



**Est
Ensemble**
Grand Paris



SORéga
Société de requalification
des quartiers anciens

04 octobre 2018

Réunion publique

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Mot d'accueil des élus

Présentation

- Objectifs et outils du projet urbain
- Zoom sur les secteurs d'aménagement

Temps d'échange en plénière

Temps d'échange avec les techniciens

Tony Di Martino,

Maire de Bagnolet

Danièle Senez

Vice-présidente d'Est Ensemble en charge de la rénovation urbaine et de l'habitat indigne

Maxime Bressoles

Conseiller municipal de Bagnolet, en charge du PNRQAD des Coutures

Objectifs et outils du projet urbain



Résorber l'habitat dégradé et améliorer les logements :

- Conserver le **caractère populaire** et l'**identité** du quartier, par un **projet d'une densité raisonnable et respectueuse du tissu existant**, dans un **cadre financier contraint**.
- Créer environ **110 logements** (dont 40 logements sociaux) remplaçant des logements dégradés occupés et vacants



Développer les équipements et les commerces de proximité :

- 1 nouvelle crèche privée
- 2 classes financées par le PNRQAD.
- 6 locaux d'activités en pied d'immeuble

Créer de nouveaux espaces verts :

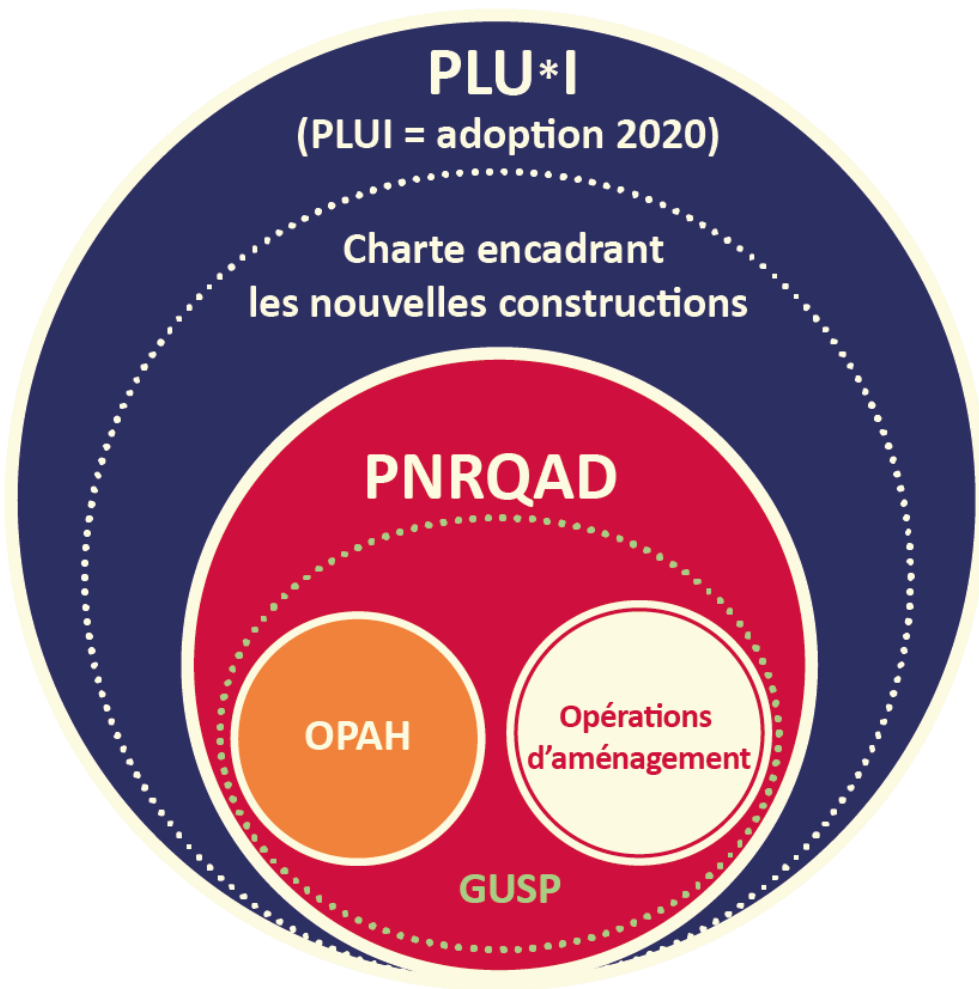
- Un nouveau square public rue Jules Ferry
- Jardin partagé rue Etienne Marcel.
- Jardins et espaces communs des futurs immeubles.



45 logements
démolis

111 logements créés

Soit 66 logements
supplémentaires



**Encadrer l'évolution de la ville ;
veiller à la qualité et à la cohérence
des projets privés et publics**



**Lutter contre l'habitat insalubre,
aider les copropriétés en difficulté
et renouveler le tissu urbain**

OPAH : aide à l'amélioration
de l'habitat privé

Opérations d'aménagement :
renouvellement du tissu urbain
(réhabilitation lourde ou
démolition – reconstruction)

