



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

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

Projet urbain La Noue Clos Français à Montreuil

Novembre 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 de travaux (durée 10 à 15 ans)

NOVEMBRE 2020

Dossier déposé auprès de l'ANRU

FIN DÉCEMBRE 2020 ou JANVIER 2021

1ers retours de l'ANRU et échanges sur le projet

DÉBUT 2021

Comité d'engagement de l'ANRU

PRÉAMBULE

POINT SUR LA CONCERTATION



1.

Sept 2017 - Avril 2018

Elaboration du diagnostic et des pistes d'aménagement



Echanges sur le diagnostic et les intention d'aménagement

2.

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

3.

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



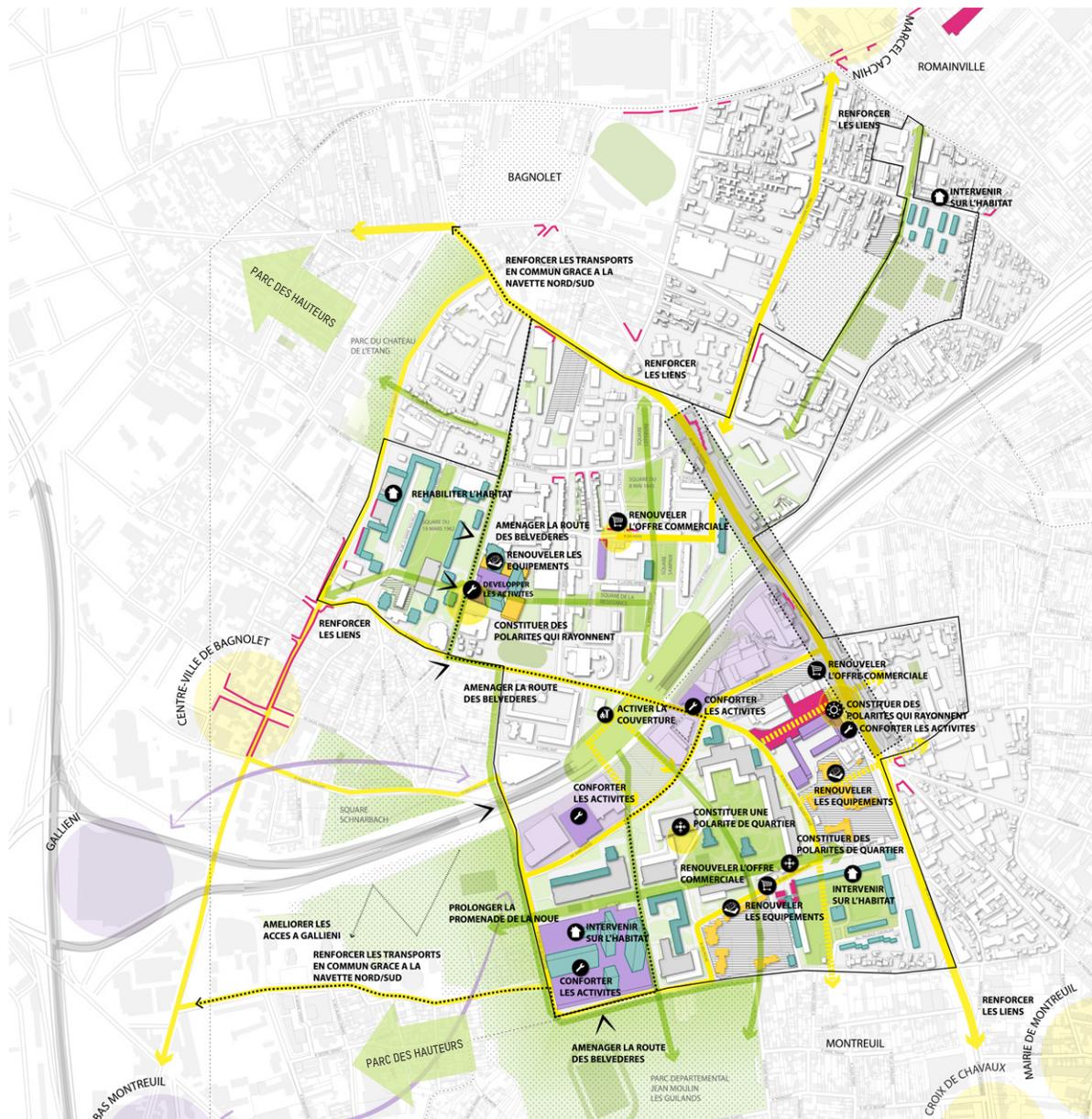
I. UNE STRATÉGIE QUI ARTICULE VISION MÉTROPOLITAINE ET SPÉCIFICITÉS DES QUARTIERS

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 coeur 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

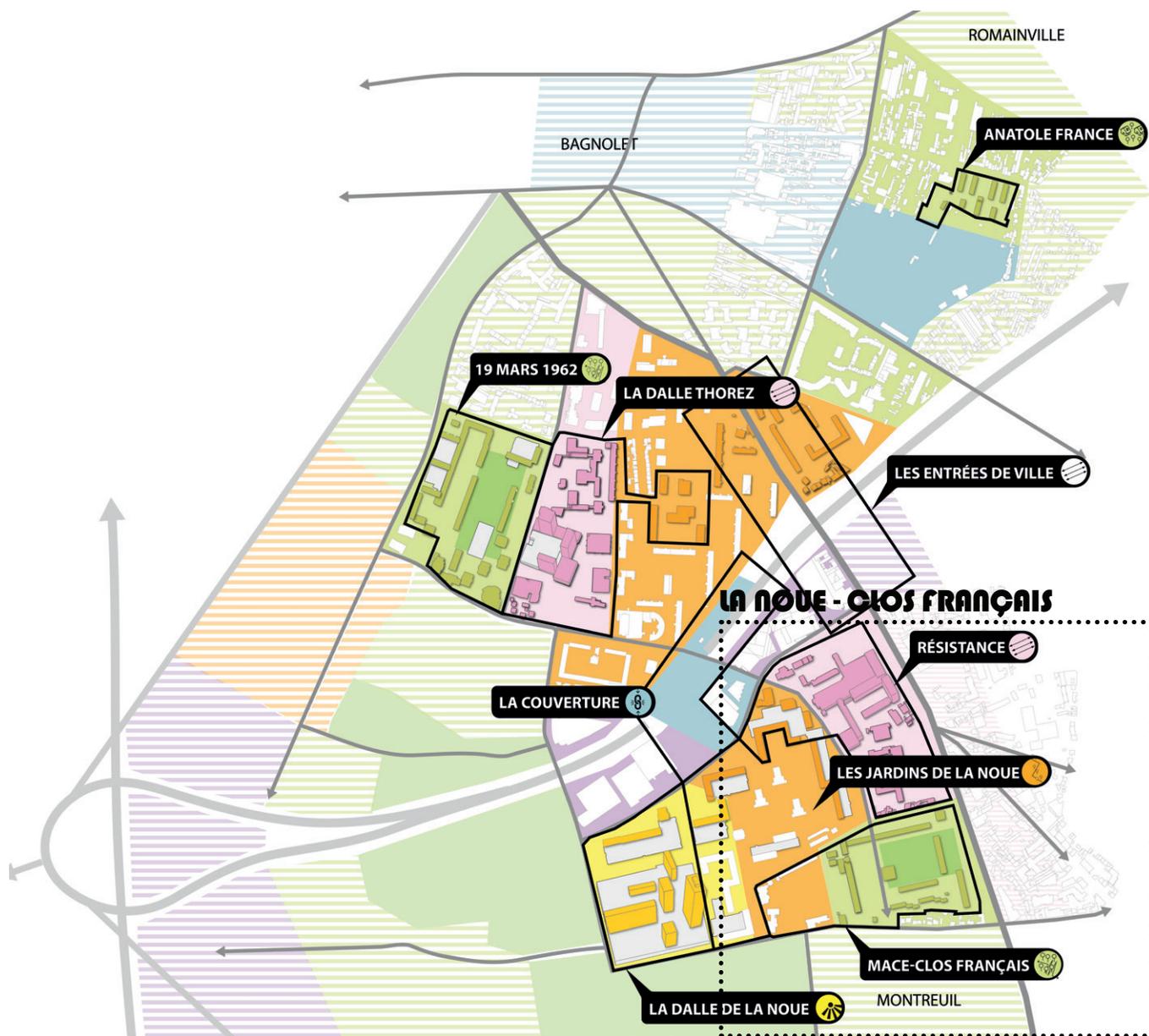
- Intervenir sur le bâti :
 - > Des secteurs d'intervention prioritaire : Sadi-Carnot, la cité Anatole France, le Clos Français, la dalle de la résidence de la Noue, Dalle Thorez
- Anticiper les mutations foncières aux franges des quartiers

