



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris



**SORÉGA**  
Société de requalification  
des quartiers anciens

30 juin 2016

# Réunion publique

## Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



## Mot d'accueil des élus

## Présentation

- Outils du projet urbain
- Diagnostic du quartier
- Principes et secteurs d'aménagement urbain
- Mise en œuvre du projet urbain

## Temps d'échange en plénière

## Discussion autour des tables rondes

## **Tony Di Martino,**

Maire de Bagnolet

## **Danièle Senez,**

Vice-présidente d'Est Ensemble,  
déléguée à la rénovation urbaine et à l'habitat indigne

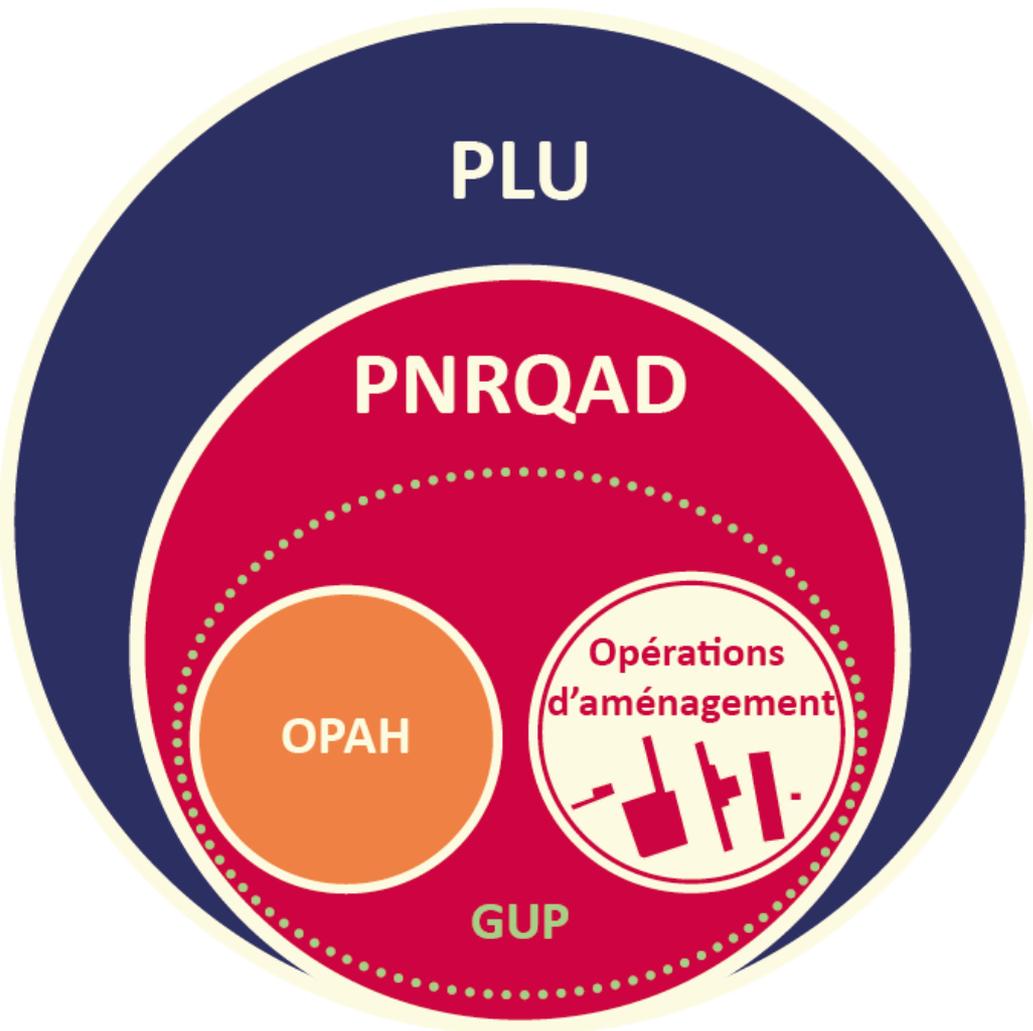
## **Sandrine Charnoz,**

Présidente de la SOREQA,  
Conseillère de Paris et du 12<sup>ème</sup> arrondissement

# Outils du projet urbain



Aurélie Bouton, Ville Ouverte



**Encadrer l'évolution de la ville**



**Lutter contre l'habitat insalubre 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)

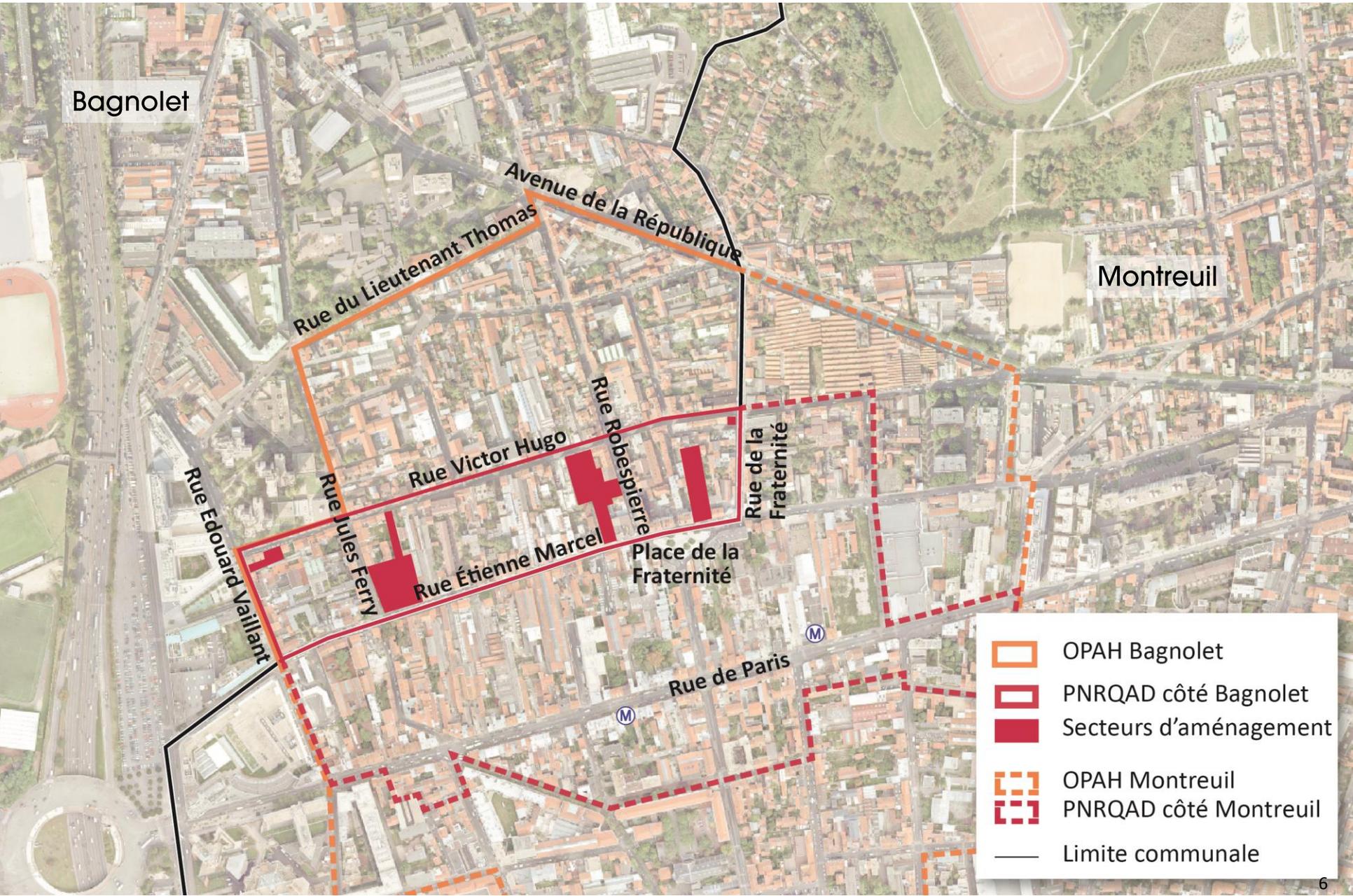
**Gestion Urbaine de Proximité** : amélioration du cadre de vie