**Gestion Urbaine et Sociale
de Proximité** :
amélioration du cadre de vie

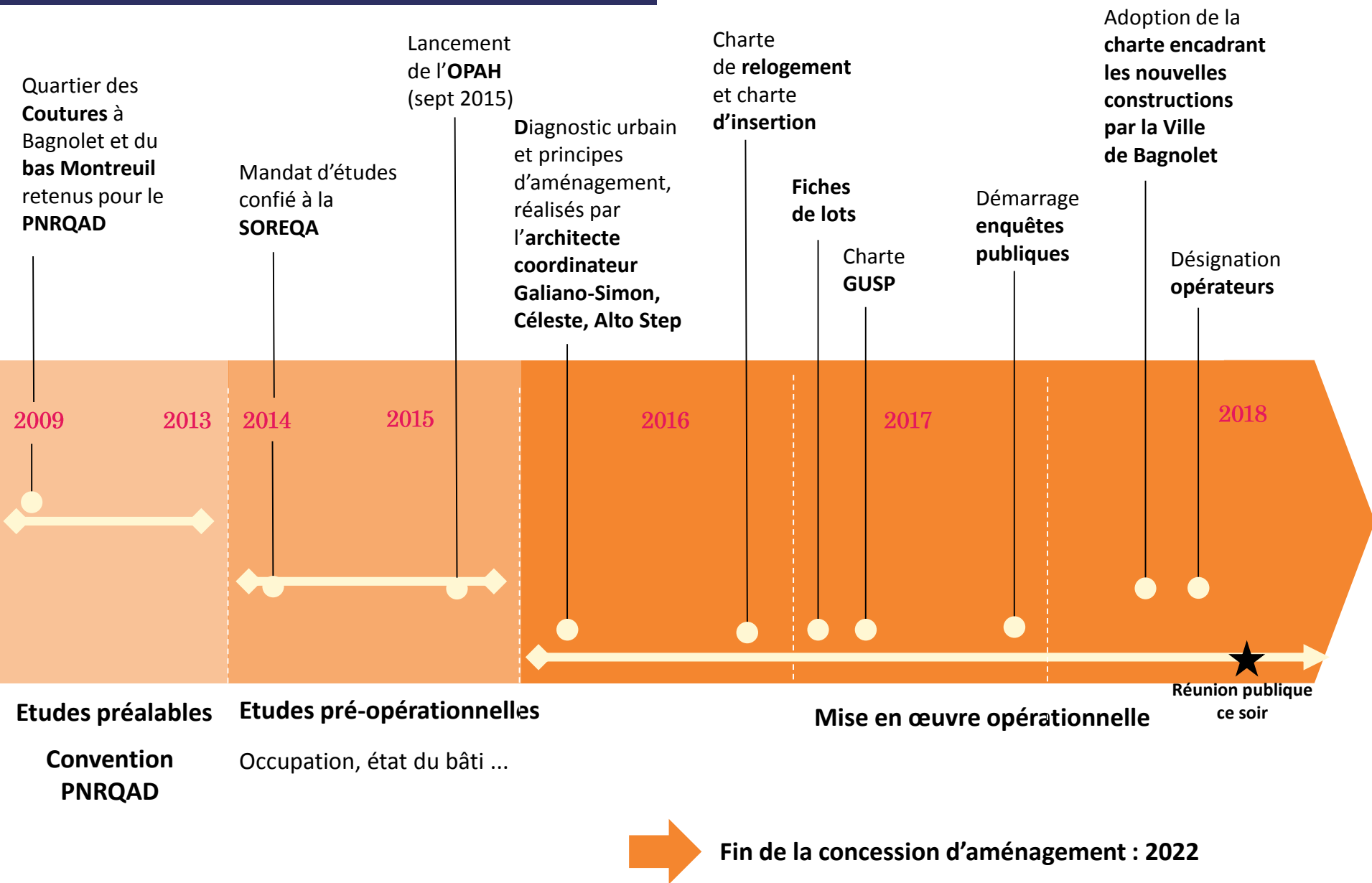
*PLU = Plan Local d'Urbanisme

*PLUI = Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (*en construction ; adoption 2020*)

*PNRQAD = Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

*OPAH = Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

*GUSP = Gestion Urbaine et Sociale de Proximité



CONSTATS :

- Un territoire bagnoletais très attractif, avec un fort potentiel foncier
- Des sollicitation de la part des porteurs de projet nécessitant un encadrement

OBJECTIFS :

- Fixer les règles du dialogue entre la collectivité et les porteurs de projet
- Compléter les règles du PLU pour encadrer les nouvelles constructions

