



Etude de stratégie urbaine
NPNRU La Noue-Malassis
Bagnolet - Montreuil

INterland - Espacité - Florence
Mercier Paysagiste - Inddigo
OTCI - Ville Ouverte

PHASE 3 Formalisation du projet urbain

Comité de pilotage
30 Septembre 2020



PRÉAMBULE

CALENDRIER DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN



2014

Le secteur la Noue, les Malassis et le Plateau est retenu parmi les 200 quartiers d'intérêts national sélectionnés par l'ANRU



Décembre 2016

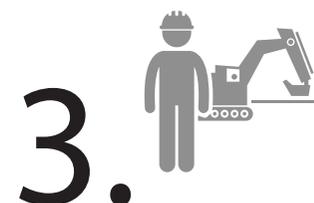
Signature du protocole de préfiguration par Est Ensemble et l'ANRU



2017 - 2020

Réalisation des études

L'étude urbaine a débuté à l'automne 2017



A partir de 2021

Date prévisionnelle de début et de fin de travaux (durée 10 à 15 ans)

.....
OCTOBRE - NOVEMBRE 2020
DÉPÔT DU DOSSIER A L'ANRU

.....
DÉBUT 2021
COMITÉ D'ENGAGEMENT DE L'ANRU

PRÉAMBULE

POINT SUR LA CONCERTATION



1.

2.

3.

Sept 2017 - Avril 2018

Elaboration du diagnostic
et des pistes d'aménagement



Echanges
sur le diagnostic
et les intention
d'aménagement

Sept 2018 - Juillet 2019

Echange sur les scénarios
d'aménagement



**Réunion
publique**

17 oct



**Atelier
du projet
3**

23 nov



Ateliers
en
extérieur
5 et 8 oct



Atelier
en
extérieur
21 nov



Atelier
en
extérieur
14 dec



Atelier
Asso
11 fev

Automne

Hiver

2019

Printemps
Été

Sept 2019 - Début 2020

Echanges sur une proposition
de plan d'aménagement



Arpentage

Oct



Réu
Conseil
citoyen
23 Sep



Ateliers
en
extérieur
Oct - nov

Automne

Hiver

2020



**Poursuite
de la concertation**

PRÉAMBULE

POINT SUR LA CONCERTATION



4.

Déc 2019 - Janvier 2020
Ateliers Thématiques



Atelier thématique :

- > Mobilité
- Stationnement
- Résidentialisation
- &
- > Environnement

Décembre
2019



Atelier Thématique :

- > Habitat (rénovations et constructions neuve)
- &
- > Équipements Publics

Janvier
2020

Fév 2020 - Juillet 2020
Élections et Confinement



..Pause dans la concertation..

Printemps
2020

Été
2020

5.

Sept 2020
Présentation du plan guide aux habitants avant dépôt après de l'ANRU



Réunion publique

22 sept

Automne
2020



Poursuite de la concertation

PHASE 3

FORMALISATION DU PROJET URBAIN

I. UNE STRATÉGIE QUI ARTICULE VISION MÉTROPOLITAINE ET SPÉCIFICITÉS DES QUARTIERS

1. Une stratégie globale en trois axes
2. Les grandes orientations qui guident le projet urbain
3. Des vocations qui révèlent les spécificités des différents lieux d'habiter

II. UN PLAN GUIDE PARTAGÉ POUR LE QUARTIER DE LA NOUE-CLOS FRANÇAIS À MONTREUIL

1. Les principes d'aménagement
2. La synthèse des interventions



I. UNE STRATÉGIE QUI ARTICULE VISION MÉTROPOLITAINE ET SPÉCIFICITÉS DES QUARTIERS

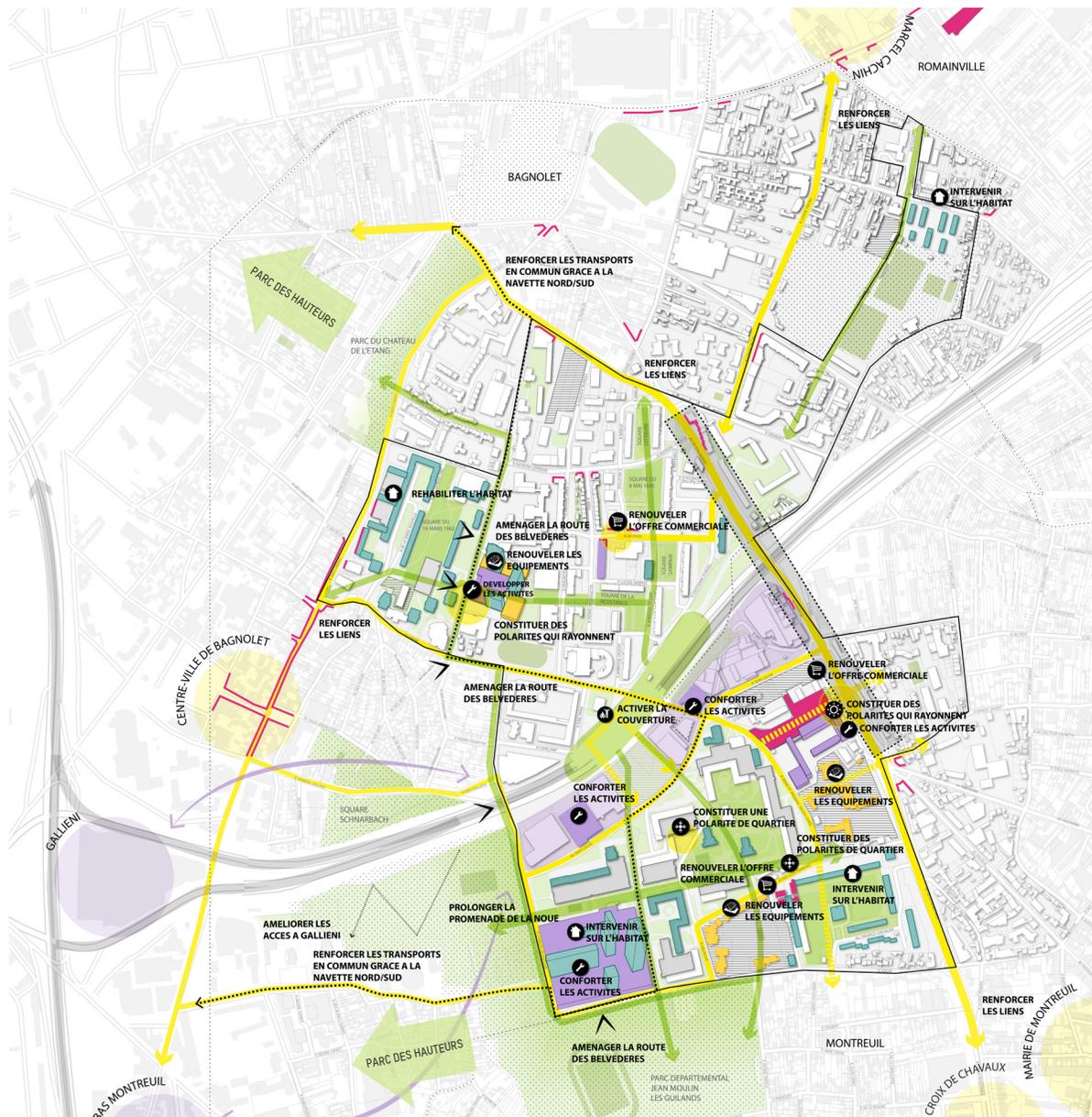
1. UNE STRATÉGIE GLOBALE EN TROIS AXES

2. LES GRANDES ORIENTATIONS QUI GUIDENT LE PROJET URBAIN

3. DES VOCATIONS QUI RÉVÈLENT LES SPÉCIFICITÉS DES DIFFÉRENTS LIEUX D'HABITER

UNE STRATÉGIE QUI ARTICULE VISION MÉTROPOLITAINE ET SPÉCIFICITÉS DES QUARTIERS

2. LES GRANDES ORIENTATIONS QUI GUIDENT LE PROJET URBAIN



1 RENFORCER LES LIENS ET LA MOBILITÉ À L'INTÉRIEUR DU QUARTIER NPNRU ET VERS LES CENTRES-VILLES ET LES PORTES DE PARIS

- Renforcer et développer les liens des quartiers vers les centres-villes et les mobilités piétonnes entre Montreuil et Bagnolet
- Aménager les entrées de ville
- Améliorer l'offre en transport en commun par une navette Nord-Sud
- Renforcer les cheminements vers Gallieni
- Améliorer le stationnement notamment des parkings en ouvrage

2 RENFORCER LA TRAME VERTE À L'INTÉRIEUR DES QUARTIERS EN LA RELIANT AUX PARCS (LES PARCS DES HAUTEURS ET JEAN MOULIN LES GUILANDS)

- Renforcer la trame verte au cœur des quartiers et entre les quartiers : la couverture de l'autoroute à activer, la promenade belvédère le long des parcs à créer, l'esplanade de la Noue à prolonger
- Aménager ou révéler les espaces verts de proximité

3 CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COMPLÉMENTARITÉ DES PORTES DE PARIS ET DU BAS - MONTREUIL ET RENOUVELER LE COMMERCE

- Développer une programmation économique adaptée sur les franges de l'avenue de la Résistance, de l'autoroute A3 et dans les dalles emblématiques
- Conforter le commerce sur l'Avenue de la Résistance - Stalingrad et renouveler des polarités commerciales d'hyper-proximité

4 RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE PAR LA MONTÉE EN QUALITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

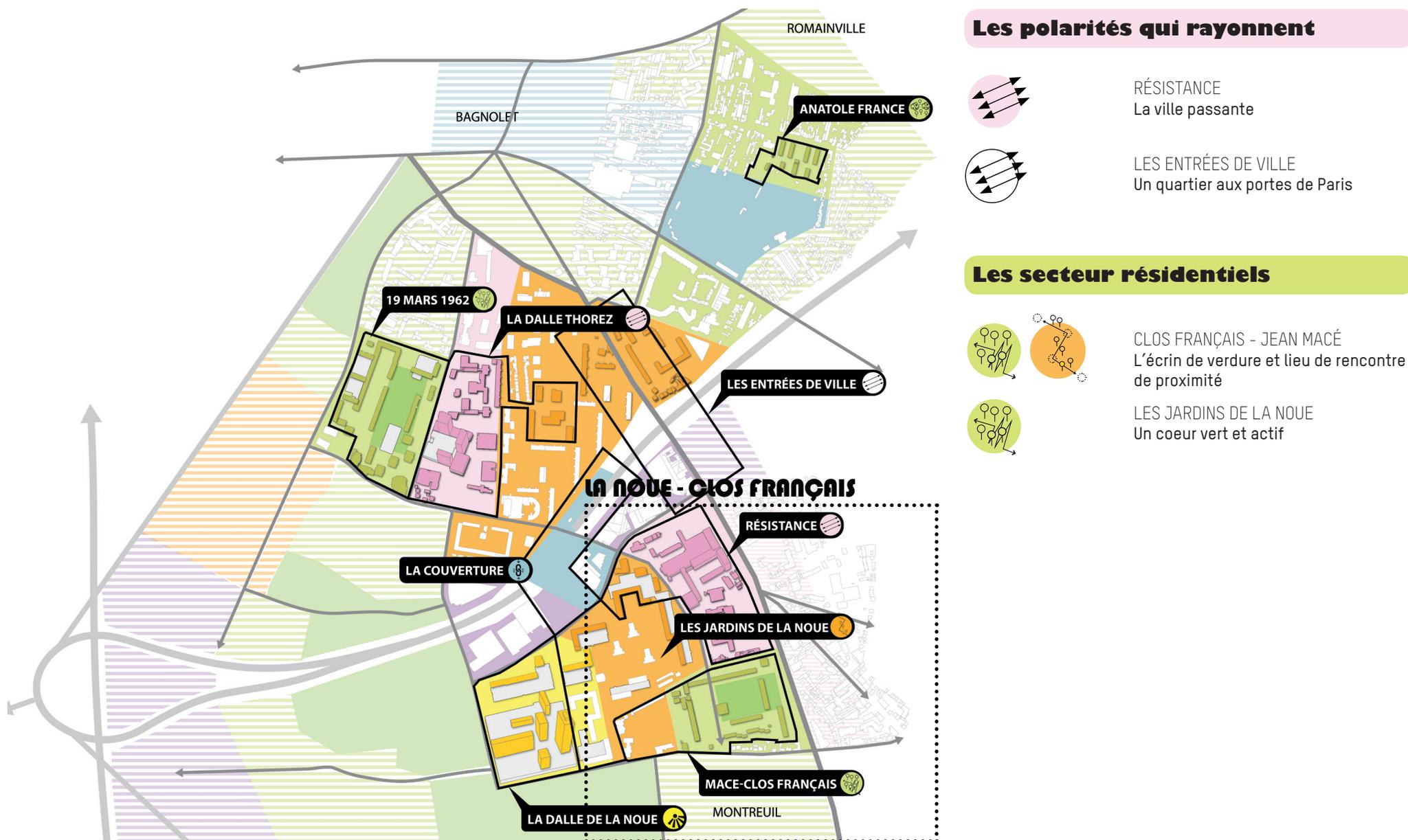
- Intervenir sur le bâti :
 - > Des secteurs d'intervention prioritaire : Sadi-Carnot, la cité Anatole France, le Clos Français, la dalle de la résidence de la Noue, Dalle Thorez
- Anticiper les mutations foncières aux franges des quartiers