\*PLU = Plan Local d'Urbanisme

\*PNRQAD = Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

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

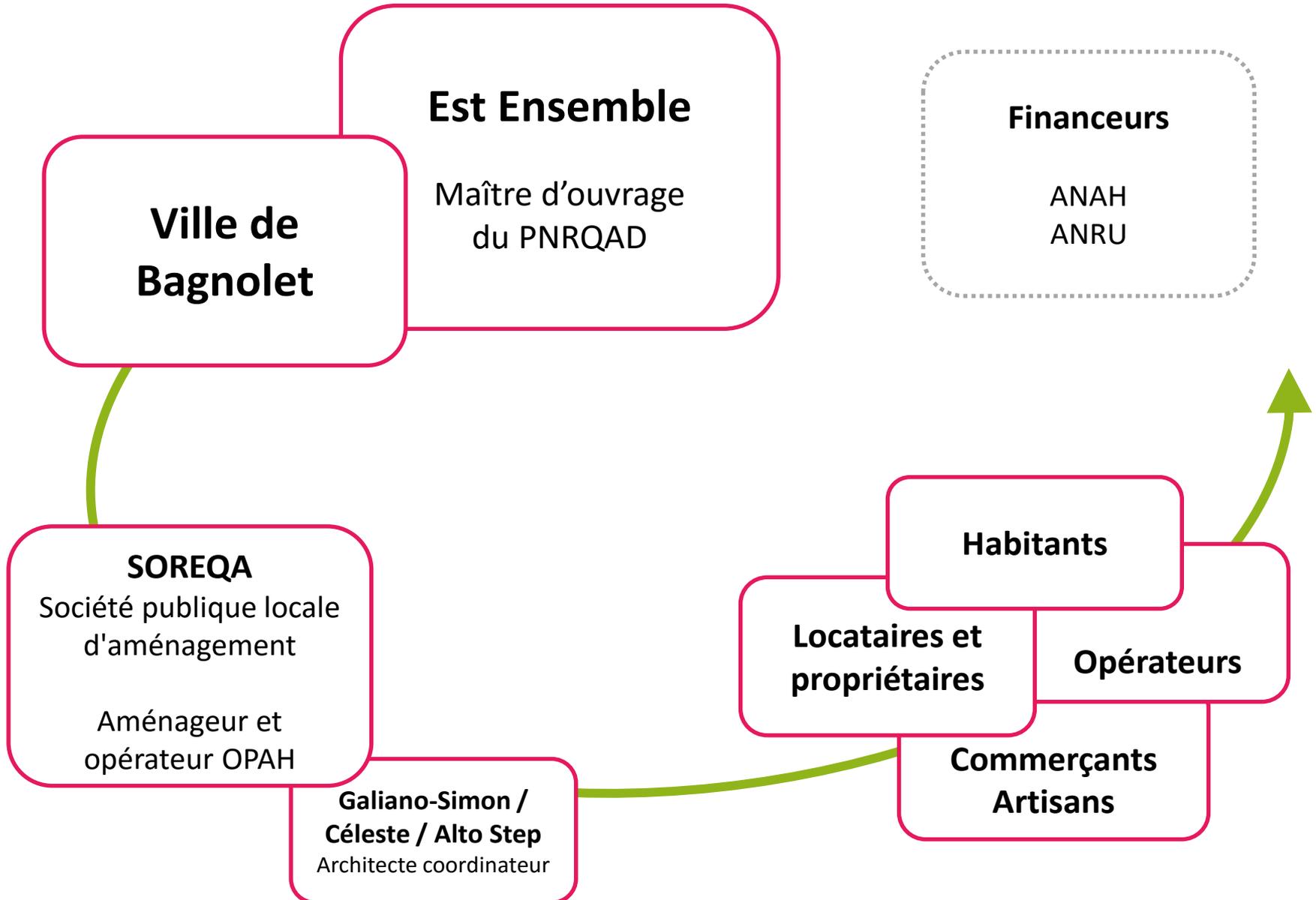
\*GUP = Gestion Urbaine de Proximité

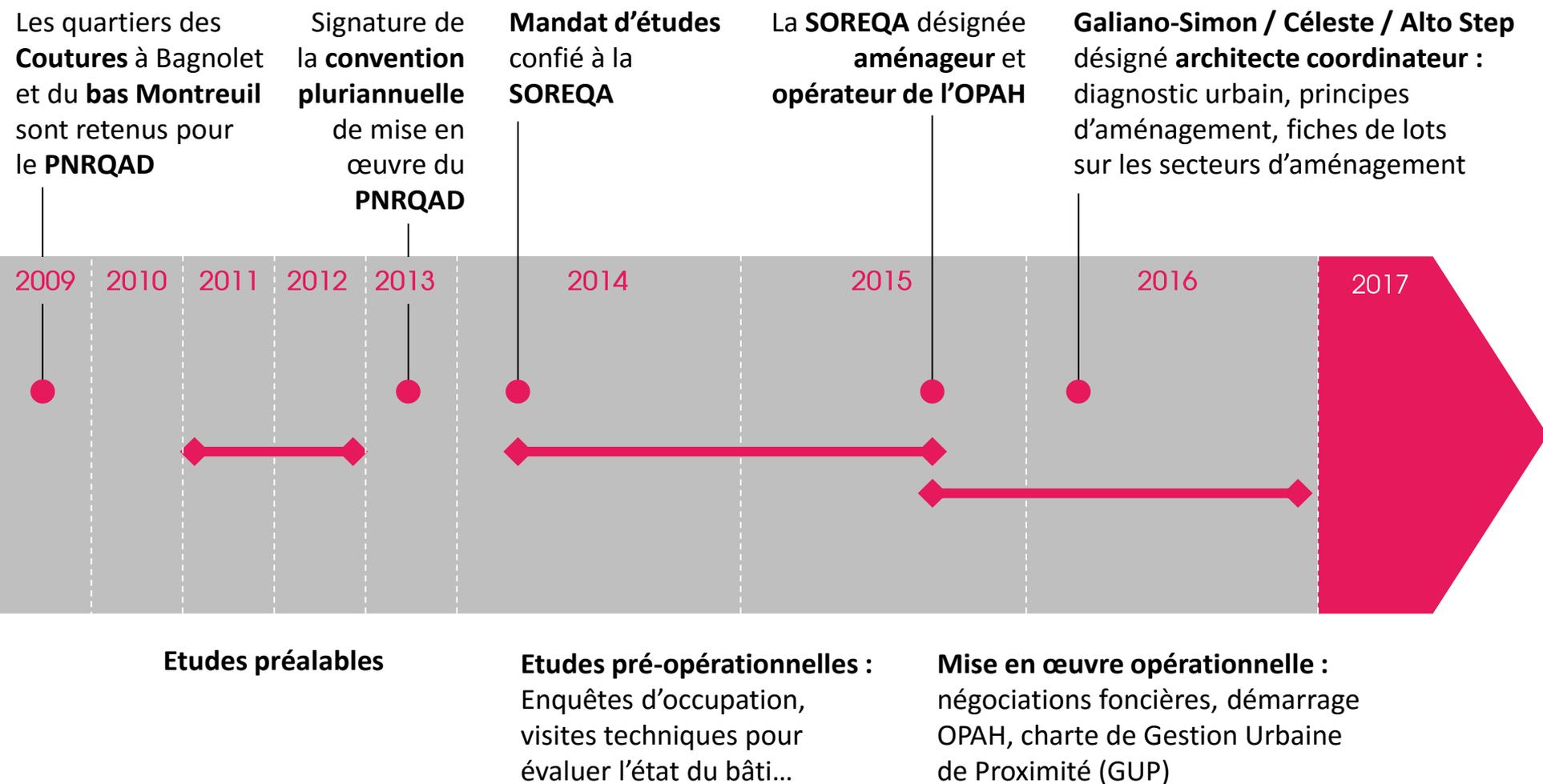


Bagnole

Montreuil

- OPAH Bagnole
- PNRQAD côté Bagnole
- Secteurs d'aménagement
- OPAH Montreuil
- PNRQAD côté Montreuil
- Limite communale





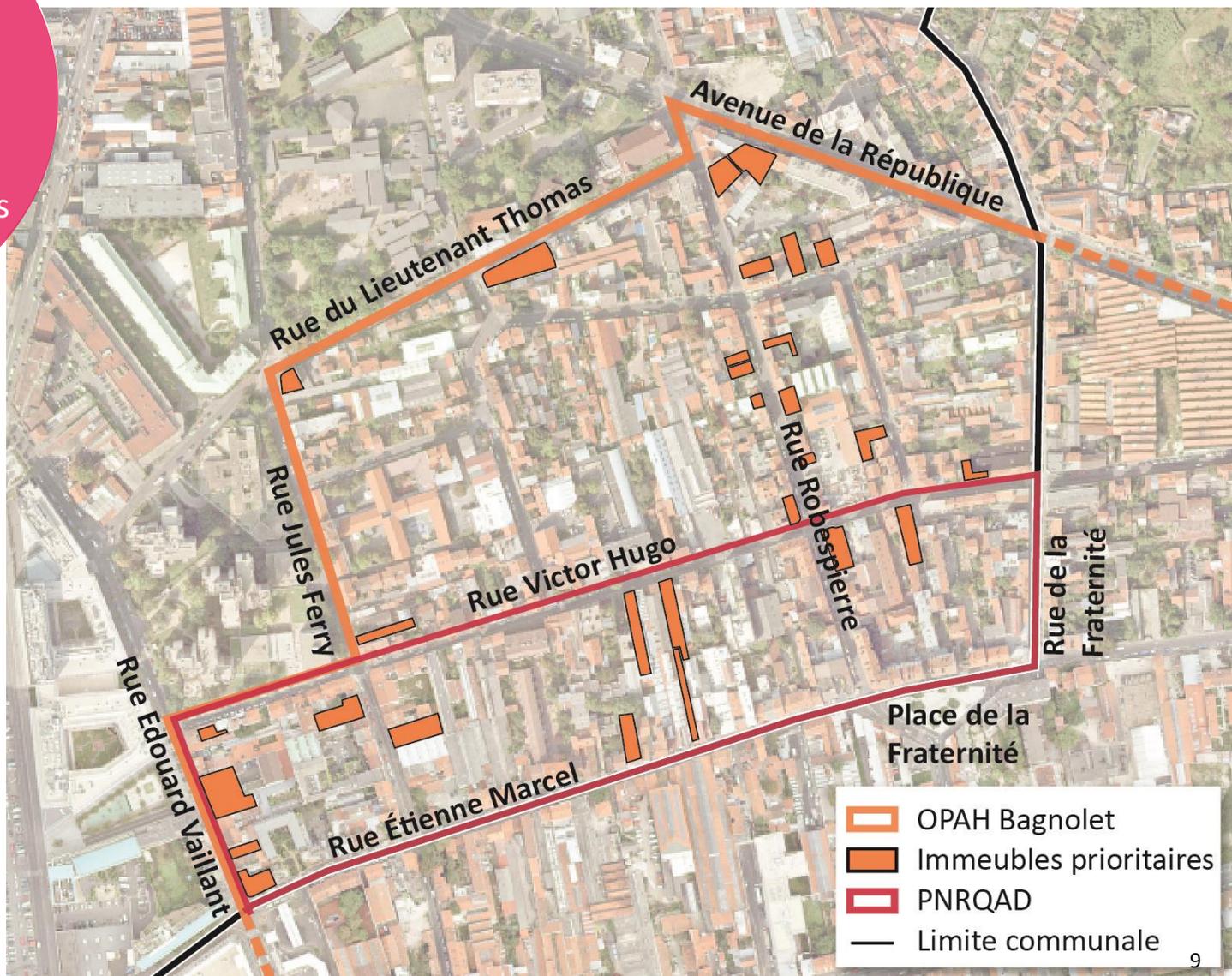
## L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

29 immeubles  
prioritaires  
représentant  
247 logements

aides renforcées  
(financières, techniques  
et administratives)

Pour les autres  
immeubles du  
périmètre, un  
accompagnement  
pour la réalisation  
de travaux.

**Permanence OPAH,**  
sur RDV mercredi matin  
et vendredi après-midi  
6 rue Lavoisier, Montreuil  
[opahbagnolet@soreqa.fr](mailto:opahbagnolet@soreqa.fr)



- OPAH Bagnolet
- Immeubles prioritaires
- PNRQAD
- Limite communale

## Les objectifs :

- Améliorer le fonctionnement du quartier par une **gestion** quotidienne 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

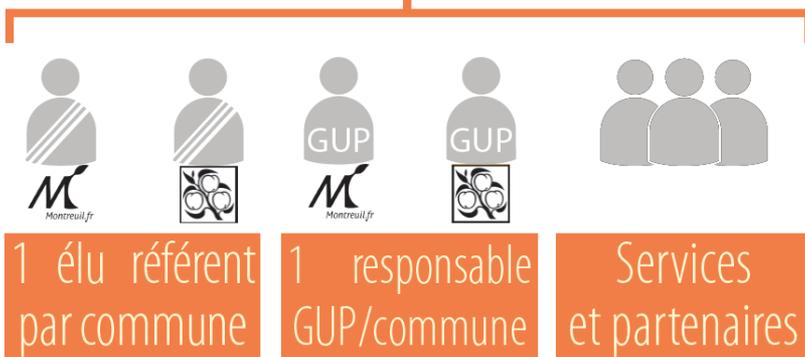


Propreté  
et déchets



Animation  
des friches et des  
espaces collectifs

## La méthode :



Fait le lien entre  
Est Ensemble  
et la Ville

Coordination  
des services

Mobilisés en  
fonction des  
thématiques

## La participation des habitants :



Réunion publique le 22 mars 2016

Permanence lors de la fête  
de la place de la Fraternité le 28 mai 2016

# Diagnostic du quartier

 Galiano-Simon / Céleste / Alto Step

Architecte coordonnateur



## Diagnostic du quartier



## Le quartier aujourd'hui

- Des parcelles étroites (permanence du parcellaire en lanière).
- Une forte occupation du sol.
- Un bâti ancien : des constructions hybrides, de qualité hétérogène.