Adoption de
la charte au conseil
municipal en juin
2018

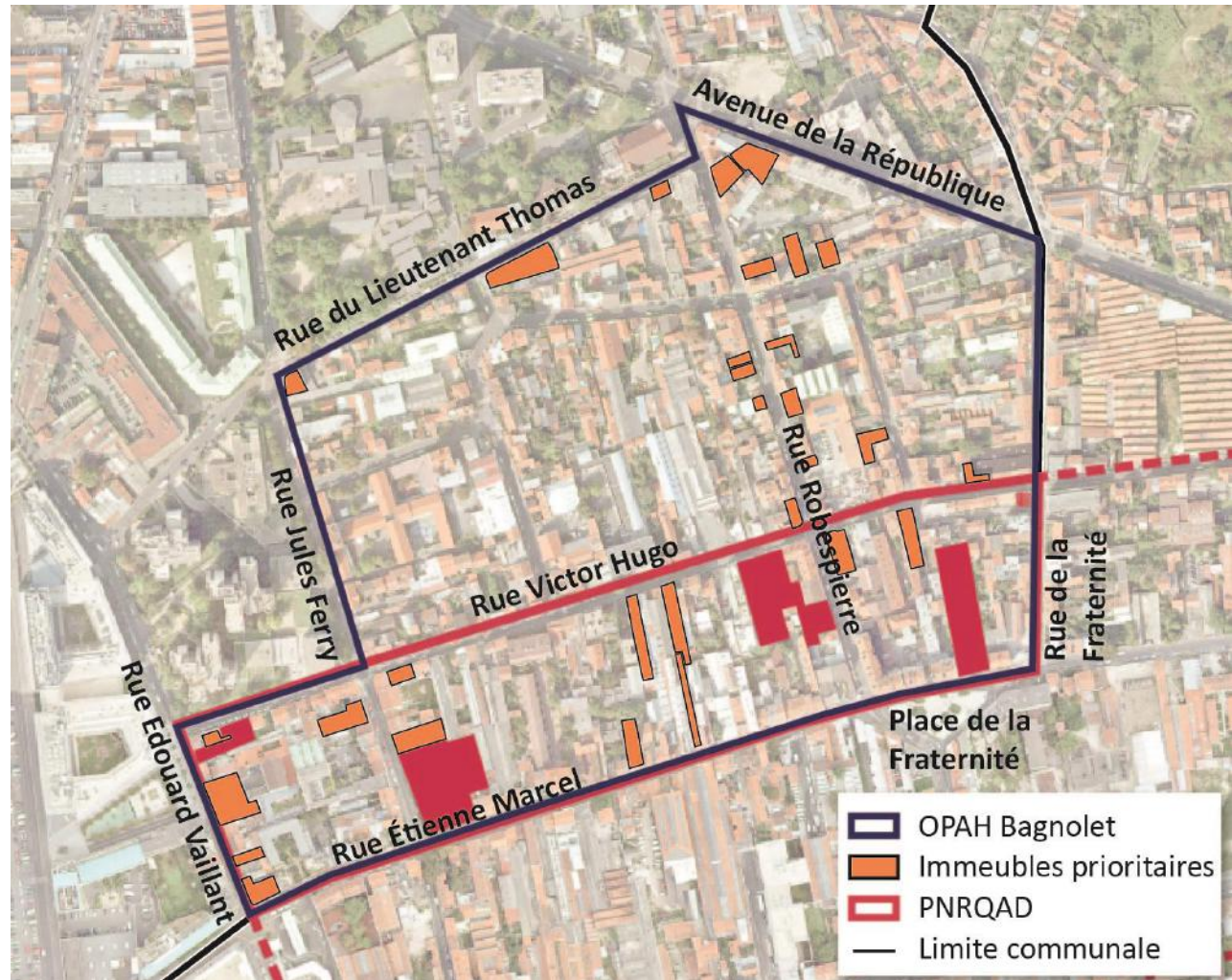
Les 5 thématiques de la charte

1. Veiller à l'**insertion urbaine**, à la **qualité architecturale et programmatique** des projets
2. Viser la **sobriété énergétique** et la **qualité environnementale** pour toute nouvelle construction
3. Des modalités de commercialisation qui facilitent l'**accès à la propriété pour les Bagnoletais**
4. Inclure une clause d'insertion pour **développer l'emploi local**
Des règles pour **encadrer les échanges avec la collectivité et l'information des habitants** avant le dépôt de permis de construire et en phase chantier
- 5.

29 immeubles
prioritaires
représentant
250 logements

aides renforcées
(financières, techniques
et administratives)

Autres immeubles :
accompagnement
technique et aides
financières
sous conditions



POINT D'ÉTAPE SUR L'AVANCEMENT DES PROJETS

Sur les 29 immeubles prioritaires

- 9 immeubles où les travaux sont votés ou en cours
- 8 immeubles où des études techniques sont votées
- 12 immeubles en retard ou bloqués

60% des immeubles se mobilisent pour bénéficier de l'accompagnement de l'OPAH

8 autres immeubles suivis par la SOREQA

Les animations organisées par la SOREQA

- **2 ateliers « conseils syndicaux » :**
le rôle du conseil syndical dans la copropriété (oct. 2016),
les fonctions du syndic
et le changement de syndic
(juin 2018).
- **Balade thermique en partenariat avec MVE** (à venir)

Bilan 2015 – 2018:

904 496 € de travaux
en parties communes votés

Subventions sollicitées :
361 493 €

Exemple : réhabilitation d'un appartement au sein d'une copropriété

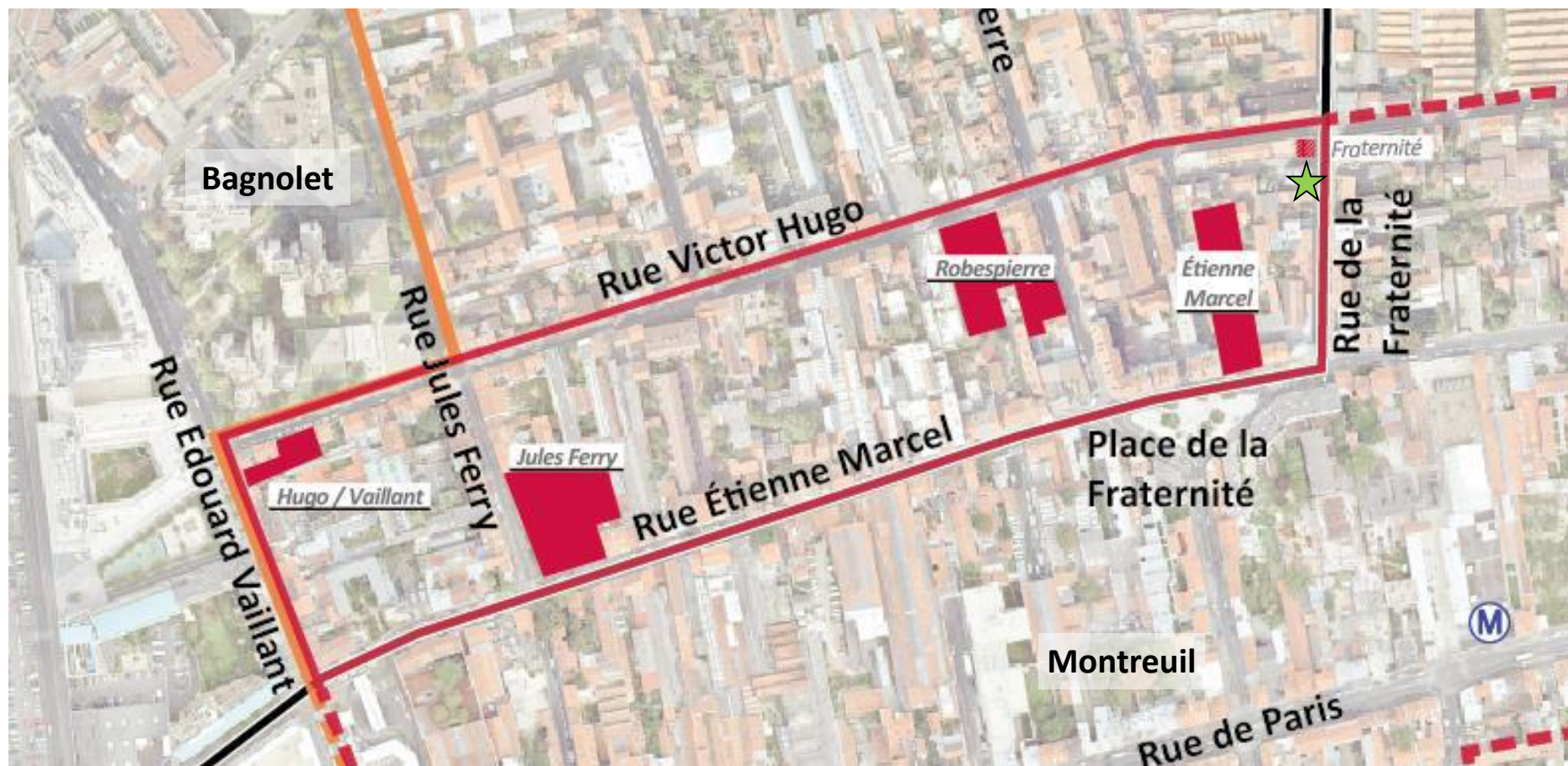


Propriétaire occupant répondant aux conditions de ressource

Des travaux d'économie d'énergie
subventionnés à hauteur de 63%.