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

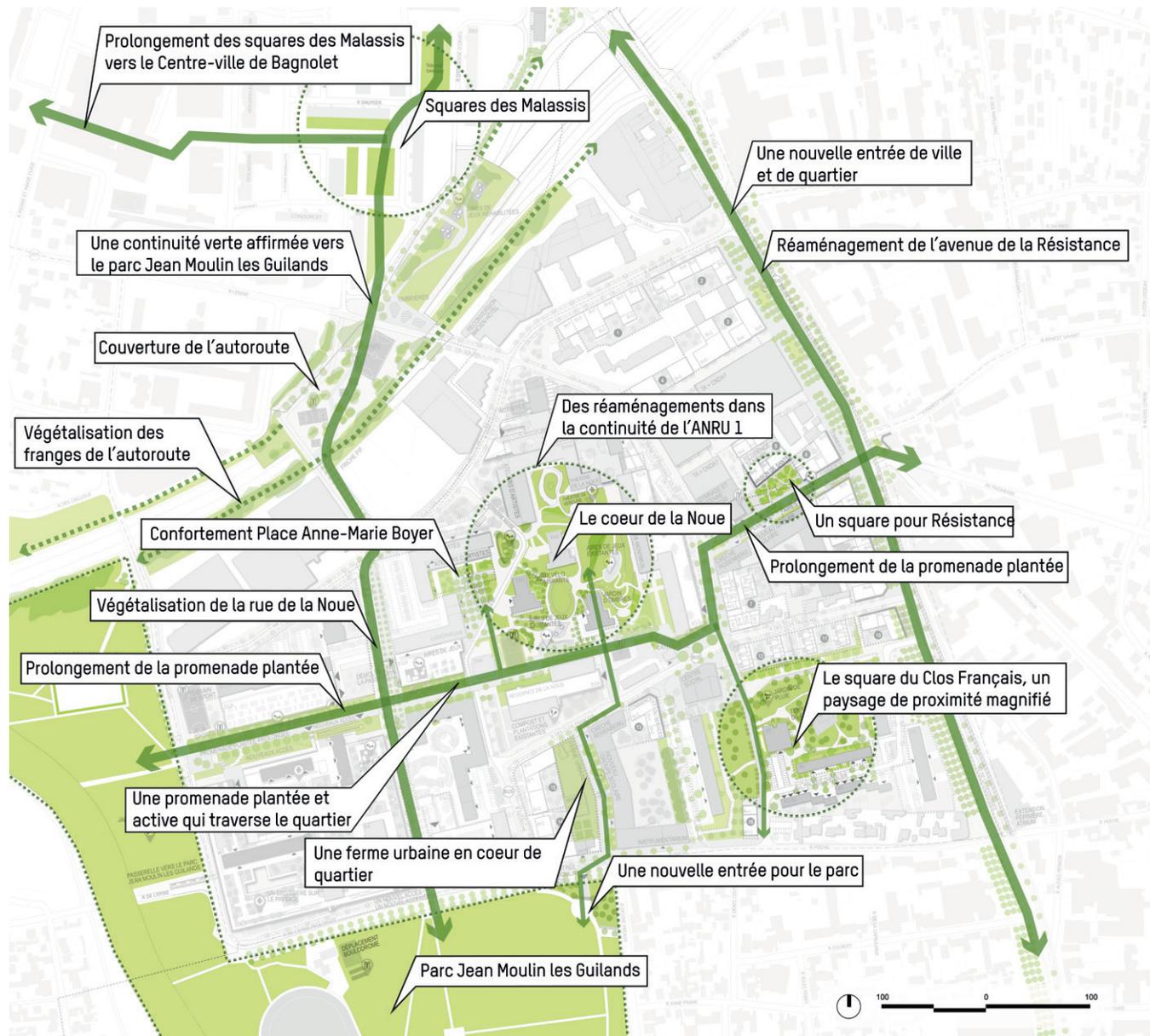
1. Inscrire le quartier de la Noue dans le système de parcs et révéler les squares
2. Ouvrir le quartier sur la ville et révéler un réseau de lieux de vie fédérateurs
3. Concilier réponse à la demande en stationnement et amélioration du cadre de vie
4. Combiner réhabilitation du patrimoine et diversification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

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 Noe de la couverture au parc Jean Moulin Les Guilands

- > L'aménagement d'une promenade plantée au coeur 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 Noe (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

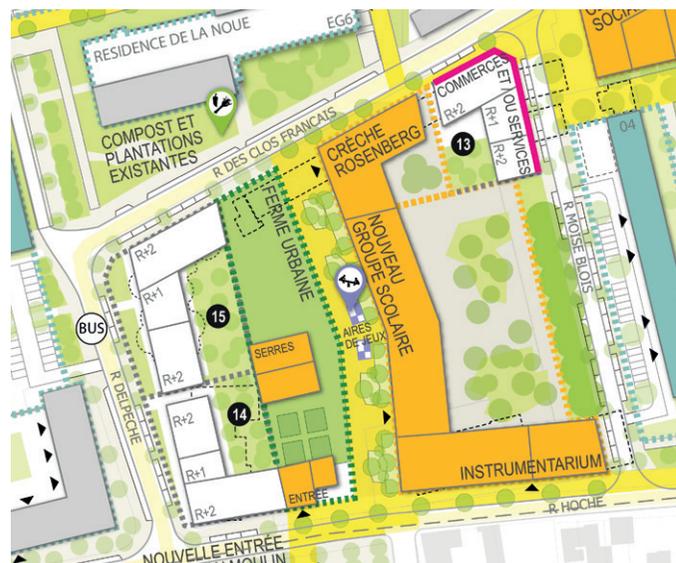
Candidature à l'appel à projet "Quartiers fertiles" de l'ANRU:

Projet déposé au 1er juin 2020

Résultats attendus mi octobre 2020

Une ferme urbaine à La Noue, 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

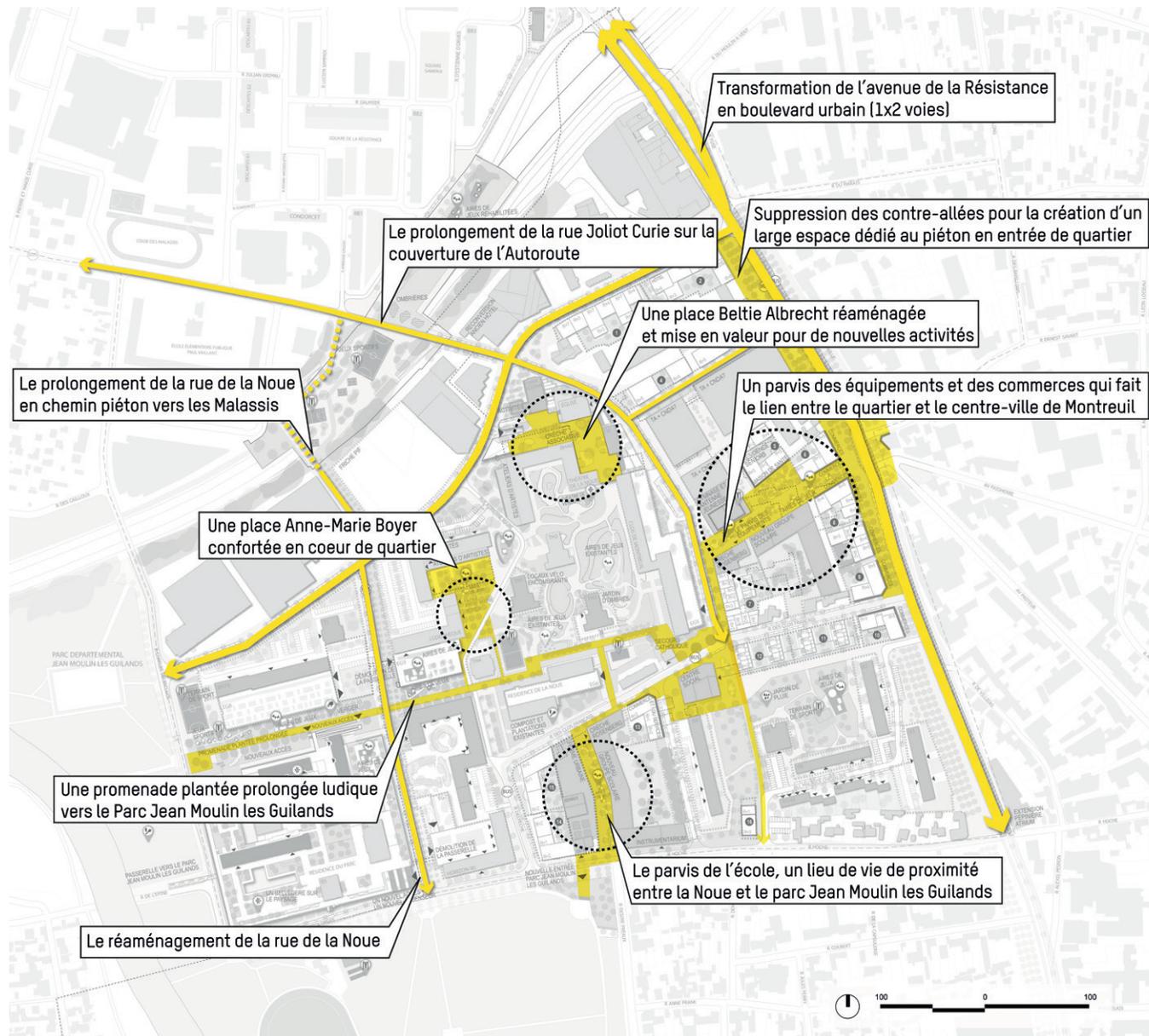
Projet économique :