5 AMÉLIORER LA VISIBILITÉ ET LA QUALITÉ DES ÉQUIPEMENTS RAYONNANTS ET DÉVELOPPER DES SYNERGIES AVEC LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

- Constituer des polarités qui rayonnent
- Constituer des polarités de quartier
- Renouveler les équipements
 - > Des secteurs d'intervention sur les équipements identifiés : la Dalle Thorez, l'îlot Résistance, l'îlot Jean Macé

UNE STRATÉGIE QUI ARTICULE VISION MÉTROPOLITAINE ET SPÉCIFICITÉS DES QUARTIERS

3. DES VOCATIONS QUI RÉVÈLENT LES SPÉCIFICITÉS DES DIFFÉRENTS LIEUX D'HABITER



Les polarités qui rayonnent

-  **RÉSISTANCE**
La ville passante
-  **LES ENTRÉES DE VILLE**
Un quartier aux portes de Paris

Les secteur résidentiels

-  **CLOS FRANÇAIS - JEAN MACÉ**
L'écrin de verdure et lieu de rencontre de proximité
-  **LES JARDINS DE LA NOÛE**
Un coeur vert et actif



II. UN PLAN GUIDE PARTAGÉ POUR LE QUARTIER DE LA NOUE-CLOS FRANÇAIS À MONTREUIL

1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

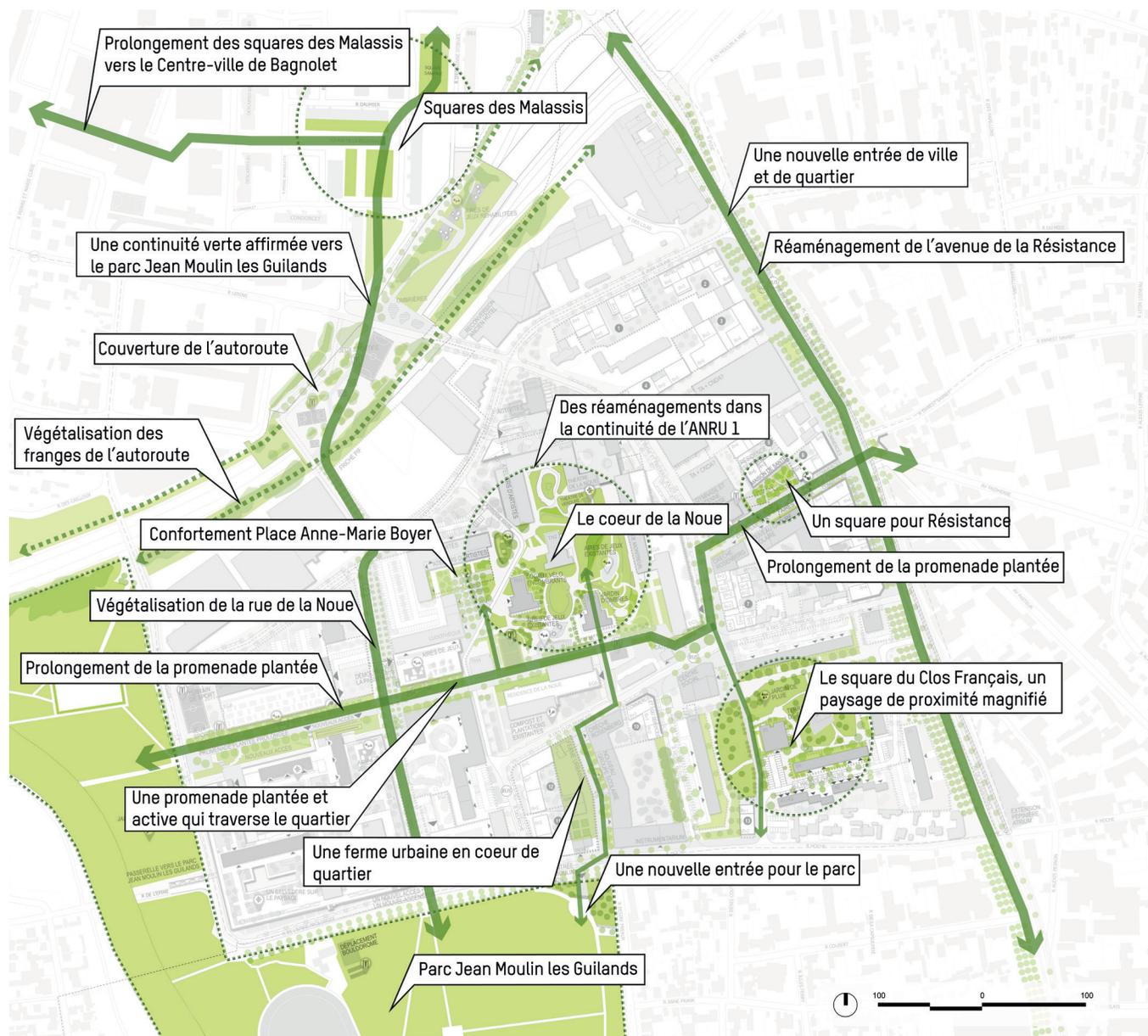
1. Inscrire le quartier de la Noue dans le système de parcs et révéler les squares
2. Ouvrir le quartier sur la ville et révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs
3. Concilier réponse à la demande en stationnement et amélioration du cadre de vie
4. Combiner réhabilitation du patrimoine et diversification de l'offre
5. Développer une offre en équipements attractive qui anime les lieux de vie
6. Développer l'activité économique et renouveler l'offre de commerces

2. SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. Le phasage des interventions
2. Les éléments financiers

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. INSCRIRE LE QUARTIER DE LA NOUE DANS LE SYSTÈME DE PARCS ET RÉVÉLER LES SQUARES DE PROXIMITÉ



1. Inscrire le quartier dans le Parc des Hauteurs en aménageant des traversées vertes nord-sud

- > L'aménagement et la végétalisation de la rue de la Noue de la couverture au parc Jean Moulin Les Guilands

- > L'aménagement d'une promenade plantée au cœur de l'îlot Jean Macé

- > L'aménagement d'une nouvelle entrée pour le parc Jean Moulin Les Guilands rue Hoche

2. Conforter les aménagements de l'ANRU 1 et prolonger la trame verte est-ouest

- > L'aménagement, l'élargissement et le prolongement de la promenade plantée.

- > Des usages sportifs et ludiques renforcés sur la promenade plantée

3. Révéler et animer les squares et espaces verts de proximité

- > L'ouverture et le réaménagement du square du Clos Français

- > La reprise des jardins de la Noue (pieds d'immeubles et théâtre de verdure)

- > L'aménagement des pieds d'immeubles

- > Un nouveau square sur l'îlot Résistance

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. INSCRIRE LE QUARTIER DE LA NOUE DANS LE SYSTÈME DE PARCS ET RÉVÉLER LES SQUARES DE PROXIMITÉ

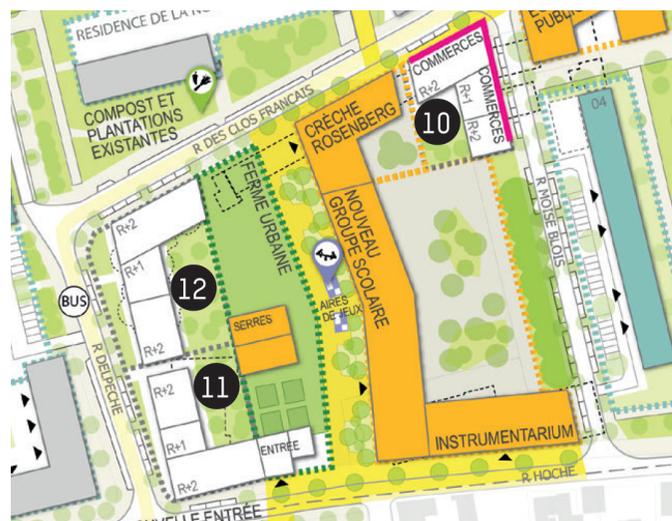
Candidature à l'appel à projet "Quartiers fertiles" de l'ANRU:

Projet déposé au 1er juin 2020

Résultats attendus mi octobre 2020

Une ferme urbaine à La Noüe, association "On Sème Tous"

Ilot Jean Macé (rue Hoche)



Projet social :

Un lieu inclusif, ouvert et solidaire
autour de jardins partagés et d'une cantine

Projet environnemental :

La permaculture et l'économie circulaire en action ;
la culture, la nature et l'alimentation en réflexion

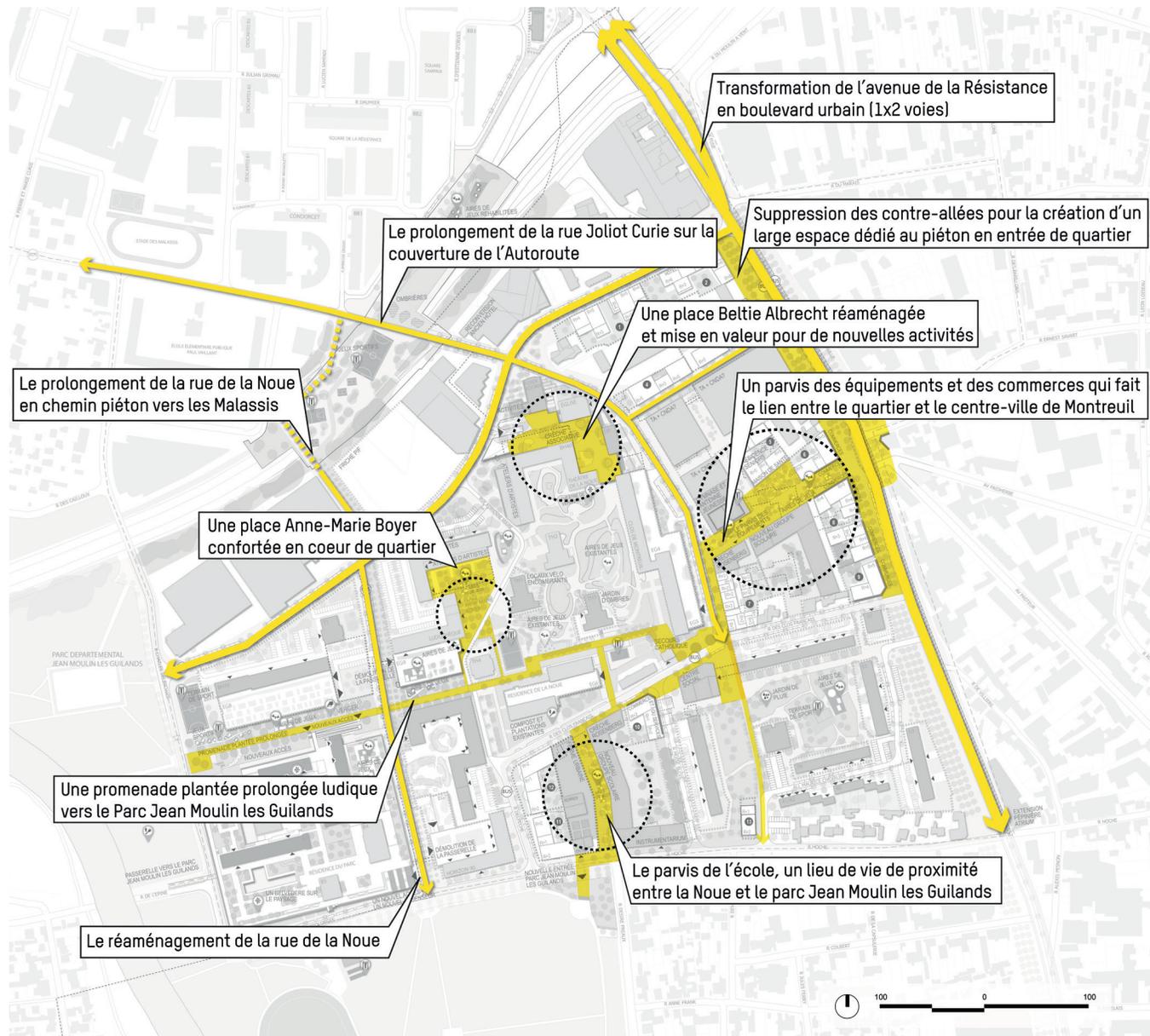
Projet économique :