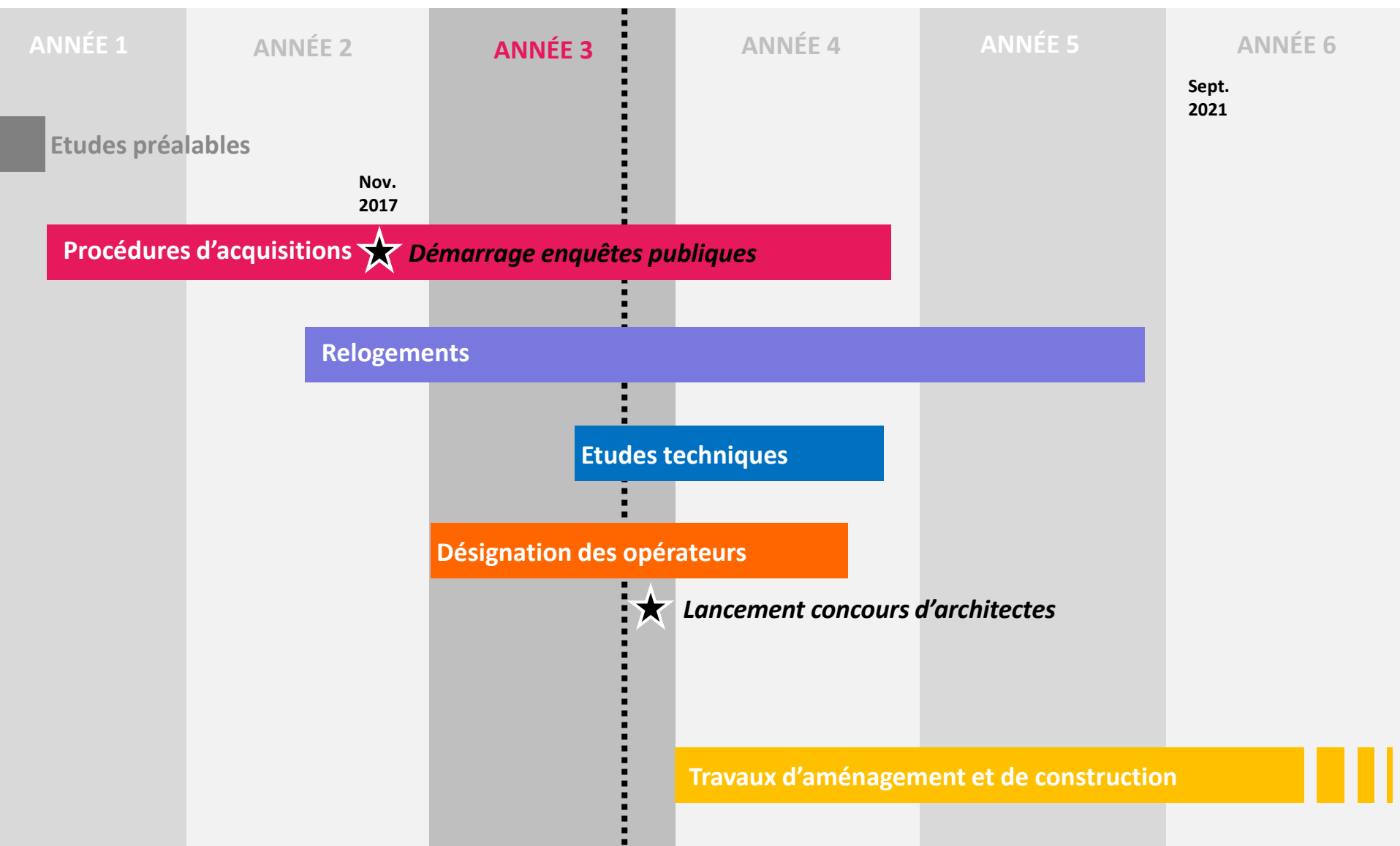
Coûts travaux TTC : 49 724 €

Zoom sur les secteurs d'aménagement



- ★ Retrait de l'immeuble du secteur Fraternité de la concession actée en janvier 2018

Les différentes **étapes d'intervention** de la **SOREQA** sur les secteurs d'aménagement



Des relogements nécessaires dans le cadre :

- Des opérations d'aménagement (démolitions ou réhabilitations lourdes)
- Des travaux menés dans le cadre de l'OPAH, qui nécessitent le relogement temporaire ou définitif des occupants

Un partenariat avec les bailleurs signataires,
pour **faciliter les relogements dans le quartier**
ou à proximité

Signature de la charte le 9 septembre 2016, sur
l'ensemble du PNRQAD de Montreuil - Bagnolet.

Les signataires : Est Ensemble, les villes de Montreuil et Bagnolet, l'État, Action Logement, les bailleurs : I3F, Logis-Transports, l'Office public de l'Habitat de Bagnolet, l'Office public de l'Habitat de Montreuil, OSICA, Paris Habitat et Villogia.