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



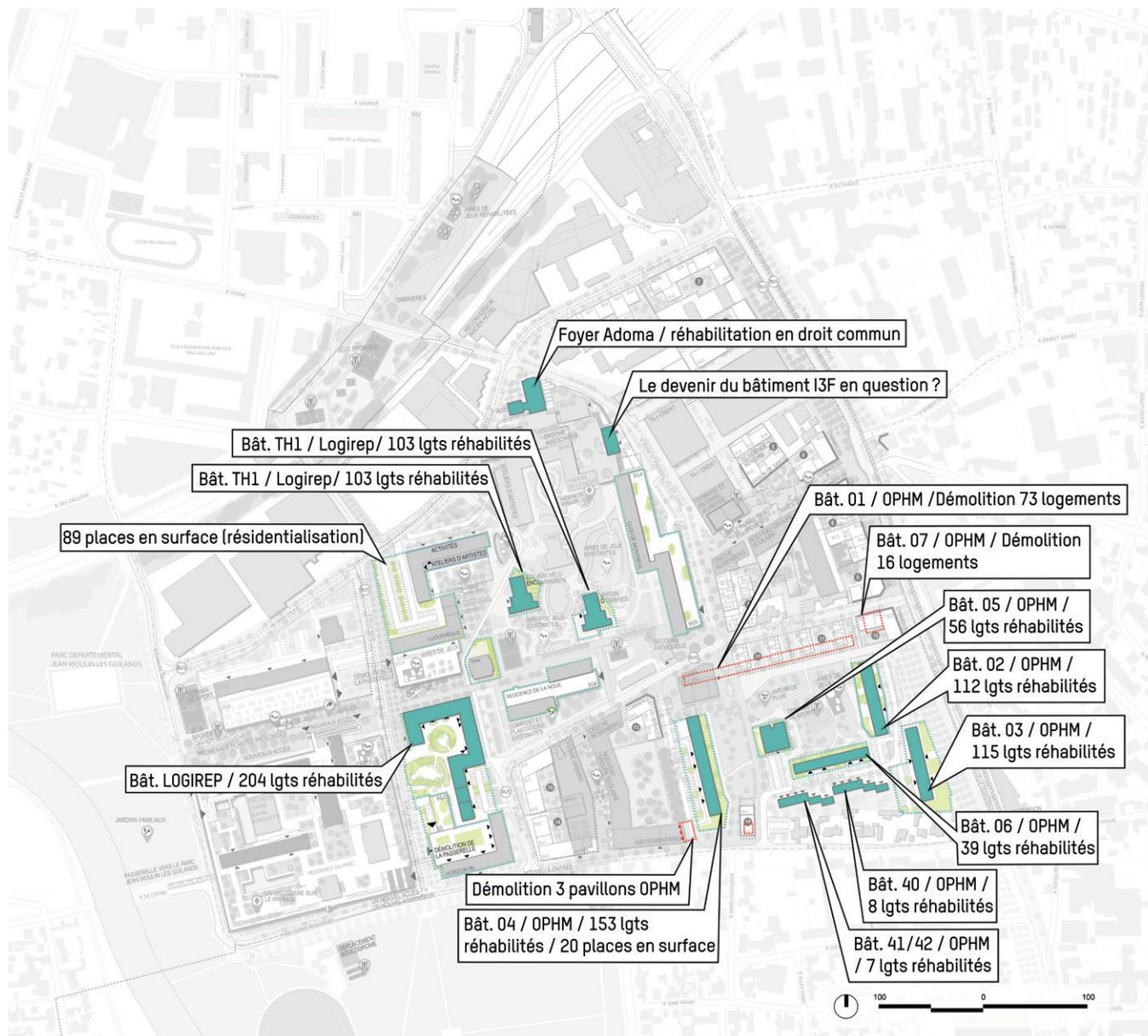
JEUX D'ENFANTS - BADALONA - ESPAGNE



JEUX D'ENFANTS - QUARTIER MALAKOFF PRUI - NANTES

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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 du bâtiment 01 et du plot 07 sur le Clos Français (89 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 900 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 totale du bâtiment 01 (73 logements), du plot 07 (16 logements) et démolition de 3 pavillons rue Moïse Blois

> Réhabilitation de 475 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.

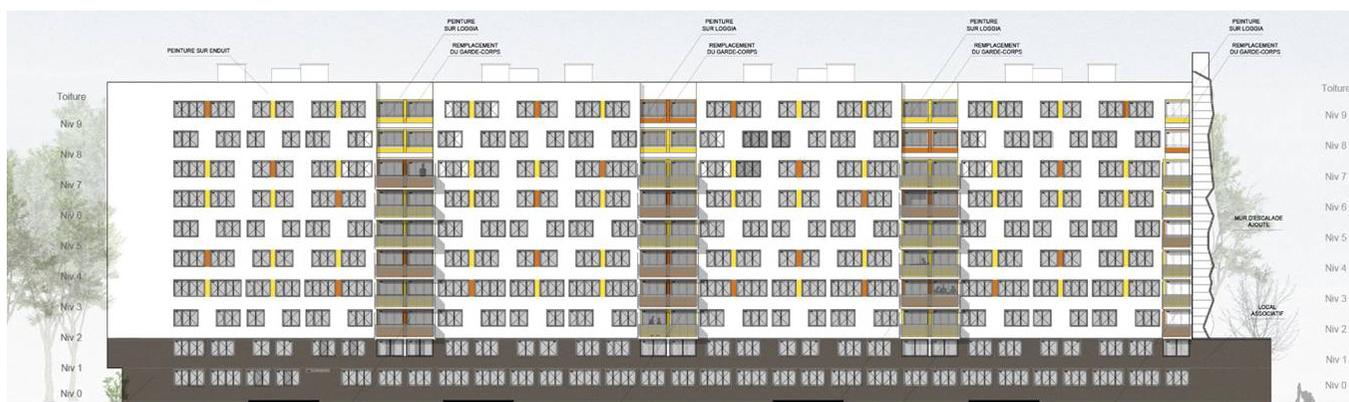
> Réhabilitation de 12 pavillons (15 lgts)

> 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



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.

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.

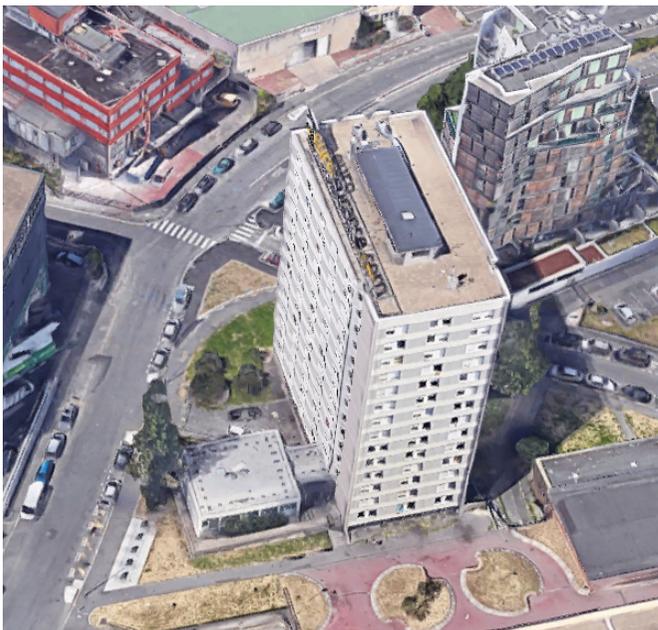
A terme, le projet de résidentialisation prévoit :

- 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.

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 :

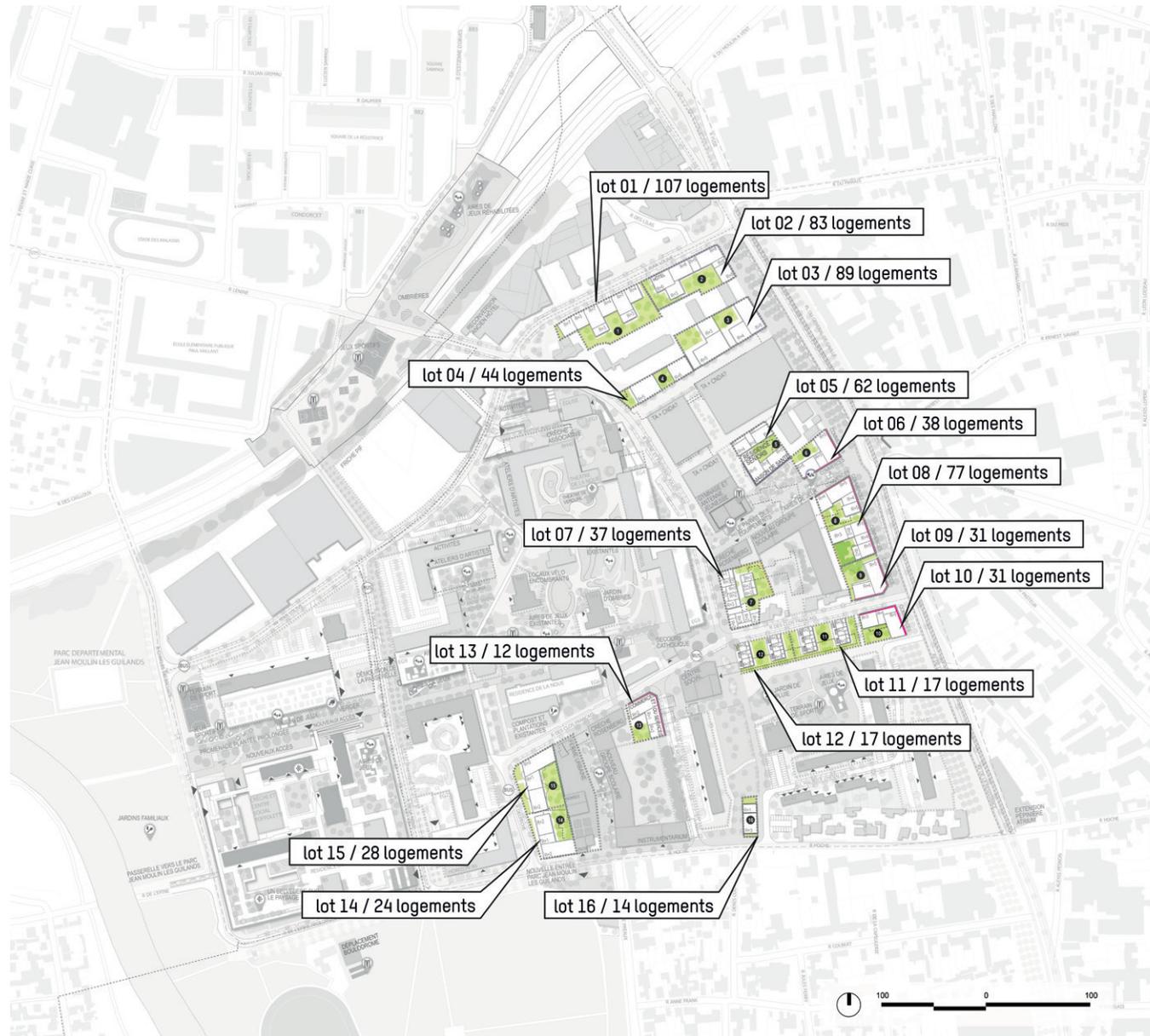
La future résidence La Noue pourra accueillir environ 20% de population nouvelle, intégrant des couples et des familles monoparentales, visant à renforcer la mixité des publics accueillis sur le quartier.