Valeur ajoutée sur l'entretien des espaces verts et la
production de micro-pousses,
complétée par une cantine
et des ateliers pédagogiques et de formation



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2. OUVRIR LE QUARTIER VERS LA VILLE ET RÉVÉLER UN RÉSEAU DE LIEUX DE VIE FÉDÉRATEURS



1. Ouvrir le quartier vers la ville et les principaux pôles de transports en commun

- > L'aménagement de l'avenue de la Résistance et la réduction du profil de la voie
- > L'ouverture du quartier sur l'avenue de la Résistance par la création de plusieurs traversées est-ouest
- > L'aménagement d'un cheminement piéton structurant d'est en ouest
- > Le dévoiement et l'élargissement du sud de la rue Joliot-Curie et son prolongement

2. Révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs

- > L'aménagement et l'animation d'un grand parvis des équipements qui ouvre le quartier vers le centre-ville de Montreuil et dessert les équipements publics (Groupe scolaire Joliot-Curie, gymnase et crèche)
- > L'aménagement et l'animation d'un parvis pour le groupe scolaire Jean Macé et la mise en valeur des commerces de proximité en cœur de quartier
- > L'ouverture et le confortement de la place Anne Marie Boyer
- >> L'aménagement de la place B. Albrecht pour faire le lien entre le quartier de la Noue, l'îlot Résistance et la ZA de la Noue

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2. OUVRIR LE QUARTIER VERS LA VILLE ET RÉVÉLER UN RÉSEAU DE LIEUX DE VIE FÉDÉRATEURS

DES PARVIS COMME LIEUX DE VIE FÉDÉRATEURS ANIMÉS PAR DES AIRES DE JEUX POUR TOUS



SQUARE CLÉMENCEAU - ASNIÈRES-SUR-SEINE



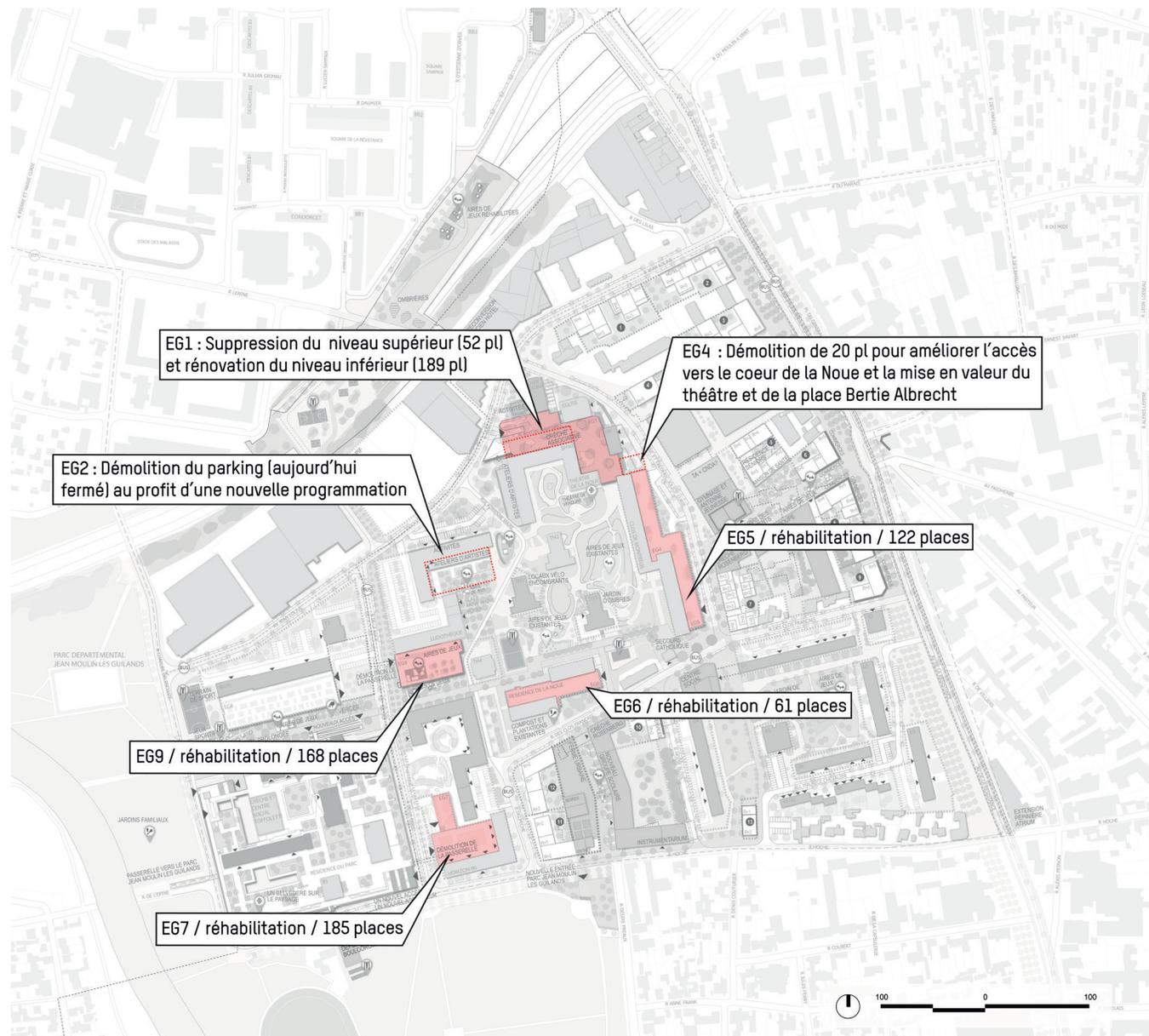
JEUX D'ENFANTS - BADALONA - ESPAGNE



JEUX D'ENFANTS - QUARTIER MALAKOFF PRUI - NANTES

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3. CONCILIER RÉPONSE À LA DEMANDE EN STATIONNEMENT ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE



Changer l'image du quartier et améliorer le cadre de vie par l'intervention sur les parkings en ouvrage

Des interventions lourdes par démolition totale ou partielle :

- EG1 : Suppression du niveau supérieur (52 p.) et rénovation du niveau inférieur (189 p.)
- EG2 : Démolition du parking (aujourd'hui fermé) au profit d'une nouvelle programmation
- EG4 : Démolition de 20 places pour améliorer l'accès vers le cœur de la Noue et la mise en valeur du théâtre et de la place Berthie Albrecht

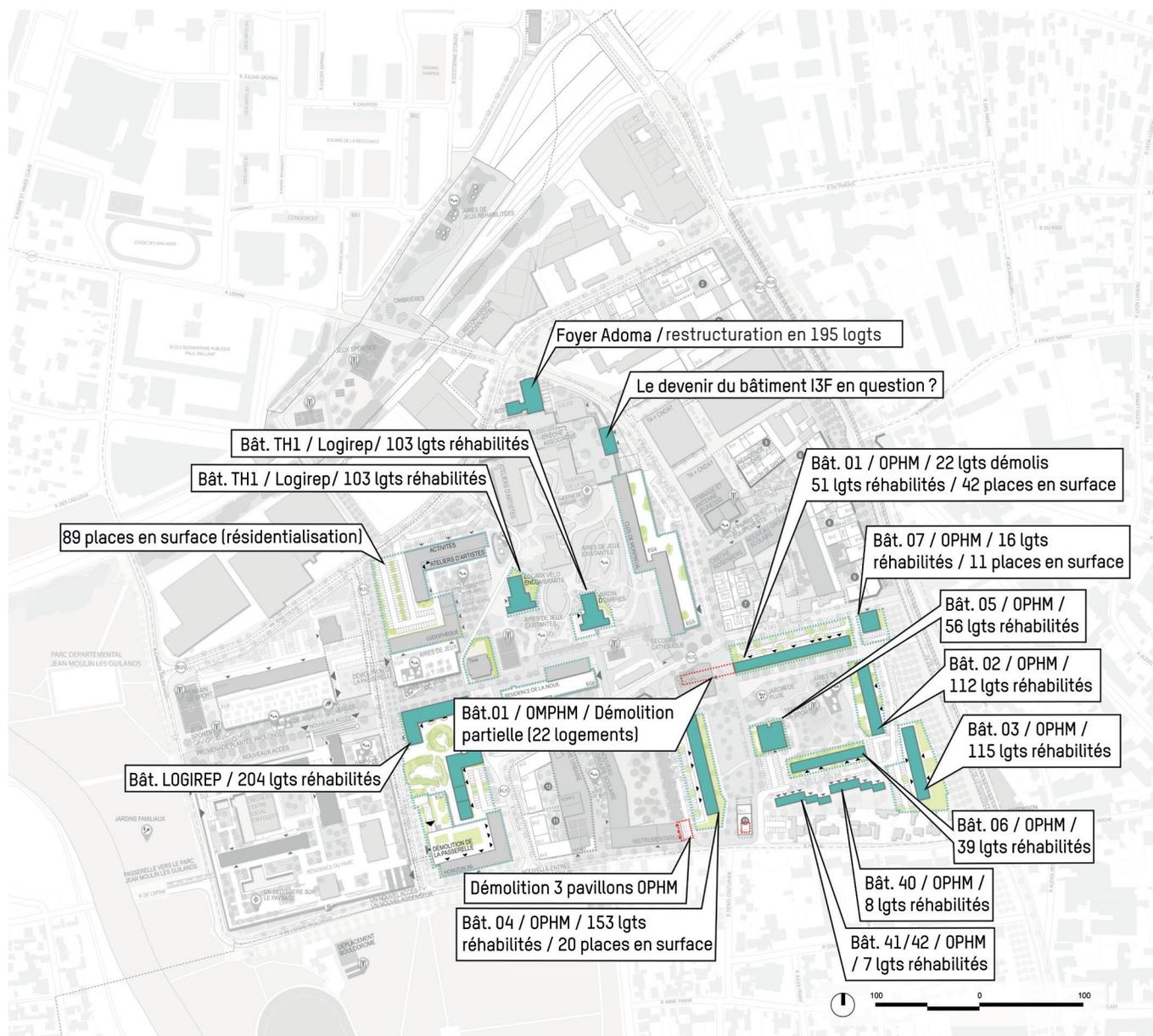
Des réhabilitations lourdes :

Elles comprennent la réhabilitation des parkings et l'aménagement de leur surface

- EG5 : rénovation (122 p.)
- EG6 : rénovation (61 p.)
- EG7 : rénovation (185 p.)
- EG9 : Rénovation (168 p.)

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



1. Renforcer les liens entre la Noue, le Clos Français et le quartier Hoche/Préau et faciliter les accès aux équipements

> La démolition partielle du bâtiment 1 sur le Clos Français (22 logements) pour ouvrir le jardin du Clos Français et implanter le centre social

2. Engager une réhabilitation du patrimoine qui tire parti des valeurs de localisation et accompagne le changement d'image du quartier

> La réhabilitation globale des Clos Français (OPHM) qui accompagne la diversification sur Jean Macé et Résistance

> La réhabilitation du patrimoine de Logirep pour poursuivre la dynamique en coeur de quartier

> La restructuration du foyer Adoma (354 chambres et 1 T1) pour accompagner l'aménagement de la place B. Albrecht

La réhabilitation totale de 967 logements (hors ADOMA)

3. Accompagner la réhabilitation par l'aménagement des pieds d'immeubles pour améliorer le cadre de vie

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



LA RÉHABILITATION AMBITIEUSE DU CLOS FRANÇAIS

> Démolition partielle du bâtiment 1 (22 logements) et démolition de 3 pavillons rue Moïse Blois

> Réhabilitation de 544 logts collectifs :
- **Parties communes** : ravalement et renforcement de l'isolation (BBC Effinergie), remplacement des menuiseries, mise aux normes sécurité gaz incendie, réfection de l'étanchéité des toitures terrasse.

