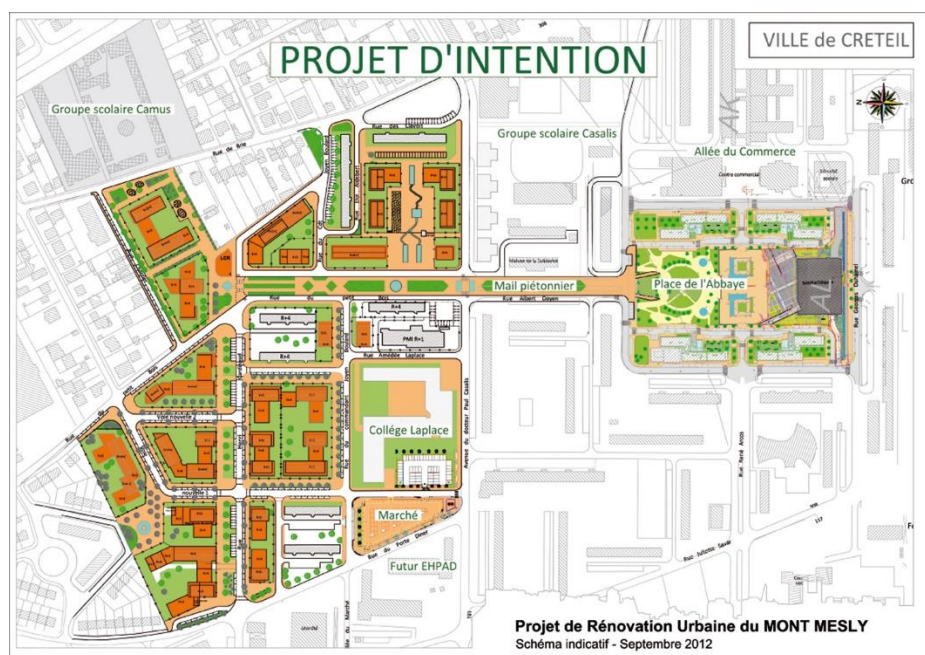


Figure 15 Schéma du Projet de Rénovation Urbaine dans le Nord du Mont-Mesly
Source : Site de la ville de Créteil

Les commerces de proximité

Des études sont menées actuellement sur l'allée du Commerce. La commune souhaite revitaliser le centre commercial. Actuellement, on ne peut avoir accès qu'à des esquisses de projet au sujet de l'allée.

Le principe majeur du projet est de reconnecter les commerces à la médiathèque, pôle dominant du quartier, pour créer une réelle centralité des activités qui se servent les unes aux autres.

Ceci se traduit par la concentration des commerces autour de la placette intermédiaire où se trouvent le Franprix et le bazar ainsi que les quelques commerces de la rue Camille. La moitié Ouest de l'allée du Commerce garderait donc sa structure actuelle avec des commerces de proximité au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Par contre, la moitié Est serait dédiée uniquement aux logements. De plus, ceci permet de réduire le nombre de commerces dans l'allée qui semblait surdimensionnée. Pour contrer « l'effet tunnel » de l'allée qui est actuellement trop longue, la moitié Est d'un bâtiment sera détruite pour créer une percée. Dans l'espace gagné, on introduit un parc d'environ 10-12m sur 60m pour apporter un cadre paysager plus agréable. Il est prévu d'intégrer des arbres au nord du parc (ainsi exposé Sud). La percée, aérant l'espace, participe à désenclaver l'allée. Des bâtiments R+4 remplaceront les derniers bâtiments à l'est de l'allée. Ils pourront accueillir 28 nouveaux logements. Enfin, les rues parallèles Saint Eloi et Dagobert deviennent piétons.

On supprime les commerces alimentaires de l'allée, comme la boucherie halal. En effet, selon Créteil Habitat, on aurait constaté une mauvaise hygiène dans ces établissements. Le Franprix et le marché du quartier, ouvert deux jours par semaine, suffisent à répondre aux besoins de la population. On préfère garder des commerces proposant des services.

Au vu des nombreux aménagements déjà en cours et des études menées pour le projet, l'Etat considère déjà les rénovations du Mont-Mesly comme une opération prioritaire.

Le projet est surtout localisé dans le nord du quartier du Mont-Mesly et demande de lourds investissements. Les aménagements envisagés pour l'allée du Commerce restent encore limités.



Figure 16 Schéma du projet d'aménagement de Créteil Habitat pour l'allée du Commerce
Source personnelle

Créteil Habitat

CRETEIL Habitat est né du regroupement en 1993 de la SEMAEC (Société d'Economie Mixte d'aménagement et d'équipement de la Ville de Créteil), de la SAIEM (Société anonyme Immobilière de la Ville de Créteil), de la SEMIC (Société d'Economie Mixte de construction et de rénovation urbaine) et de l'OPHLM de Créteil.

Ce regroupement s'est renforcé par la fusion des sociétés SEMIC et SAIEM en 2005 puis de la SEMIC et de la SEMAEC en 2006. La SEMIC est alors devenue Créteil-Habitat-SEMIC.

L'OPHLM est devenu un Office Public de l'Habitat en 2010 et son nom est devenu Créteil-Habitat-OPH.

L'ensemble des compétences recouvrent tous les aspects de l'urbanisme et de l'aménagement (conception, acquisition, équipement, implantation d'activité) et la gestion du patrimoine. Cette Union permet de faire face de manière globale aux problèmes en matière d'aménagement, d'harmoniser les procédures et d'améliorer ses conditions de gestion.

CRETEIL habitat gère un patrimoine de près de 9 000 logements sur Créteil et est aujourd'hui le bailleur social le plus important de la Ville.

Un membre de l'association m'avoue qu'elle est très heureuse des projets qui sont en cours et des aménagements déjà réalisés dans le quartier.

3) Attirer une nouvelle population par une action sur le bâti

Le maire adjoint Stéphane Caristan considère qu'un des objectifs du projet d'aménagement est d'attirer une nouvelle population d'un statut social supérieur, tout en cherchant à maintenir la population locale, ceci dans un but de mixité sociale. On vise plutôt des familles, des cadres et des jeunes, correspondant à une petite classe moyenne, en ascension sociale, qui accède à la propriété. Cette nouvelle population consommerait et vivrait dans le quartier, assurant son animation et son ambiance et pourrait modifier l'image actuelle de quartier pauvre.

Le projet d'aménagement urbain apportera un renouveau et un modernisme au quartier qui devrait plaire à la population ciblée, d'autant plus qu'il répondra aux tendances actuelles de développement durable.

Mais le parc foncier n'est pas tout à fait préparé à l'accueil d'une nouvelle population.

