

---

# Réunion publique PNRQAD Bagnolet

7 mai 2015

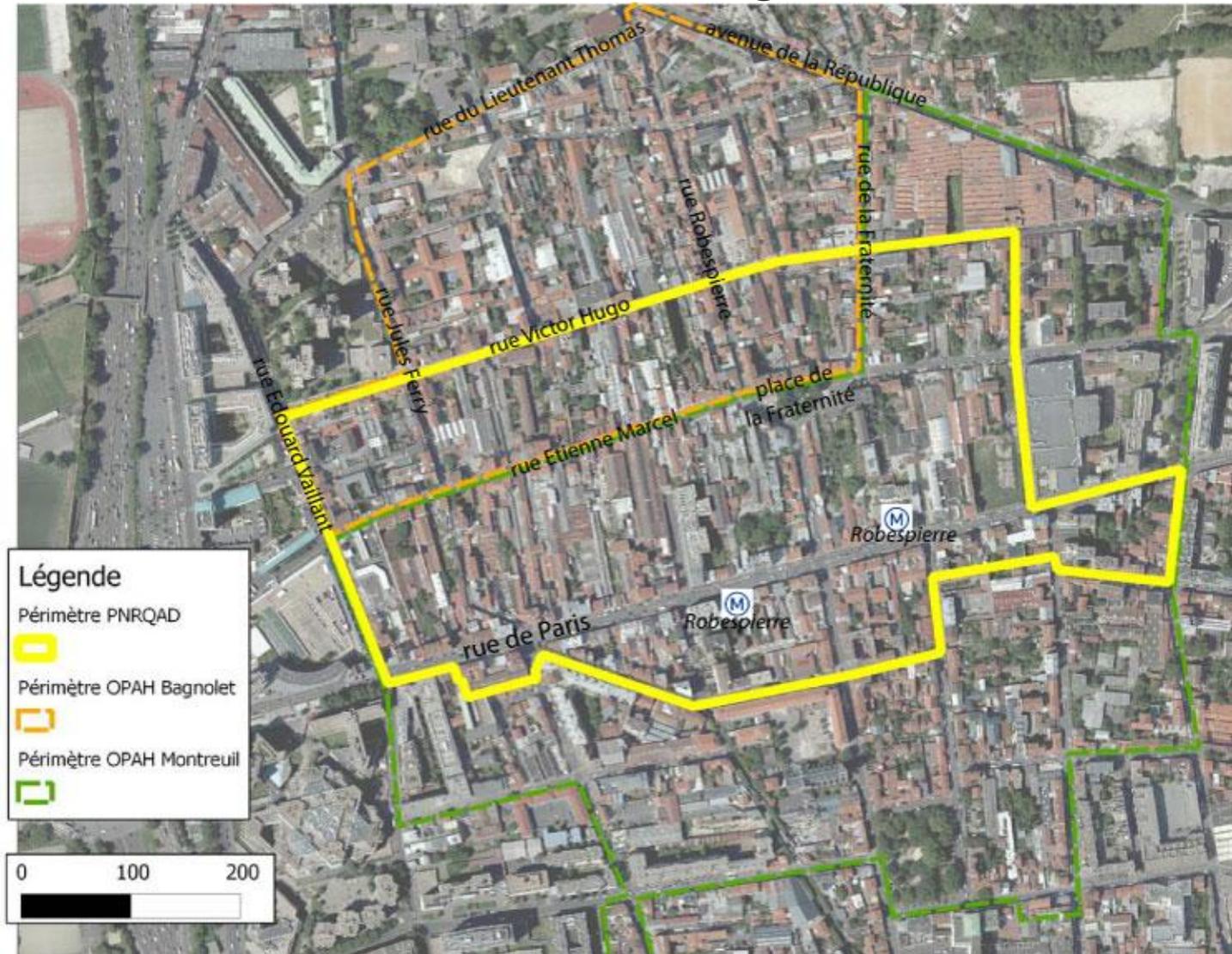
---

# I- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) Montreuil-Bagnolet : Quelques rappels

## I-1) L'objet du PNRQAD

- Un projet de requalification urbaine du Bas-Montreuil et du quartier des Coutures à Bagnolet (de 2015 à 2022 environ)
- Objectifs:
  - Résorber l'habitat dégradé tout en favorisant le maintien des ménages à faibles ressources
  - Renouveler le tissu urbain
  - Requalifier les espaces publics et développer des équipements publics adaptés aux besoins
  - Requalifier le tissu commercial et d'activités artisanales
- 2 procédures principales:
  - Acquisition publique pour travaux lourds (aménagement)
  - Incitation et soutien à la réhabilitation privée (OPAH)

## Périmètres du PNRQAD Montreuil-Bagnolet



## I-2) Les partenaires du PNRQAD

- Un projet piloté par la communauté d'agglomération Est Ensemble, en étroite collaboration avec les deux communes.
- Principaux financeurs : ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) et ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat).
- Un opérateur public : la SOREQA
  - dont Est Ensemble est actionnaire,
  - expérimenté en matière d'intervention sur l'habitat dégradé en centre ancien,
  - à la fois aménageur et chargé du suivi-animation de l'OPAH