- **Logements** : acoustique, mise en sécurité électrique, modernisation du système de ventilation et réfection des pièces humides. Remplacement des chauffe-bains par une ECS collective.

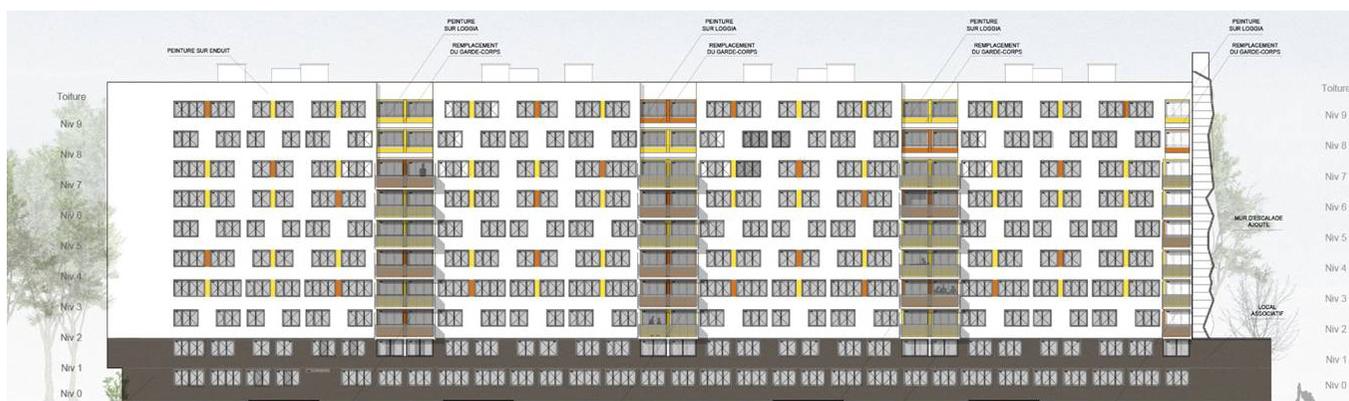
> Réhabilitation de 12 pavillons

> Résidentialisation de l'ensemble : un travail paysager du jardin

> L'OPHM a lancé un marché en conception-réalisation : groupement Bouygues - AEC Architecte - Berim désigné en septembre 2019

> Abandon du projet de l'écrêtage du bat D et poursuite des études de maîtrise d'oeuvre travaux

> PC déposé en juillet 2020



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



LA RÉHABILITATION ET LA RÉSIDENTIALISATION DU PATRIMOINE DE LOGIREP

Projet de réhabilitation - 15,3 M€

LogiRep envisage un programme de réhabilitation ambitieux et complet ayant pour objectif le maintien du reste à vivre des locataires. Cette intervention visera aussi bien les parties privatives, les parties communes que le bâti via une isolation thermique par l'extérieur. In fine, le programme devrait atteindre le label BBC rénovation.

Projet de résidentialisation - 3,2 M€

La dissolution de l'AFUL doit permettre la cession du foncier aux résidences attendantes.

A terme, le projet de résidentialisation prévoit :

- La végétalisation des pieds d'immeuble,
- Le maintien du système de collecte des ordures ménagères en facilitant les cheminements,
- Le développement d'un système de stockage des encombrants.

Ces aménagements s'inscriront en cohérence avec les préconisations de l'étude sûreté-sécurité réalisée.

Adaptation au vieillissement et aux situations de handicap

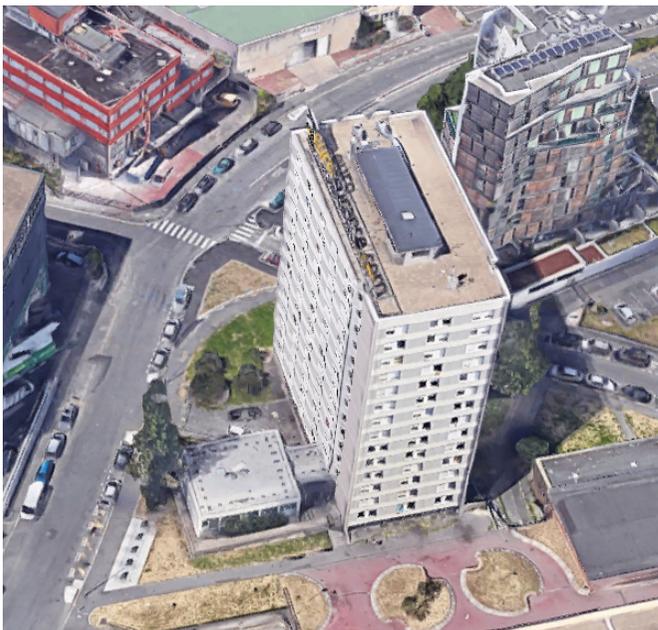
Les logements identifiés comme accessibles font l'objet d'une étude technique et locative attentive afin d'être adaptés. Grâce à un partenariat avec la CNAV, LogiRep bénéficie de financements afin d'améliorer les logements pour les locataires retraités. Le diagnostic des parties communes est également repris lors du projet afin de corriger les éventuels obstacles à l'accessibilité des logements.

Inscription dans l'appel à projet ANRU quartiers fertiles

La mise à disposition de locaux de stockage aménagés en RDC des bâtiments pour les usages de la ferme urbaine On sème tous. En contrepartie, l'exploitant réaliserait une prestation d'entretien des espaces extérieurs, de fait, non récupérée auprès des locataires.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



Foyer actuel



Exemple de réhabilitation ADOMA de tour à Saint-Maur

RESTRUCTURATION LOURDE DU FOYER DE MONTREUIL LA NOUE
358 CHAMBRES EN 195 STUDIOS SUR LE SITE HISTORIQUE ET 163 STUDIOS SUR UN AUTRE SITE
RESTANT À IDENTIFIER

> Les objectifs :

Restructuration lourde du foyer La Noue en résidence sociale ; logements autonomes (studios avec cuisine et sanitaire) répondant à la demande locale - tout en dédensifiant l'offre sociale sur le site en lien avec le projet NPNRU.

> La programmation :

195 logements autonomes dont 139 T1 (studio de 18 m² pour personne seule) et 56 T1 bis (studios de 27 m² pour personnes seules ou couples). 340 m² en rez-de-jardin seront dédiés à des activités économiques restant à préciser, dans le cadre du projet global.

> Le peuplement :

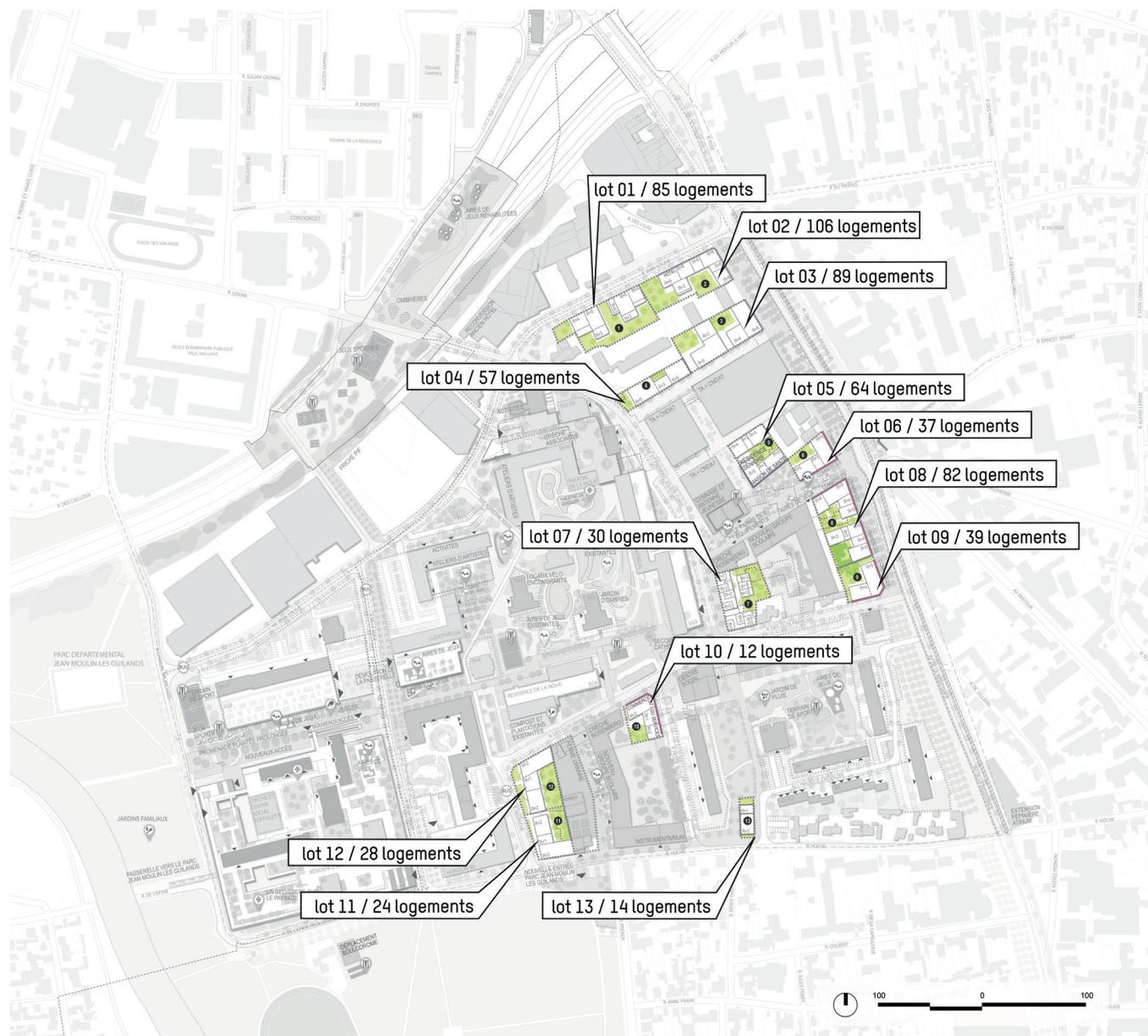
La future résidence La Noue pourra accueillir environ 20% de population nouvelle, intégrant des couples et des familles monoparentales, visant à renforcer la mixité des publics accueillis sur le quartier.

> Le projet de traitement du foyer reste sous réserve de la validation du Maire de Montreuil sur le projet présenté et sur l'identification d'un site de reconstitution.