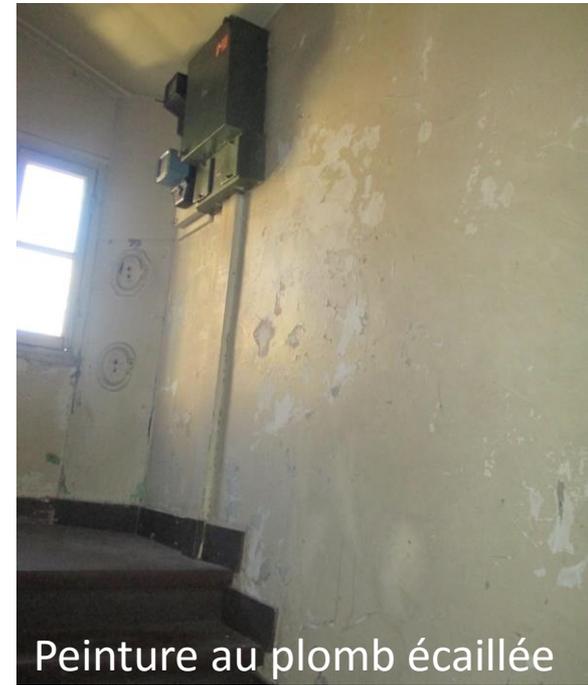




Dégradations structurelles



Installation électrique dangereuse



Peinture au plomb écaillée

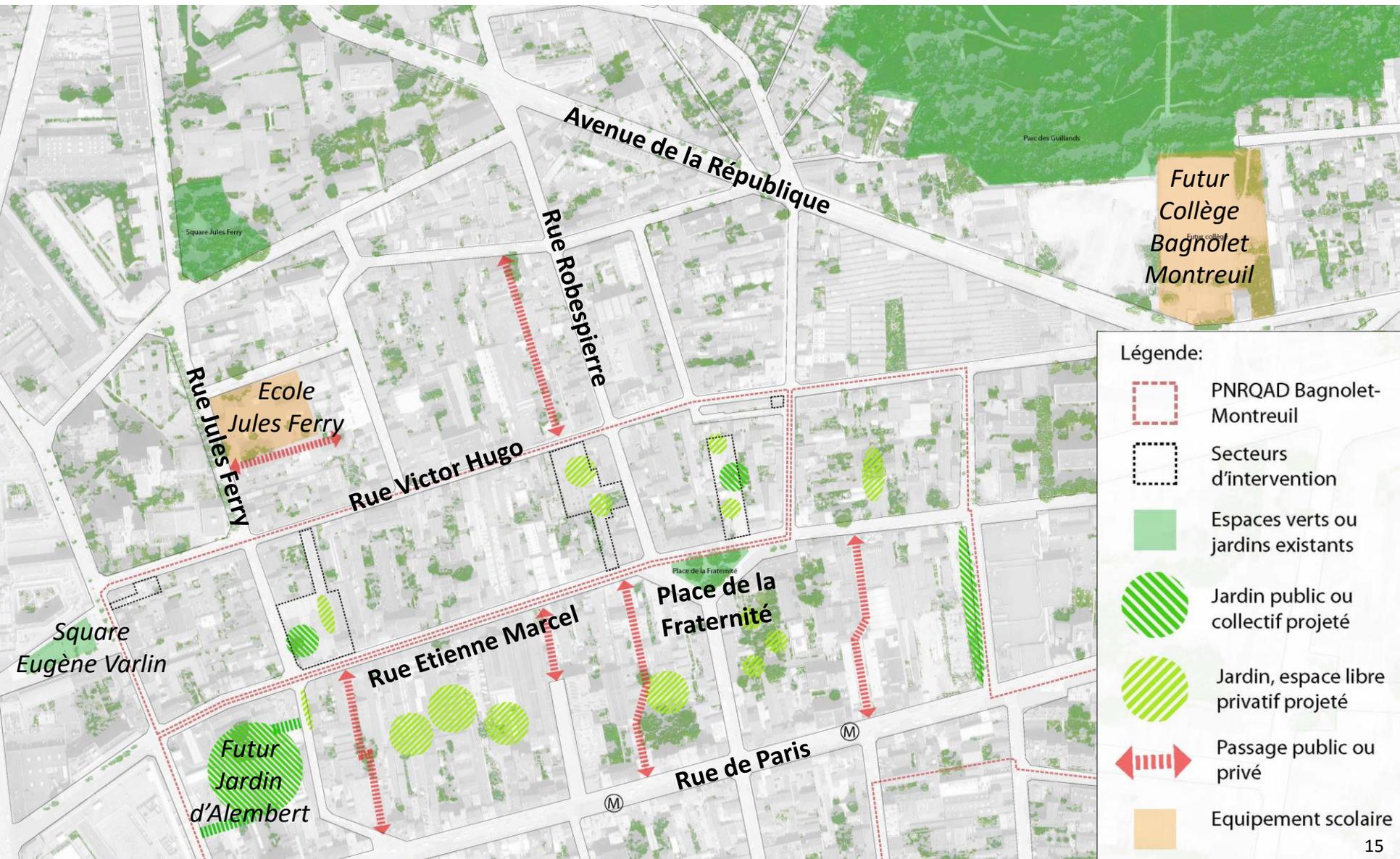


Humidité et ventilation défailante

# Diagnostic du quartier

## Des espaces verts peu nombreux

Différents types d'espaces verts (squares, jardins collectifs et privés, friches...) mais un quartier peu végétalisé à l'origine.





# Principes et secteurs d'aménagement

 Galiano-Simon / Céleste / Alto Step

Architecte coordonnateur



## Résorber l'habitat dégradé et améliorer les logements :

- Conserver le **caractère populaire** et l'**identité** du quartier, par un **projet le moins dense possible**, dans un **cadre financier contraint**.
  - Construire de **nouveaux logements qualitatifs**, dont **35%** de logements **sociaux**.
- ➔ Environ **130 logements qualitatifs créés** (en intégrant la parcelle Vilogia), remplaçant une centaine de logements dégradés, dont 50% occupés aujourd'hui.



## Développer les équipements et les commerces :

- 1 nouvelle crèche associative.
- 2 classes financées par le PNRQAD.
- 5 coques commerciales créées.

Quels types de commerces privilégier ?



## Créer de nouveaux espaces verts :

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

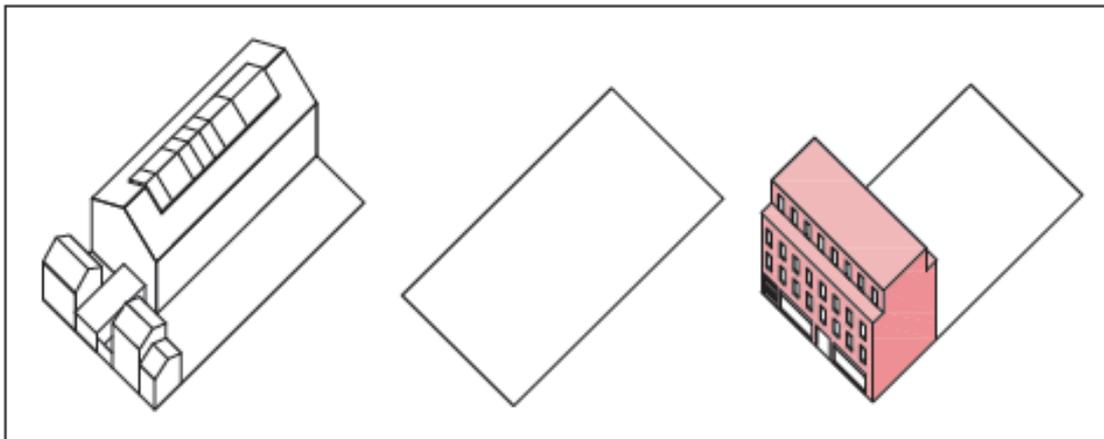
Quelle localisation ?



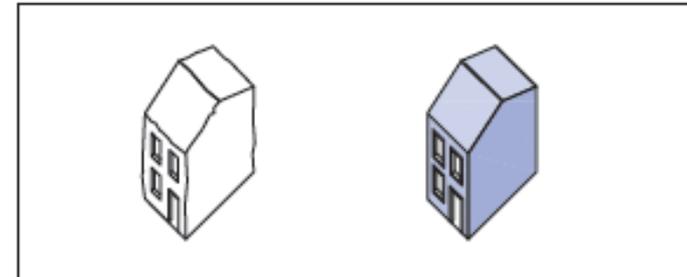
Des **préconisations** à prendre en compte pour **tout nouveau permis de construire** sur le secteur, définies selon les **formes d'évolution du bâti** :

- **Qualité des espaces libres.**
- **Qualités architecturales et urbaines.**
- **Qualités des espaces bâtis collectifs.**
- **Qualités des espaces bâtis privés.**

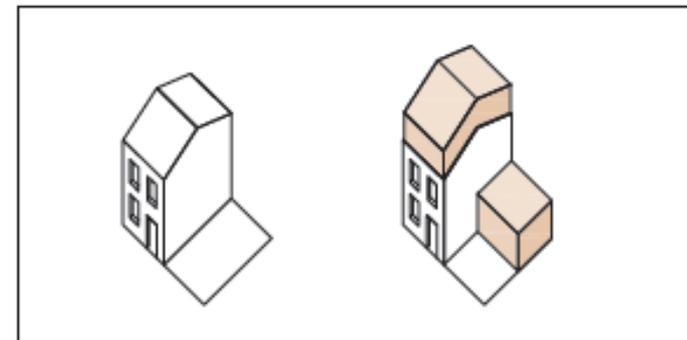
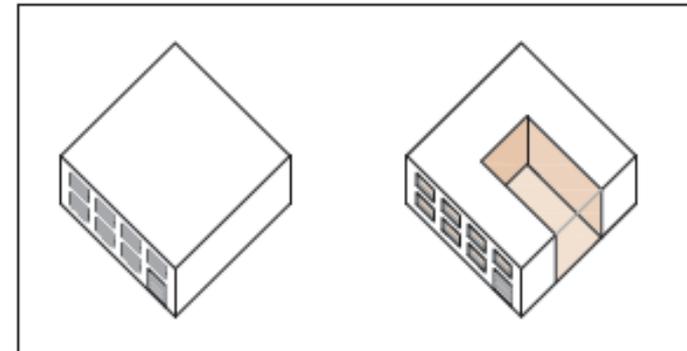
*Mutation / Démolition-Reconstruction*