>>> 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 reconsti-
tution 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 60 logements sociaux sur le quartier (hors QPV)

Un scénario d'équilibre privilégié pour un volume de construction total : **711 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



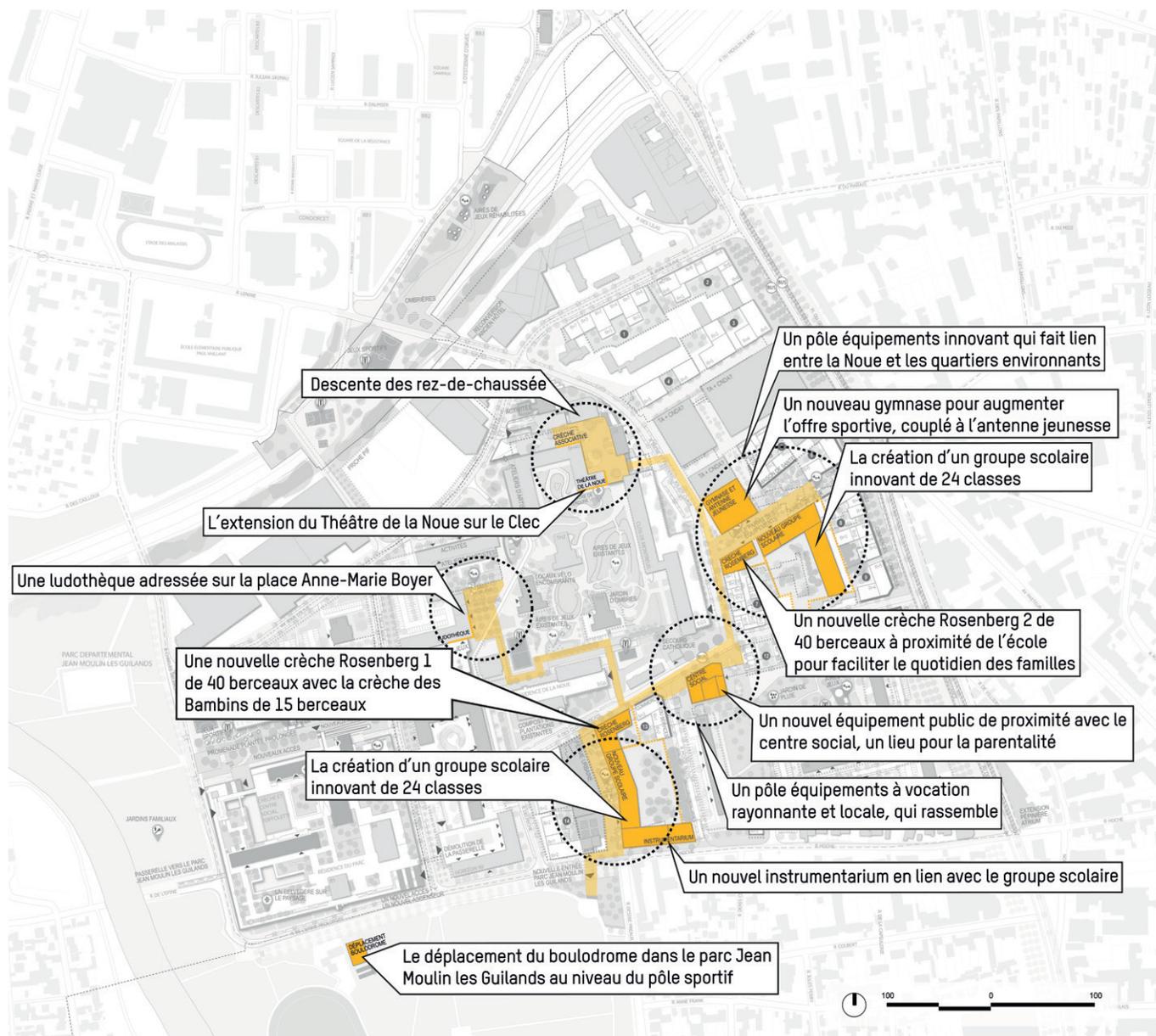
LOGEMENTS COLLECTIFS - QUARTIER LUCIEN ROSE - RENNES



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

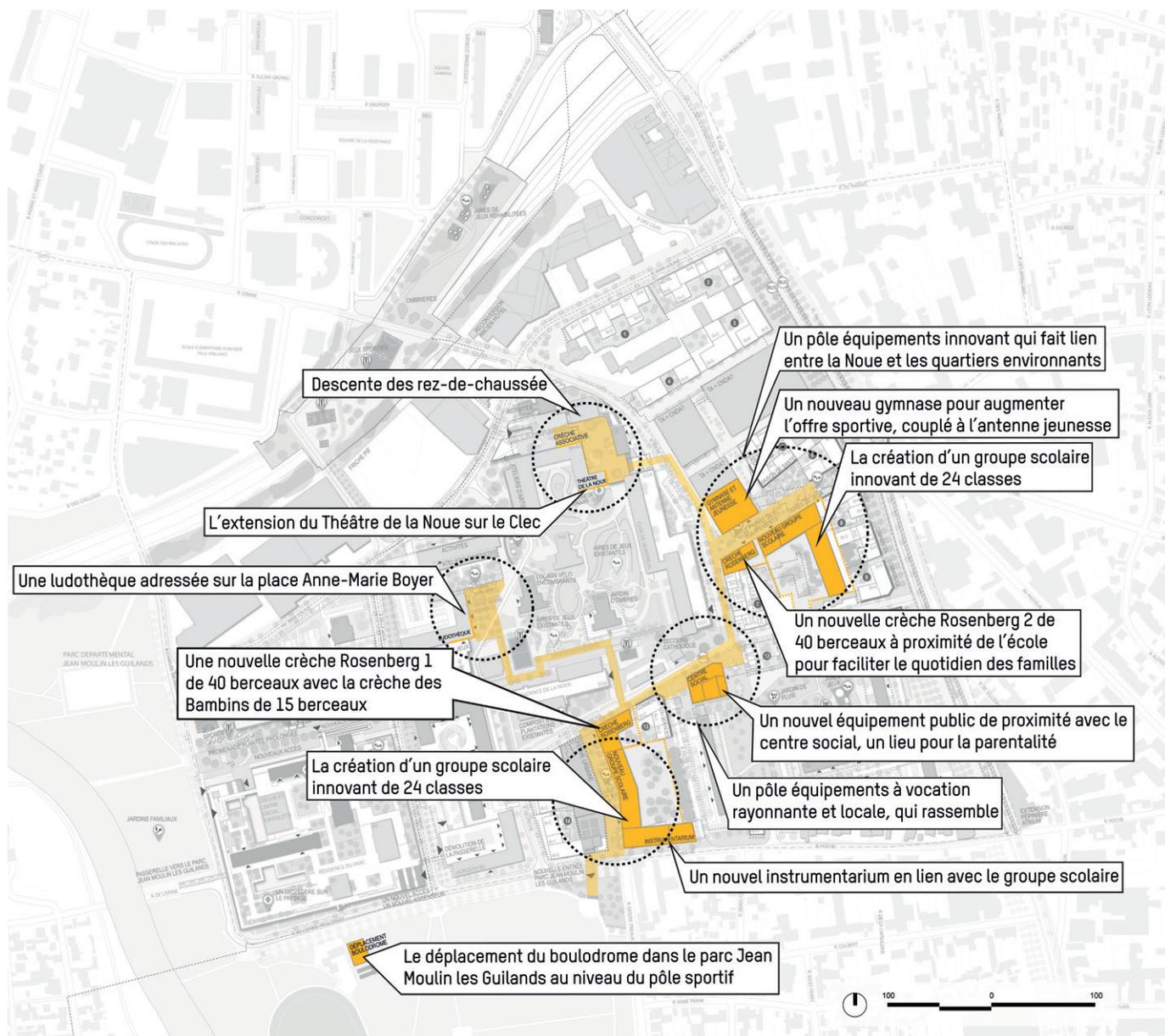
> Un Instrumentarium intégré au groupe scolaire Jean Macé: une vocation rayonnante et locale

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 PATÛRE - NEVERS



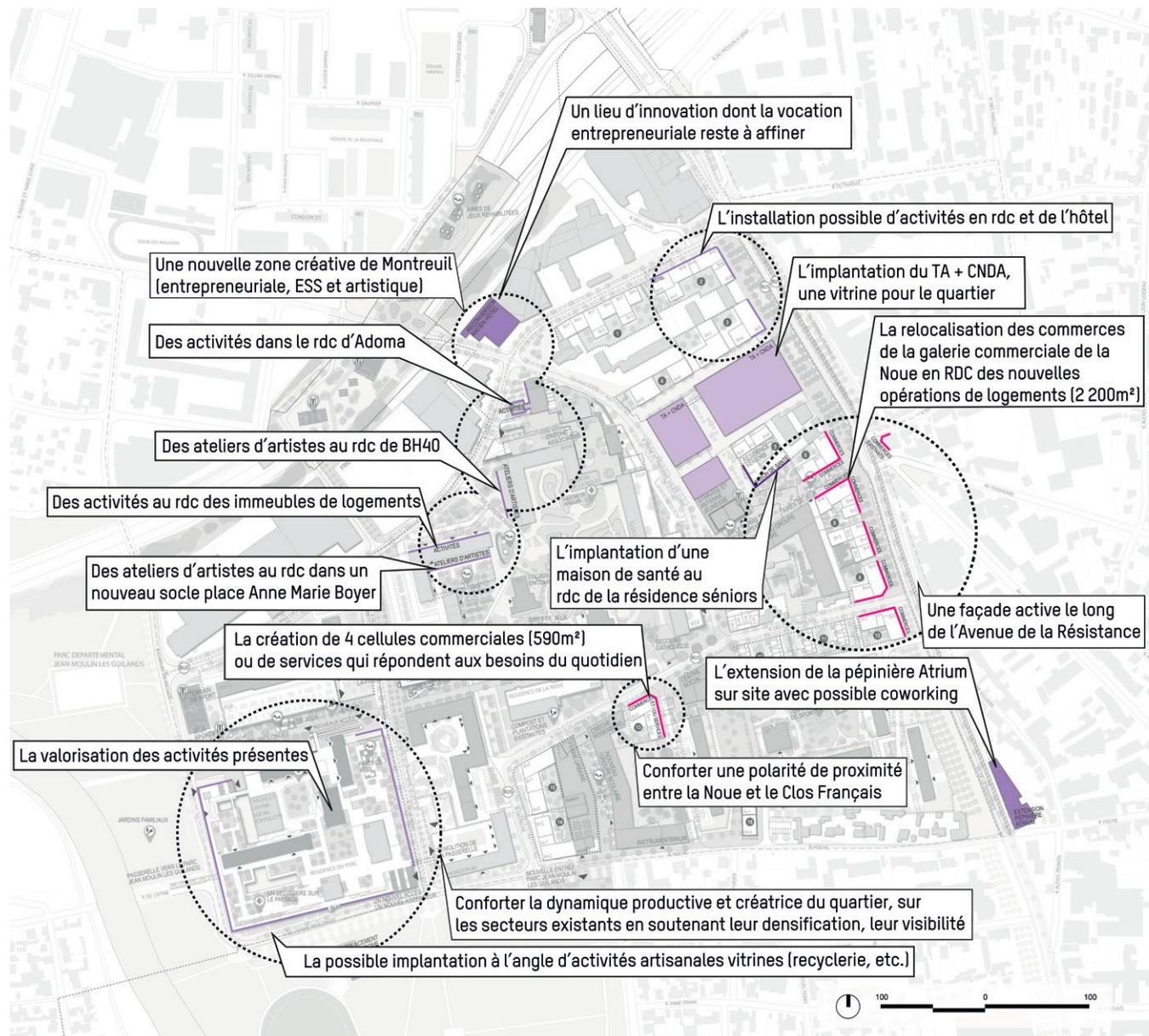
GRUPE SCOLAIRE AIMÉ CÉSAIRE - ILE DE NANTES