Dans le cadre de la clause de revoyure, la demande de financement auprès de l'ANRU portera sur réhabilitation lourde des 195 studios (env 50k€/logements), la résidentia- lisation liée (environ 2k€/logements), l'opération d'immobilier à vocation économique dans le cadre de l'accueil d'activité en rez-de-jardin (non chiffré à ce jour) et la recons- titution de 50% des logements supprimés dans le cadre du projet.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



4. Conforter la mixité sociale au sein du quartier par la diversification tout en répondant à la demande en logement abordable et social

> Le développement de produits et de formes urbaines diversifiées dans la construction neuve

> **Programmation habitat :**

- **Accession aidée** : environ 10% des logements proposés
- **Logements intermédiaires** : environ 7% des logements proposés
- **Accession libre** : environ 2/3 de la construction neuve
- **Habitat participatif** : objectif 5% des opérations
- **Une résidence senior**

> La reconstitution de 12 logements sociaux sur le quartier (hors QPV)

Un scénario d'équilibre privilégié pour un volume de construction total : 667 logements

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. COMBINER RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES DU COLLECTIF À LA MAISON IMBRIQUÉE



LOGEMENTS COLLECTIFS - PARIS



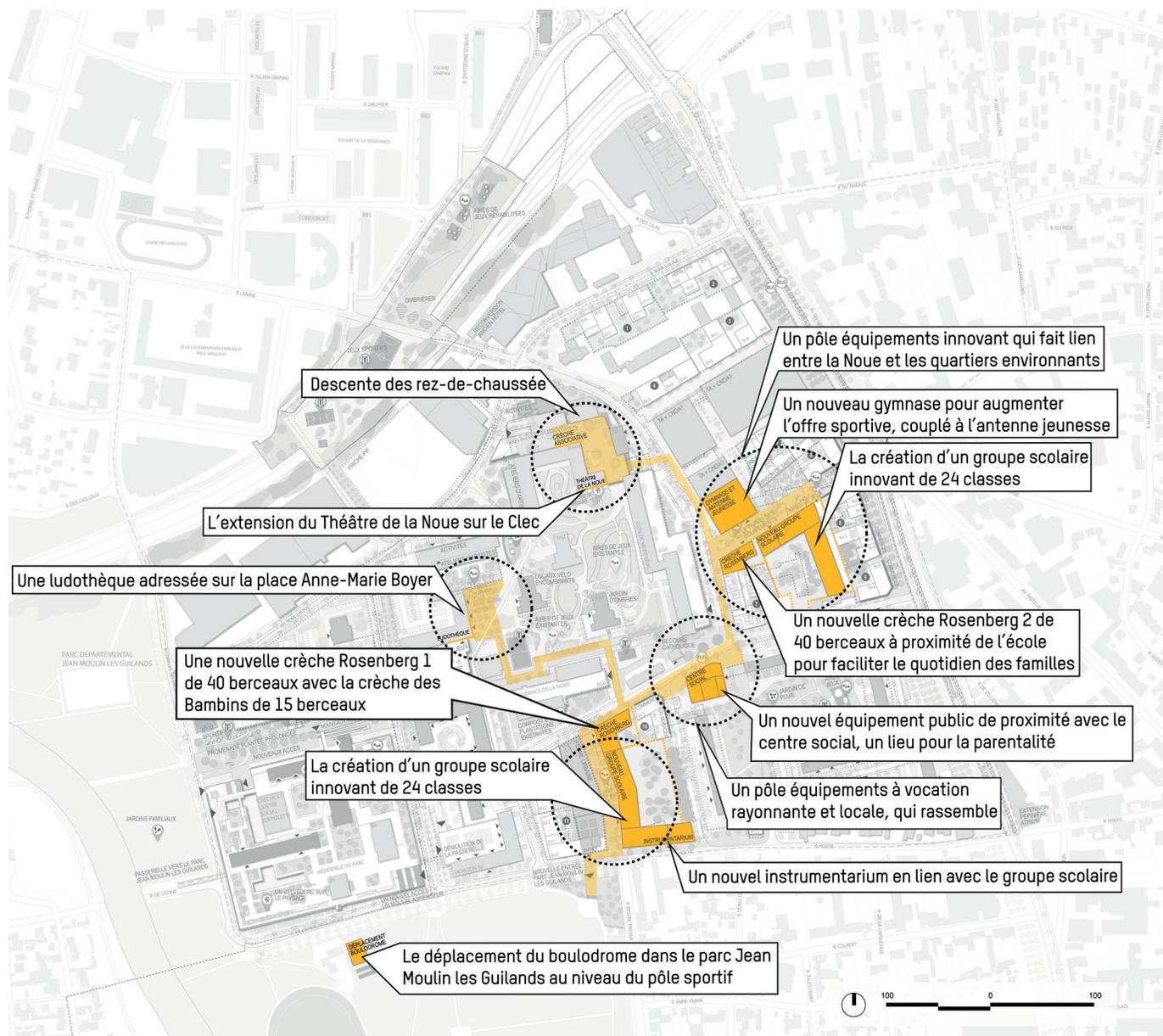
LOGEMENTS COLLECTIFS - QUARTIER LUCIEN ROSE - RENNES



LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES - SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

5. DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ATTRACTIVE QUI ANIME LES LIEUX DE VIE



1. Développer deux groupes scolaires innovants ouverts sur le quartier

> Des écoles ouvertes sur le quartier, une insertion urbaine et une attention portée aux espaces publics, un travail sur la résilience, les cours, le projet pédagogique... ces nouvelles écoles doivent offrir l'opportunité d'innover dans la conception des espaces d'enseignement. Cela se traduit par :

> Un nouveau groupe scolaire Jean Macé de 24 classes

> Un nouveau groupe scolaire Résistance de 24 classes

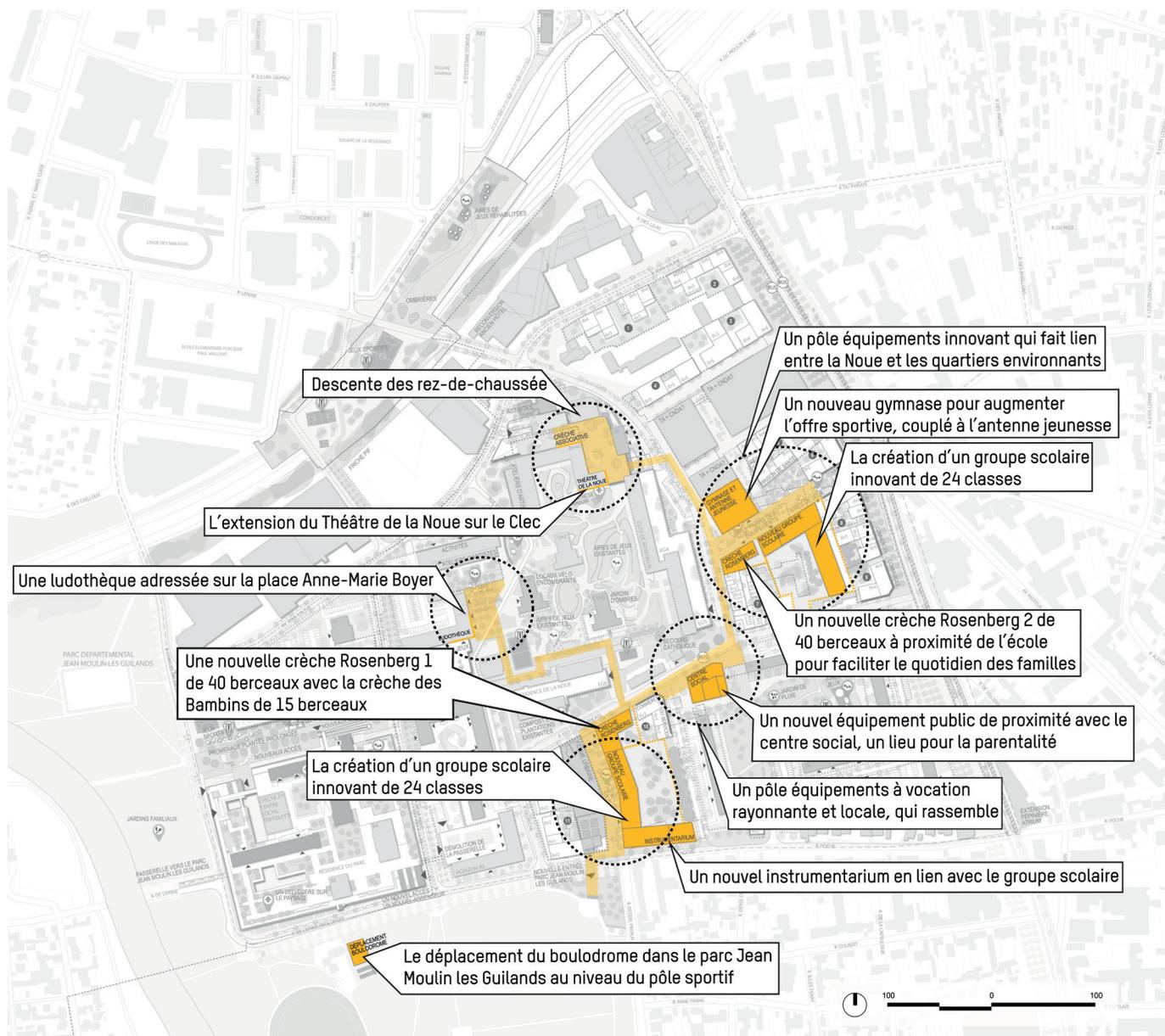
> Un Instrumentarium intégré au groupe scolaire Jean Macé: une vocation rayonnante et locale

2. Offrir des services petite enfance de qualité à proximité des groupes scolaires

> Une offre pour la petite enfance et la parentalité qui se développe: reconstruction de la crèche Rosenberg de 60 berceaux en deux nouvelles crèches de 40 berceaux à proximité des écoles, pour faciliter le quotidien des familles, le regroupement de la crèche des Bambins près de la crèche Jean Macé, un lieu pour la parentalité et activités au sein du centre social

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

5. DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ATTRACTIVE QUI ANIME LES LIEUX DE VIE



3. Développer et conforter les équipements socio-culturels au coeur du quartier

> **Un nouveau centre social concerté** : sur la base du projet du 100 rue Hoche, incluant l'antenne de quartier et la maison du projet

> **L'antenne jeunesse** intégrée dans un équipement mixte avec le gymnase en coeur de quartier

4. Conforter l'offre sportive

> **Une offre sportive amplifiée** : un gymnase Joliot Curie augmenté, offrant de nouveaux espaces de pratiques associés au plateau multisports, le déplacement du boulodrome dans le Parc Jean Moulin Les Guilands à proximité du stade

> **Des espaces de pratiques extérieurs au sein des espaces publics**, une ou plusieurs salles de proximité dans le quartier au sein des équipements (école / centre social) pour la pratique de la danse, gym douce...

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

5. DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ATTRACTIVE QUI ANIME LES LIEUX DE VIE

DES ÉQUIPEMENTS À L'ARCHITECTURE INNOVANTE OUVERTS SUR LE QUARTIER



GRUPE SCOLAIRE - BREŽICE - SLOVENIE



CENTRE SOCIAL - QUARTIER PRUI GRANDE PATÔRE - NEVERS



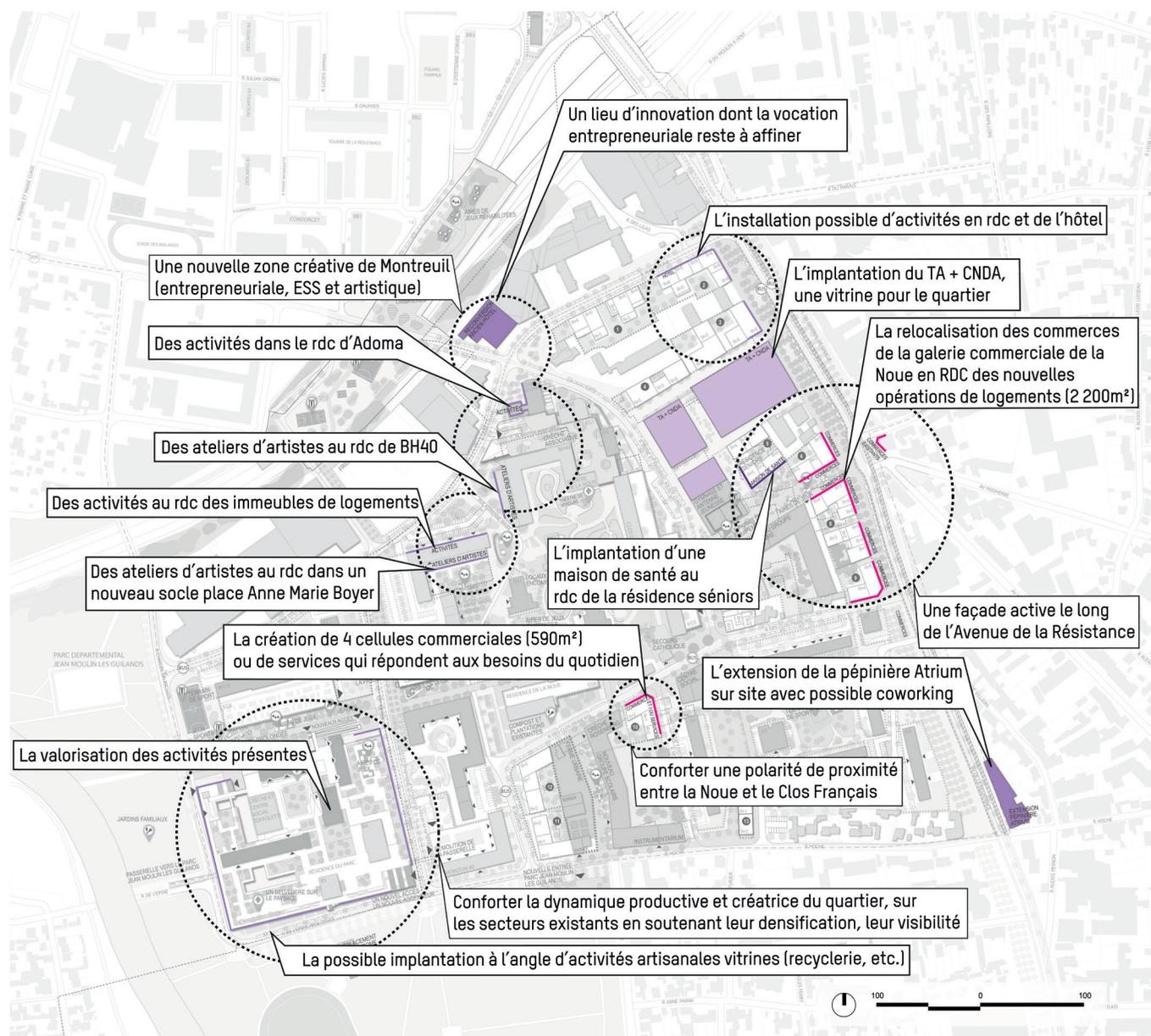
GRUPE SCOLAIRE AIMÉ CÉSAIRE - ILE DE NANTES