Le logement collectif représente 90,3 % des résidences principales à Créteil. Dans notre secteur, il s'agit en majorité d'immeuble collectifs linéaires de R+3 / R+4, alternant avec des bâtiments élevés R+10 / R+12. On compte une majorité de F4 et F5 (au Mont-Mesly : 41 % de F5 et 24% de F4) de taille modeste. Conjugué à la mauvaise qualité des immeubles, composés de LOPOFA et de LOGECO, le secteur cumule les difficultés. Les loyers peu élevés contribuent à y concentrer des populations en difficulté. A l'échelle communale, le parc de logement locatif social représente près de 40% des résidences principales. Dans le Haut du Mont-Mesly, on atteint 68% de logements sociaux HLM.

La municipalité souhaite diversifier les types de logements tout en veillant à répondre à la demande en logements sociaux du quartier.

La dégradation progressive du bâti nécessite des interventions lourdes : de l'amélioration du confort dans les logements à l'entretien du bâti, à l'adaptation des typologies de logements dans les opérations de démolitions-constructions. De gros moyens ont d'ores et déjà été mis en place pour cette intervention sur l'habitat.

A l'époque des premières constructions des grands ensembles, il y a deux impératifs : il faut construire vite et beaucoup. Le Mont Mesly fait trace des différents programmes de construction économique successifs de l'Etat. Les premiers immeubles suivent l'opération « million » : réaliser des appartements dont le coût moyen ne doit pas excéder un million pour un trois pièces. A ce prix, il n'y a pas de chauffage ni de pièce d'eau. Il y aura ensuite les « LOPOFA » (logements populaires et familiaux) puis à partir de 1961 des « LOGECO » appartements en location-vente. On développe les préfabriqués et on élimine tout élément décoratif. L'architecte s'en accommode et s'y investit. Il dessine de larges allées, offre de l'air, soigne les perspectives, joue sur les contrastes entre les barres et les tours pour éviter l'uniformité. En 1958, les nouveaux locataires découvrent des appartements clairs et sains. Ce sont d'abord les mal-logés de Paris et les provinciaux qui viennent s'installer, puis ce sont les rapatriés d'Algérie surtout qu'en l'important grand ensemble de Sarcelle affiche complet.

Marion Jazouli, plume du député-maire de Créteil, attachée à son cabinet (2000)

4) Les enjeux d'un réaménagement de l'allée du Commerce et son quartier proche

Risques potentiels en l'absence de renouveau

- Un problème d'insécurité qui s'accroît
- Plus aucune attractivité des commerces de proximité
- Dépréciation du quartier par les commerçants qui ne veulent plus s'y implanter
- Dégradation de l'environnement
- Les habitants n'investissent plus leur quartier et préfèrent rester chez eux
- Le quartier perd son rôle de vecteur d'intégration
- Dépérissement total du Mont-Mesly qui recule au titre de ghetto

Enjeux du renouvellement

- SURETES : désenclavement du quartier qui serait aussi plus sûr
- ECONOMIQUES : une activité commerciale dynamique en lien avec l'attractivité de la Médiathèque de la place de l'Abbaye
- LOGEMENT : réhabilitation des logements pour être plus respectueux de l'environnement et améliorer la qualité de vie des habitants
- IMAGE : embellissement du cadre de vie qui participerait à quitter cette image de quartier pauvre
- SOCIAUX : Accueil d'un large éventail de population en cœur de quartier, mixité sociale et générationnelle

IV- Critiques et atouts du projet en cours, une autre proposition de projet

1) Le projet global

Le projet du Créteil-Habitat a de nombreux atouts :

- Redescendre les commerces à l'ouest de l'allée pour rassembler la zone commerciale autour de la placette intermédiaire pour reconnecter les commerces à la médiathèque et ainsi créer une centralité des activités dynamiques du quartier
- Diminuer le nombre de commerces qui était initialement surdimensionné et porter une attention particulière à la diversité des enseignes
- Aérer le tissu urbain et désenclaver en détruisant une partie d'un bâtiment de l'allée pour faire une percée
- Réaliser un parc pour apporter un espace de verdure au quartier qui pourra être fréquenté par les habitants du quartier

Contrairement à Créteil-Habitat qui n'envisage que des commerces proposant des services (sauf la boulangerie et le Franprix), un habitant du quartier considère que, pour attirer une nouvelle population, il serait préférable d'avoir une poissonnerie et un primeur dans l'allée. Il ajoute que les coiffeurs africains et la boulangerie fonctionnent bien mais que certains commerces manquent encore : un ophtalmologiste, une papeterie et un bazar qui n'a pas été remplacé depuis l'incendie.

En prenant en compte ces remarques constructives, on peut imaginer dans un nouveau projet, attirer une dizaine de commerces variés dans l'allée du Commerce : la poste, un des salons de coiffure, la pharmacie, la banque, le bar/bureau de tabac et la boulangerie déjà en place et qui se maintiendraient ainsi qu'un primeur, une poissonnerie, une papeterie et un ophtalmologiste qui s'installeraient. On proposerait ainsi une majorité de commerces de services et on n'éliminerait en aucun cas les commerces ethniques, pour finalement répondre aux besoins de la population locale.

A l'Est de l'allée, côté logements, un grand local au rez-de-chaussée d'un des immeubles sera dédié à l'Association d'Animation Saint Michel qui se plaignait d'avoir un local trop petit pour pouvoir développer son action. Elle pourra ainsi jouir d'un espace plus volumineux au sein du quartier et de plus, créer de nouveaux flux de personnes dans l'allée.

Un sol caractéristique sera posé sur la placette intermédiaire, à l'Est de l'allée du Commerce et dans le passage entre la place de l'Abbaye et l'allée du Commerce pour élaborer une connexion visuelle entre les commerces et la médiathèque.

Créteil-Habitat projette d'intégrer un parc d'environ 12m sur 60m qui serait donc très étroit. La population du quartier est composée d'une grande part de jeunes (31,1% de moins de 19 ans dans le Haut du Mont-Mesly) et de nombreux espaces scolaires, c'est pourquoi le parc sera destiné en majorité aux enfants. Avec une surface de 360 m², le parc imaginé par Créteil-Habitat ne pourra pas accueillir un grand espace de jeux ou de vastes pelouses.

Ainsi, dans le nouveau projet, un plus grand parc sera réalisé à la place du parking de la rue Casalis. D'une surface de 1500 m² (plus de quatre fois la taille du parc proposé par Créteil-Habitat), on crée une grande étendue de verdure dont nécessitait le quartier. Il pourra être autrement fréquenté que les pelouses autour des immeubles ou la place en pierre de l'Abbaye qui n'offre qu'un sentiment de verdure limité. Situé juste en face du groupe scolaire P. Casalis, il représentera le nouveau lieu de rencontre des familles à la sortie de l'école.

Pour ne pas supprimer des places de parking dans le quartier, un parking souterrain sera construit dans le sous-sol du parc. Il s'agit d'un gros investissement, mais en supprimant visuellement la voiture du quartier, on reste dans la logique du projet global du Mont-Mesly qui investit fortement dans les déplacements doux et la qualité des espaces publics.