*Conservation / Réhabilitation*



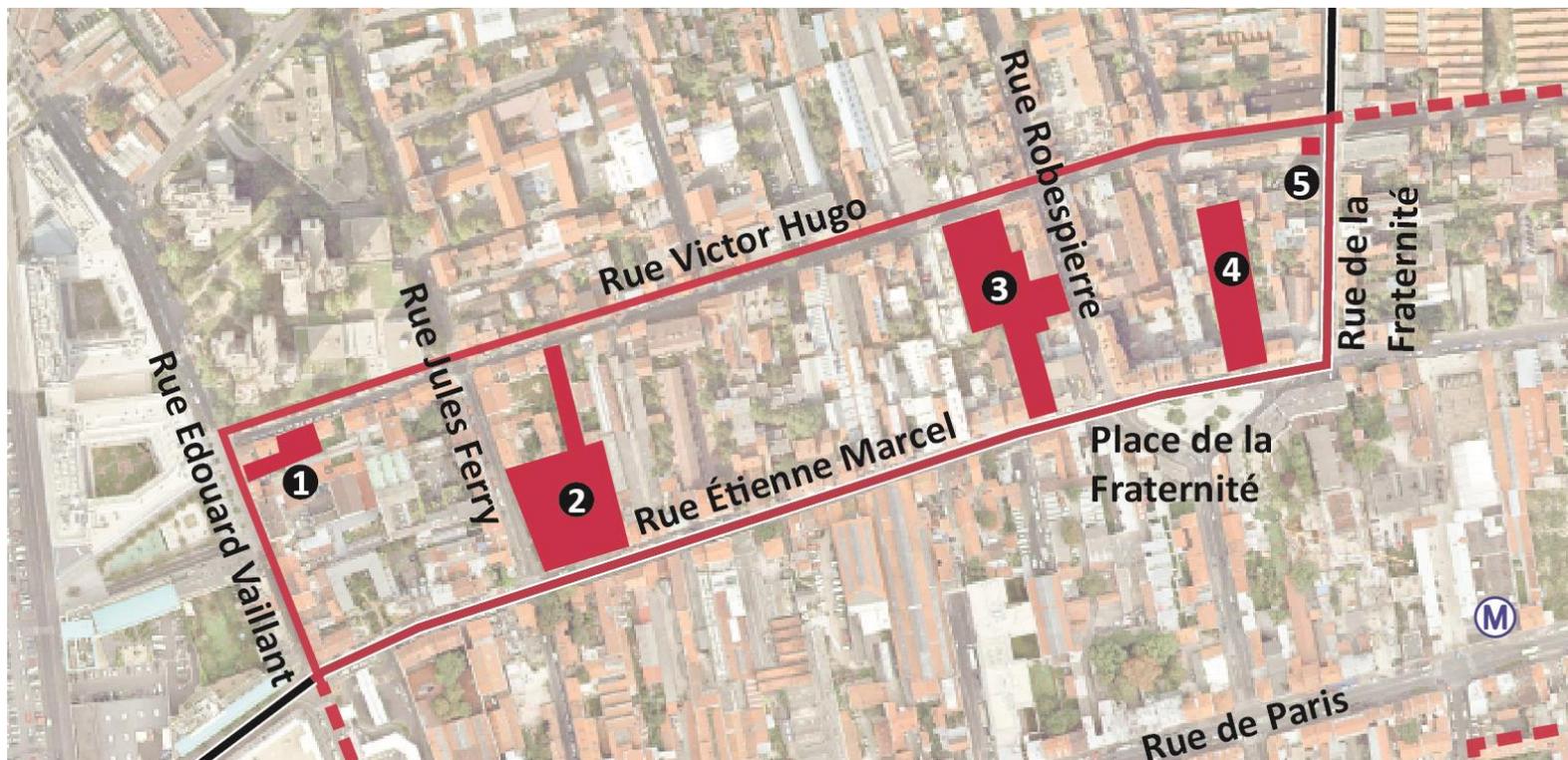
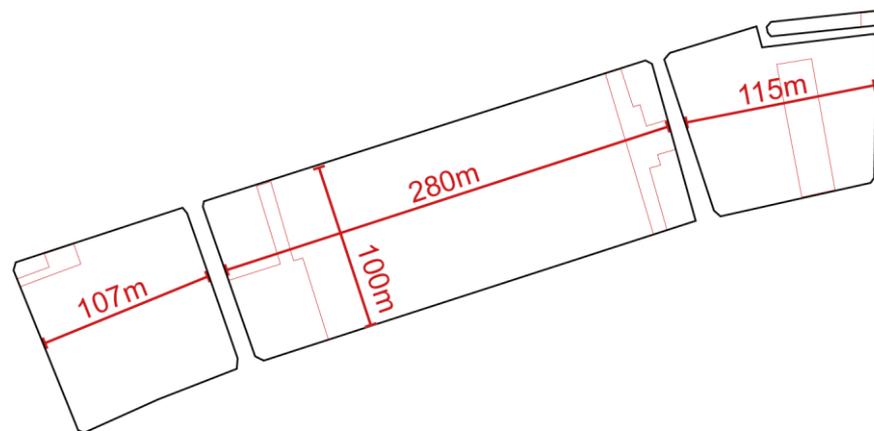
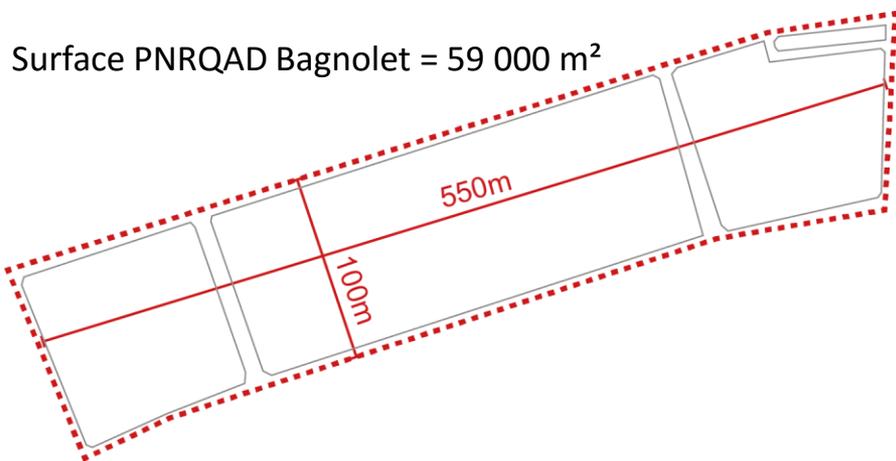
*Adaptation / Reconversion / Extension*



# Secteurs d'aménagement

# Localisation

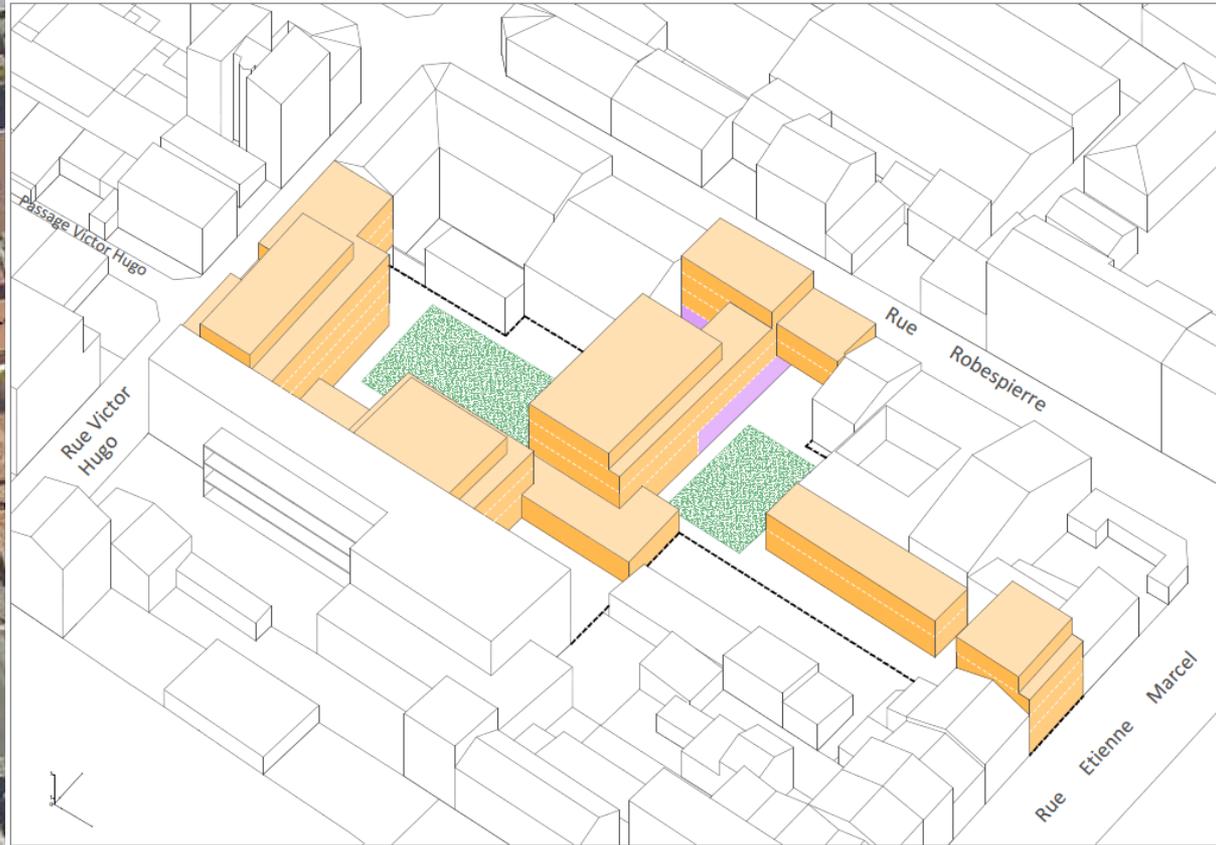
Surface PNRQAD Bagnolet = 59 000 m<sup>2</sup>



# Secteurs d'aménagement

# Robespierre





## Légende:

- Secteur d'intervention
- Bâtiments projetés
- Pignons mitoyens importants
- Vues des bâtiments voisins vers le secteur

## Projet :

- Intégration de la parcelle Vilogia au secteur (92-94 rue Victor Hugo).
- 45 logements accompagnés de places de stationnement.
- Commerce en RDC rue Robespierre.
- Espace vert en cœur d'îlot → nouveau square public ?

## Programmes

- Logement
- Activité
- Commerce



34 rue Victor Hugo



Angle des rues Jules Ferry et Etienne Marcel

# Secteurs d'aménagement

# Jules Ferry

Programmes	
	Logement
	Activité
	Commerce
	Bâtiments conservés

**Légende:**

	Secteur d'intervention
	Bâtiments projetés
	Pignons mitoyens importants
	Vues des bâtiments voisins vers le secteur



## Projet :

- Intégration de l'entrepôt rue Victor Hugo au secteur.
  - 60 logements accompagnés de places de stationnement.
  - Réhabilitation du 260 rue Etienne Marcel et surélévation du 266 rue Etienne Marcel.
  - Commerces rue Etienne Marcel.
  - Crèche associative rue Jules Ferry.
  - Conservation de l'arbre existant avec jardin sur rue
- ➔ nouveau square public ?

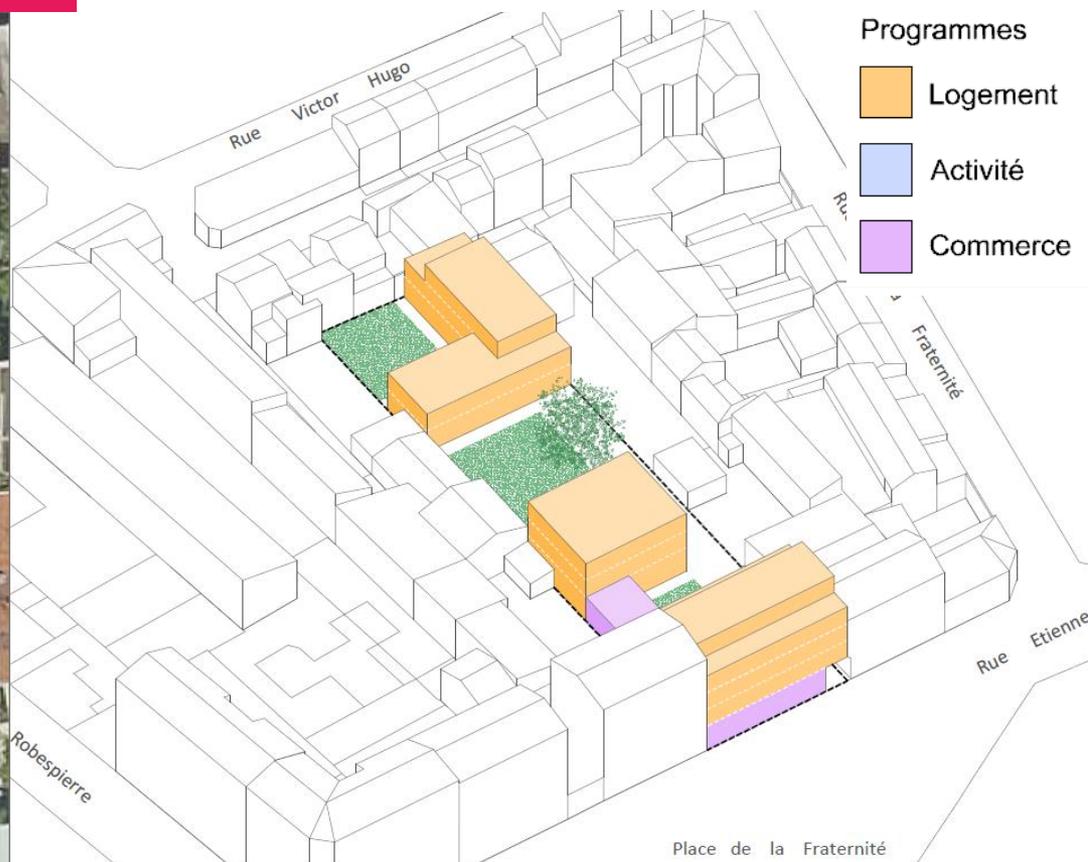


Rue Etienne Marcel



### Légende:

-  Secteur d'intervention
-  Bâtiments projetés
-  Pignons mitoyens importants
-  Vues des bâtiments voisins vers le secteur



### Programmes

-  Logement
-  Activité
-  Commerce

### Projet :

- 23 logements accompagnés de places de stationnement.
- Forme compacte pour dégager des espaces verts en cœur d'îlot.
- Jardin partagé autour du chêne liège.
- Commerce rue Etienne Marcel.