CRÈCHE - ROUBAIX

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

6. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET RENOUELER L'OFFRE DE COMMERCES



1. Proposer une façade active le long de l'avenue de la Résistance

> La relocalisation des commerces de la galerie commerciale de la Noue en RDC des nouvelles opérations de logements
> Une programmation de 2 200 m²

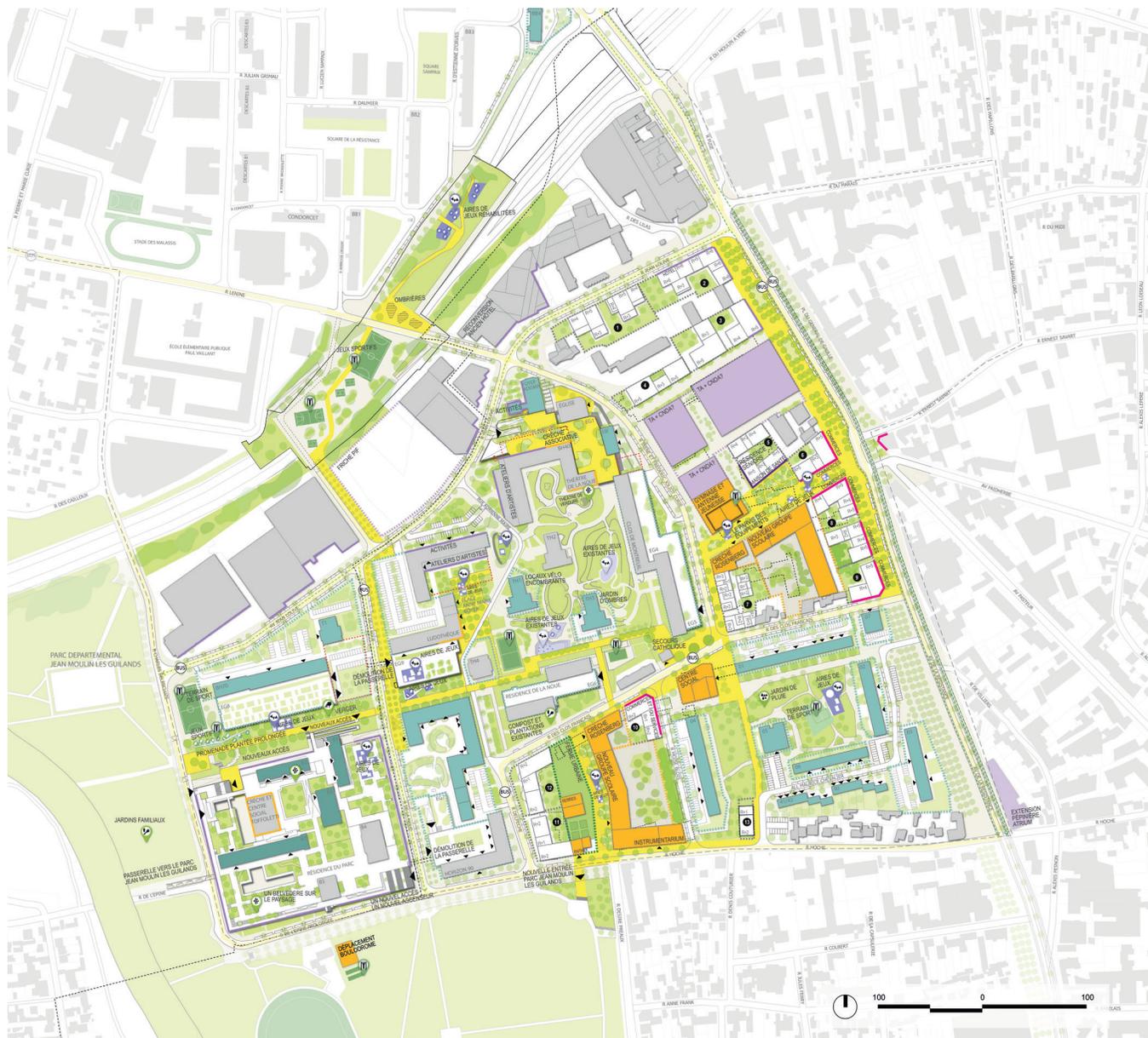
2. Conforter une polarité de proximité entre la Noue et le Clos Français

> La création de 4 cellules commerciales et/ou de services qui répondent aux besoins du quotidien
> Une programmation de 590 m²

3. Développer l'activité économique

> Conforter et développer l'activité productive sur la ZA Jean Lolive
> Développer l'artisanat et la filière créative dans des ateliers au nord du quartier
> Réhabiliter et étendre la pépinière Atrium pour accompagner les entrepreneurs

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT VERS UN QUARTIER MIXTE, ANIMÉ ET TOURNÉ VERS LA VILLE



> La poursuite du PRU1 avec l'aménagement des espaces publics

> Une réhabilitation thermique des logements sociaux pour renforcer la qualité de vie et favoriser le changement d'image

> Quelques démolitions de logements ciblées pour une plus grande ouverture du quartier

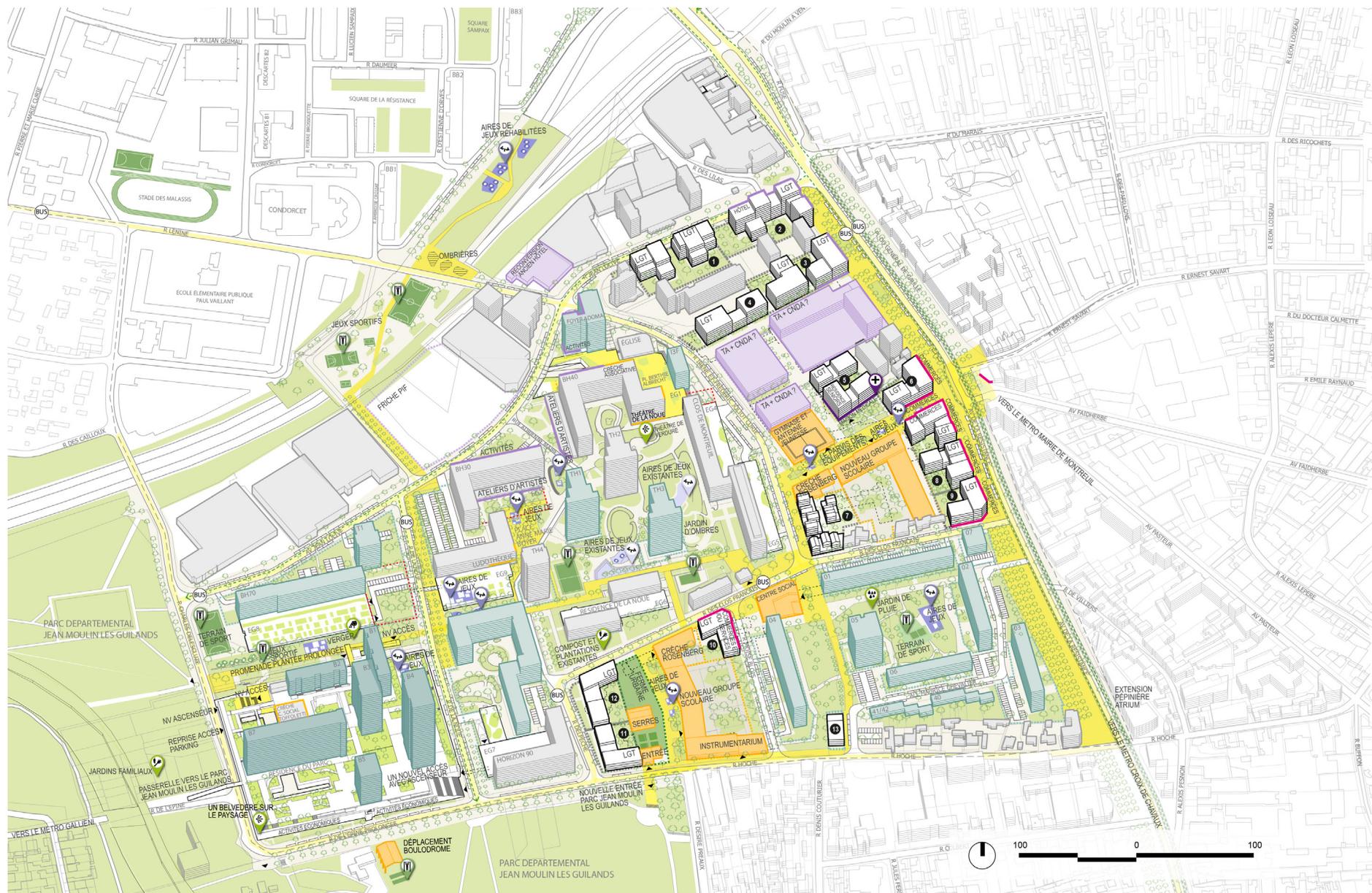
> Des opérations de diversification en frange pour une plus grande mixité

> La prise en compte des enjeux environnementaux à toutes les étapes du projet et l'implantation d'une ferme urbaine innovante

> Des équipements renouvelés, avec une offre scolaire de qualité

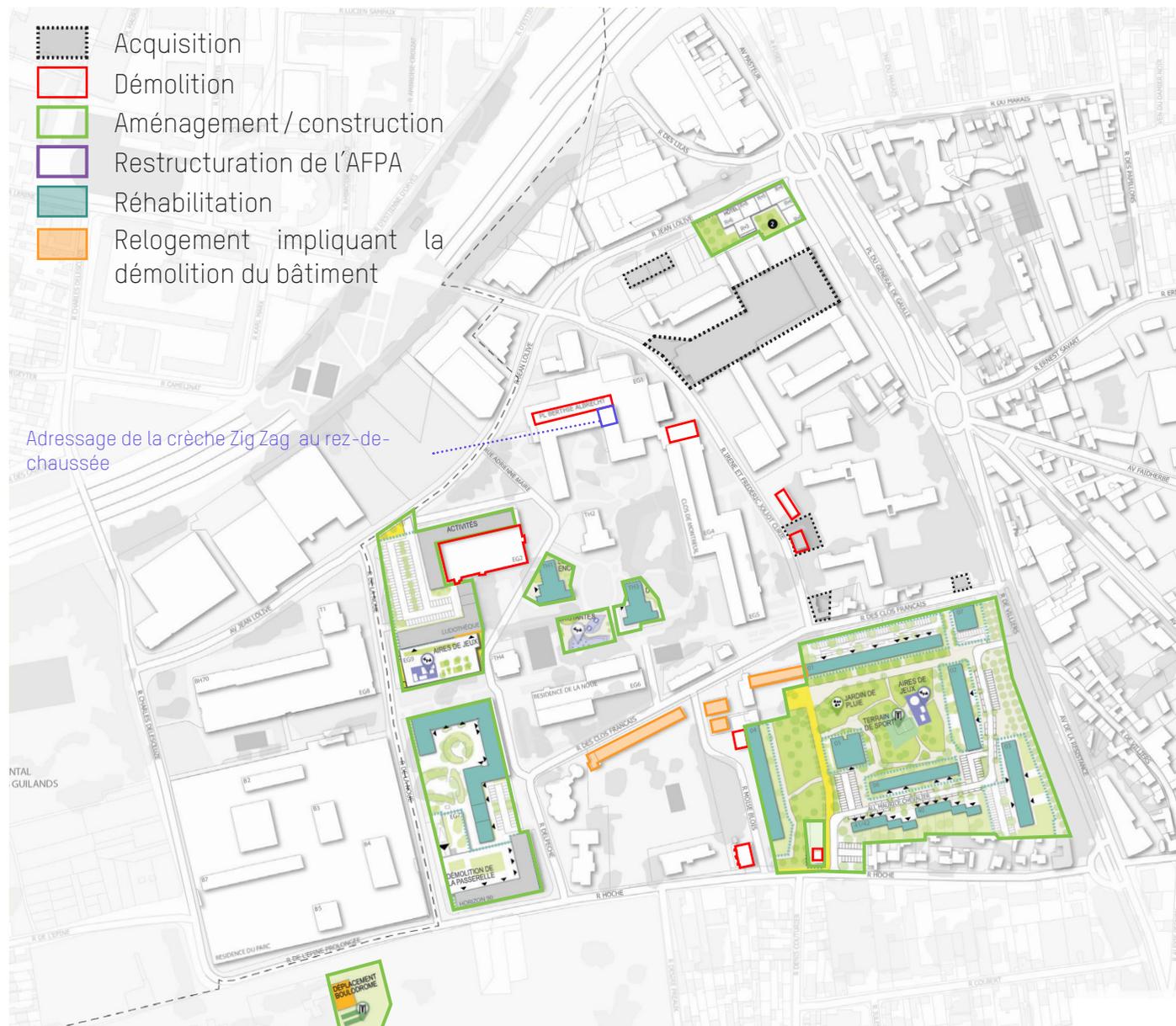
> Des mutations importantes des parkings en ouvrage pour une restructuration urbaine en coeur de quartier