## **II- L'étude pré-opérationnelle (octobre 2014 - mai 2015)**

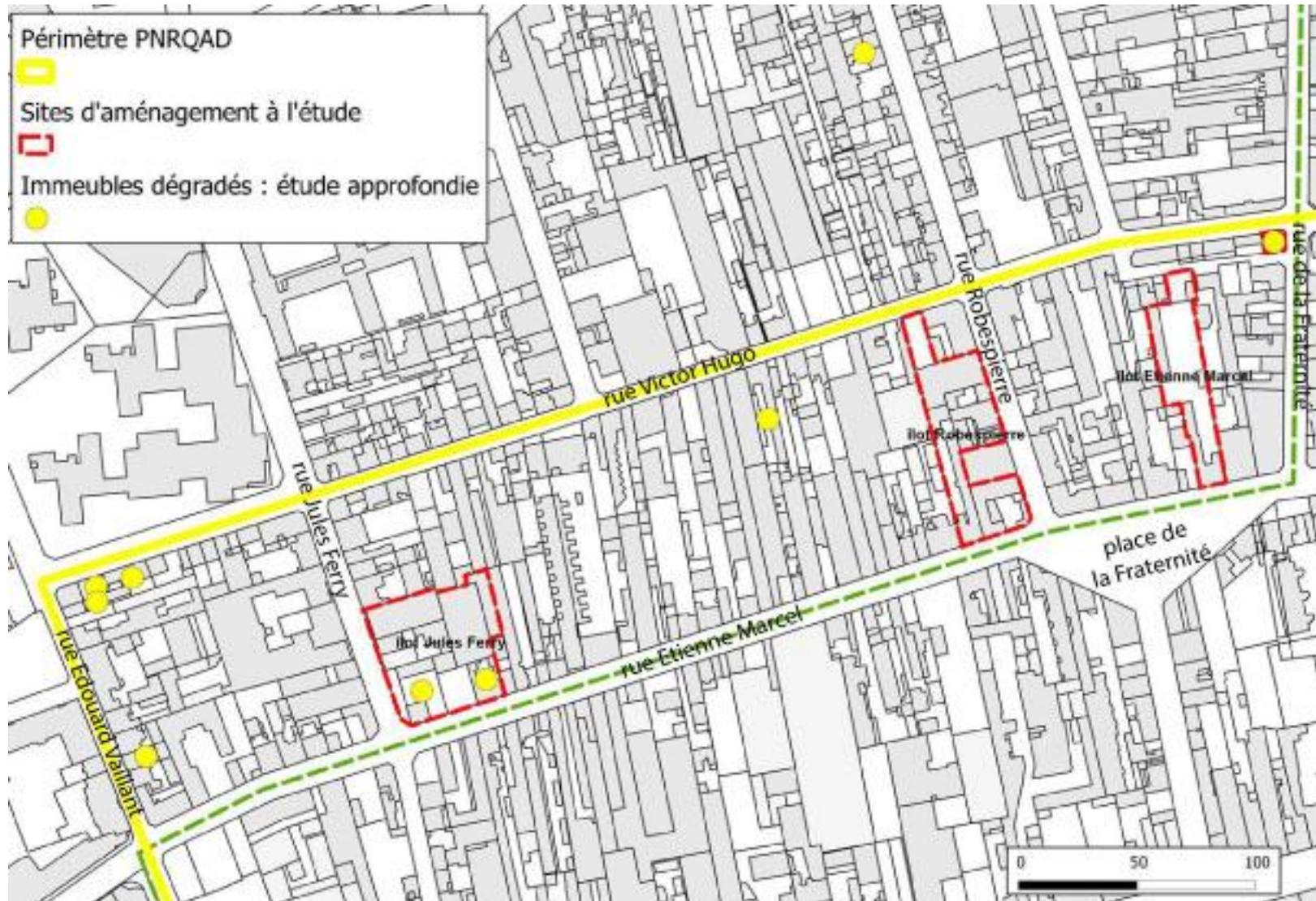
---

## II-1) Les enquêtes d'occupation et visites techniques

- Sur 3 secteurs d'aménagement et 7 immeubles d'habitation isolés.  
*Suite aux premières études du PACT 93 et de DELTAVILLE de 2010-2012.*
  
- Conclusions:
  - plusieurs immeubles particulièrement dégradés, des ménages en situation de mal-logement
  - ➡ 40% des logements visités sont en état mauvais à très mauvais,  
1/3 manquent au moins d'un élément de confort,  
64% sont sur-occupés.
  - nécessité d'une intervention publique lourde sur certains de ces immeubles:  
acquisition par la SOREQA.



## Sites d'aménagement et immeubles isolés étudiés



## II-2) L'intervention proposée

- Nécessité d'une intervention lourde sur 3 secteurs *affinés* et 3 immeubles isolés pour résorber de manière efficace et cohérente les problèmes de 7 immeubles d'habitation très dégradés (60 logements, dont 3/4 occupés), 7 bâtiments d'activités inadaptés, et 4 terrains vides (25 anciens logts, démolis)
- Programmation:
  - environ 130 logements créés ou réhabilités -> 35% de logements sociaux; *création nette (différence anciens / nouveaux) : 45 logements*
  - des commerces en pied d'immeuble rue Robespierre et rue Etienne Marcel sur la place de la Fraternité;
  - une crèche associative;
  - un jardin associatif;
  - une participation à l'extension du groupe scolaire Jules Ferry
- Souci d'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant, tout en s'adaptant à la forme complexe des secteurs et à la contrainte budgétaire importante.