Rue Edouard Vaillant



Rue Victor Hugo

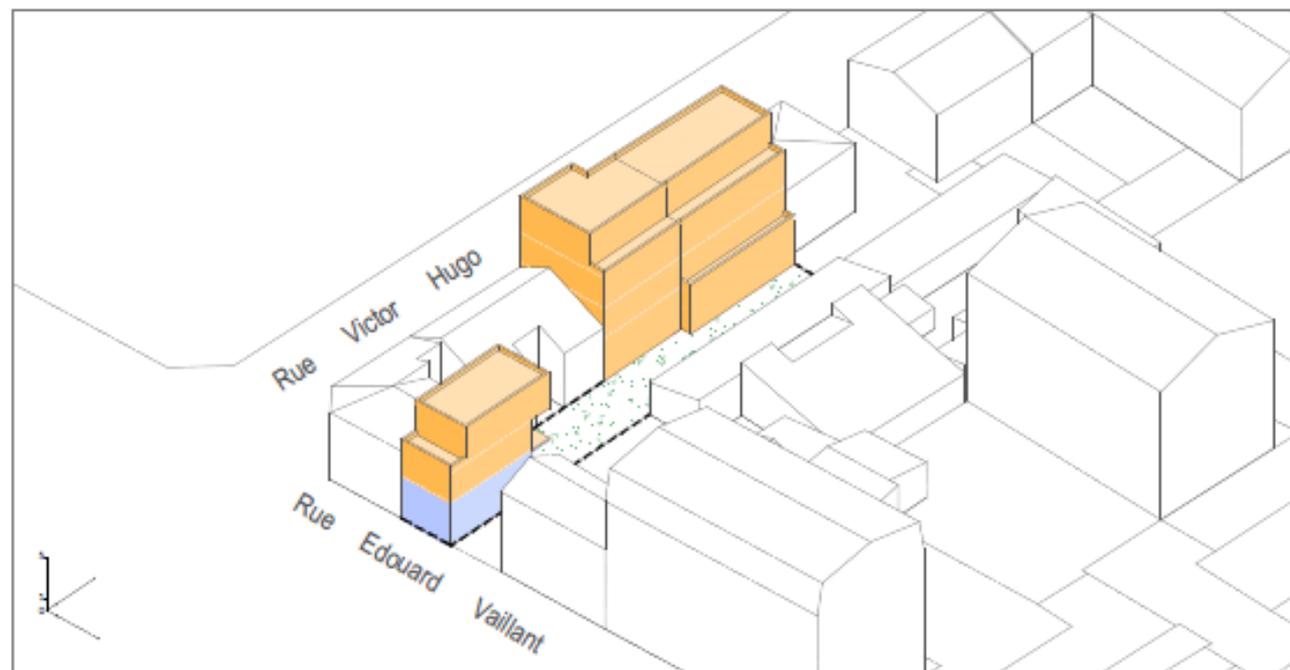


### Légende:

-  Secteur d'intervention
-  Bâtiments projetés
-  Pignons mitoyens importants
-  Vues des bâtiments voisins vers le secteur

### Projet :

- Démolition – reconstruction des 3 bâtiments.
- 6 logements.
- Commerce rue Edouard Vaillant.
- Espace libre avec jardin privatif en cœur d'îlot.



### Programmes

-  Logement
-  Activité
-  Commerce

# Secteurs d'aménagement

# Fraternité



# Secteurs d'aménagement

# Fraternité

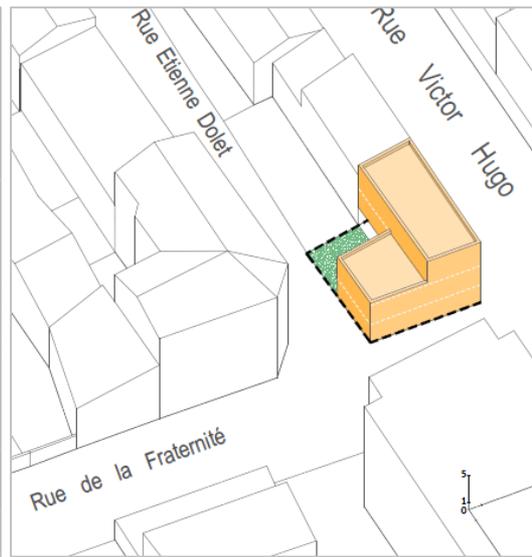
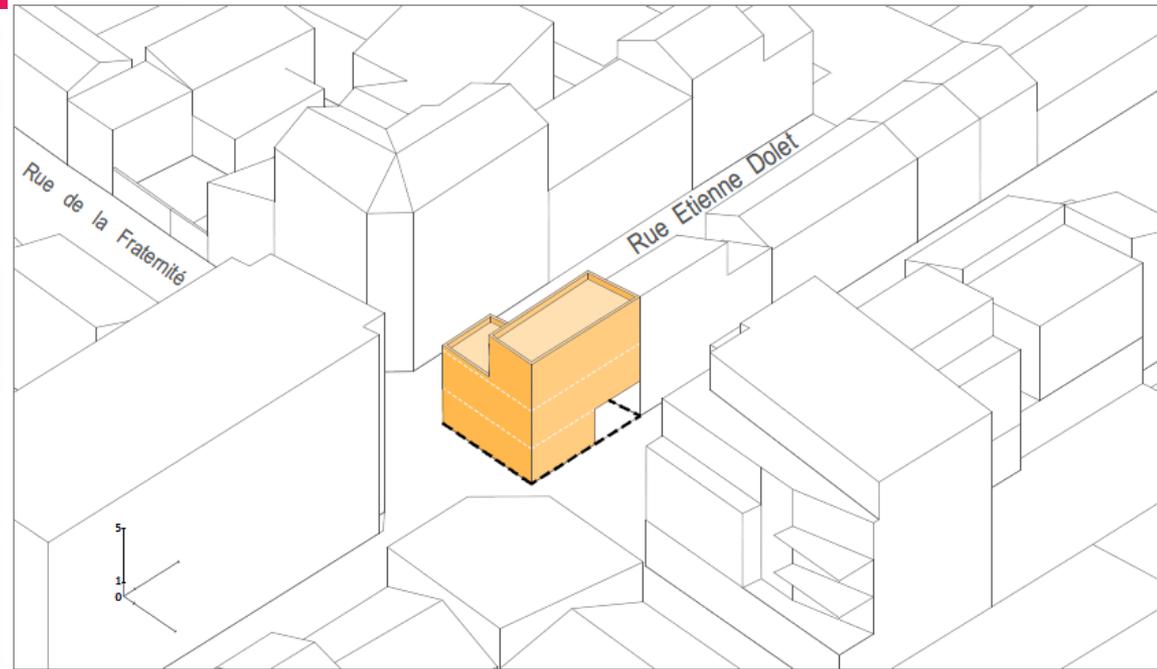
Légende:

 Secteur d'intervention

 Bâtiments projetés

 Pignons mitoyens importants

 Vues des bâtiments voisins vers le secteur



- Démolition-reconstruction d'1 logement en triplex.
- Jardin privatif à l'arrière.