On doit donc imaginer une autre possibilité pour aérer le tissu urbain. On choisira de créer des ouvertures au centre des bâtiments de l'allée du Commerce qui laisseront le passage aux piétons. Une seconde placette sera élaborée au centre de l'allée pour délimiter les commerces à l'Est et les logements à l'Ouest. Une fontaine prendra place au centre, en écho aux autres fontaines du mail piétonnier du Projet de Renovation Urbaine plus au nord.

Les rues Saint Eloi et Dagobert deviendront piétons, comme le suggère le projet Créteil Habitat, pour rendre le secteur aux piétons. Cependant, étant donné qu'elles donnent accès aux arrière-boutiques, il faut que le passage soit accessible aux camions de marchandises. Ainsi, des plots à chaque extrémité des voies bloqueront le passage des véhicules mais pourront être abaissés pour laisser le passage aux camions de marchandises (contrôle magnétique par exemple). Les nouvelles voies piétonnes forment des transitions douces vers la zone commerciale en suggérant une invitation à entrer.

Cependant, la rue Saint Eloi présente encore des caractéristiques spatiales peu attrayantes avec les quatre immeubles qui la traversent perpendiculairement. Des aménagements lourds sont envisagés : les quatre bâtiments traversant sont détruits et trois nouveaux immeubles reconstruit parallèlement à la rue Saint Eloi. En éliminant les arches au-dessus de la rue et avec les ouvertures entre les trois nouveaux bâtiments, on supprime « l'effet tunnel » de la rue. Les ouvertures accueilleront les anciens locaux de rangement des résidents sur les côté latéraux des bâtiments et permettront de générer de nouveaux flux piétons entre les immeubles.

Avec la création des ouvertures, on peut se permettre de construire des immeubles un peu plus hauts pour regagner les logements perdus dans la réalisation des différentes percées. Les deux immeubles R+2 à l'Est de l'allée du Commerce seront simplement réhabilités tandis que tous les autres seront entièrement reconstruits.

On profite de ce renouvellement urbain pour diversifier les types de logements. Actuellement, les bâtiments regroupent une centaine de logements dont environ 35% de logements sociaux, vétustes et de petites tailles, dans l'allée du Commerce. Le nouveau projet permet de récupérer le même nombre d'appartements, avec la même proportion de logements sociaux dont une vingtaine de logements sociaux seront plus spacieux. Les autres appartements seront plus diversifiés car actuellement il s'agit surtout de F3. Etant donné que le quartier du Mont-Mesly regroupe beaucoup de F4 et F5, les nouveaux appartements seront plutôt des F1, F2 et F3. Le but n'est pas de recréer du logement, comme dans le projet urbain plus au nord, mais plutôt d'aménager un cadre plus attractif autour des commerces et de proposer des logements plus diversifiés destinés à des jeunes familles.

En 1961, **Jane Jacobs**, critique américaine d'architecture, établit une relation entre la forme urbaine et le développement de diverses formes de malveillance. Elle s'appuie sur une démarche empirique d'observation des grandes villes américaines et établit un certain nombre de propositions visant à fabriquer un espace sûr. Selon elle, la mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux, lieux de divertissement...) participe à la construction de la sécurité dans un quartier. Mais cette mixité n'est pas une fin en soi, elle est davantage perçue comme un moyen de parvenir à réunir au sein des espaces publics une densité humaine suffisante pour que s'exerce un contrôle social régulateur des dysfonctionnements.

La mixité des fonctions urbaines ne pourra, selon elle, être efficace que si « les blocks sont segmentés par des rues transversales permettant de donner le choix entre plusieurs itinéraires ». De plus, l'abondance des rues est perçue comme un moyen de générer des flux et de la diversité : il faut faire en sorte que « les gens se croisent ».

Qualité et sûreté des espaces urbains, cahier n°3 Kremlin-Bicêtre

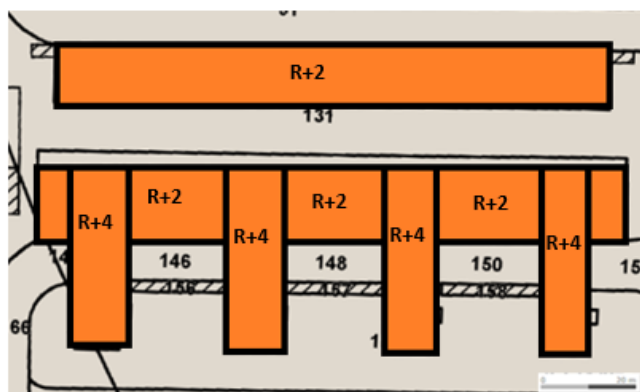


Figure 17 Schéma hauteurs des bâtiments actuelles

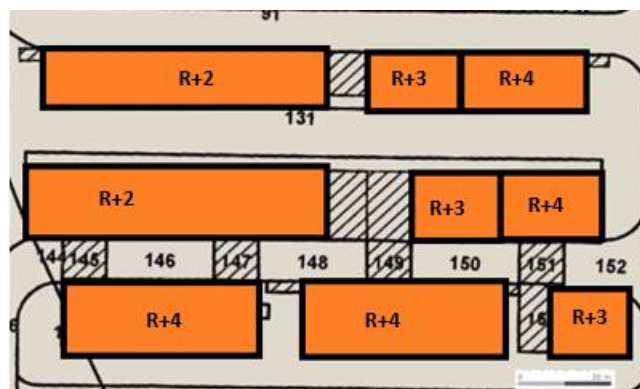


Figure 18 Schéma hauteurs des bâtiments après aménagement

Enfin, un jardin partagé sera aménagé dans un angle de la placette intermédiaire. Installé et entretenu par les habitants du quartier, le jardin partagé est un moyen de créer du lien social tout en donnant un apport paysager à la place. Novateur et créatif, le jardin participe à l'attractivité de la zone commerciale. Il permettra aux familles de prendre conscience des biens fait de manger sain et équilibré. L'AASM participera à la gestion du jardin avec les membres de l'association qui le souhaitent. Ce projet a des objectifs communs à ceux de l'animation de la commune « L'Assiette en marche ».

Selon Christophe Noyé, qui a réalisé des études sur les Projets de Rénovation Urbaine, seulement 20% des sites qui ont bénéficié d'un projet Anru ont su correctement évoluer. Ils se situent généralement en « marché immobilier tendu » dans une grande agglomération et ont favorisé la démolition. Au contraire, il n'y a que peu de changement dans les quartiers qui n'ont pas joué la carte de la démolition. Au vu des importants investissements que porte la ville de Créteil sur le Mont-Mesly, le nouveau projet plus ambitieux que celui de Créteil-Habitat est tout à fait envisageable.



Figure 18 Schéma du nouveau projet d'aménagement
Source personnelle

2) Un parc en cœur de quartier

La dalle qui constitue actuellement le parking de la rue Casalis, devient un square public de proximité, c'est-à-dire destiné à l'environnement bâti immédiat. Il sera un lieu de repos et de loisirs, une halte sur le chemin pour rentrer chez soi.