# Secteur Jules Ferry



Vues rue Jules Ferry



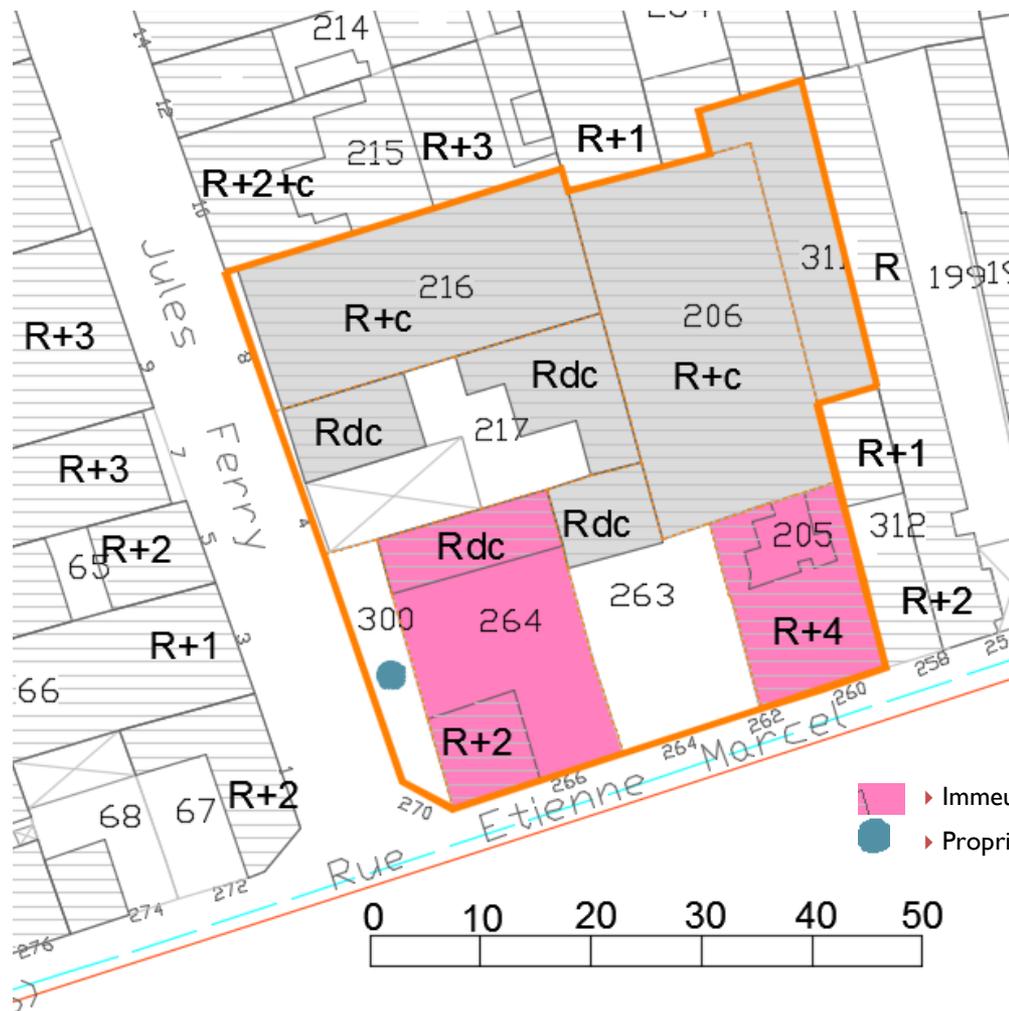
Vue angle Etienne Marcel et Jules Ferry



266  
268  
Vue rue Etienne Marcel

260

## Secteur Jules Ferry - Situation existante (au moment des études)

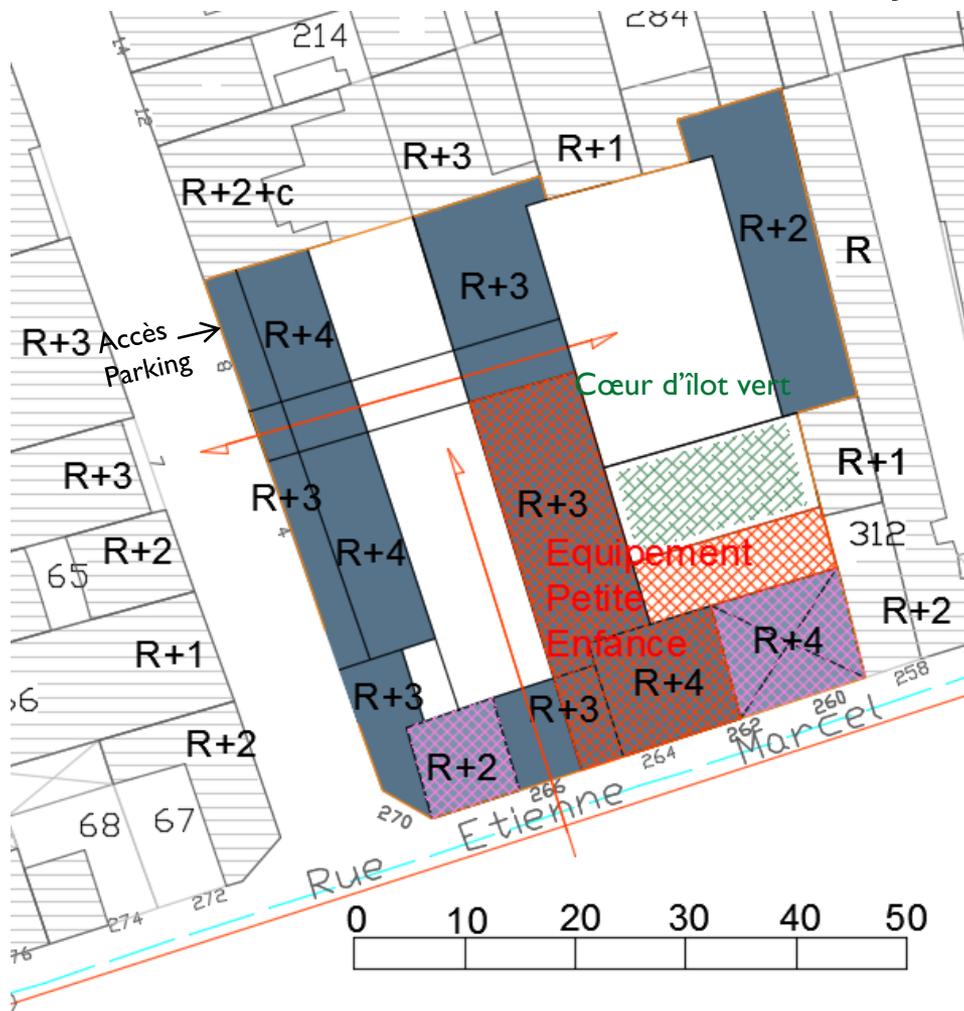


Adresses incluses dans l'îlot :

- 4 rue Jules Ferry / garage
- 8 rue Jules Ferry / ébéniste
- 260 rue Etienne Marcel / 25 logements
- 262 rue Etienne Marcel / grossiste chaussures
- 264 rue Etienne Marcel / boxes
- 266-268 rue Et. Marcel / 3 logements
- 270 rue Etienne Marcel / parcelle ville nue

-  ▶ Immeubles d'habitation occupés particulièrement dégradés
-  ▶ Propriété ville de Bagnolet

## Secteur Jules Ferry - Projet



Programmation :

- 62 logements (dont 22 sociaux).
- droit au retour pour les deux commerces.
- un équipement petite enfance de 30 berceaux.
- 53 places de stationnement.

Les deux immeubles dégradés seront réhabilités après acquisition par la Soreqa.