CRÈCHE - ROUBAIX

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

6. CONFORTER UNE OFFRE DE COMMERCE QUI ALLIE RAYONNEMENT ET PROXIMITÉ



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 comprenant :

- Pharmacie : 210 m²
- Bazar : 100 m²
- Bureau de Poste : 140 m²
- Auto-école : 70 m²
- Restauration rapide : 100 m²
- Boulangerie/Pâtisserie : 210 m²
- Epicerie exotique : 100 m²
- Salon de coiffure : 70 m²
- Boucherie : 70 m²
- Laverie/Pressing : 50 m²
- Supermarché : 1 100 m²

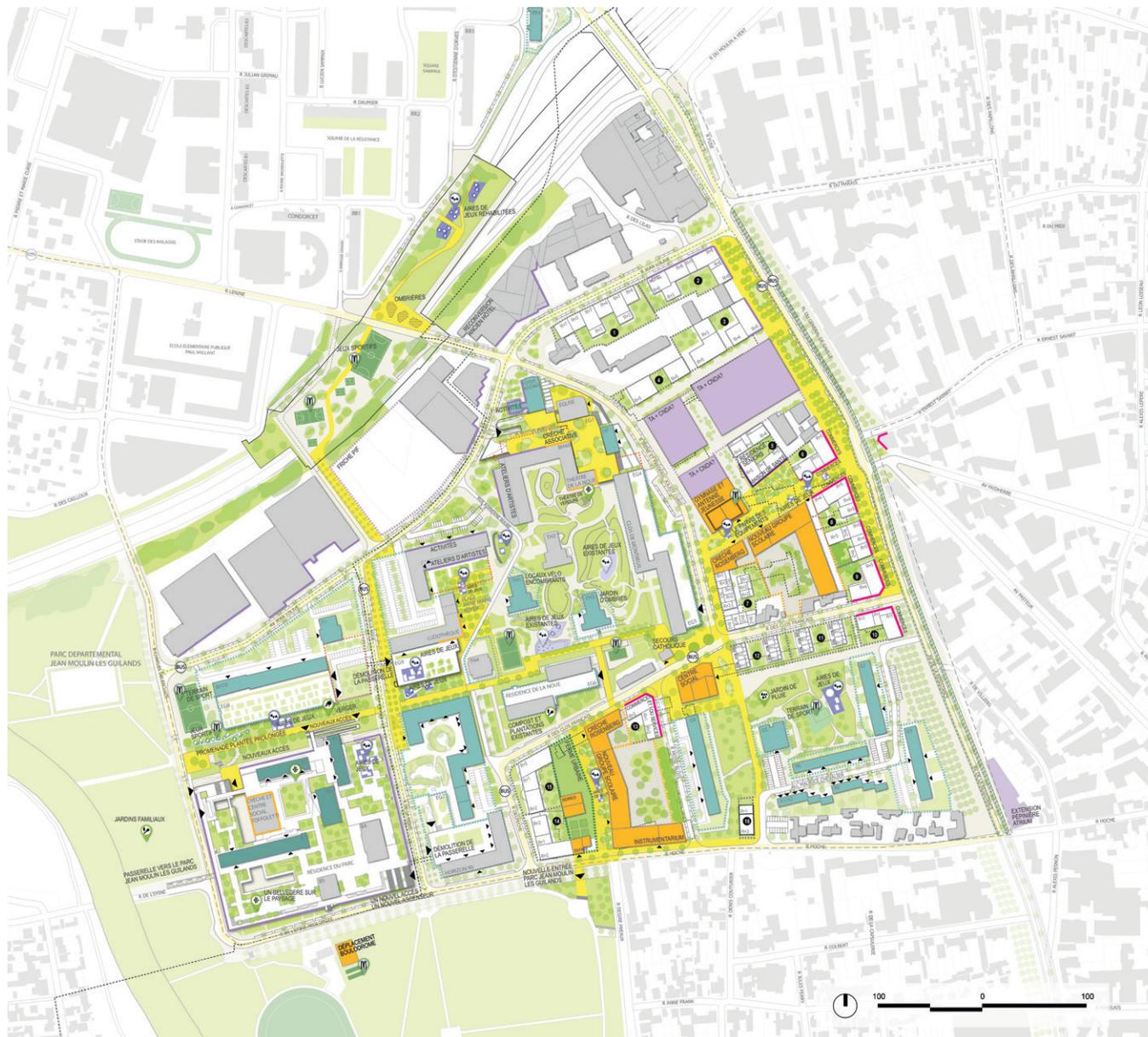
2. Conforter une polarité de proximité entre la Noue et le Clos Français

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

> Une programmation de 590 m² comprenant :

- Salon de coiffure : 50 m²
- Boulangerie/Pâtisserie : 140 m²
- Pharmacie : 100 m²
- Supérette : 300 m²

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

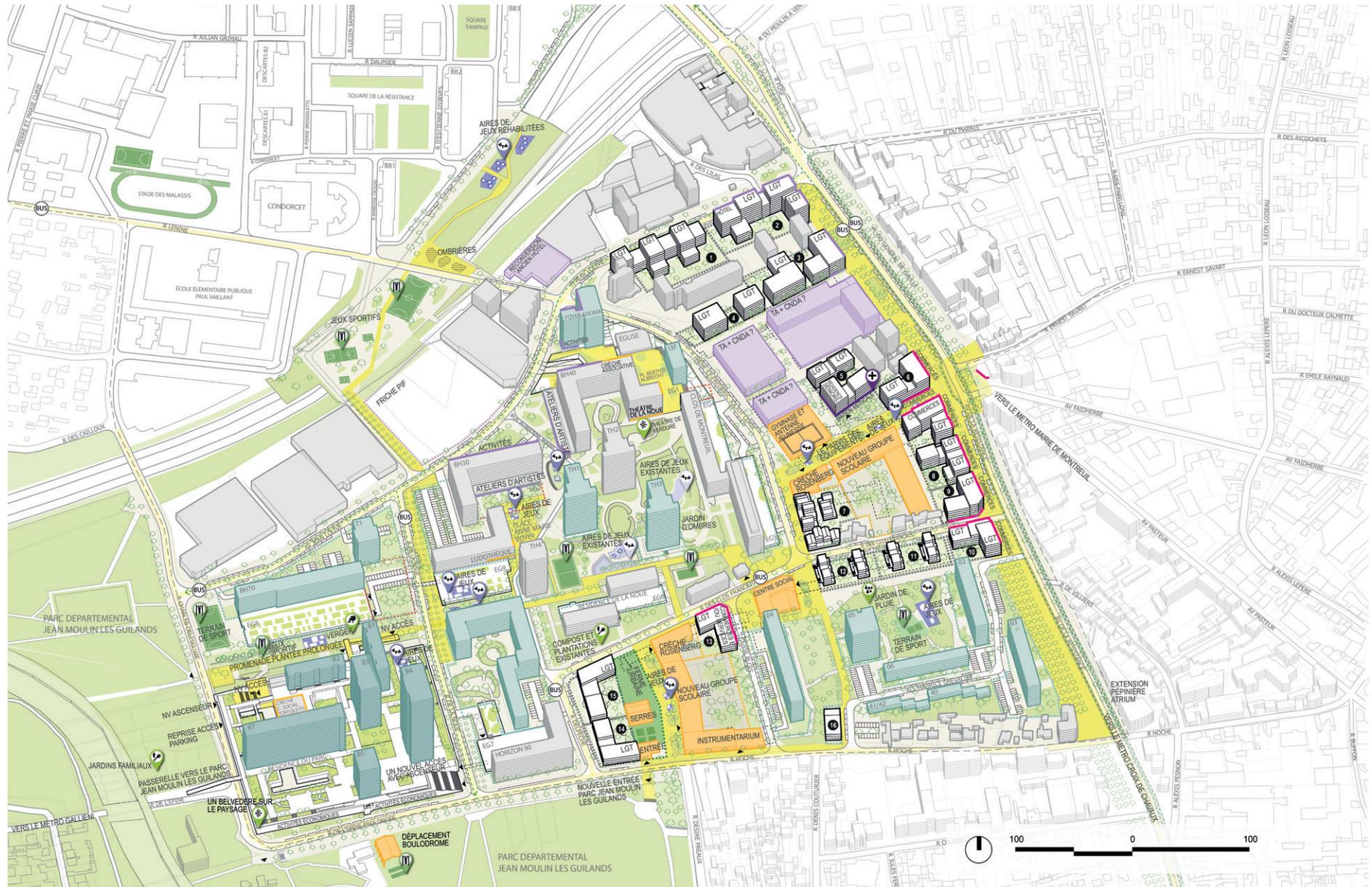
> Des opérations de diversification en frange pour une plus grande mixité