L'espace vert doit répondre au mieux aux pratiques de ses usagers, soit les habitants du quartier. La population vient dans les espaces verts d'abord pour s'aérer et se ressourcer. Ensuite, nous savons que la population du quartier est vieillissante, mais rassemble une forte part de jeunes. Une école primaire est d'ailleurs située juste en face de l'emplacement dédié au square. Il faut aussi prendre en compte que les projets d'aménagement autour de l'allée du Commerce et au Nord du Mont-Mesly visent à attirer une nouvelle population : des cadres et des jeunes couples, avec ou sans enfant.

En premier lieu, le square est donc destiné aux enfants qui devraient occuper l'espace le week-end et à la sortie de l'école en fin d'après-midi de la semaine. Actuellement, ils investissent la place en dure de l'Abbaye, où ils pratiquent certains sports de glisse comme le vélo ou la trottinette. Le jardin public est donc défini comme un lieu d'activités ludiques et sportives : une grande partie sera occupée par des pelouses pour des jeux de plein air, et une autre partie sera destinée aux jeux pour enfants (toboggan, balançoires, etc).

Pour les autres tranches d'âges, le parc représente un espace de détente et d'agrément avec les pelouses (pique-nique) et les bancs (à l'ombre et au soleil). On envisage que les personnes plus âgées viendront plutôt dans la journée pour rechercher le calme et la sérénité de l'espace paysager, tandis que les parents viendront au même moment que les enfants pour les surveiller. Particulièrement dans ce dernier cas, le square est fréquemment perçu comme un lieu de rencontre. Plus que le contact direct et l'échange, il semble que le simple fait de se trouver dans un espace vert collectif suffise à éprouver un sentiment de partage et de rencontre, à construire un lien social.

Une attention particulière sera portée à l'ambiance générale du parc, dans les vues et perspectives, au travers du relief, des matériaux utilisés, du style des éléments du parc (bancs, jeux, barrières...) ou de la végétation.

Dans un souci de sûreté, un enjeu pour le projet, on décide de fermer le parc la nuit. Il sera ceint de grilles sur l'ensemble de son périmètre.

Il ne s'agit pas forcément de proposer des parterres fleuris nécessitant un fort entretien, mais plutôt de produire une végétation plus spontanée. Sur la façade nord du parc, des arbres et des arbustes seront plantés. De cette manière, ils seront exposés plein sud et n'obstrueront pas les fenêtres de l'immeuble au sud du parc. Ces plantations sont envisageables à condition d'un renforcement de la dalle car un parking devrait être aménagé en sous-sol. Les pieds d'arbres ne seront pas systématiquement désherbés, et pourront accueillir une végétation moins maîtrisée par l'homme. Le danger principal est que la végétation spontanée puisse être associée à un laisser-aller et à un manque d'entretien des services techniques. Mais c'est aussi un parti pris de la part de la commune d'envisager des espaces verts autrement que comme des espaces « lisses » et « aseptisés ». Dans un projet global d'aménagement qui promu la qualité de ses espaces publics, c'est l'occasion de montrer une autre version des espaces verts conventionnels, comme avec la présence du jardin partagé à proximité.

Un cheminement piéton permettra aux usagers de se déplacer facilement autour du parc, d'accéder aux sorties et aux jeux pour enfants en contournant les pelouses. En créant des espaces polyvalents comme ces dernières, on peut facilement s'adapter à l'évolution des activités.

« Quelle perception [de la nature] avons-nous dans une société où la nature spontanée, ce que nous appelons par exemple « les mauvaises herbes », semble le signe d'un espace mal entretenu, pour ne pas dire sale? N'avons-nous pas tendance à confondre le « propre » avec ce qui est lisse, inerte, aseptisé? »

Boutefeu (2007)

Un tel projet d'aménagement de square demande de réelles compétences dans le domaine paysager. Un concepteur saura élaborer le projet d'ensemble, dans la conception du lieu mais aussi de son évolution dans le temps. En effet, un espace planté n'est pas abouti à la réception des travaux : le développement des végétaux et leur transformation au fil des saisons rend le projet évolutif. On prévoira l'entretien à court et à long termes des espaces : taille, entretien courant, tonte, plantation, suivi des jeux, etc. La conception du site devra tenir compte du projet global (référence au jardin partagé) et à son inscription dans le site. L'action sur l'espace urbain repose sur l'attention et la vigilance, qui sont deux aspects principaux de la sûreté.

Ce square public offre un vaste espace vert qui manquait jusqu'à présent dans le quartier. Il devient un élément important du cadre de vie quotidien dont la qualité première est la proximité. Sans y venir tous les jours, les habitants passent à proximité ou savent qu'il est là.

3) Le parking nécessaire mais un enjeu pour la sécurité du quartier

Le parking de la rue Casalis supprimé, les rues Saint-Eloi et Dagobert devenues piétons, on décide de construire un nouveau parking en sous-sol du square.

Il semble essentiel de le remplacer car, même si le projet d'aménagement a comme perspectives de favoriser les modes de circulation douce, la voiture reste le mode de déplacement majeur pour les habitants du quartier, et la suppression de l'automobile en ville n'est pas non plus l'objectif. Avec un parking souterrain, on retrouve les places qui avaient été supprimées, empêchant ainsi d'avoir un nombre critique de places dans le secteur. La voiture sera moins à la vue des passants, le cadre environnemental en sera ainsi amélioré et les habitants seront moins enclins à utiliser leur voiture.

Néanmoins, constatant des problèmes d'insécurité et de trafic léger dans le secteur, ce choix présente des risques élevés et il ne peut être envisagé que si le ou les propriétaires privés et l'autorité publique assument ses responsabilités pour garantir une gestion rigoureuse et assurer la sûreté du parking. D'abord, un dispositif de sécurisation physique et humaine sera mis en place (vidéo surveillance, gardien...).

Ensuite, certains aménagements du parking peuvent favoriser la sécurité du site par une surveillance naturelle de la part des résidents et des passants, voire des gardiens. Par exemple, l'accès au parking sera externe aux bâtiments, visible depuis la loge aux pieds des immeubles et depuis le parc qui est un lieu de passage de flux piétons. Le nombre d'accès sera limité au minimum, dans le respect des normes, pour favoriser cette surveillance externe et interne et réduire la possibilité de fuite en cas d'infraction. Enfin, une gestion rigoureuse du parking sera assurée pour ainsi garantir un bon niveau de sécurité sur le long terme. Cela implique une surveillance régulière, une attention aux signes de changement, un entretien fréquent du parking (réparation, maintenir un bon état visuel...).