Les hauteurs des bâtiments sont à R+4 au maximum mais moins importantes en cœur d'îlot.

Des perspectives et des cœurs d'îlots verts seront aménagés.

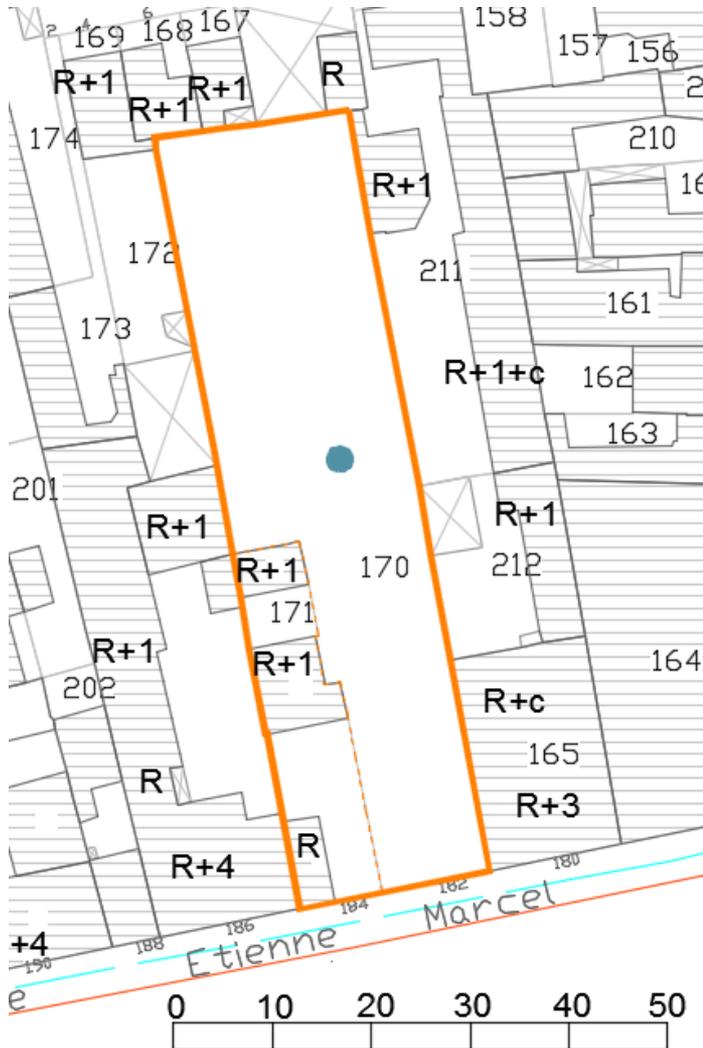
 Bâtiment réhabilité + commerces en rdc

 logements

# Secteur Etienne Marcel



## Secteur Etienne Marcel - Situation existante



Adresses incluses dans l'îlot:

- ▶ 182 rue Etienne Marcel (parcelle ville, nue)
- ▶ 184 rue Etienne Marcel (copropriété, 1 ex-cabinet médical et 6 logts)

Adresses exclues de l'îlot:

- ▶ 10 rue Etienne Dolet (annexe pavillon)



-  ▶ Propriété ville de Bagnolet
-  ▶ Périmètre du secteur d'intervention

## Secteur Etienne Marcel - **Projet**

### **AVEC JARDIN PARTAGE**

Programmation :

- 27 logements (dont 10 sociaux).
- commerces en rez-de-chaussée.
- 22 places de stationnement.
- Un jardin partagé de 288m<sup>2</sup> en fond de parcelle.

Des hauteurs R+5 sur la rue Etienne Marcel.

Des logements de type R+3 en cœur d'îlot.