25 à 30 foyers
concernés

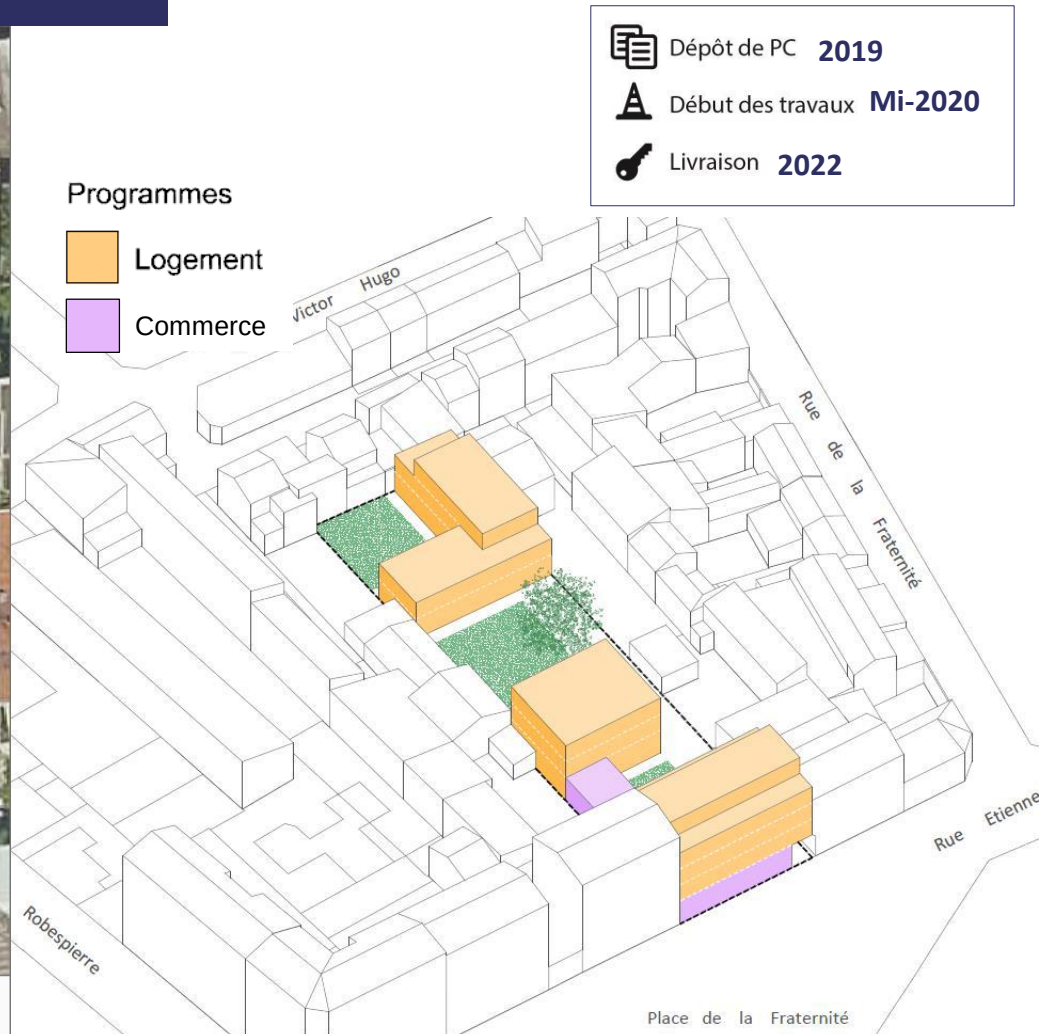
10 relogements
à ce jour



Chêne liège préservé



Rue Etienne Marcel



 Dépôt de PC **2019**
 Début des travaux **Mi-2020**
 Livraison **2022**

Projet :

- 23 logements (dont 8 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Jardin partagé autour du chêne liège.
- Activité/commerce rue Etienne Marcel.



Rue Edouard Vaillant

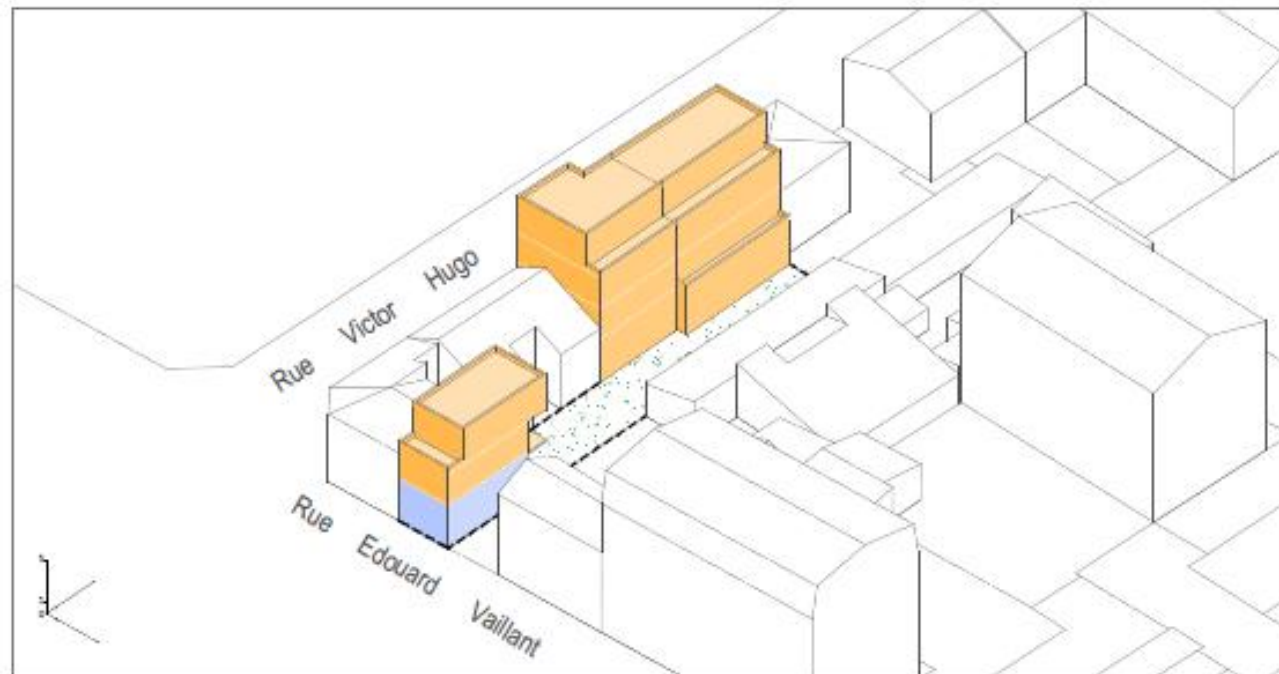


Rue Victor Hugo



Projet :

- Démolition – reconstruction des 2 bâtiments.
- 5 logements sociaux.
- 2 locaux d'activités/commerce en pied d'immeuble.
- Jardin privatif en cœur d'îlot.