4) Le jardin partagé : un atout social, paysager et pour la santé publique

Un jardin partagé sera installé dans un angle de la placette intermédiaire, à l'Est de l'ancien bazar. Le jardin collectif est un espace dédié à l'agriculture, sur des surfaces limitées, et qui vient trouver sa place dans les interstices du tissu urbain. Le jardin est dit partagé quand ce sont les habitants d'un même quartier qui y jardinent. Il a pour but de développer les liens sociaux de proximité par le biais d'activités culturelles et éducatives. Le jardin partagé de l'allée du Commerce serait géré par les habitants et des associations, mais financé par la municipalité et la région.

Accessible au public, le jardin partagé a d'abord pour rôle de créer du lien social. C'est un lieu de rencontre, où l'on peut jardiner ou simplement profiter de l'espace vert. La participation, l'implication et la responsabilisation des habitants participe à une amélioration durable de la vie de quartier et place la population au centre du projet.

Au travers du jardin partagé, les habitants peuvent s'approprier et valoriser leur territoire. Le jardin contribue à la trame verte du quartier en apportant des espaces verdis qui améliorent le cadre de vie. On propose autre chose qu'uniquement des plantes décoratives sur les espaces publics.

Outre cette fonction sociale, le jardin partagé a aussi une fonction pédagogique. De fait, les habitants s'interrogent sur la nature des produits cultivés, la période où les cueillir ou encore la manière de les cuisiner. C'est une façon de découvrir ou de redécouvrir certains fruits et légumes oubliés et de mieux prendre conscience des biens faits de manger varié et équilibré. Cette action est en écho avec celle de « l'Assiette en marche », déjà proposée par la ville de Créteil.

Même si c'est de manière très modeste, le jardin apporte des produits qui peuvent être consommés par les habitants et ainsi leur faire faire des économies. Restant dans un circuit court, les fruits et légumes sont de surcroît de meilleure qualité.

Ca fait une petite récolte parce que c'est un petit jardin, mais ça fait quand même du bien au porte-monnaie. » Marie-Thérèse et Yvon, habitants-jardiniers, Grande-Synthe.

« C'est sûr que l'on consomme moins de plats tout prêts ou de boîtes de conserve et que l'on utilise plus les produits que l'on cultive. Et ça, c'est génial ! »

Olga, habitante-jardinière, La Rochelle

L'idée consiste à installer des caissons en bois qui contiendront des plantations de légumes et d'arbustes fruitiers. Ce système de caisson permet de mieux s'adapter à la configuration du terrain et d'importer une terre de bonne qualité. En effet, les terres présentes dans les villes peuvent être polluées. On pourra présenter un chantier participatif pour l'installation des caissons et des premières plantations. C'est une première approche dans la création du lien social et cela permettrait de faire connaître le projet aux habitants du quartier. Quelques arbres fruitiers (pommiers, noyer...) seront installés dans des espaces libres aux pieds des immeubles. Ils représentent une autre ressource alimentaire pour les habitants du quartier.



Figure 19 Au Halle Pajol dans le 18e, l'association Vergé urbain met en place des caissons en bois qui pourront contenir des plantations et particulièrement de arbres ou arbustes fruitiers



Figure 20 Les Ba(n)cs de Vergers Urbains et la Cabane Polypode de La Plume à la Bèche

Une association comme l'AASM prendra en charge la gestion et la valorisation du jardin avec les habitants ainsi que la mise en place d'activités culturelles et pédagogiques pour les habitants-jardiniers. L'association pourra promouvoir l'activité du jardin partagé auprès de ses membres. La commune de Créteil participera à la réalisation de quelques activités et à l'entretien des arbres fruitiers par exemple.



Figure 21 Dessin du jardin partagé dans l'allée du commerce

L'association Si T'es Jardin peut accompagner la commune de Créteil et l'AASM dans les différentes étapes de création, de développement et d'animation du jardin partagé :

- Aide à la mobilisation des habitants et des partenaires
- Aide au montage financier
- Aide à l'aménagement des terrains
- Animations autour des jardins

Si T'es Jardin accompagne aussi l'association investie dans le jardin partagé avec des conseils juridiques, une formation pour des animateurs de jardins, la gestion administrative et comptable et permet des échanges pratiques avec d'autres associations engagées pour les jardins collectifs.

Le financement du jardin sera issu de la commune de Créteil, que ce soit directement ou au travers de subvention pour les associations qui gèrent le jardin. La région propose aussi une aide financière pour la création, l'agrandissement ou la restauration d'un jardin collectif, qui s'adresse aux associations et aux collectivités locales. Avant d'approuver la subvention, le projet est étudié par un jury composé d'élus et de représentants d'organismes (l'Atelier, l'Arene, le Cervia, l'Agence des espaces vers d'Ile-de-France et Natureparif).

Le projet du jardin partagé accorde donc une grande importance au « faire ensemble ». Situé sur la placette de l'allée du Commerce, il sera aux vues de tous et au centre des activités. En jardinant, les habitants peuvent mieux se nourrir, faire des économies, embellir leur cadre de vie et développer leur relation de voisinage. C'est un moyen d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier populaire et de réduire les inégalités d'accès à l'environnement.

« Le fait que les jardins soient en pied d'immeuble induit un fonctionnement différent des jardins familiaux. Les habitants ont en permanence un regard sur leur parcelle et peuvent y venir plus fréquemment. »

Jean-Baptiste, animateur de jardin, Anger

5) Accompagner les habitants dans les travaux

Au vu de l'ampleur des travaux projetés, il semble nécessaire de hiérarchiser les étapes du projet.

L'allée du Commerce est la priorité : on commence par créer la percée, réorganiser les commerces autour de la placette intermédiaire en connexion avec la médiathèque et aménager les rues piétonnes avec le réagencement des bâtiments de la rue St Eloi.

Dans un second temps, le parking souterrain sera construit. Cette étape a lieu avant l'aménagement du square pour éviter d'avoir un problème de stationnement. Parallèlement à l'achèvement du square, le projet du jardin partagé pourra être amorcé avec les habitants ainsi que la plantation des arbres fruitiers dans le quartier.

Le programme de travaux ambitieux nécessite la démolition et la reconstruction de plusieurs bâtiments et la population est donc concernée par le relogement. C'est le bailleur et la commune qui se chargeront des travaux et qui devront se préoccuper des locataires à reloger.

Chaque relogement devra être le mieux adapté possible aux familles, en fonction de leur souhait, de leur situation et de leur quittance actuelle. On doit s'engager à reloger tous les locataires sur Créteil sauf s'ils préfèrent une autre commune, sachant qu'on privilégie de les faire revenir dans les bâtiments qui subiront les modifications, ou du moins à proximité, pour maintenir au maximum la population locale.

Dans un projet de démolition-reconstruction similaire, réalisé il y a quelques années dans le quartier des Pré-Sablère à Créteil, un fond d'intervention adapté aux ressources des familles permettait de compenser les variations de quittances sur une durée maximum de trois ans. De plus, les frais liés au déménagement et à la nouvelle installation avaient été pris en charge. Une aide semblable pourrait être à nouveau mise en place pour le projet du Mont-Mesly.