Programmes

 Logement

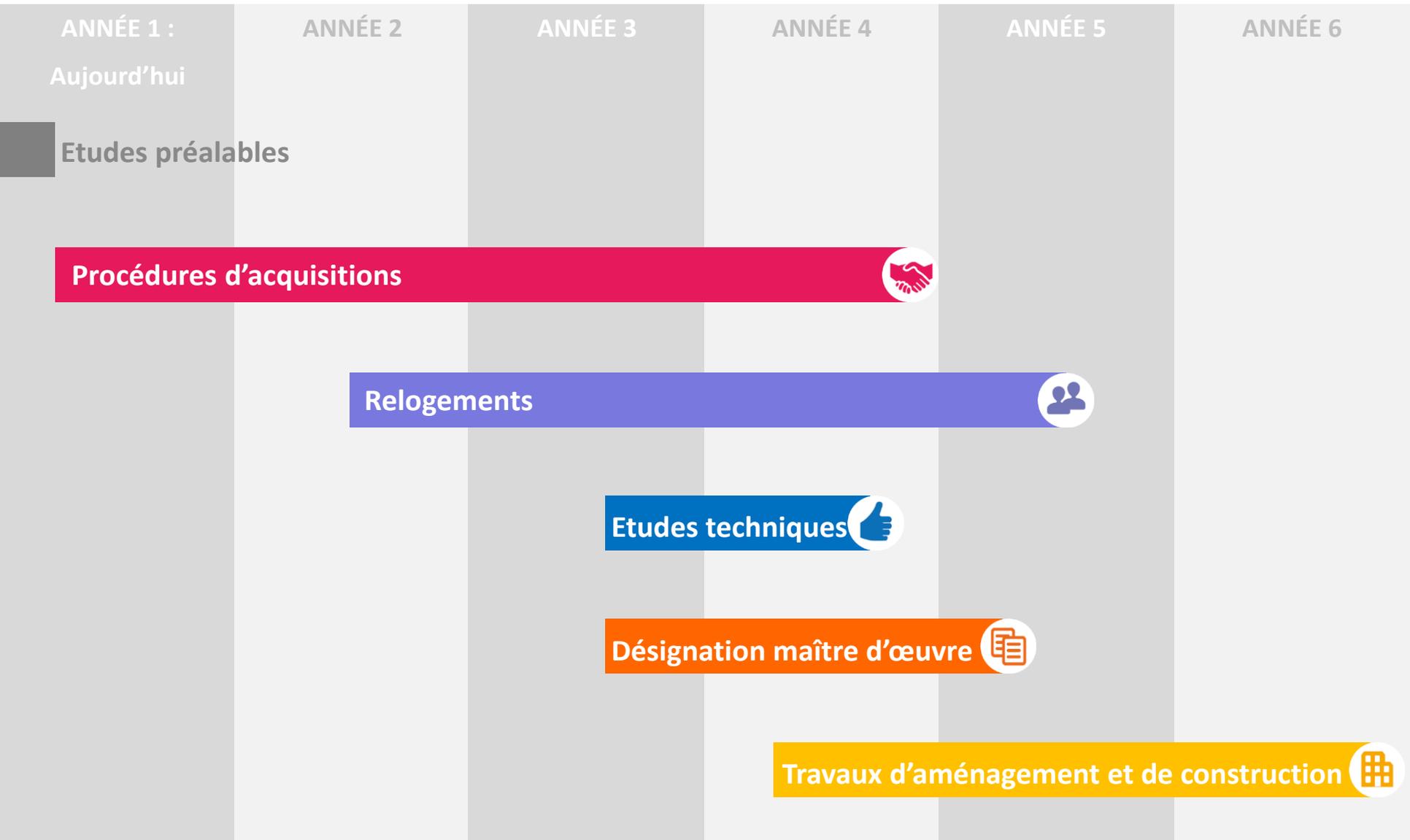
# Mise en œuvre du projet urbain



Aurélie Bouton, Ville Ouverte

# Mise en œuvre du PNRQAD

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





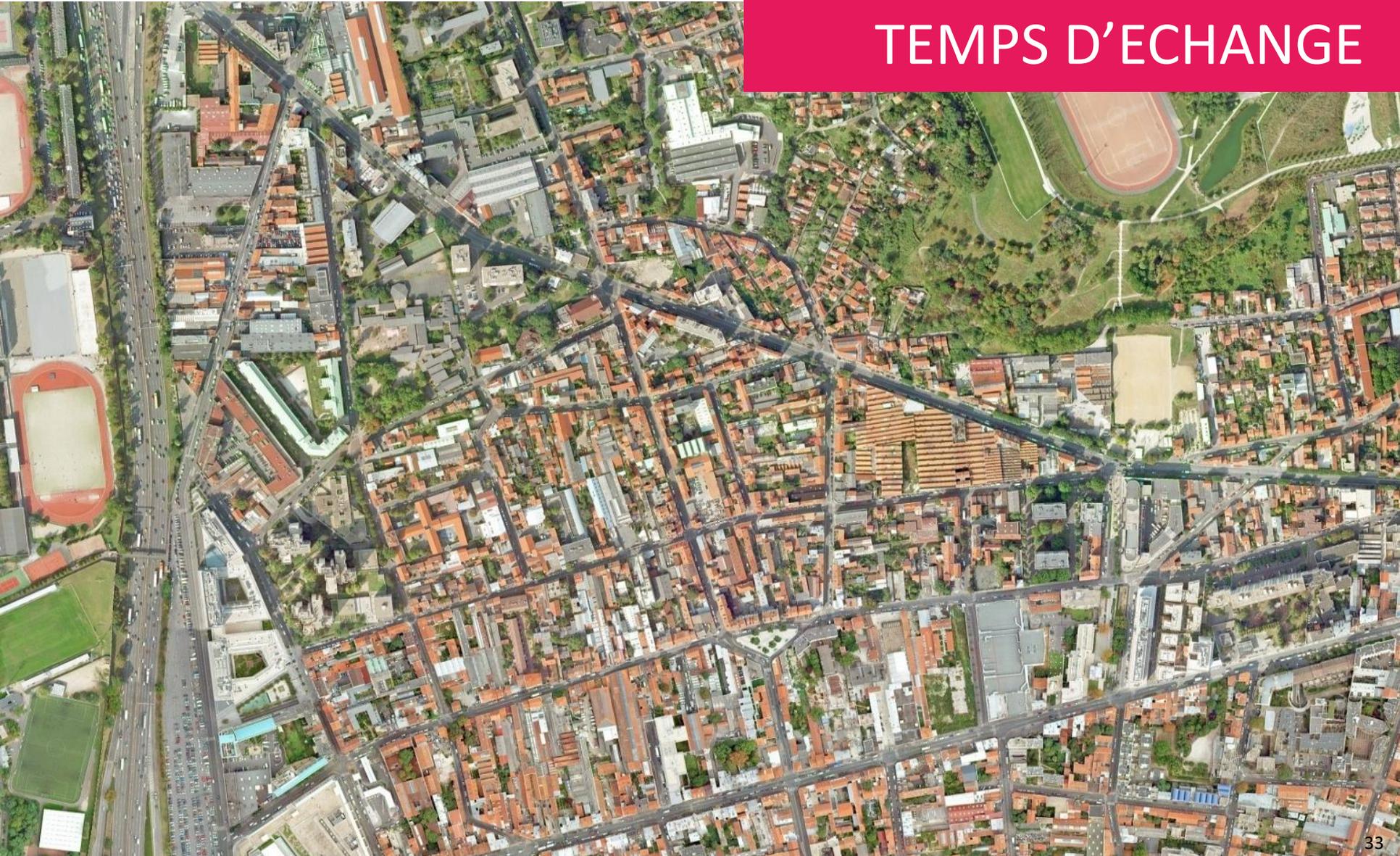
**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

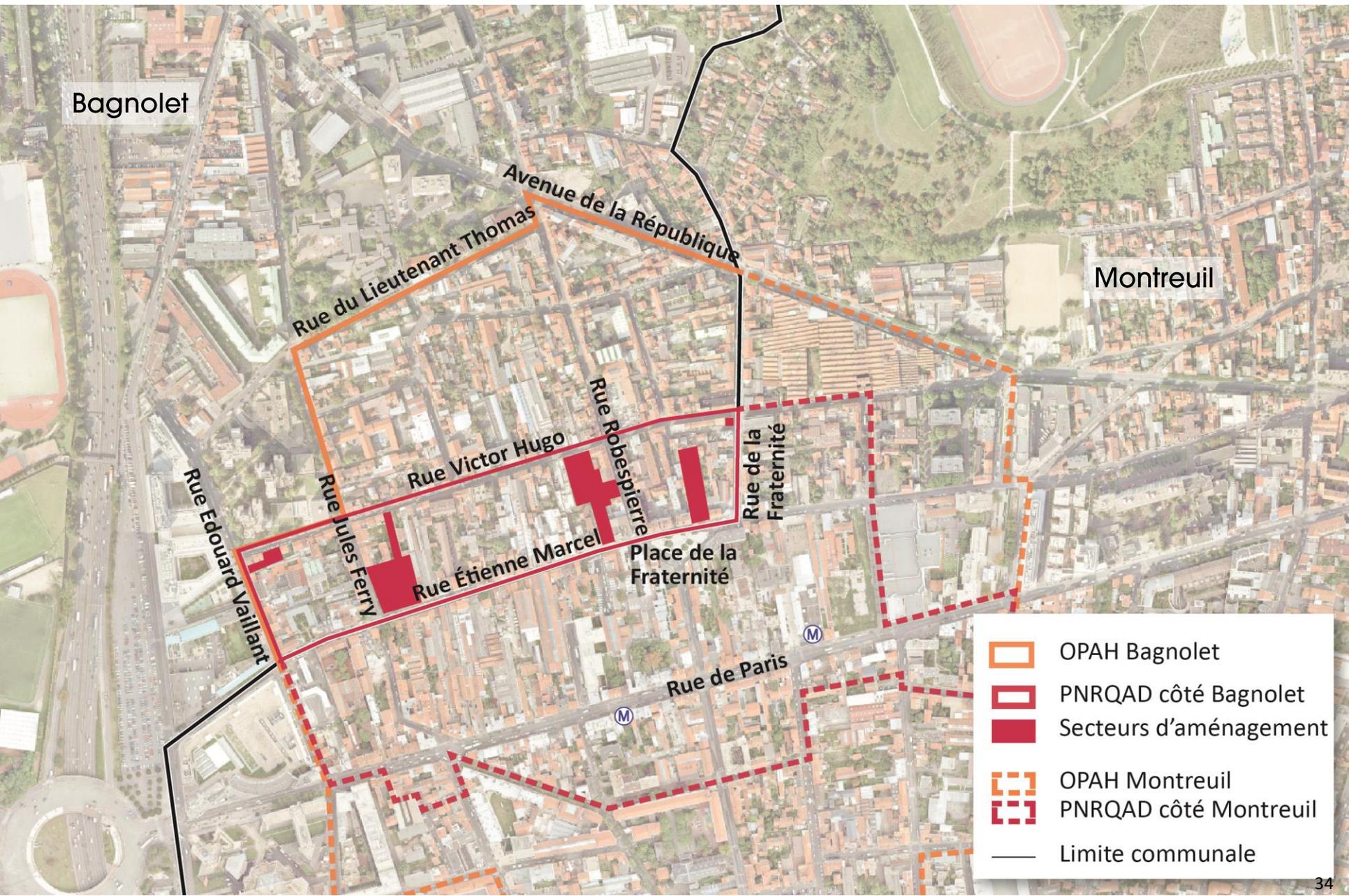


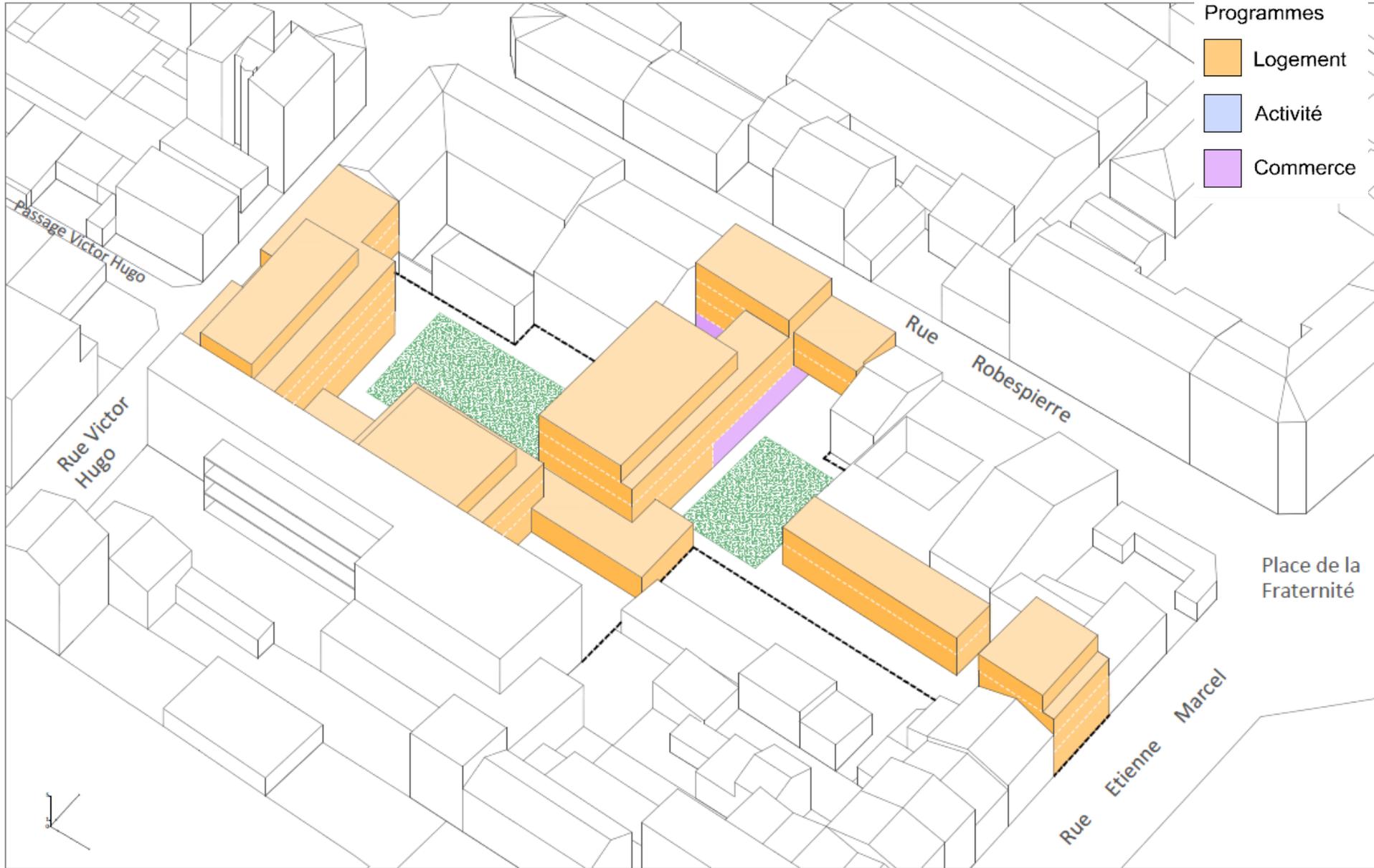
**SORÉGA**  
Société de requalification  
des quartiers anciens