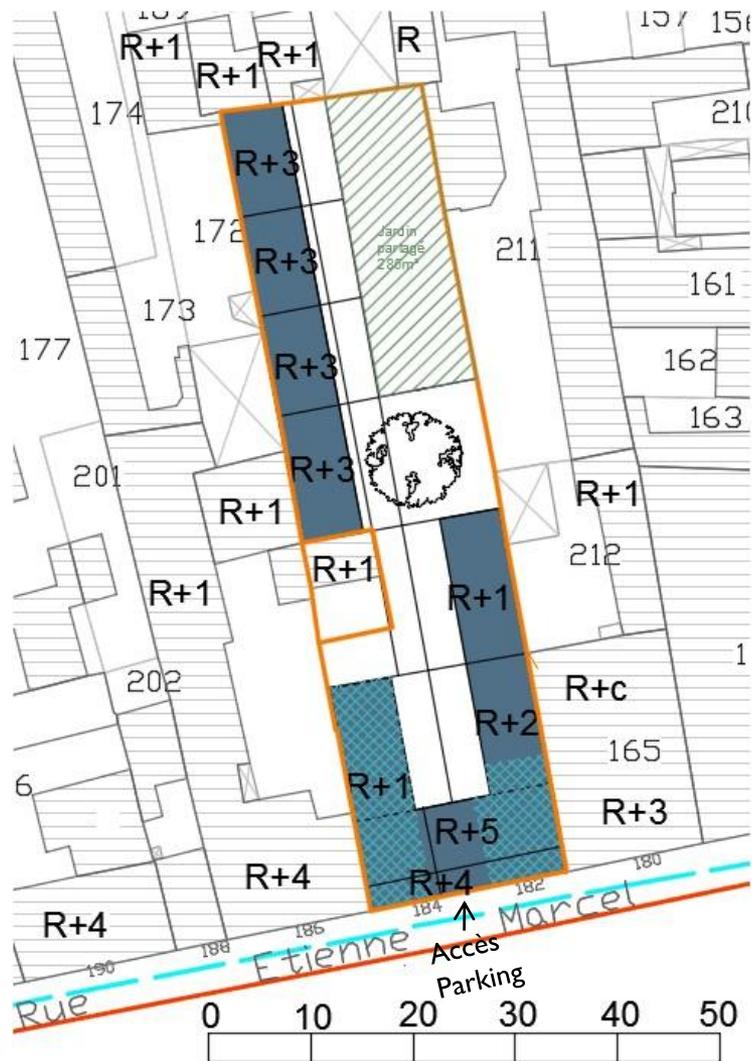
Une acquisition partielle du 184 rue Etienne Marcel en excluant le bâtiment arrière. Ce dernier bénéficierait d'une servitude de passage.

Des perspectives et des cœurs d'îlots verts seront aménagés.

Conservation du chêne vert en cœur d'îlot.

Un jardin partagé de 288m<sup>2</sup> en fond de parcelle :

- rendrait difficile son accès et sa gestion en cas de copropriété
- obligerait à faire du R+3 pour limiter le déficit de l'opération



-  Commerce en rdc
-  logements

## Secteur Etienne Marcel - **Projet**

### **SANS JARDIN PARTAGE**

Programmation :

- 27 logements (dont 10 sociaux).
- commerces en rez-de-chaussée.
- 22 places de stationnement.

Des hauteurs R+5 sur la rue Etienne Marcel.

Des logements de type maisons de ville en R+1 et R+2 en cœur d'îlot.

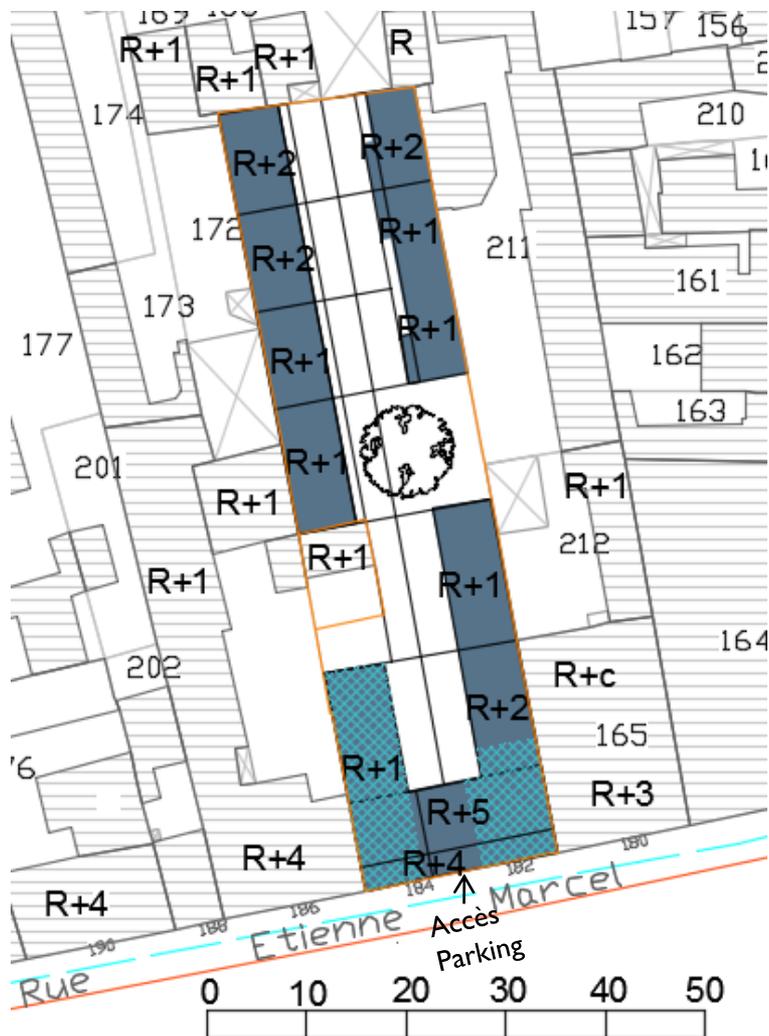
Une acquisition partielle du 184 rue Etienne Marcel en excluant le bâtiment arrière. Ce dernier bénéficierait d'une servitude de passage.