Enfin, une stratégie doit être élaborée sur l'accompagnement du chantier pour atténuer la brutalité du changement engendré par les travaux.

Un dispositif de concertations et d'informations sera mis en place tout au long des différentes phases des aménagements qui permettra d'associer les habitants au déroulement du projet urbain.

Le Polau (Pôle des Art Urbain) est un organisme qui intervient en tant qu'urbaniste spécialisé en stratégie culturelle auprès de commanditaires publics ou privés. Il peut proposer des projets artistiques et culturels pour venir en complément de ceux prévus dans le cadre des travaux. Ces projets sont destinés aux résidents actuels et à ceux qui les rejoindront le long du déroulement du chantier avec l'arrivée prévue d'une nouvelle population. On pourra imaginer :

- Faire un récit du projet en racontant sa mise en œuvre
- Accompagner le chantier avec des événements comme un concert avec les ouvriers, une réunion avec les résidents, etc
- Travailler sur l'identité du quartier au travers d'une œuvre artistique éphémère le temps du chantier, créant de la curiosité et de l'animation
- Aménager un espace qui pourra être exploité par les artistes de demain

En participant aux animations, les habitants ne se sentent pas exclus des aménagements à venir et peuvent mieux s'approprier leur nouveau quartier.

Conclusion

Le Mont-Mesly est un quartier populaire de Créteil, dont la population présente des signes de fragilité sociale. Bien connecté au reste de la ville et doté de nombreux équipements ainsi que d'un tissu associatif dense, le quartier n'affiche pas de forts caractères d'enclavement ou de ségrégation sociale, il est au contraire un cadre agréable pour les résidents et riche de sa diversité. La population du quartier, relativement ancienne, y est très attachée. Pour autant, l'allée du Commerce, cœur de quartier et des activités, n'est plus du tout dynamique aujourd'hui et ne joue plus son rôle dans l'animation et la cohésion social du quartier.

De multiples facteurs sont les causes de ce déclin : un sentiment d'insécurité dû aux trafics et aux regroupements, un Projet de Rénovation Urbaine qui empêche le bon développement des commerces, une offre commerciale mal adaptée et un environnement peu attrayant.

Le projet de Rénovation Urbaine est surtout programmé dans le Nord du Mont-Mesly, mais il prend en compte l'allée commerçante avec une action sur les commerces, le bâti, ainsi que l'espace public en ajoutant un parc pour créer une ouverture. On propose un second projet plus ambitieux en apportant un espace vert plus conséquent, un parking souterrain et une action sur le bâti plus importante. On a porté une attention particulière à la sûreté des nouveaux aménagements pour contrer le sentiment actuel d'insécurité.

Le choix d'un tel projet devrait opérer un changement plus profond et permettre que le secteur ne soit pas lésé par rapport à celui plus au Nord. L'effort porté sur les espaces publics et en particulier les espaces verts, avec le parc et la conception original d'un jardin partagé, permet de mieux intégrer le secteur de l'allée du Commerce dans la dimension durable du projet global et participera d'autant mieux à l'acquisition du titre d'éco-quartier.

En améliorant l'image du quartier, on encourage l'arrivée d'une nouvelle population qui favorisera la mixité sociale au sein du quartier et on développe le dynamisme des commerces.

Tout au long de ce projet, j'ai tenté de mettre en valeur la cohésion sociale, d'une part au travers de la démocratie participative et des associations existantes dans le quartier, d'autre part avec l'accompagnement des résidents dans le chantier ou la création d'un jardin partagé. En effet, c'est un élément majeur pour une ville comme Créteil dont le maître mot est le « vivre ensemble ».

Résumé

Le Mont-Mesly est un quartier dit de grand ensemble, situé dans la ville de Créteil, en banlieue parisienne. Sa population présente des signes de fragilité sociale. L'investissement de la ville dans l'entretien des équipements du quartier et le tissu associatif dense permet au Mont-Mesly de proposer un cadre agréable, aimé de ses habitants, le rendant riche de sa diversité. Néanmoins, la rue du Commerce, cœur de quartier et des activités, perd en dynamisme depuis quelques années et ne joue plus son rôle dans l'animation et la cohésion du quartier. Un Projet de Rénovation Urbaine est mis en place pour améliorer la zone commerciale et l'image du quartier.

Ce projet individuel propose de comprendre les raisons du déclin commercial dans ce quartier sensible et d'étudier les propositions d'aménagement du projet urbain en cours. On propose finalement un second projet, inspiré du premier, mais qui tente d'aller plus loin sur la question de sûreté et de qualité des espaces publics ainsi que sur la création du lien social et d'appropriation du quartier par ses habitants. Le projet décrit, par exemple, l'introduction d'un parc, d'un parking souterrain et d'un jardin partagé pour améliorer le cadre de vie et propose une nouvelle disposition des commerces pour augmenter leur attractivité.

Annexes

Fiche de lecture n°1 : Intégration ou explosion ? BANLIEUES...

Réuni par Catherine Wihtol de Wenden et Zakya Daoud

Catherine Wihtol de Wenden est directrice de recherche au CNRS et enseignante à Science Po [1], elle est spécialiste des migrations internationales surtout européenne et militante du droit à l'immigration en France [2]. Zakya Daoud, née en 1937 au Maroc, fut journaliste pour la radio et les journaux au Maroc, elle a aussi participé à de nombreuses publications françaises (Maghreb-Machrek, Arabies, Le Monde diplomatique) [3]. Elles rassemblent différents articles dans ce livre pour donner une vision générale des banlieues.

Après la Seconde Guerre Mondiale, les entreprises et les industries ont un fort besoin de main d'œuvre. Une nouvelle population immigrée s'installe en France et le pays fait alors face à une importante demande de logements. On construit alors des cités qui proposent de nombreux logements à bas coût et des logements sociaux, accessibles à cette nouvelle population. Pendant les Trente Glorieuses, des cadres moyens viennent aussi s'installer dans les cités.

Les villes se voient ainsi transformées : à Sarcelle (Val d'Oise) on passe d'une commune de 10 000 à 50 000 habitants, à Chanteloup les Vignes (Yvelines) de 2000 à 10 000 habitants soit le quintuple de la population initiale. Aujourd'hui, on réalise que ces modifications ont détruit l'équilibre traditionnel des communes.

Avec le temps, les cadres ont déserté ces cités et la population immigrée s'est enracinée alors que la nécessité économique en main d'œuvre s'affaiblit. Les banlieues ne sont plus attractives et on voit apparaître une ségrégation sociale. La population des cités devient majoritairement immigrée, ouvrière, avec une forte part de jeunes et les familles sont généralement des familles nombreuses. Dans les banlieues, le taux de chômage est important.