> 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

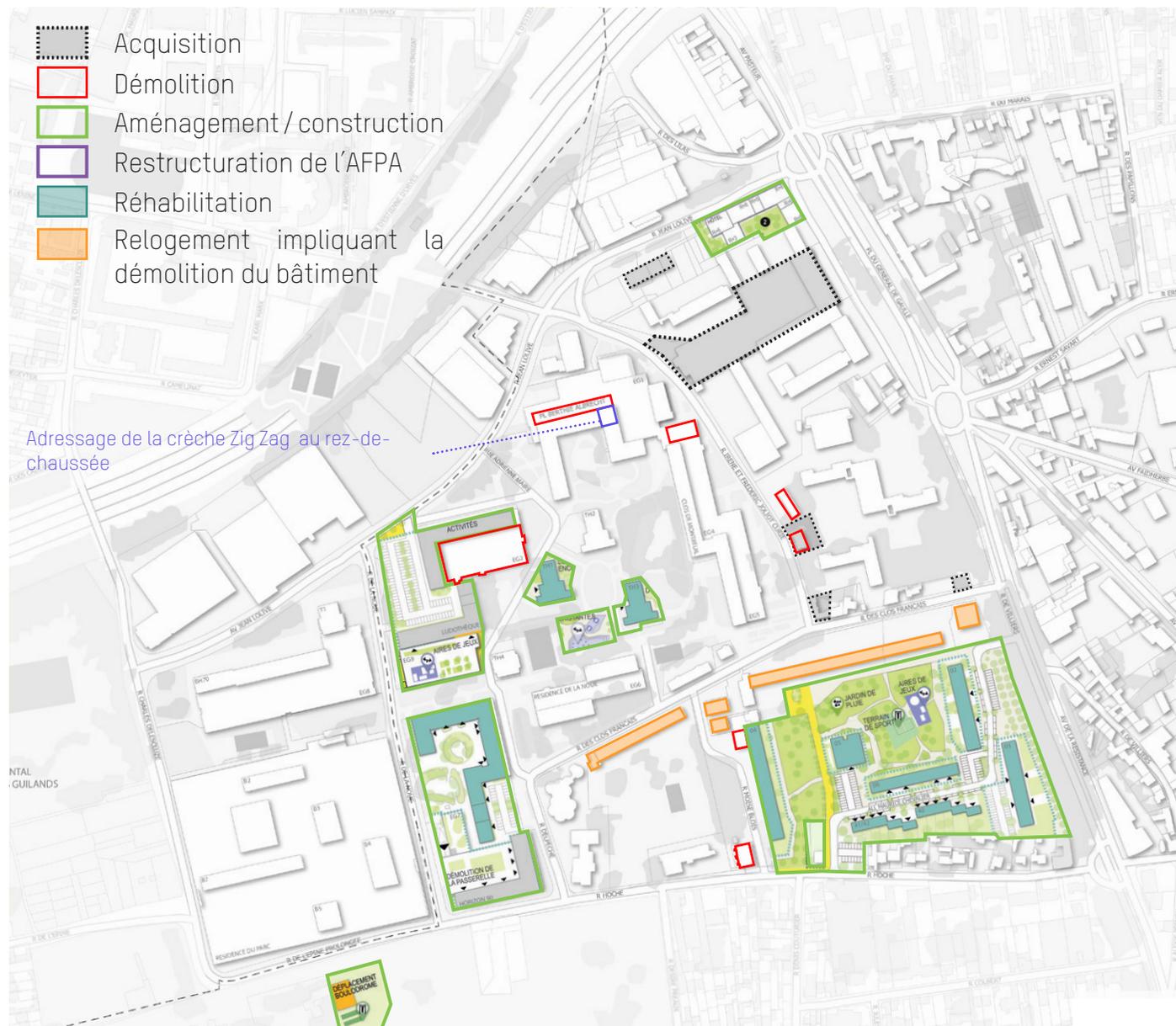
> Des mutations importantes des parkings en ouvrage pour une restructuration urbaine en coeur de quartier

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

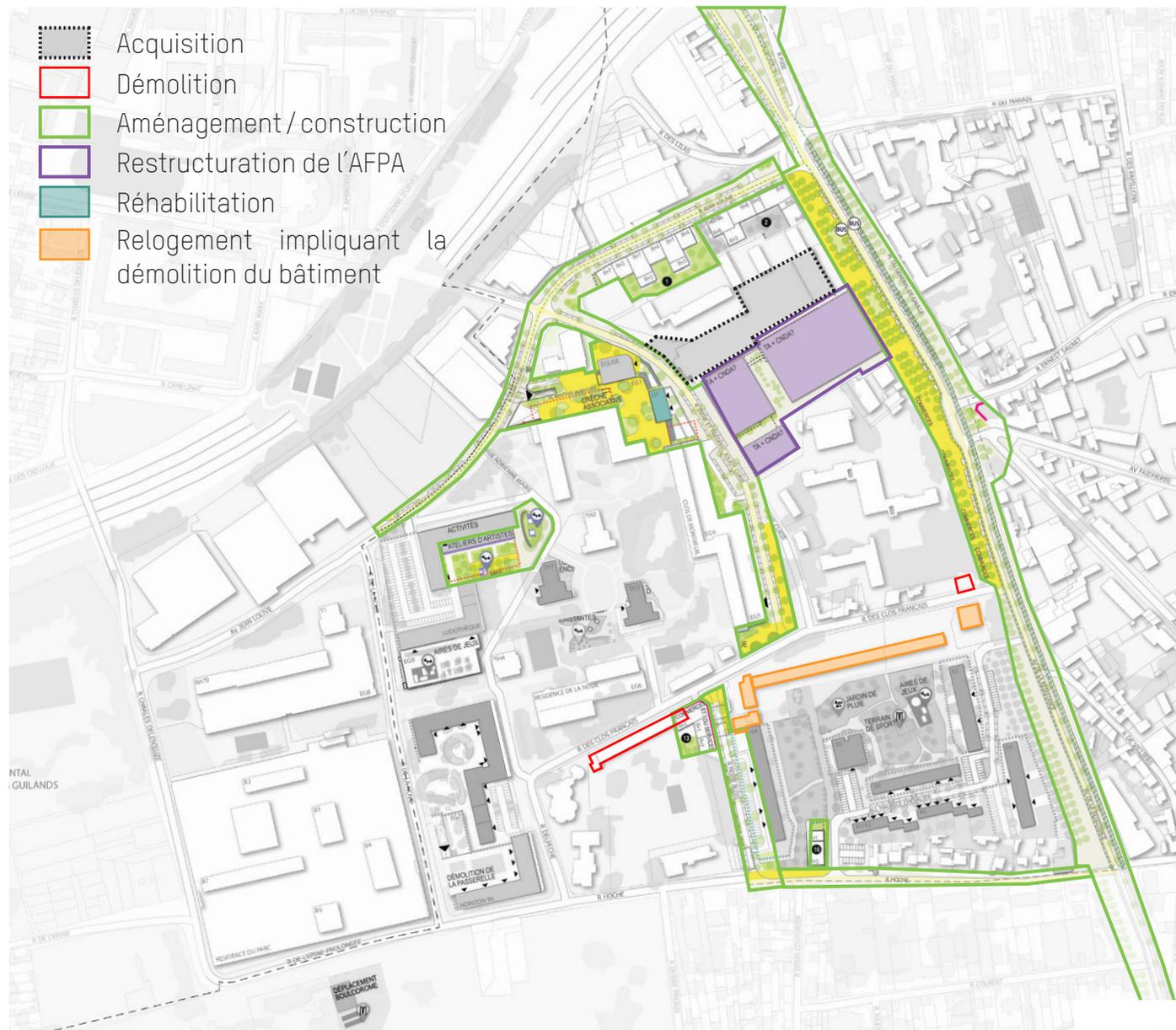
1. La relocalisation du boulodrome
2. Continuer l'ANRU 1 et répondre aux dysfonctionnements du cœur de la Noue
3. Initier la constitution d'une centralité et répondre à l'urgence au Clos Français
4. Anticiper les acquisitions

POINTS DE VIGILANCE

- > La dissolution de l'AFUL
- > Les relogements au Clos Français
- > Anticiper le transfert des cellules commerciales du Clos Français (association des forgerons, boucherie vacante, pharmacie)
- > Anticiper la relocalisation temporaire de l'instrumentarium, antenne jeunesse et crèche des Bambins

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

1. LE PHASAGE DES INTERVENTIONS



Temps 2 2023 - 2025

PRINCIPES

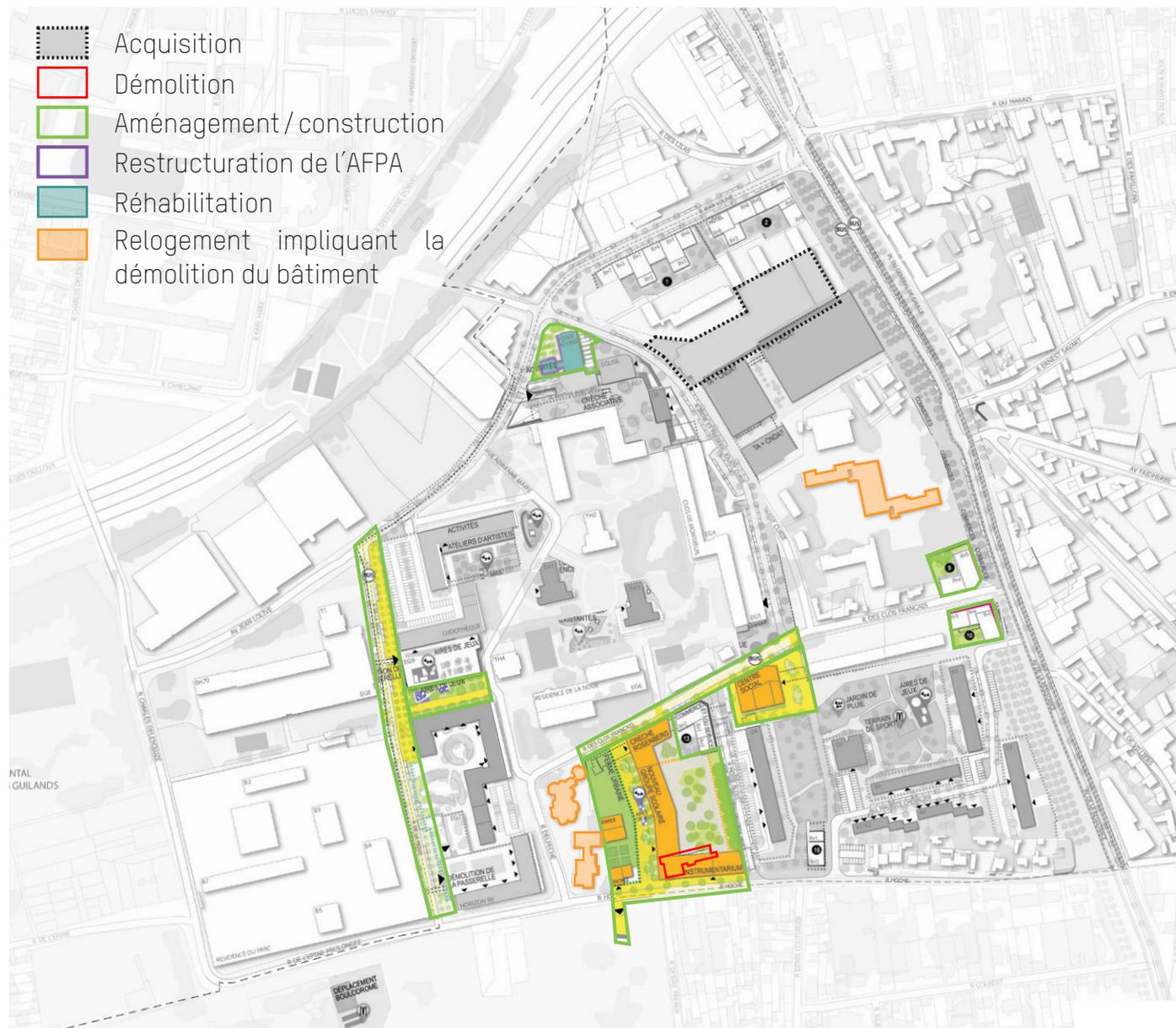
1. Continuer l'ANRU 1 et répondre aux dysfonctionnements au nord et à l'ouest de la Noue
2. Transformer le nord du secteur Résistance
3. Conforter la centralité de quartier avec le réaménagement de la place Bertie Albrecht
4. Initier une nouvelle centralité pour le Clos Français