Des perspectives et des cœurs d'îlots verts seront aménagés.

Conservation du chêne vert en cœur d'îlot.

La localisation d'un jardin partagé sur l'îlot Robespierre (cf. p.19) permettrait de:

- limiter la densification de l'îlot
- limiter le déficit de l'opération



-  Commerce en rdc
-  logements

# Secteur Robespierre



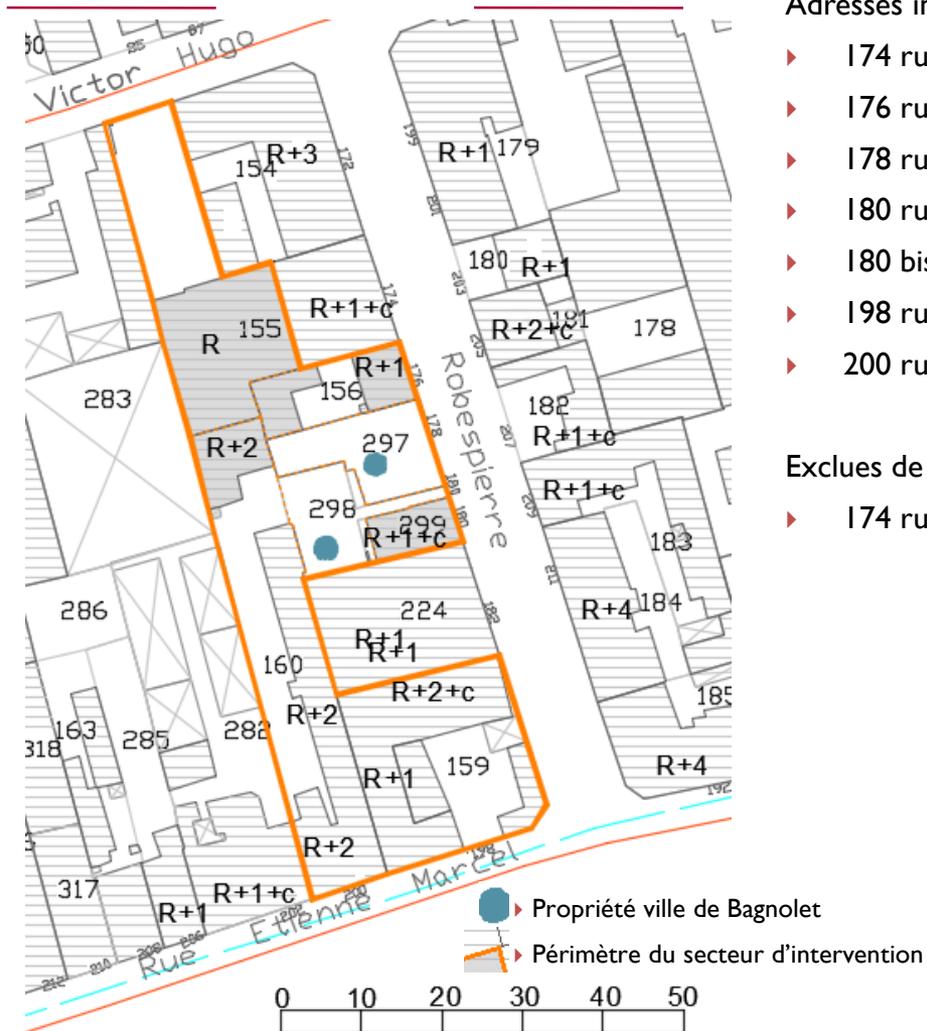
➤ Vues rue Robespierre



➤ Vue rue Etienne Marcel



## Secteur Robespierre - Situation existante



Adresses incluses dans l'îlot:

- ▶ 174 rue Robespierre / activités bâtiment cour.
- ▶ 176 rue Robespierre / cabinet médical.
- ▶ 178 rue Robespierre / terrain municipal nu.
- ▶ 180 rue Robespierre / terrain municipal nu.
- ▶ 180 bis rue Robespierre / 3 logements.
- ▶ 198 rue Etienne Marcel / activités Colorine.
- ▶ 200 rue Etienne Marcel / 23 logements.

Exclues de l'îlot :

- ▶ 174 rue Robespierre / logements bâtiment rue.

174 rue Robespierre



198 rue Etienne Marcel



## Secteur Robespierre - **Projet**

### **AVEC JARDIN PARTAGE**

Programmation :

- 39 logements (dont 14 sociaux).
- Des commerces en rez-de-chaussée sur rue.
- 33 places de stationnement.
- Un jardin partagé de 310m<sup>2</sup> en cœur de secteur.

Des hauteurs R+3/R+4/R+5 sur les rues Robespierre et Etienne Marcel,  
R+4 sur la rue Victor Hugo.

*(hauteurs inférieures aux hauteurs maximum autorisées au PLU)*

Des logements de type maisons de ville en R+1 en cœur d'îlot.

Des perspectives et des cœurs d'îlots verts seront aménagés.

Un jardin partagé dans ce secteur présenterait certains avantages:

- Surface plus grande (310m<sup>2</sup>)
- Accessibilité facilitée
- Déficit d'opération limité

-  Commerce en rdc
-  Logements



## Secteur Robespierre - **Projet**

### **SANS JARDIN PARTAGE**

Programmation :

- 42 logements (dont 15 sociaux).
- Des commerces en rez-de-chaussée sur rue.
- 34 places de stationnement.