Les articles font ressortir les prédispositions à cette ségrégation d'abord spatiale. Les urbanistes et aménageurs ont une part de responsabilité mais pour autant, ils ne faisaient que répondre à la commande de l'Etat dans un contexte de crise du logement après la Seconde Guerre Mondiale. La mise en place tardive des transports en commun a accentué l'enclavement des cités.

Le président de la République, monsieur François Mitterrand, déclare le 4 décembre 1990 que les jeunes "aiment leur quartier, [qu'ils] ne veulent pas en changer, [qu'ils] veulent que le quartier change". L'Etat et les Maires de commune ont fait de nombreux efforts de réhabilitation de ces quartiers dit "sensibles" : animation sociale, constructions scolaires, sportives, sociales. Ils agissent aussi sur la reconversion professionnelle, la formation et la création d'entreprises.

Au niveau urbanistique, on a pendant longtemps misé sur la ligne droite. D'après le Corbusier, l'orthogonalité était devenue "la clé du bonheur de l'homme", il affirme que l'homme "pratique l'ordre" et que "ses actes et ses pensées sont régis par la droite et l'angle droit". Mais ensuite, dans les grands projets de réhabilitation urbaine, on préfère détruire des tours et des barres d'immeubles, ouvrir l'espace par la création de parcs, améliorer la desserte des transports en commun, tout ceci dans le but de désenclaver l'espace et d'améliorer l'environnement des habitants.

Les articles proposent l'approche artistique et culturelle pour améliorer la situation des banlieues, elle rassemble les individus et crée une cohésion sociale.

Dans les années de la rédaction de ces articles, le tag se répandait progressivement dans les rues et l'on se demandait alors s'il pouvait constituer une nouvelle forme de culture. En dépit des interdictions, ils envahissaient les murs des villes, métro et autres espaces publics et revendiquaient le besoin d'exister de leur auteurs. Les citoyens ne sont pas en accord avec le tag qu'ils considèrent comme une invasion et comme un acte de vandalisme. Je pense qu'aujourd'hui le tag est bien moins répandu qu'à l'époque, surtout à cause de la répression toujours plus sévère de l'Etat.

Tous les jeunes n'adoptent pas cette manière de s'exprimer. Certains pensent que le savoir, lui, est une arme. Ils sont d'ailleurs très réceptifs aux efforts engagés pour eux en termes de culture : concert, festival, cinéma, émission de télévision ou de radio qui diffusent leurs paroles et montre une vision positive des banlieues. Ces actions peuvent être considérées comme secondaires mais agissent plus qu'on ne le croit sur ceux qui ont "la rage" mais pas "les mots pour le dire".

[1] decitre.fr le 22/03/2016 : http://www.decitre.fr/livres/atlas-des-migrations-9782746731547.html#biography_info

[2] wikipédia le 22/03/2016 : https://fr.wikipedia.org/wiki/Catherine_Wihtol_de_Wenden

[3] wikipédia le 22/03/2016 : https://fr.wikipedia.org/wiki/Zakya_Daoud

Fiche de lecture n°2 : Le quartier

Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales

Sous la direction de Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacque et France Guérin-Pace

Jean-Yves Authier est enseignant à la faculté d'anthropologie et de sociologie de l'Université Lumière (Lyon) et chercheur au CNRS, il a surtout travaillé sur la sociologie urbaine, en particulier le logement [1]. Marie-Hélène Bacqué est sociologue et urbaniste à l'Institut français d'urbanisme et au Centre de recherche sur l'habitat [2]. France Guérin-Pace est directrice de recherche à l'INED, elle a étudié l'évolution des systèmes urbains, leurs espaces de vie et leurs peuplements ainsi que leurs identités [3]. Ces trois auteurs se sont réunis dans le but de donner une vraie définition du Quartier, en termes géographiques, historique et social.

Dans les banlieues, on a affaire à des "mondes sociaux extrêmement codifiés" [Lepoutre, 1997], dans leurs règles, leurs normes et leurs valeurs, au travers des rapports sexués, l'enjeu de réputation et d'identification du territoire. Il existe une vraie logique de sociabilité et de solidarité entre les individus.

Après la Seconde Guerre Mondiale, l'Etat s'est accaparé de la fonction de constructeur et d'aménageur. Les cités étaient alors un emblème de modernisation et de progrès face à la crise de logement. Au fil des années, les cités se dégradent, on commence à s'y ennuyer, on voit apparaître la délinquance et les banlieues se décrivent alors par les mots inconfort, promiscuité et isolement. La dégradation des bâtiments et de l'environnement est accentuée du fait de la mauvaise gestion des bailleurs sociaux.

Les habitants des grands ensembles se sentent délaissés par la politique française et n'ont pas l'impression d'être écoutés ou avoir un rôle à jouer au sein de la société. Dans leurs rapports sociaux conflictuels et leur besoin d'affirmation, les jeunes expriment leur envie d'exister. La cité représente une micro société dans laquelle les jeunes ont la sensation d'avoir du pouvoir et enfin une place.

Le quartier est comme un espace d'intégration des individus par leur fréquentation quotidienne des espaces publics. Le quartier n'existe que par ses lieux de rencontre. Au cours du temps, la population a élaboré des formes d'occupations et d'appropriation spécifique et noue avec son quartier un lien émotionnel et identitaire. Le rapport au quartier dépend aussi de la démographie et de l'histoire de la population, ainsi que du degré d'investissement des individus dans leur quartier (association sportive/ artistique, parent d'élève, organisation religieuse...).

Actuellement, la volonté des politiques est de favoriser la mixité sociale et de restaurer le lien social des quartiers. Réorganiser l'espace permet de modifier les relations sociales et la proximité spatiale renforce notamment la cohésion sociale. En modifiant la morphologie du quartier et ses activités, on modifie les pratiques et on le rend plus attractif à de nouvelles populations.

D'après C. Caresch, « les commerces de proximités sont indispensables à l'équilibre et à la cohésion sociale d'un quartier ». Selon D. Marcovitch, « lorsque les commerces de détail au pied des immeubles disparaissent au profit de plus gros, c'est la nature même d'un quartier qui change et la mixité sociale en souffre ». Les espaces verts, à l'écart des flux urbains, rendent l'environnement plus agréable.

"Les grands ensembles et les cités d'hier sans histoire et sans âme, sont devenues des quartiers à part entière, c'est-à-dire des lieux d'appartenance et d'identification collectives intenses, plein plutôt que vides de sens, riches de potentialités plutôt que carencés. La force des liens et des réseaux d'interconnaissance constitue le vecteur, par défaut, d'identités locales".

[1] <https://www.librairiedialogues.fr/personne/jean-yves-authier/369996/> (24/03/2016)

[2] <https://www.librairiedialogues.fr/personne/marie-helene-bacque/648959/> (24/03/2016)

[3] <http://www.parisgeo.cnrs.fr/spip.php?article126> / (24/03/2016)

Fiche de lecture n°3 : Agriculture urbaine

Vers une réconciliation ville-nature

Sous la direction de Antoine Lagneau, Marc Barra et Gilles Lecuir

Ce film présente de nombreux témoignages et expériences d'associations, de collectivités et de chercheurs et fait ainsi un diaporama de la diversité des acteurs, des formes et des pratiques de l'agriculture urbaine en Ile-de-France, à Paris et à l'étranger.