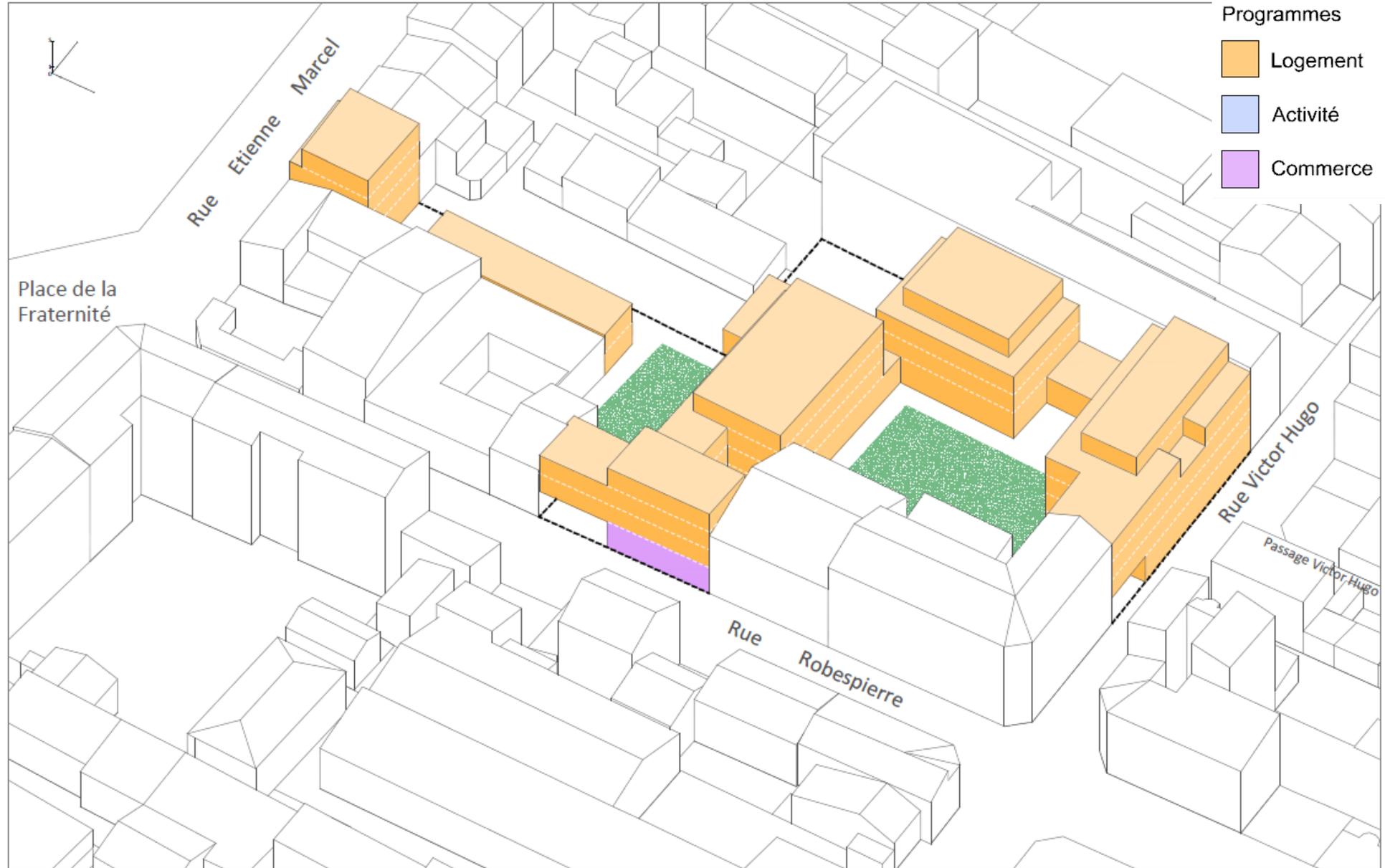
30 juin 2016

# TEMPS D'ÉCHANGE





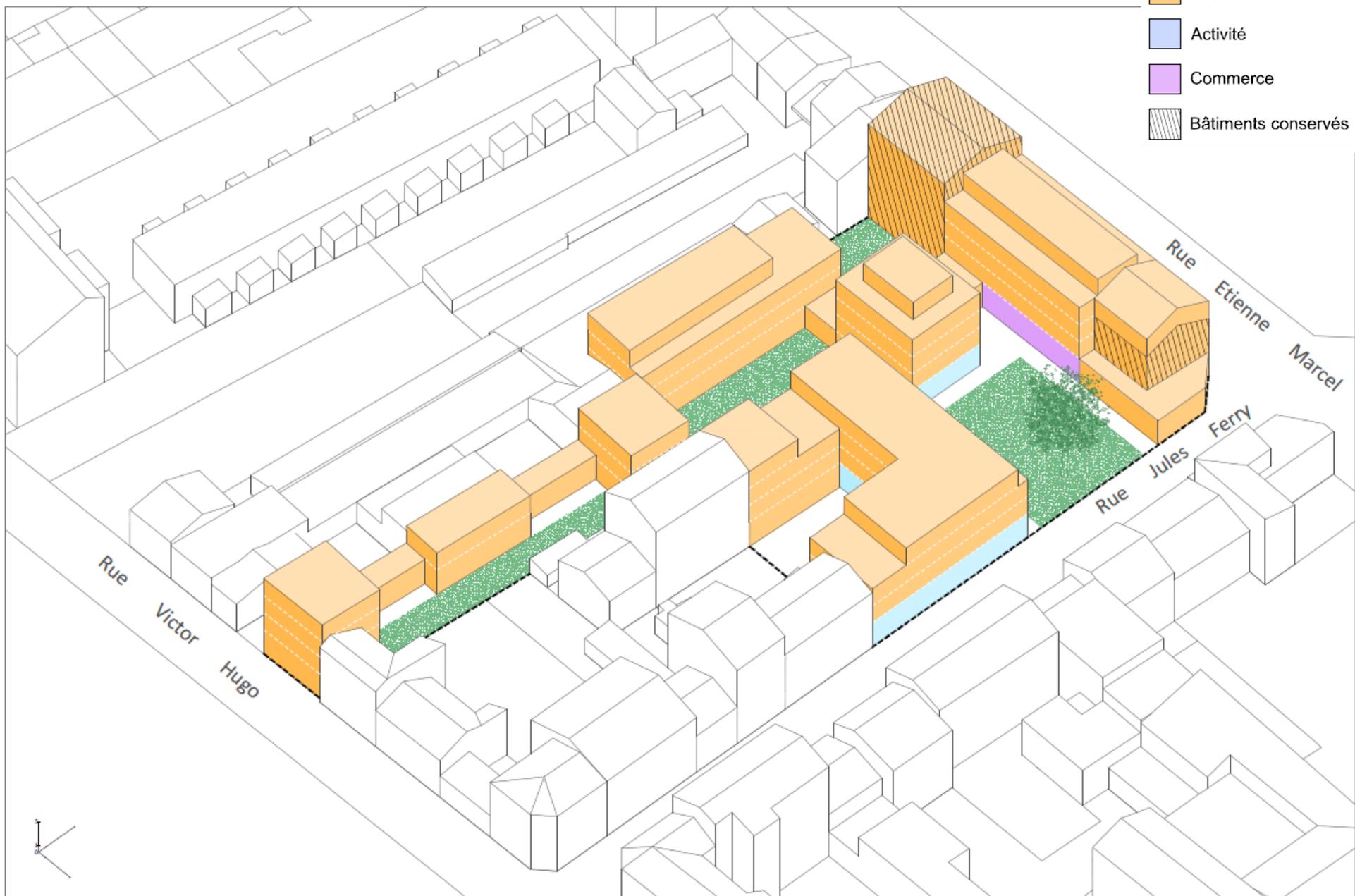


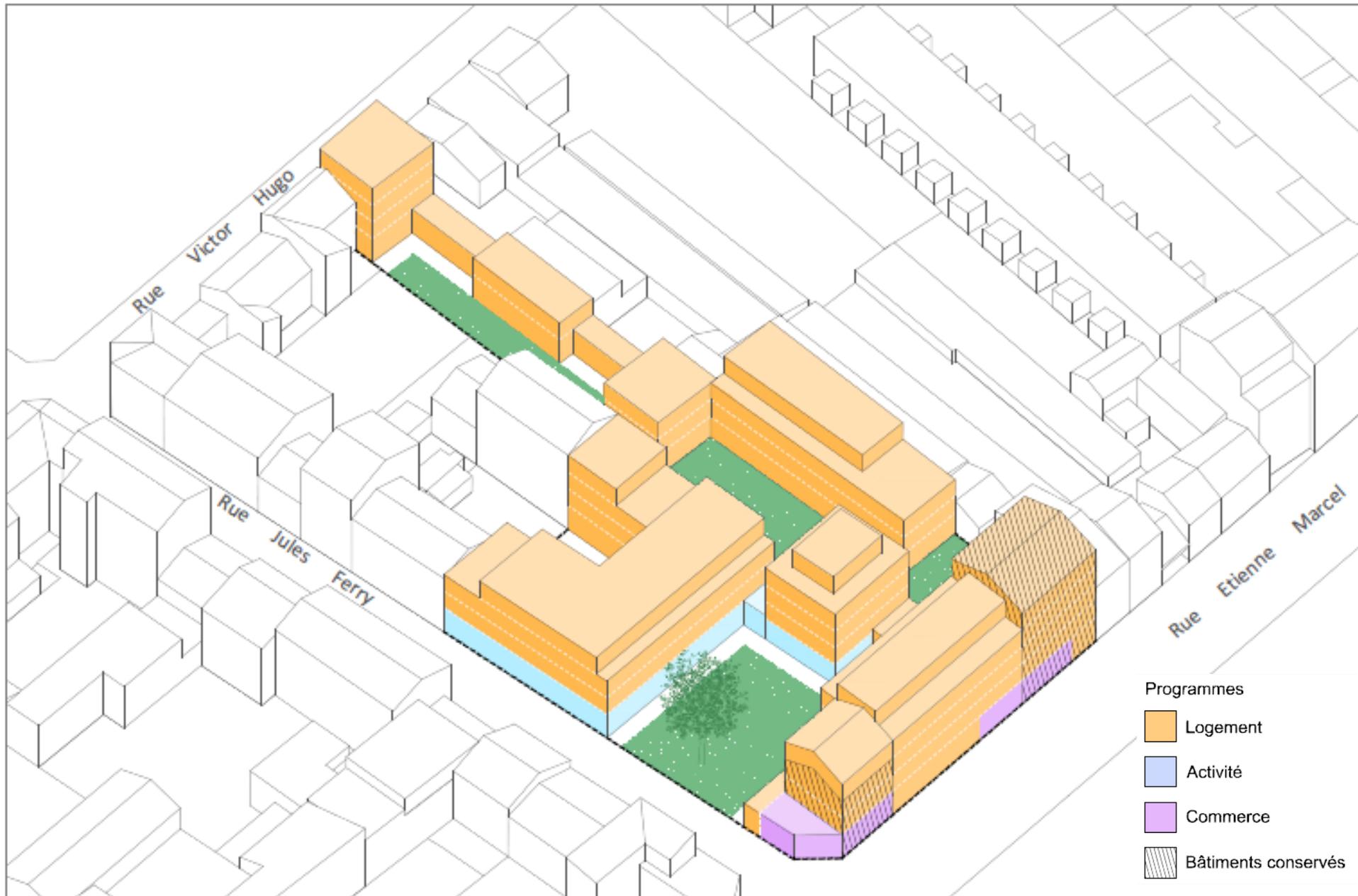


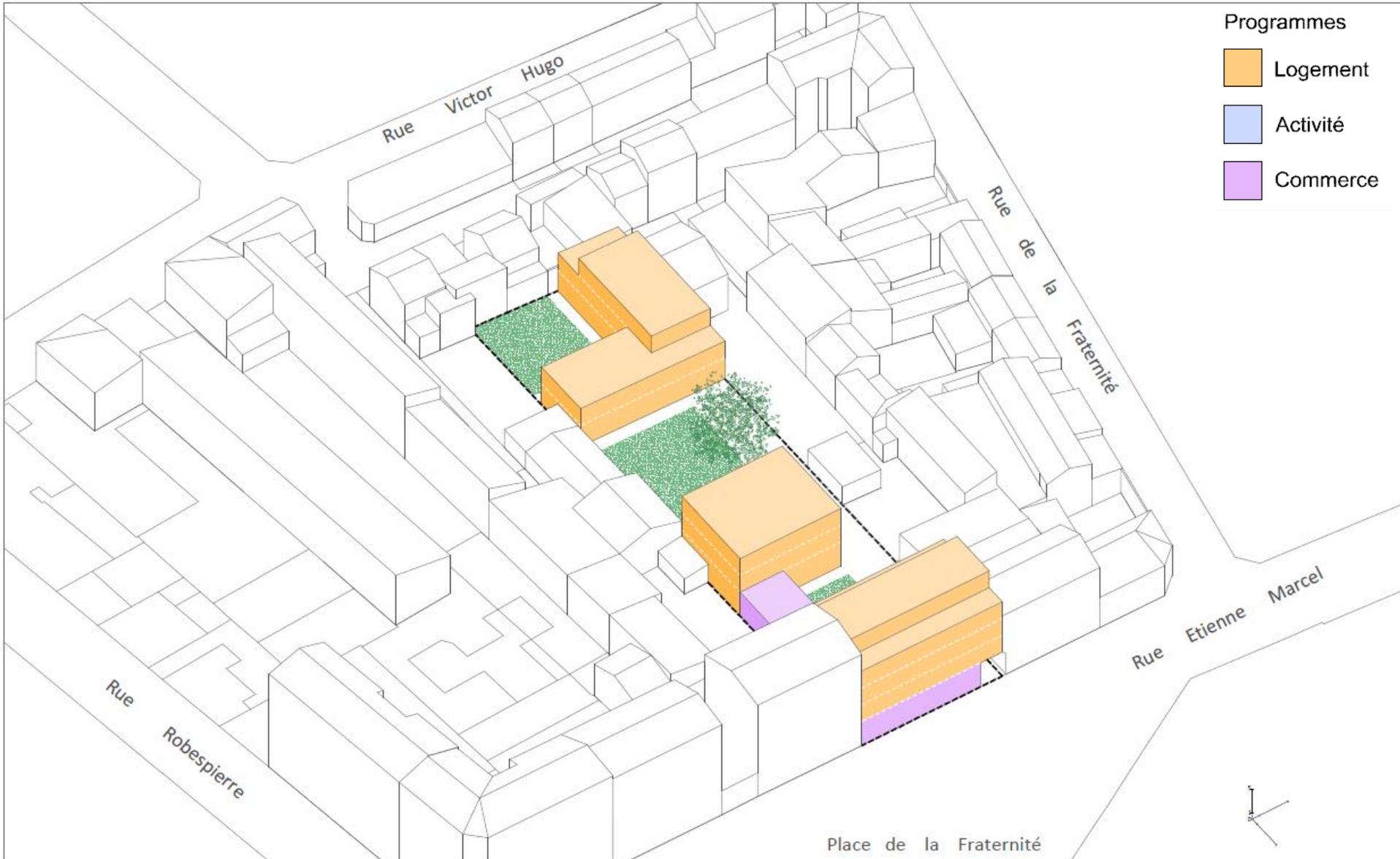
# Secteurs d'aménagement

## Jules Ferry

- Programmes