Programmes

- Logement
- Activité

 Dépôt de PC **2019**

 Début des travaux **Mi-2020**

 Livraison **2022**

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Opérateur : OPH Bagnolet (secteur E.Marcel et E.Vaillant)

Un ancrage
territorial fort

200 nouveaux
logements sociaux
prévus sur la période
2018 - 2020

Le patrimoine de
l'OPH au sein du
PNRQAD

135 logements
(E.Vaillant et
E.Marcel)

Un partenariat avec
Grand Paris Habitat

(adhésion en
novembre 2016)

Les points forts du programme

- Garantir une offre de logements en accession aux Bagnoletais
- Saisir l'opportunité pour expérimenter un habitat différencié, mixant logement social, accession et vie économique locale
- Une attention portée au jardin partagée

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Opérateur : OPH et Grand Paris Habitat

Requalification des
espaces extérieurs
Priorité aux matériaux
à faible impact carbone

Création d'un
cœur d'îlot en
pleine terre

SAINT VRAIN (91),
Moulin de l'Épine,
42 logements locatifs



KREMLIN BICETRE (94)
Résidence Pierre Sémand
51 logements



BAGNOLET (93)
Les Malassis

Réhabilitation du
patrimoine existant



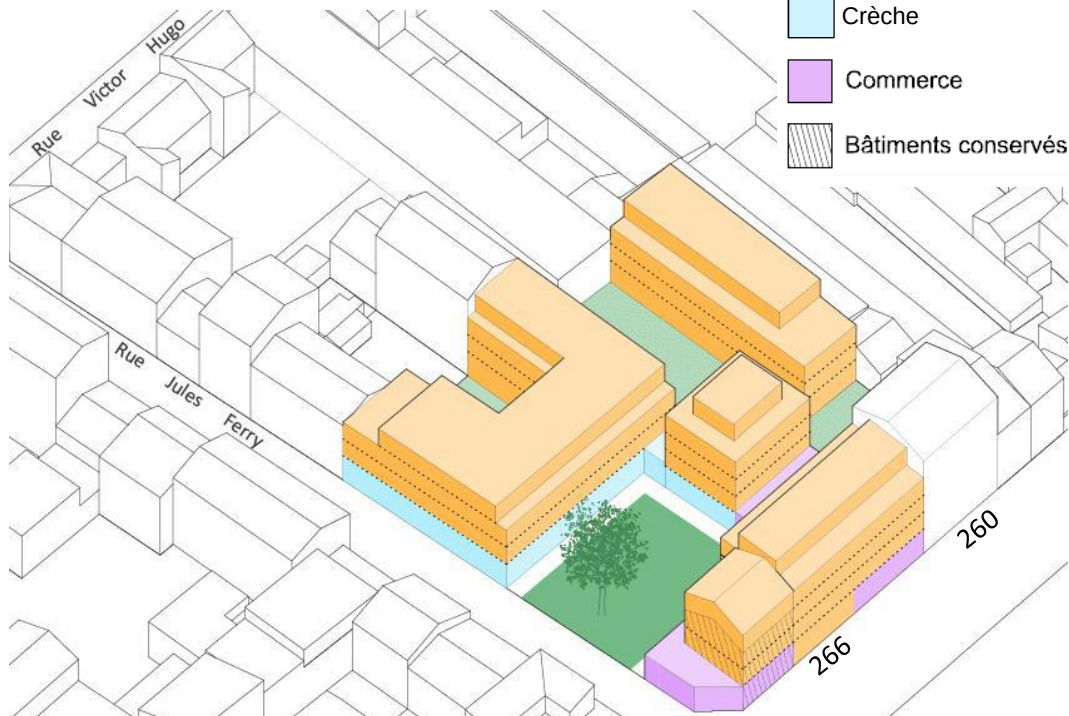
Angle des rues Jules Ferry et Etienne Marcel

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Jules Ferry



260 rue Étienne Marcel sorti
du secteur, chantier en cours.



- Programmes
- Logement
 - Crèche
 - Commerce
 - Bâtiments conservés

Projet :

- 49 logements (dont 17 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
 - Conservation et surélévation du 266 rue Etienne Marcel.
 - Commerces/activités rue Etienne Marcel.
 - Crèche associative « privée » rue Jules Ferry.
 - Conservation de l'arbre existant avec jardin sur rue
- ➔ nouveau square public.



Dépôt de PC **2019**



Début des travaux **Mi-2020**



Livraison **2022**

Opérateur : Immobilière 3F

Le patrimoine 3F à Bagnolet

164 logements
4 projets en cours
de réalisation,
soit 227 logements

Les points forts du programme

- **Qualité de conception et d'usage** des logements
- Une offre d'**accession sociale à prix maîtrisé**, offrant des garanties aux accédants (garantie de rachat et de relogement)
- **Qualité des espaces extérieurs** (arbres à maintenir, travail sur la conception du square et des autres espaces extérieurs)
- **Performance énergétique des bâtiments** (30% de la production de chauffage en énergies renouvelables, matériaux biosourcés ...).
- Une démarche de **chantier à faible nuisance**

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Opérateur : Immobilière 3F



AUBERVILLIERS (93),
31 logements
collectifs + 1 local
d'activités + 1
commerce

Insertion dans
le tissu existant



ÉCO-QUARTIER PALAISEAU (91) 251 logements
(collectifs, intermédiaires, individuels),
place publique, locaux d'activités et commerces

Mixité d'usages, travail
sur les espaces extérieurs

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Robespierre



Zoom sur les secteurs d'aménagement

Robespierre



Projet :

- 34 logements (dont 11 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Commerce en RDC rue Robespierre.
- Jardins privatifs en cœur d'îlot.