L'agriculture urbaine offre la possibilité de cultiver des produits destinés à la consommation des habitants des espaces urbains. Depuis plusieurs années, on se rend compte du potentiel environnemental et sociétal de l'agriculture en ville.

Il y a une prise de conscience des enjeux environnementaux des espaces verts et de l'agriculture en ville. D'abord, on propose aux populations urbaines des aliments qui arrivent de bien plus près. Ensuite, on leur apporte des espaces verdis qui améliorent leur cadre de vie. On a la possibilité de mieux gérer nos déchets en réutilisant nos déchets alimentaires comme composte. Enfin, les espaces destinés à l'agriculture en ville sont des hotspot de biodiversité.

NatureParis, créé à l'initiative de la région, met en relation le monde associatif, scientifique, institutionnel et les entreprises dans le but de contribuer à une meilleure connaissance et la mise en place de la biodiversité en Ile-de-France.

L'agriculture urbaine a aussi une fonction sociale au travers des jardins collectifs qui permettent aux habitants de s'approprier et de valoriser leur territoire. Les jardins collectifs sont généralement des espaces en ville, dédiés à l'agriculture sur des surfaces limitées, dans les interstices du tissu urbain. Ils sont gérés par les habitants du quartier, des associations ou encore les collectivités. C'est un lieu de rencontre, où chacun peut cultiver ou simplement profiter d'un espace vert. Les habitants prennent conscience de l'idée de circuit court et sont sensibilisés à la qualité des produits qui font leur alimentation.

Dans le 18e, à Paris, un immeuble a été détruit et l'espace libre a été réinvesti par les habitants du quartier. Ils cultivent dans des bacs et ils ont créé un espace de détente avec une table, des sièges et même une petite bibliothèque. Ce jardin permet d'aérer le tissu urbain et contribue à la trame verte du quartier. Cependant, ce lieu n'est que temporaire, jusqu'à ce que le bailleur, qui est toujours propriétaire du terrain, décide de reconstruire à nouveau. Les habitants sont très heureux de pouvoir profiter du jardin et déplore le côté éphémère du projet.

La communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne a décidé d'installer des potagers sur les espaces publics qui sont mis à disposition des habitants. Ces potagers sont entretenus par les collectivités locales. On propose ainsi autre chose que seulement des plantes décoratives sur les ronds point et les autres espaces verts. Les habitants sont déjà venus interroger le jardinier de la collectivité pour connaître la nature des légumes ou la période pour les cueillir. Ainsi, ces jardins potagers ont aussi une fonction pédagogique sur les habitants.

Au Halle Pajol dans le 18e, l'association Vergé urbain met en place des caissons en bois qui pourront contenir des plantations et particulièrement de arbres ou arbustes fruitiers. L'association a proposé aux habitants de participer à un chantier participatif qui consiste à se réunir pour construire et installer ensemble les caissons.

Ce système de caisson est utile pour s'adapter à la configuration urbaine et aussi pour éviter d'avoir à utiliser la terre déjà présente sur le terrain urbain qui peut être polluée. En effet, certains projets ont déjà dû être annulé ou modifié du fait que les fruits et légumes étaient cultivés dans la terre polluée des villes.

Une autre alternative est aussi la culture sur les toits des bâtiments. Elle consiste à nouveau à cultiver dans des bacs et ainsi d'importer une terre de bonne qualité. Par exemple, un potager se situe sur le toit de l'école d'ingénieur AgroParisTech. L'école a d'ailleurs montré que les produits cultivés sur leur toit étaient très peu pollués par la pollution atmosphérique, même si cette forme de pollution (surtout constituée de polluants métalliques comme le plomb) est encore à étudier.

Bibliographie

Archives de la ville de Créteil

PLU de la ville de Créteil

Contrat de Ville de la Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale-Bonneuil 2015-2020

Convention cadre Contrat Ville Plaine Centrale Bonneuil 2015-2020

Magazine « Vivre Ensemble » de la commune de Créteil

Rapport d'activité de l'Association d'Animation Saint Michel

Ouvrages

Intégration ou explosion ? BANLIEUES... Articles réunis par Catherine Wihtol de Wenden et Zakya Daoud

Le quartier, Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales. Livre édité sous la direction de Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacque et France Guerin-Pace

Agriculture urbaine, Vers une réconciliation ville-nature. Livre édité sous la direction de Antoine Lagneau, Marc Barra et Gilles Lecuir

Articles

Rénovation urbaine - La mixité, jusqu'où ? Article de Karine Grollier tiré du magazine Traits urbains n°75 de mai/juin 2015 (p.36-41)

Grenoble – Utopie ou mirage ? Article de Séverine Cattiaux Grollier tiré du magazine Traits urbains n°75 de mai/juin 2015 (p.47-50)

L'agriculture urbaine dans tous ses états, Article de Marc Lemonier tiré de la revue Diagonal n°193 de mars 2015

Article « Agriculture urbaine » pour Objectif Grand Paris

Si T'es Jardin, Brochure du réseau d'accompagnement et centre de ressource Si T'es Jardin

Etude

Les espaces verts urbains_étude exploratoire des pratiques et du ressenti des usagers par Nathalie Long et Brice Tonini

Conférence

Pascal Ferren, urbaniste au Polau (dans le cadre de la 3^{ème} année au département Aménagement et Environnement de l'école Polytechnique de l'Université de Tours)

Sitographie

<http://www.kelquartier.com> (24/05/2016)

<http://www.insee.fr/>

<https://www.librairiedialogues.fr/personne/jean-yves-authier/369996/> (24/03/2016)

<https://www.librairiedialogues.fr/personne/marie-helene-bacque/648959/> (24/03/2016)

<http://www.parisgeo.cnrs.fr/spip.php?article126> / (24/03/2016)

<https://www.librairiedialogues.fr/personne/jean-yves-authier/369996/> (24/03/2016)

<https://www.librairiedialogues.fr/personne/marie-helene-bacque/648959/> (24/03/2016)

<http://www.parisgeo.cnrs.fr/spip.php?article126> / (24/03/2016)

http://wikipedia.org/wiki/Christophe_Caresche (20/05/2016)

<http://www.linkedin.com/in/daniel-marcovitch> (20/05/2016)

<http://polau.org/>

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/qualite-et-surete-des-espaces-urbains-2010-2012-a290.html>

<http://www.blog-creo-urbanisme.com/article-attentes-sur-les-parcs-ou-jardins-publics-et-conception-exemple-tire-du-programme-qualite-et-sur-114806681.html>

http://www.vosges.fr/LinkClick.aspx?fileticket=GUAf1X_eU0o%3D&tabid=301