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT VERS UN QUARTIER MIXTE, ANIMÉ ET TOURNÉ VERS LA VILLE



LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 1 2021 - 2023

PRINCIPES

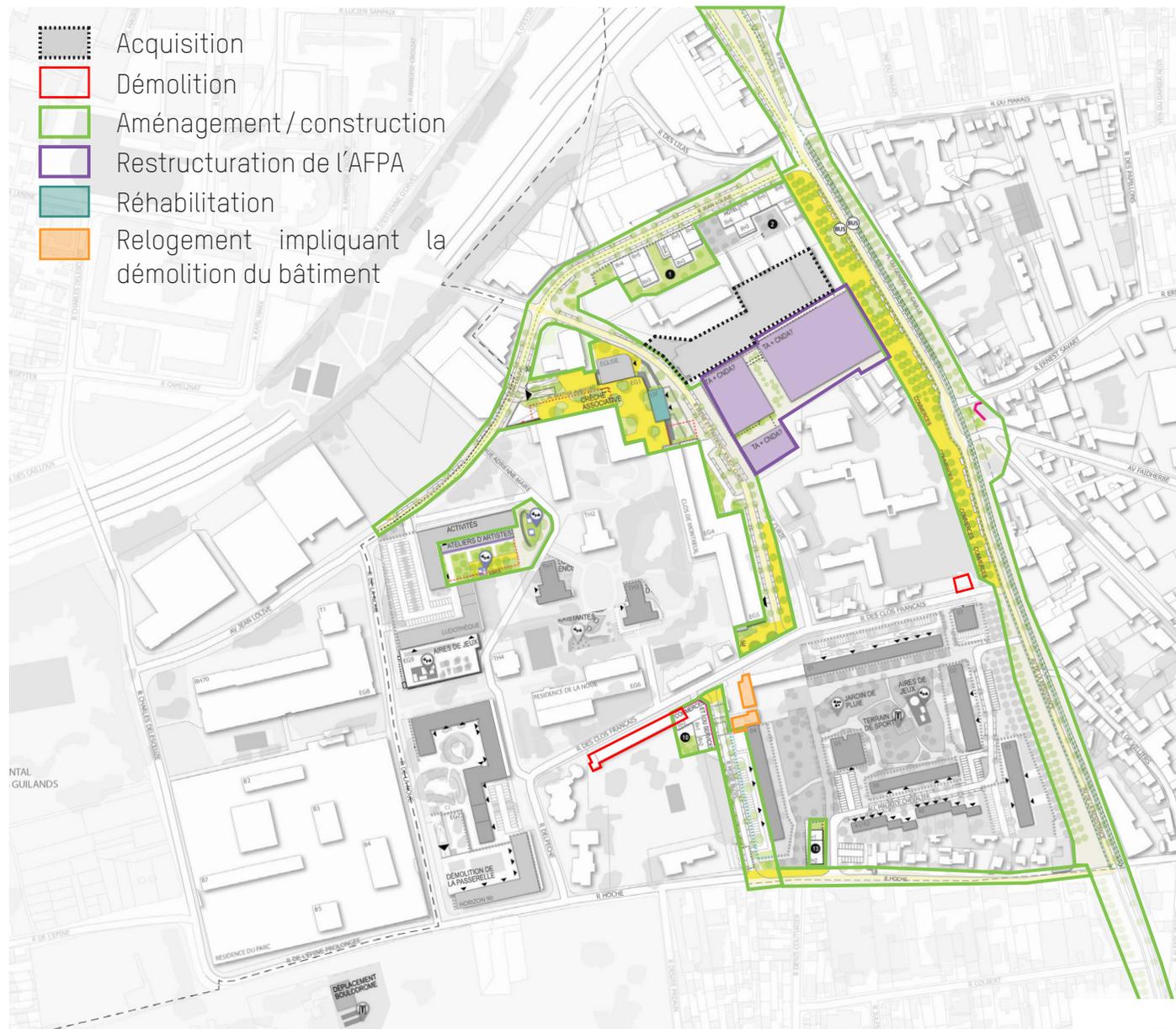
1. La relocalisation du boulodrome
2. Continuer l'ANRU 1 et répondre aux dysfonctionnements du cœur de la Noue
3. Initier la constitution d'une centralité et répondre à l'urgence au Clos Français
4. Anticiper les acquisitions

POINTS DE VIGILANCE

- > La dissolution de l'AFUL
- > Les relogements au Clos Français
- > Le transfert des cellules commerciales du Clos Français (association des forgerons, boucherie vacante, pharmacie) dans les locaux vacants de l'OPHM ou dans des préfabriqués ?
- > La relocalisation temporaire de l'instrumentarium, antenne jeunesse et crèche des Bambins dans les locaux vacants de l'OPHM, les pavillons acquis par l'EPF ou des préfabriqués

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 2 2023 - 2025

PRINCIPES

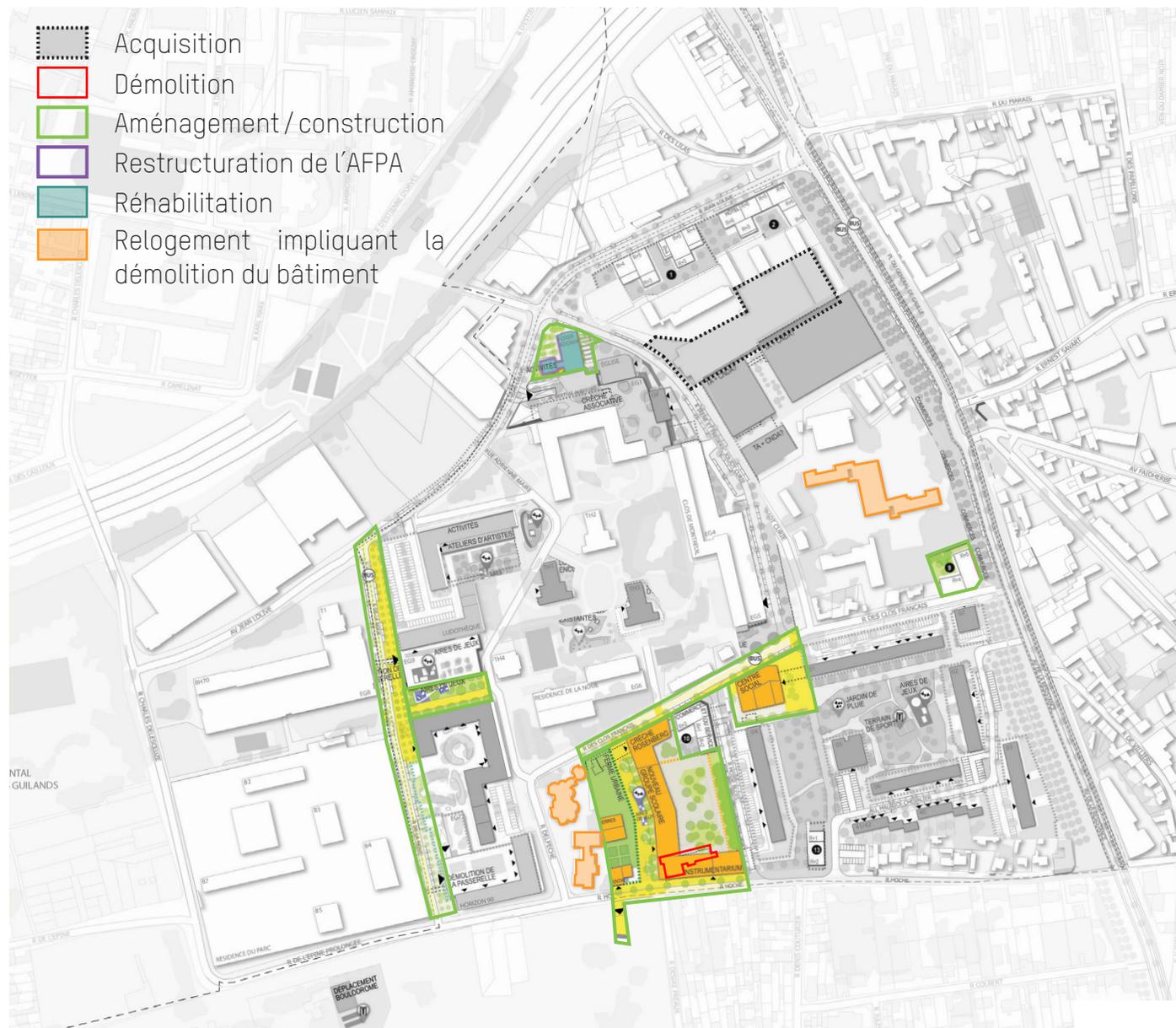
1. Continuer l'ANRU 1 et répondre aux dysfonctionnements au nord et à l'ouest de la Noue
2. Transformer le nord du secteur Résistance
3. Conforter la centralité de quartier avec le réaménagement de la place Bertie Albrecht
4. Initier une nouvelle centralité pour le Clos Français

POINTS DE VIGILANCE

- > La restructuration de l'AFPA alors que la galerie commerciale n'est pas démolie
- > Le terrassement de la rue de la Noue et de l'articulation avec la promenade plantée
- > Les réseaux à dévier au nord et au sud de la rue Joliot-Curie