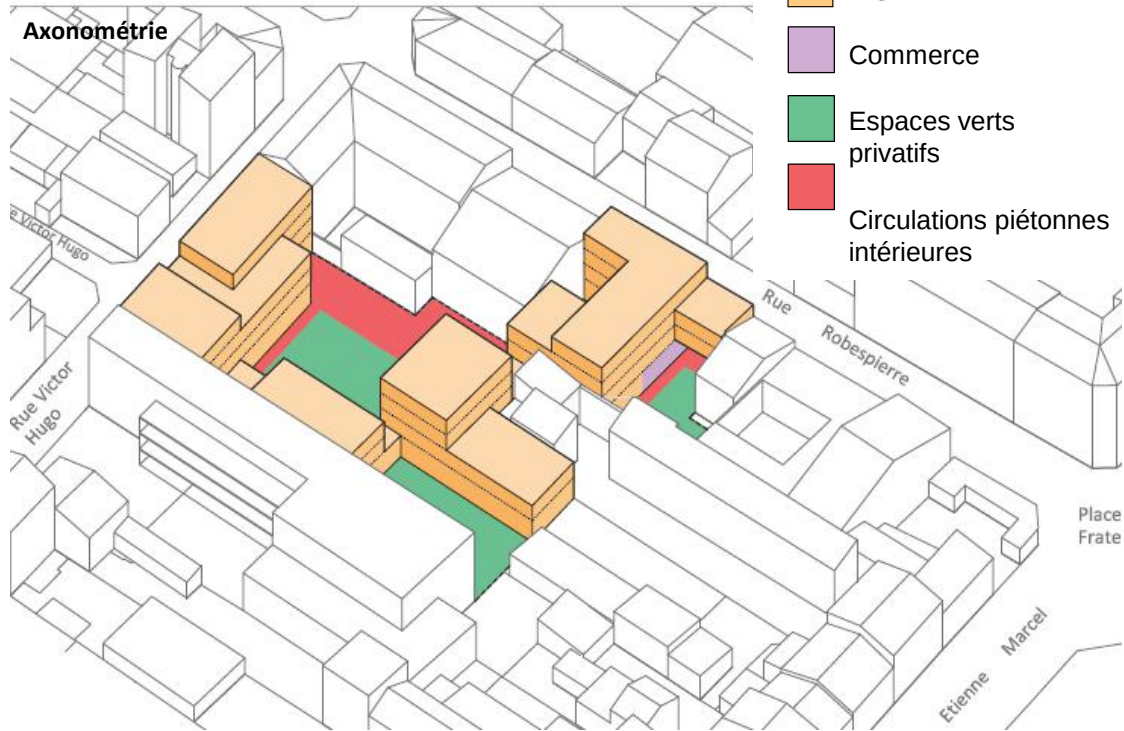
Dépôt de PC **2019**



Début des travaux **Mi-2020**



Livraison **2022**



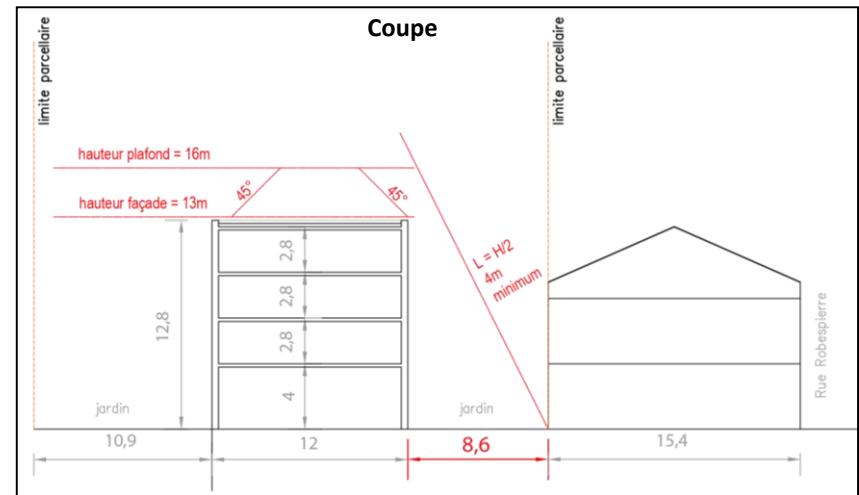
Programmes

Logement

Commerce

Espaces verts
privatifs

Circulations piétonnes
intérieures



Opérateur : VILOGIA

**Le patrimoine
VILOGIA à
Bagnolet**

29 logements
2 projets en cours
de montage

Les points forts du programme

- **Qualité de conception et d'usage** de la résidence
- **Intégration dans le site**
- Qualité des **espaces extérieurs** notamment qualité paysagère des 3 cœurs d'îlots
- Constructions répondant à des **normes environnementales ambitieuses**
- **Mixité des produits proposés** : Commerces et logements dont 35% locatif et 65% accession sociale

Zoom sur les secteurs d'aménagement

Robespierre

Opérateur : VILOGIA



LES LILAS (93),
17 logements locatifs sociaux

Insertion dans
le tissu existant



AUBERVILLIERS (93),
46 logements locatifs
sociaux

Qualité architecturale
(façades, cœur d'îlot)



Mainlevée partielle de l'arrêté de péril du 29 mars 2018 suite à la réhabilitation complète du bien.
Le retrait de l'immeuble de la concession a été acté le 19 janvier 2018



Prochaines étapes

Enquêtes publiques et parcellaires sur les secteurs « Jules Ferry » et « Robespierre »

novembre 2018

À NOTER

Les dates précises des enquêtes et des permanences des commissaires enquêteurs seront communiquées aux propriétaires par courrier et aux riverains par affichages sur site et en Mairie + publication dans la presse

Le dossier et le registre seront consultables en Mairie et sur Internet.

L'enquête publique est le moment pour tous de faire part de ses remarques et ses observations sur les projets.