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

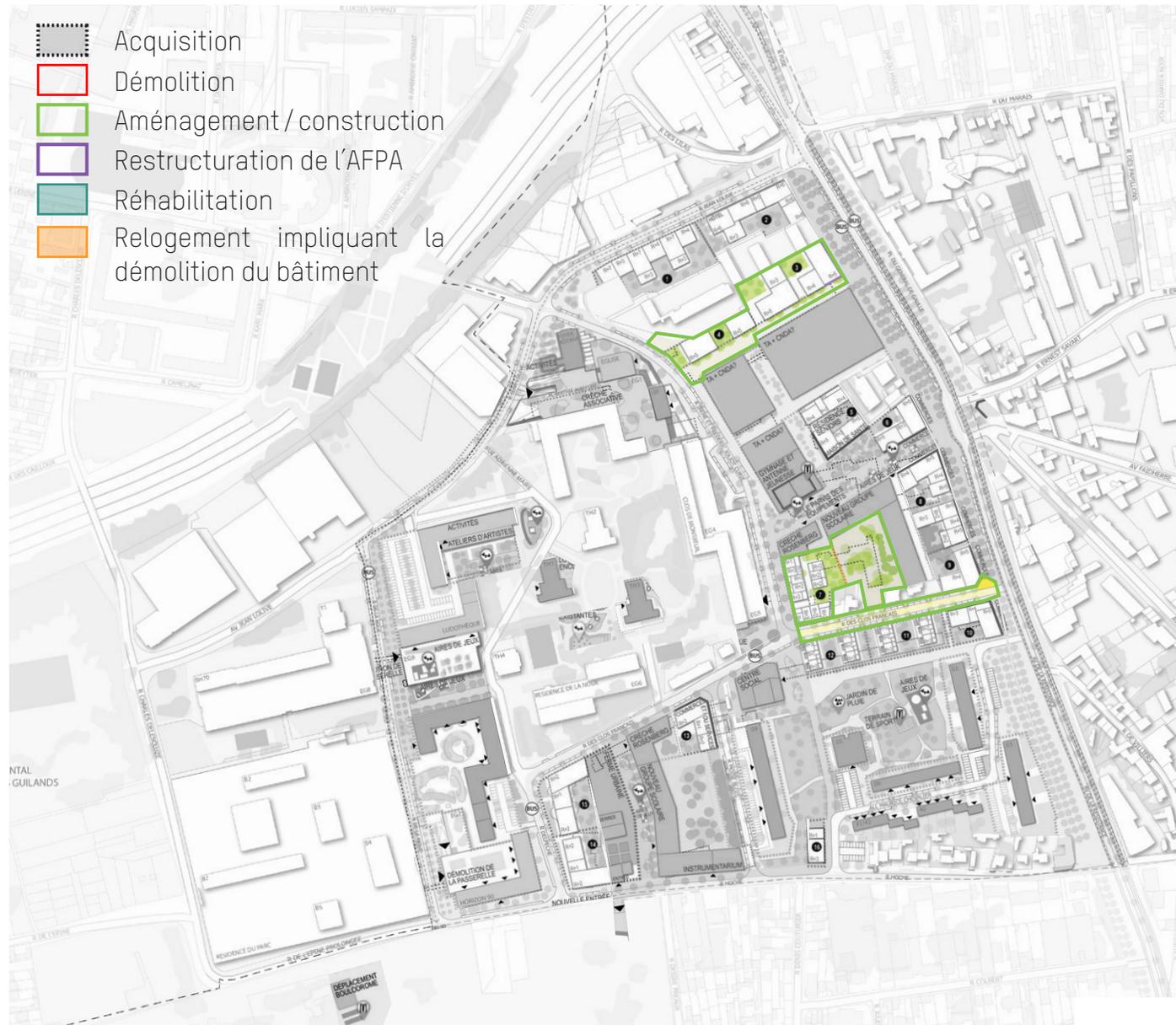
1. Conforter la centralité de quartier du Clos Français / Jean Macé avec la réalisation de nouveaux équipements et espaces publics et la création d'une ferme urbaine
2. Conservation d'une partie de l'école Rosenberg et création du groupe scolaire Jean Macé pour relocaliser une partie des effectifs de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

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

A. Synthèse des éléments financiers

Le projet global s'élève à plus de 210 millions d'euros HT (selon les opérations, les coûts figurant dans la maquette correspondent au montant des dépenses ou au déficit de l'opération, selon le RGA de l'ANRU). La base subventionnable s'élève à plus de 199 millions d'euros HT.

1) *Les investissements par famille d'opération*

Opération	Montant HT	CONCOURS FINANCIERS				
		ANRU	Prêts	Région	CDC	ANAH
14- Ingénierie, études	190 000 €	0 €			63 750 €	62 500 €
15- relogement avec minoration de loyer	424 000 €	424 000 €				
21- Démolition de logements locatifs sociaux	17 481 230 €	15 555 104 €				
24- Aménagement d'ensemble	44 241 989 €	22 120 995 €				
31- reconstitution LLS	16 286 016 €	998 400 €	14 801 083 €			
33- requalification de logements locatifs sociaux	29 784 834 €	6 457 217 €	22 939 345 €			
34- résidentialisation logements	19 983 560 €	12 262 462 €	5 798 332 €			
36- accession à la propriété	0 €	1 115 000 €				
37- Diversification fonctionnelle - Equipements public de proximité	56 401 875 €	21 209 168 €		1 875 000 €		
38- Diversification fonctionnelle - Immobilier à vocation économique	25 859 924 €	6 931 602 €				
TOTAL	210 653 428 €	87 073 948 €	43 538 759 €	1 875 000 €	63 750 €	62 500 €

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Opération	RESTE A CHARGE MAITRES D'OUVRAGE					
	Est Ensemble	Ville de Montreuil	OPHM	LOGIREP	Autre bailleur	Copropriétés
14- Ingénierie, études	63 750 €					
15- relogement avec minoration de loyer			0 €			
21- Démolition de logements locatifs sociaux			0 €			
24- Aménagement d'ensemble	22 120 995 €					
31- reconstitution LLS			9 388 816 €		5 898 800 €	
33- requalification de logements locatifs sociaux			10 933 603 €	12 394 013 €		
34- résidentialisation logements			4 163 268 €	1 635 064 €		1 922 766 €
36- accession à la propriété	0 €		0 €			
37- Diversification fonctionnelle - Equipements public de proximité		31 363 754 €	1 953 953 €			
38- Diversification fonctionnelle - Immobilier à vocation économique	18 928 322 €					
TOTAL	41 113 067 €	31 363 754 €	26 439 640 €	14 029 077 €	5 898 800 €	1 922 766 €

Pour les travaux sur les espaces publics (RD20), le reste à charge du Département est de 3 600 000 € HT.

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

2) Un projet ambitieux nécessitant un appui fort des financeurs

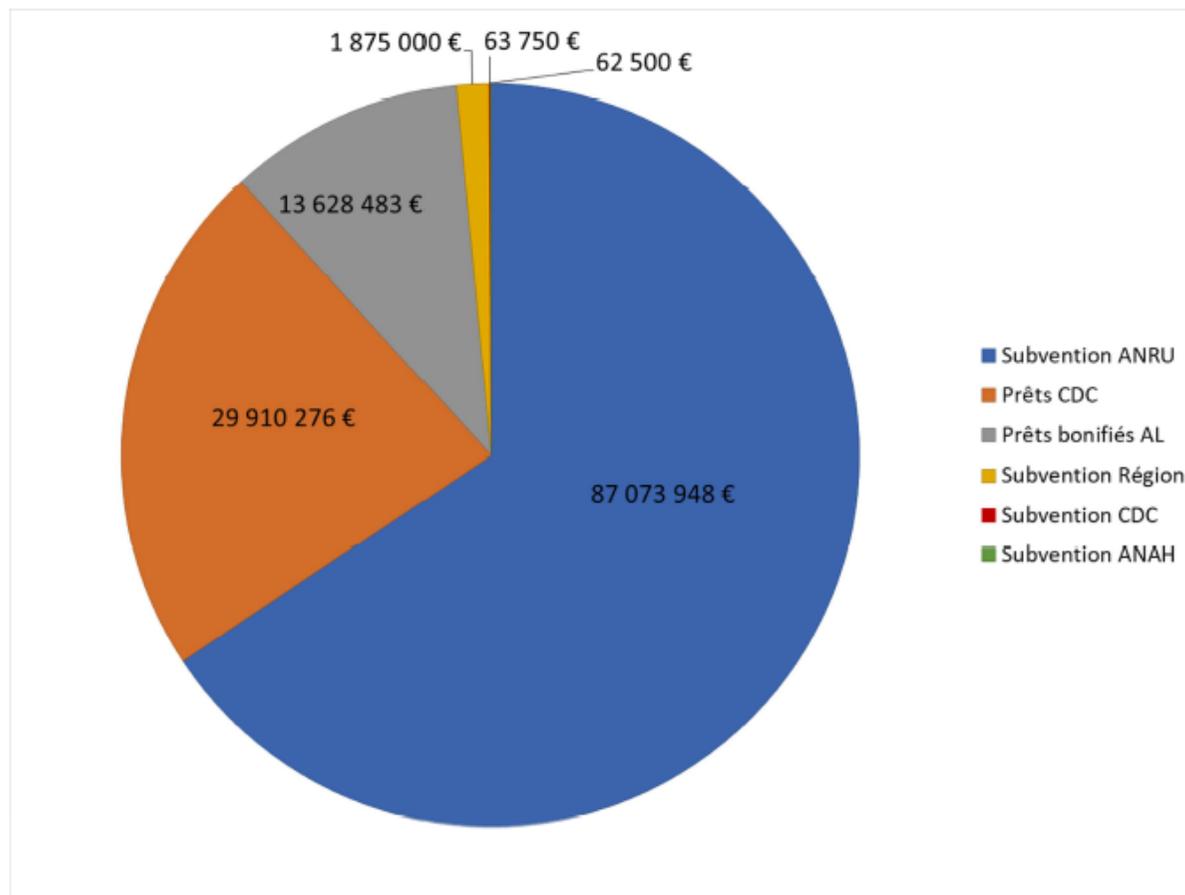
Le projet nécessite un **appui fort de l'ANRU** (plus de 87 M € de subvention).