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 3 2025-2027

PRINCIPES

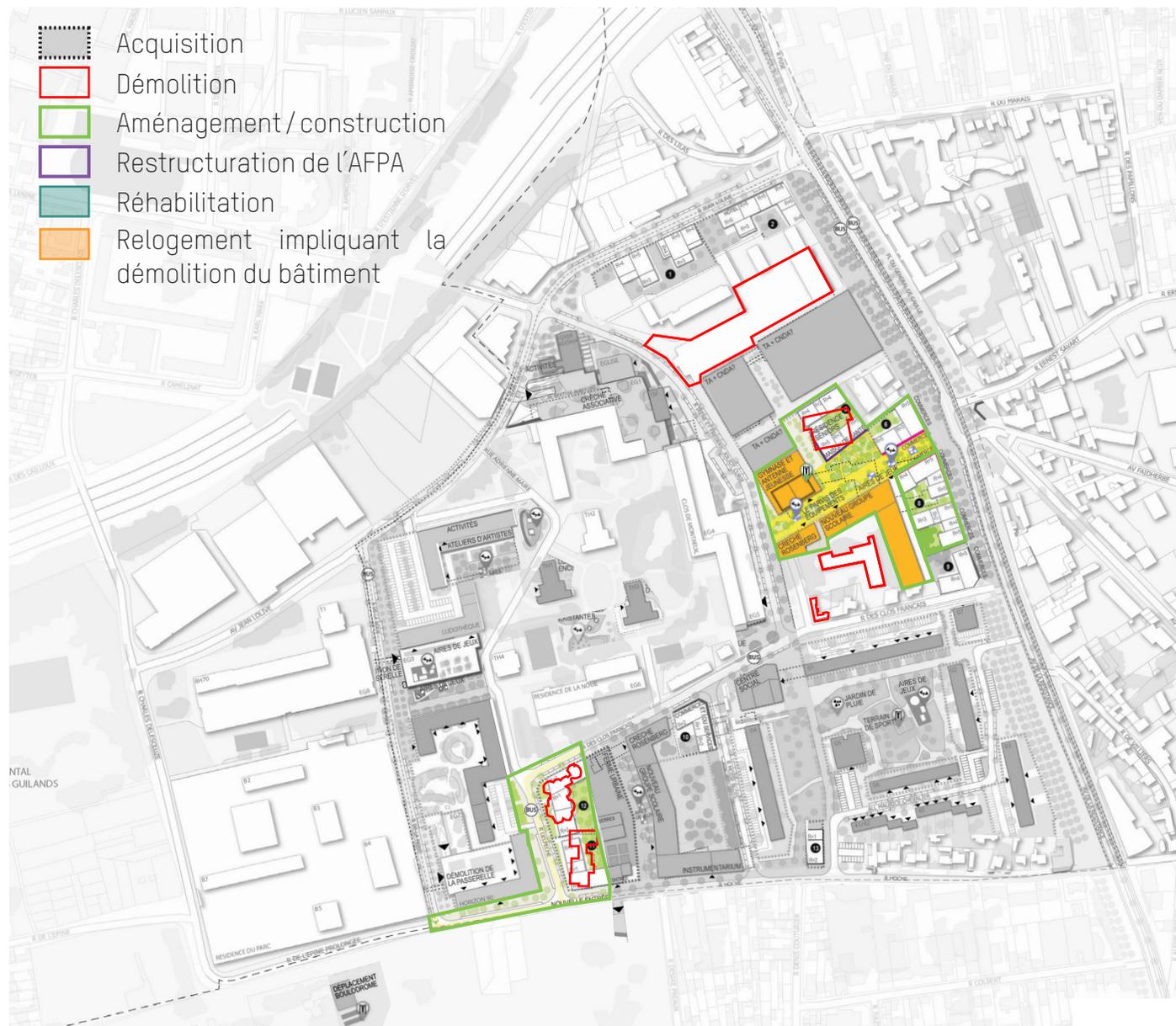
1. Conforter la centralité de quartier du Clos Français / Jean Macé avec la réalisation de nouveaux équipements et espaces publics et la création d'une ferme urbaine
2. Conservation d'une partie de l'école Rosenberg et création du groupe scolaire Jean Macé pour relocaliser une partie des effectifs de Joliot Curie pendant les travaux
3. Faire le lien avec la Noue Bagnolett
4. La restructuration d'Adoma

POINTS DE VIGILANCE

- > Le maintien des activités des équipements le temps des travaux
- > Le terrassement du sud de l'îlot Résistance (topographie marquée)
- > Un dépôt du PC du Groupe Scolaire Jean Macé avant fin 2024

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 4 2027-2029

PRINCIPES

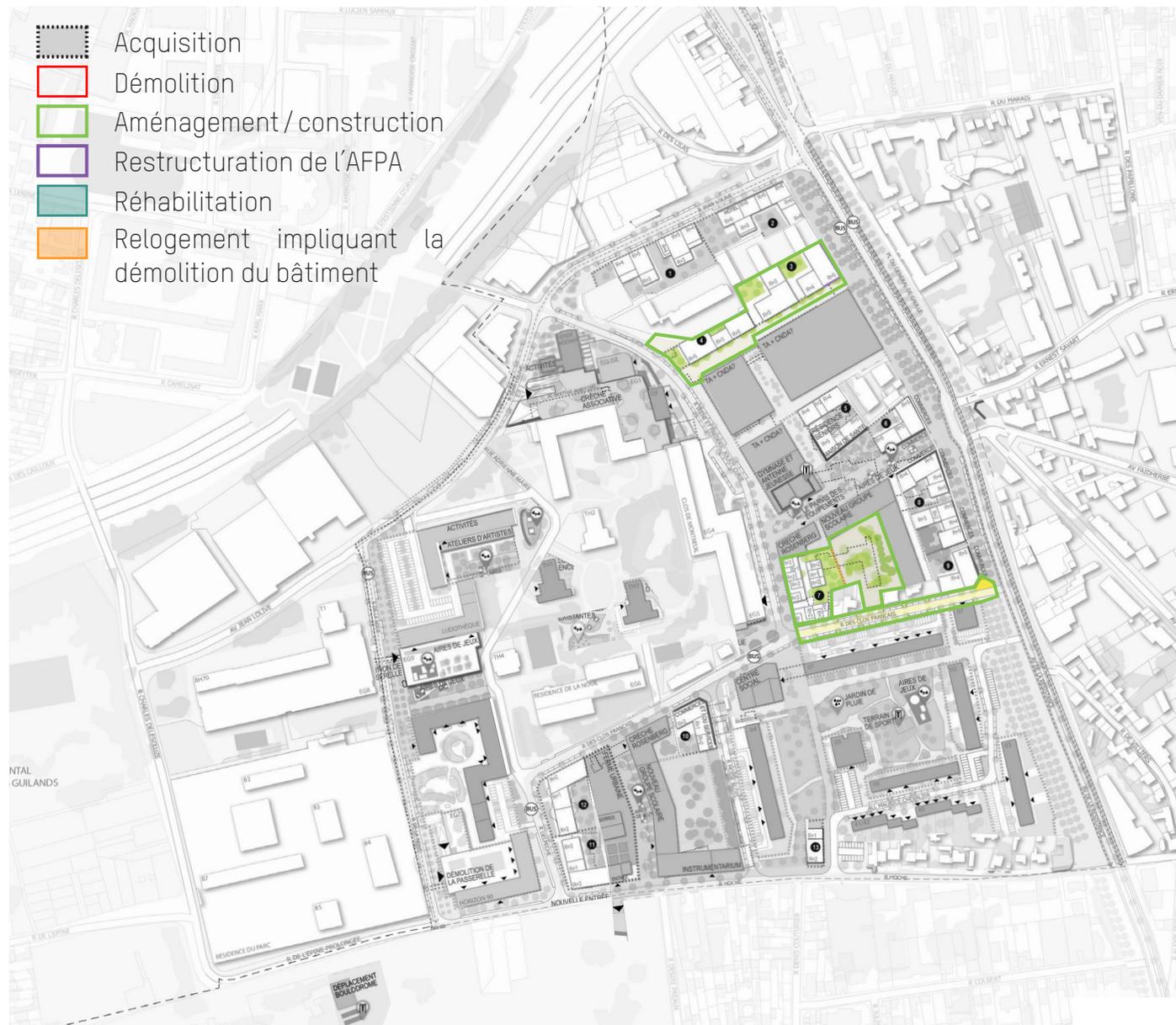
1. Créer une nouvelle centralité pour le secteur Résistance avec la réalisation de nouveaux espaces publics, logements et équipements
2. Réaliser les derniers aménagements et logements sur Jean Macé
3. Relocaliser les commerces en pied d'immeuble puis démolir la galerie commerciale
4. Construire le nouveau gymnase et le groupe scolaire Joliot Curie puis démolir l'ancien gymnase et l'ancienne école maternelle Joliot Curie

POINTS DE VIGILANCE

- > La construction du nouveau groupe scolaire autour de l'école maternelle générant des nuisances
- > La relocalisation des commerces de la galerie commerciale

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 5
2029-2031

PRINCIPES

1. Renouveler le site de la galerie commerciale grâce à deux opérations de logements et une nouvelle traversée piétonne
2. Finaliser l'aménagement de l'entrée du quartier rue des Clos Français

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

BILAN D'AMENAGEMENT NPNRU QUARTIER LA NOUE MONTREUIL

DEPENSES:				
Coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération	Hors dépenses subventionnées en ingénierie (2.1)	études		312 000 €
Coûts d'acquisition des immeubles	y compris frais notaires, frais de transfert, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	acquisitions galerie marchande (y c. frais 7%)		19 937 703 €
		acquisitions pôle commercial Clos Français (y c. frais 7%)		1 569 077 €
		acquisition hôtel Première Classe		6 000 000 €
		acquisitions 2 pavillons rue Joliot Curie		1 600 000 €
Coût des travaux qui concourent à l'opération	Travaux d'aménagement (voies, places, espaces publics, parcs, parkings, aires de jeux, ouvrage d'art, recouturage des réseaux existants, y c. démolition	Intervention sur les parkings EG (démolitions, renforcement et aménagement dalles)		7 159 086 €
		démolition galerie marchande et pôle comm Clos Français		2 318 800 €
		démolition équipements		1 706 800 €
		démolition hôtel Première Classe		219 300 €
		aménagement des espaces publics		13 084 159 €
Forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	10% du coût des travaux		10%	2 448 815 €
Forfait pour rémunération de la conduite d'opération	7% du coût des travaux et des acquisitions		7%	3 751 645 €
		Dépenses		60 107 384 €

RECETTES				
				surface SDP
Valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles:	Terrains destinés au LLS	Valeur foncière de référence appliquée aux m ² de SDP: €/m ²		0 €
	Terrains destinés à Action Logement au titre des contreparties	Valeur foncière nulle	20%	12 789 m ² SDP logement 0 €
	Terrains destinés à un autre usage	Valeur du marché	accession: 850€/m ² SDP	34 743 m ² SDP logement 29 531 720 €
		Recettes		47 532 m² SDP 29 531 720 €

Bilan Aménagement d'ensemble		-30 575 664 €
-------------------------------------	--	----------------------

participation prévisionnelle ANRU	50%	15 287 832 €
--	------------	---------------------

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Opération	Montant HT	CONCOURS FINANCIERS					
		ANRU	Prêts	Région	CDC	ANAH	MGP
Ingénierie	261 000 €	96 000 €			57 500 €	50 000 €	
Démolition logements sociaux	4 195 082 €	4 195 082 €					
Aménagement d'ensemble	30 575 664 €	15 287 832 €					
Réhabilitation logements sociaux	30 181 052 €	6 069 583 €	23 758 489 €				1 600 000 €
Résidentialisation des logements	22 975 849 €	12 701 637 €					
Equipements	60 579 750 €	22 246 733 €		1 875 000 €			
Immobilier à vocation économique	2 700 000 €	945 000 €					
TOTAL	151 468 397 €	61 541 868 €	23 758 489 €	1 875 000 €	57 500 €	50 000 €	1 600 000 €

Reste à charge Est Ensemble	17 132 832 €
Reste à charge Ville	35 498 706 €
Reste à charge OPHM	16 591 665 €
Reste à charge LOGIREP	14 060 731 €
Reste à charge Département	3 600 000 €

concours financier ANRU	85 300 357 €
<i>dont habitat</i>	<i>46 724 791 €</i>
<i>% habitat</i>	55%

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

1. Modulation des aides au titre de la soutenabilité financière du projet

Demande de majoration des aides de l'ANRU :

- ➔ > Une majoration du scoring de l'EPT de + 15 points pour l'opération d'aménagement
- ➔ > Une majoration du scoring de l'OPHM de + 20 points (protocole CGLLS)
- ➔ > La prise en compte du capital restant dû des prêts en cours dans l'assiette de sub des démolitions de LLS (OPHM)

Proposition de minoration des contreparties foncières d'Action Logement :

- ➔ > 20 % maximum des surfaces de plancher développées dans le projet

2. Modulation des aides au titre de l'excellence du projet

- ➔ > Demande de majoration du scoring de la ville de + 15 points pour les équipements scolaires

3. Demande de préconventionnement (OPPC) pour :

- ➔ > La réhabilitation des logements du Clos Français

4. Demande de dérogation pour :

- ➔ > la réalisation de 7 LLS (OPHM) dans le cadre du démarrage anticipé des ateliers d'artistes
- ➔ > Demande de subvention pour la réhabilitation des parkings des copropriétés (complexité AFUL et enjeux de sa dissolution)

5. Clause de revoyure pour :

- ➔ > La restructuration du foyer ADOMA

INterland

Urbanisme, architecture, paysage

72-74 rue d'Alsace
69 100 Villeurbanne
Tél. +33 (0) 472 400 508
Fax. +33 (0) 478 425 328

12, impasse Mousset
FR 75012 Paris
Tél. +33 (0) 9530 856 02
Fax. +33 (0) 478 425 328

www.interland.info
twitter : @AgenceInterland
a.moreux@interland.info
c.vives@interland.info