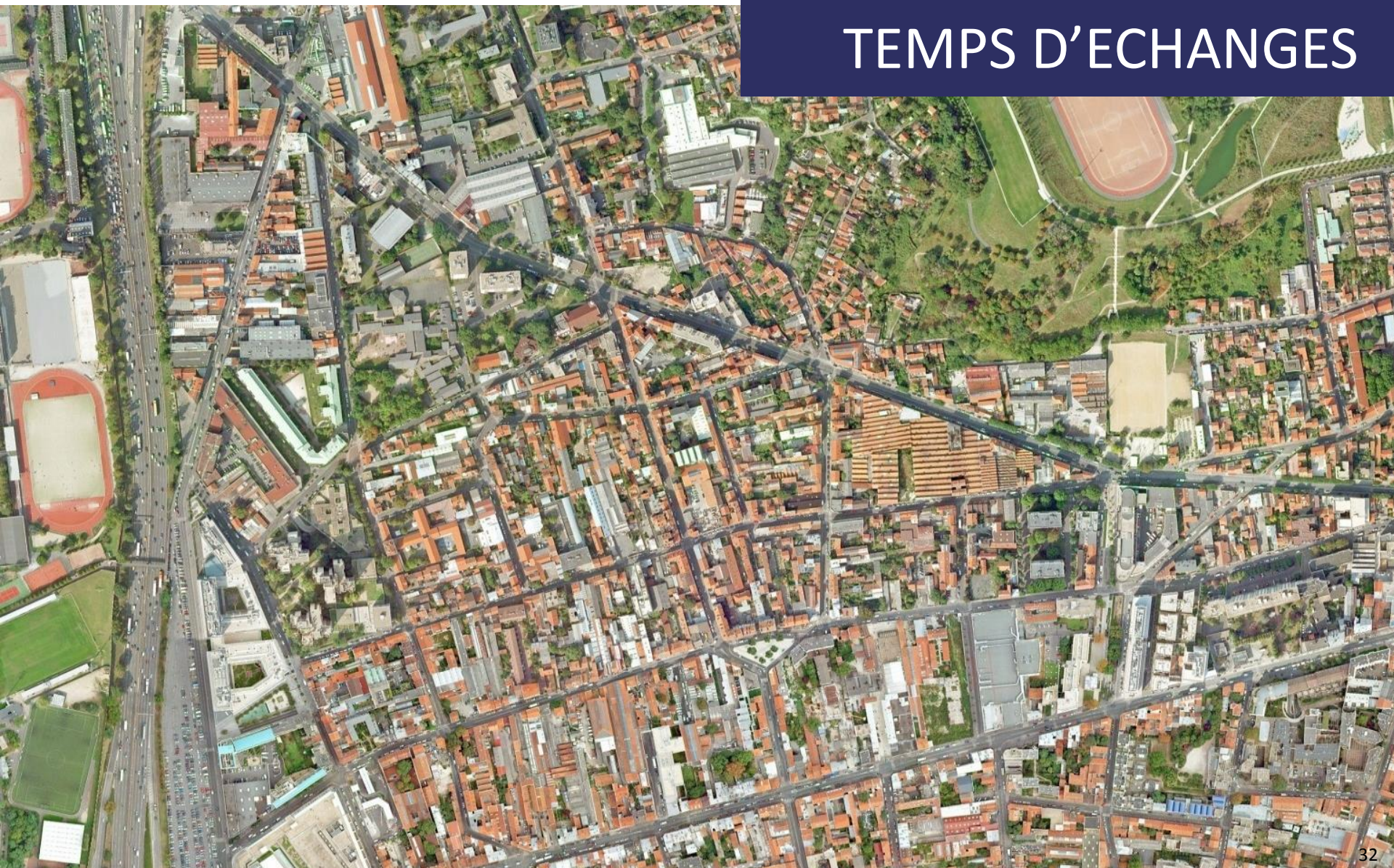
**Est
Ensemble**
Grand Paris



SORéga
Société de requalification
des quartiers anciens

04 octobre 2018

TEMPS D'ÉCHANGES



SLIDES RESSOURCES

Quels bénéficiaires ?

- syndicats de copropriétaires (selon état de dégradation de l'immeuble ou nature de travaux)
- propriétaires occupant leur logement (selon ressources)
- propriétaires bailleurs (selon loyer pratiqué)

Quel accompagnement ?

- conseils pour définir un projet de travaux
- montage plan de financement et dossiers de subventions
- accompagnement en matière sociale et de gestion
- Redressement des copropriétés

Quels travaux ?

- traitement insalubrité, péril, risque d'exposition au plomb
- réhabilitation parties communes et privatives
- mises aux normes logements (électricité, chauffage...)
- économies énergie, adaptation vieillissement ou handicap
- études techniques préalables

Attention : contacter la SOREQA en amont du projet.

Aucune demande de subvention ne pourra être accordée pour des travaux déjà réalisés.

Permanence sur RDV mercredi matin et vendredi après-midi
6 rue Lavoisier à Montreuil - opahbagnole@soreqa.fr

Les procédures

Lancement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique

Enquête d'utilité publique

Étapes

Enquête parcellaire

Désignation commissaire enquêteur

0

Information du public et des propriétaires (15 jours avant démarrage)

1

Déroulement de l'enquête publique (2 à 4 semaines)

Information et recueil des observations du public :

- Dossier et registre consultables en mairie et sur Internet
- Permanences du commissaire enquêteur



Déroulement de l'enquête parcellaire (2 à 4 semaines)

Information et recueil des observations des propriétaires concernés :

- Dossier et registre consultables en mairie et sur Internet
- Permanences du commissaire enquêteur

Rapport du commissaire enquêteur

2

Rapport du commissaire enquêteur

Arrêté préfectoral, portant déclaration d'utilité publique

3

Arrêté préfectoral de cessibilité

PHASE
JUDICIAIRE

Ordonnance d'expropriation

Saisine du juge de l'expropriation

Visite du juge sur les lieux

Jugement de fixation des indemnités

Païement et prise de possession

4,5,6,
7,8

Les objectifs :

- Améliorer le fonctionnement du quartier par une **gestion** optimisée et concertée.
- Accompagner la **transformation** du quartier et les chantiers à venir.
- Améliorer la **coordination** des services des collectivités.

3 thématiques de travail :

- Occupation et fonctionnement de la voirie
- Propreté et déchets
- Animation des friches et des espaces collectifs

Un objectif transversal d'information et de participation des habitants

➔ Signature de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité le 30 juin 2017

La méthode :