- Logement
  - Activité
  - Commerce
  - Bâtiments conservés







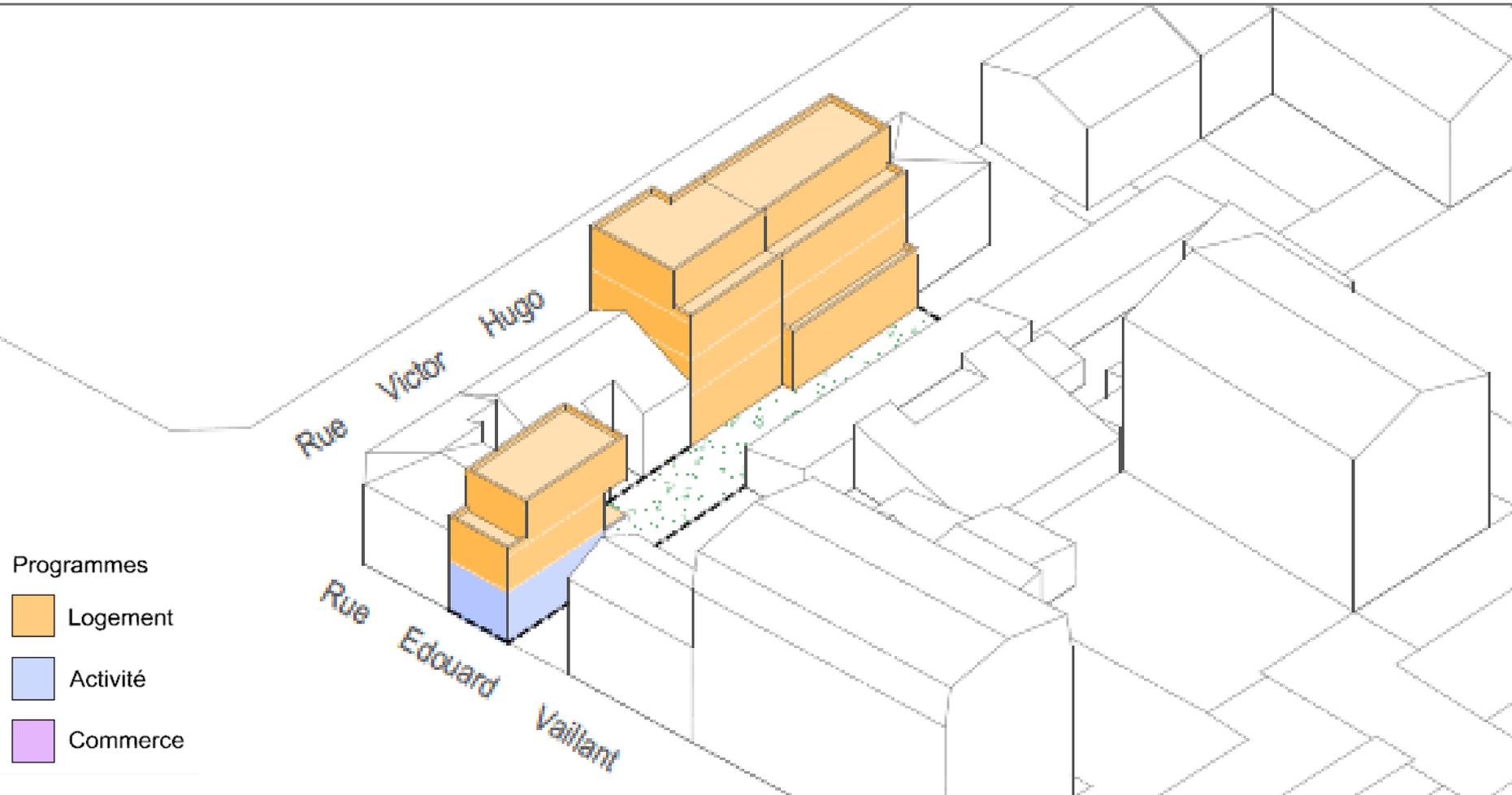
### Programmes

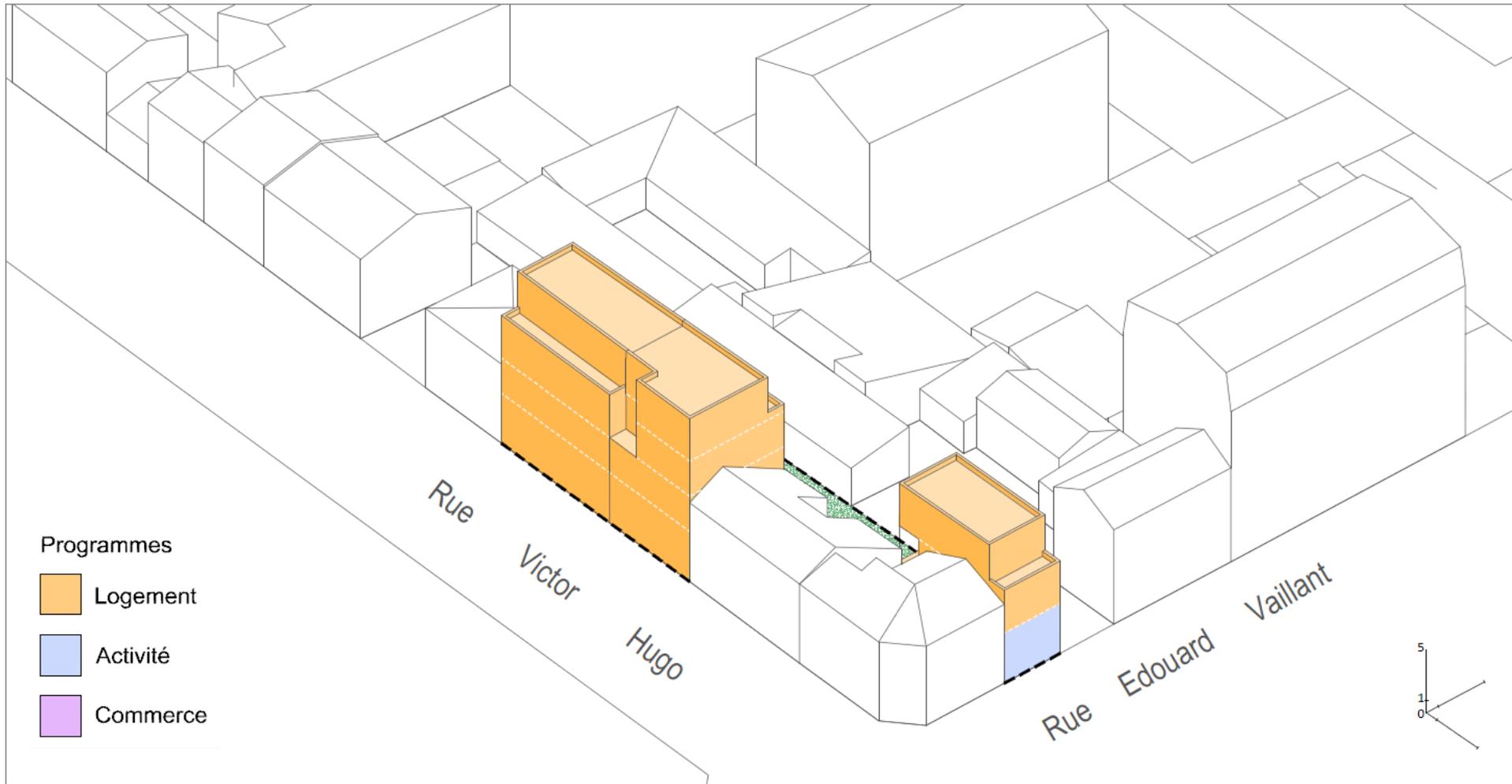
Logement

Activité

Commerce







# Secteurs d'aménagement

# Fraternité