Des hauteurs R+3/R+4/R+5 sur les rues Robespierre et Etienne Marcel,  
R+4 sur la rue Victor Hugo.

*(hauteurs inférieures aux hauteurs maximum autorisées au PLU)*  
Des logements de type maisons de ville en R+1 en cœur d'îlot.

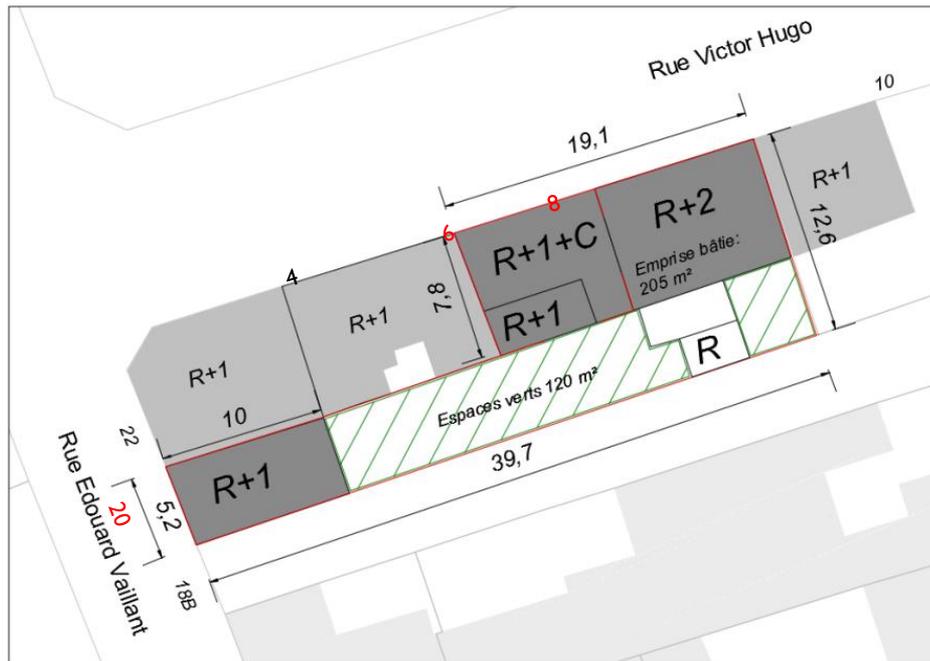
Des perspectives et des cœurs d'îlots verts seront aménagés.



-  Commerce en rdc
-  Logements



## 20 rue Edouard Vaillant / 6-8 rue Victor Hugo Projet



Projet mixte combinant:

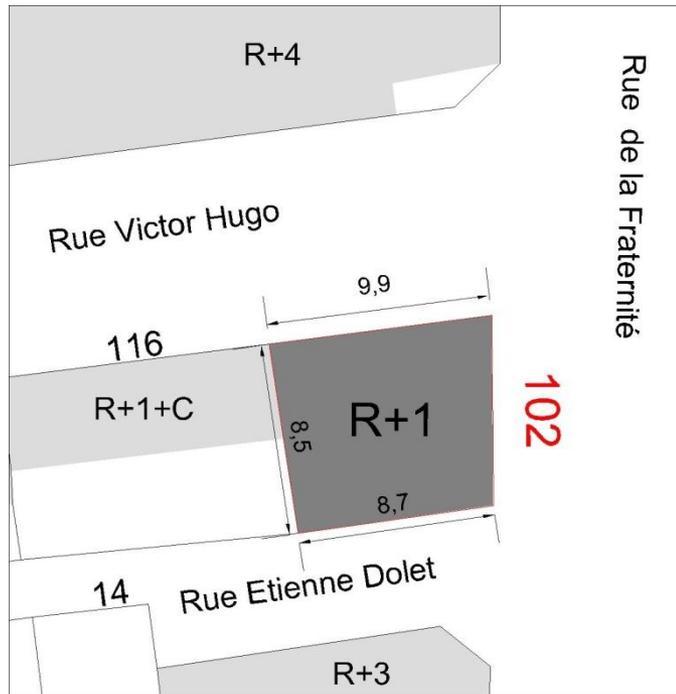
- la **réhabilitation lourde** du 6 rue Victor Hugo.
  - et la **démolition-reconstruction** sur le 8 rue Victor Hugo et 20 rue Edouard Vaillant.
- (Exclusion, suite à l'étude, du 4 V. Hugo, peu dégradé)

Le projet permettrait:

- La réalisation de **6 logements** : 1 T1 bis, 3 T2, 1 T3 duplex et 1 T5.
- Un espace libre correspondant à 40% de la parcelle.

# Immeubles isolés

## 102 rue de la Fraternité Situation existante



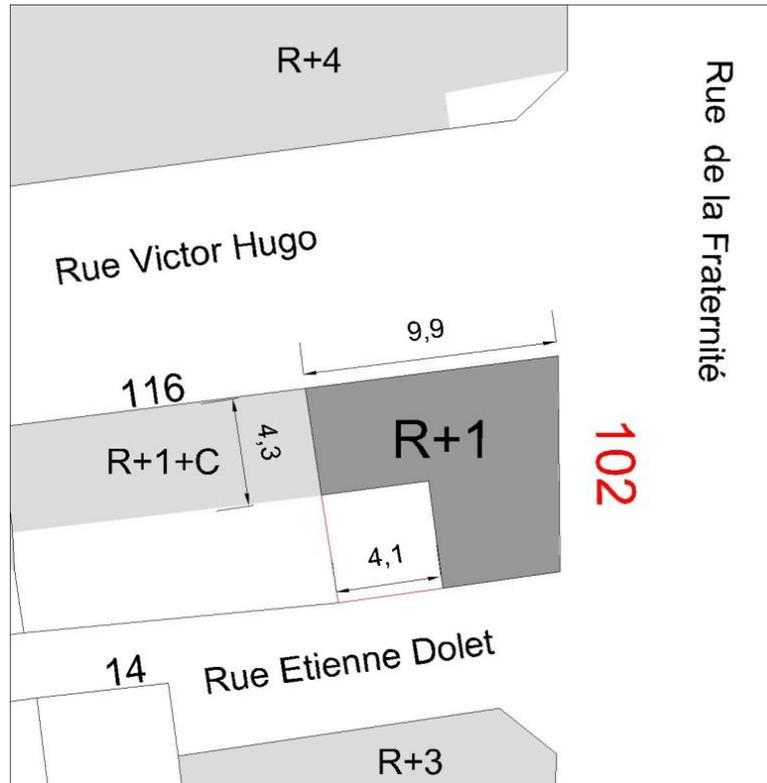
2 logements (actuellement occupés)



# Immeubles isolés

## 102 rue de la Fraternité

### Projet



Nécessité de prévoir une appropriation publique puis une **démolition** de l'immeuble compte tenu de son état très dégradé et de la défaillance du propriétaire.

Le projet permettrait la **reconstruction d'un grand logement** individuel (92m<sup>2</sup>) en R+I.

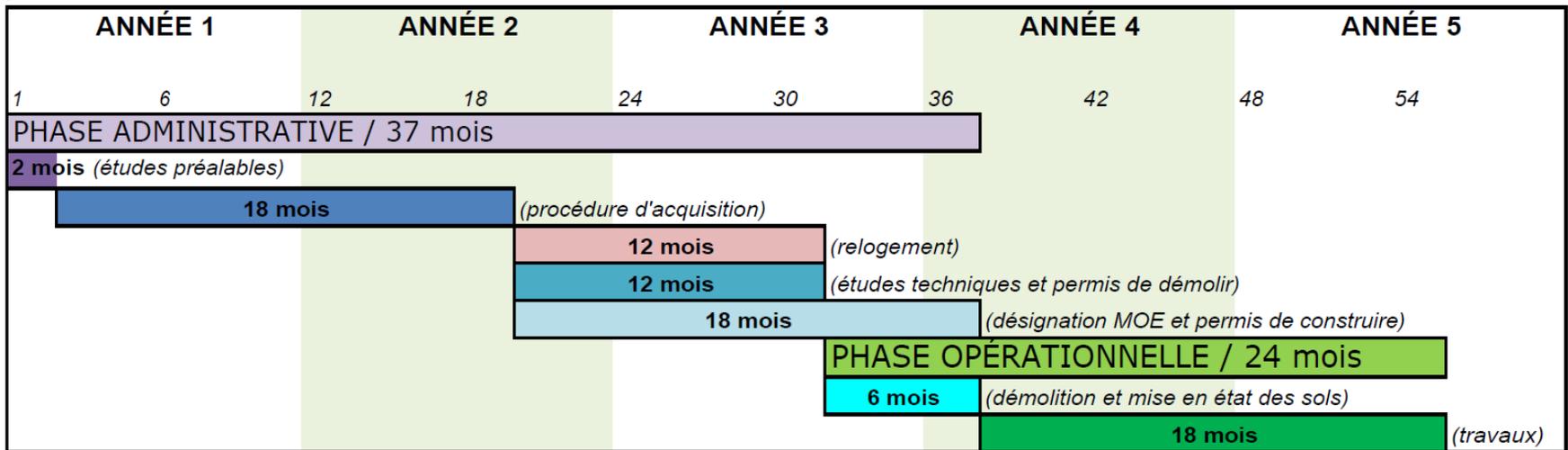
## II-3) Le coût de l'opération

- Dépenses prévisionnelles (acquisitions foncières, relogement, démolitions...): environ 17,2 millions d'€ (avec participation à extension du groupe scolaire)
- Recettes prévisionnelles (vente charges foncières, subventions...): environ 8,8 millions d'€ (avec participation à extension du groupe scolaire)
- Déficit d'environ 8,4 millions d'€  
Principe de partage du déficit 50/50 entre ville et communauté d'agglomération

## III- Le calendrier prévisionnel

# Planning prévisionnel d'une opération en 5 ans

*Démarrage: signature du traité de concession*



Le PNRQAD se déroulera de 2015 à 2022. Aussi, les opérations s'étaleront au cours de ces 7 années en suivant un planning différent selon leur complexité.

Le démarrage des opérations est prévu à la rentrée 2015, après la signature du traité de concession.

# IV- L'OPAH

## (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

---

## Un accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé:

- Pour les immeubles d'habitation dégradés (parties communes et logements).
- Copropriétés et parfois monopropriétés, mais contenant plusieurs logements.
- Conseils techniques, juridiques, accompagnement administratif (subventions).
- Subventions pour des travaux de réhabilitation, d'amélioration thermique, ou d'adaptation, sous conditions de ressources, de loyers pratiqués, et d'ambition des travaux.
- Une intervention coercitive sur les logements et immeubles les plus dégradés.
- 29 immeubles prioritaires identifiés, représentant 247 logements.
- Durée: 5 ans (démarrage après signature des traité de concession et convention d'OPAH).

## Périmètres OPAH et immeubles à accompagner en priorité



**Merci**  
**pour votre attention**  
**et votre participation**