61% des concours financiers de l'Agence sont fléchés sur des opérations concernant l'habitat.

L'**enveloppe régionale**, d'un montant de 1 875 000 €, est fléchée sur les opérations de construction du groupe scolaire/Instrumentarium Jean Macé et de la crèche Jean Macé, sous réserve de validation des instances régionales.

Des subventions sont également sollicitées auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations** (63 750 €) et de l'**ANAH** (62 500 €).

Les **prêts** sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont de plus de 29 M € et auprès d'Action Logement de plus de 13 M €.



concours financier ANRU	130 612 707 €
dont habitat	79 926 942 €
% habitat	61%

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS : l'opération d'aménagement

D. Les dépenses inscrites dans le bilan d'aménagement d'Est Ensemble

Les dépenses du bilan d'aménagement s'élèvent à plus de 70 millions HT et se décomposent ainsi :

DEPENSES:					
		études environnementales (air-bruit, eau, géotechnique, zones humides, faune-flore, étude d'impact)			115 000 €
Coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération	Hors dépenses subventionnées en ingénierie (2.1)	LA NOUE MONTREUIL			
		Etude structure sur les EG (EG1, EG8, EG9)	Etude structure sur les EG (EG1, EG8, EG9)		30 000 €
		Etude juridique	Etude juridique		30 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		JEAN MACE			
		Etude de sols avec sondage	Etude de sols avec sondage		10 000 €
		Relevé géomètre	Relevé géomètre		5 000 €
		Archéologie préventive	Archéologie préventive		10 000 €
		Etude pollution	Etude pollution		20 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		RESISTANCE			
		Etude de sols avec sondage	Etude de sols avec sondage		10 000 €
		Relevé géomètre	Relevé géomètre		7 000 €
		Archéologie préventive	Archéologie préventive		10 000 €
		Etude pollution	Etude pollution		20 000 €
		Frais divers	Frais divers		10 000 €
		CLOS Français			
Etude réseaux	Etude réseaux		10 000 €		

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS : l'opération d'aménagement

Coûts d'acquisition des immeubles	y compris frais notariés, frais de transfert, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	acquisitions galerie marchande, terrains et pôle commercial OPHM Clos Français, terrains résistance (y c. frais 7%)			33 115 112 €
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)			7 475 116 €
		démolition galerie marchande			3 147 950 €
		démolition pôle commercial Clos Français			121 550 €
		démolition Instrumentarium/Crèche bambins			500 500 €
		démolition 100 rue Hoche			616 000 €
		démolition Crèche Rosenberg			462 000 €
		démolition Ecole Rosenberg			462 000 €
		démolition Ecoles Joliot Curie			3 927 000 €
		démolition Gymnase			554 400 €
		démolition hôtel Première Classe			205 700 €
		aménagement des espaces publics			12 507 946 €
Forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	10% du coût des travaux			10%	2 998 016 €
Forfait pour rémunération de la conduite d'opération	7% du coût des travaux et des acquisitions			7%	4 416 669 €
		Dépenses			70 816 959 €

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS : demandes spécifiques

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

- Majoration des subventions de + 15% pour l'opération d'aménagement menée par Est ensemble
- Majoration des subventions de + 15 % pour les opérations des groupes scolaires Jean Macé et Résistance réalisés par la ville

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

1) Demande de majoration des aides de l'ANRU

- Une majoration des subventions de + 15 % pour l'opération d'aménagement d'Est Ensemble
- Une majoration des subventions de l'OPHM de +20 %, le bailleur étant sous protocole d'aide de la caisse de garantie du logement social (CGLLS)
- Requalification de la façade Nord au pied de l'immeuble BH30 / Construction de 7 ateliers d'artistes, d'un local ERP et d'un local de rangement au pied de la BH40 / Création d'ateliers d'artiste au pied de l'immeuble BH30 : demande de subvention de 35 % pour l'OPHM

2) Proposition de minoration des contreparties foncières d'Action logement

Demande de porter les surfaces cédées à Action Logement à 20% des surfaces totales construites (dont les équipements) soit 30% de la surface totale de logements construits.

LA SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

2. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS : demandes spécifiques

C. Demande de pré-conventionnement : un démarrage rapide pour le Clos Français

Pour pouvoir démarrer la réhabilitation des logements du Clos Français début 2021 (OPHM).

D. Demandes de dérogation vis-à-vis des règles de l'ANRU

- Pour les deux groupes scolaires municipaux : la prise en compte des frais de location de structures temporaires indispensables au maintien de l'activité pendant les opérations de démolition-reconstruction
- Autorisation pour l'OPHM de réaliser 7 logements sociaux dans l'immeuble BH40 place Berthie Albrecht, dans le périmètre du quartier prioritaire pour la politique de la ville. Cette opération a lieu dans le cadre du démarrage anticipé des ateliers d'artistes.
- Pour les copropriétés, demande d'une subvention de 50% pour la réhabilitation des parkings EG, aujourd'hui propriétés de l'AFUL.

E. Clause de revoyure avec l'ANRU

Pour les demandes financières du traitement du foyer de la Noue en attente de validation du projet et de l'identification d'un site de reconstitution.

Opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	ANRU		AUTRES SUBVENTIONS			Reste à charge maîtres d'ouvrage				Démarrage		Durée		
			Subvention	Total prêts	Région	CDC	ANAH	Reste à charge Est Ensemble	Reste à charge Ville	Reste à charge OPHM	Reste à charge LOGIREP	Reste à charge autre bailleur	Reste à charges copropriétés	Année	Semestre	Semestre
Etude de préfiguration du modèle économique et de programmation économique et architecturale d'un immobilier à vocation économique au 85 rue J. Lolive	Est Ensemble	40 000 €	- €			20 000 €		20 000 €						2021	1	8
Etude de programmation économique rez-de-chaussée de la Noue	Est Ensemble	25 000 €	- €			12 500 €		12 500 €						2021	2	8
Etude pré-opérationnelle habitat privé La Noue-Malassis	Est Ensemble	125 000 €	- €			31 250 €	62 500 €	31 250 €						2021	1	2
Relogement 58 ménages avec minoration de loyer Clos Français	OPHM	424 000 €	424 000 €							- €				2021	1	7
Démolition 77 LLS 15-33 rue des Clos Français	OPHM	14 153 518 €	13 062 556 €							- €				2023	1	7
Démolition 16 LLS 13 rue des Clos Français	OPHM	2 721 061 €	1 900 177 €							- €				2023	1	7
Démolition 3 pavillons LLS 26-28-30 rue des Clos Français	OPHM	606 652 €	592 372 €							- €				2020	2	7
Aménagement d'ensemble (déficit du bilan)	Est Ensemble	44 241 989	22 120 995 €					22 120 995 €						2021	1	20
reconstitution 30 PLUS 18 PLAI rue Joliot Curie	OPHM	8 920 773 €	313 200 €	8 190 400 €						8 607 573 €				2024	1	7
construction 7 LLS place Berthie Albrecht	OPHM	805 243 €	24 000 €	711 883 €						781 243 €				2021	1	4
macro ligne reconstitution 38 PLAI 3 PLUS	Est Ensemble	6 560 000 €	661 200 €	5 898 800 €								5 898 800 €		2021	1	10
Réhabilitation 473 LLS Clos Français	OPHM	15 319 817 €	4 386 214 €	10 545 331 €						10 933 603 €				2021	1	6
Réhabilitation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)	Logirep	7 504 556 €	1 088 911 €	6 415 644 €							6 415 644 €			2022	2	5
Réhabilitation 205 LLS La Noue (Libération)	Logirep	6 960 461 €	982 092 €	5 978 369 €							5 978 369 €			2022	2	5
Résidentialisation 473 LLS Clos Français	OPHM	5 794 000 €	3 996 150 €	1 797 850 €						1 797 850 €				2023	1	7
Résidentialisation 172 LLS La Noue (TH2,4 Lénine)	OPHM	1 213 412 €	835 094 €	378 318 €						378 318 €				2023	1	7
Résidentialisation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)	LOGIREP	1 007 560 €	410 110 €	597 450 €							597 450 €			2023	2	6
Résidentialisation 205 LLS La Noue (Libération)	LOGIREP	1 749 925 €	712 311 €	1 037 614 €							1 037 614 €			2023	2	6
Réhabilitation parking EG1 inférieur et descente halls	OPHM	3 221 300 €	2 220 717 €	1 000 583 €						1 000 583 €				2022	2	7
Création parking aérien, reprise façade et pignon, travaux structurels suite démolition EG2	OPHM	848 200 €	582 108 €	266 092 €						266 092 €				2022	2	7
Résidentialisation et réhabilitation parking EG4	copropriété Clos de Montreuil	1 233 837 €	616 918 €	€								616 918 €		2021	2	7
Résidentialisation et réhabilitation parking EG5	copropriété Clos de Montreuil	1 029 005 €	514 503 €	€								514 503 €		2021	2	7
Résidentialisation et réhabilitation parking EG6	OPHM	877 630 €	602 415 €	275 215 €						275 215 €				2021	2	7
Résidentialisation et réhabilitation parking EG7	copropriété Horizon 90	1 582 691 €	791 346 €	€								791 346 €		2021	2	7
Résidentialisation et réhabilitation parking EG9	OPHM	1 426 000 €	980 790 €	445 210 €						445 210 €				2021	2	7
Prime construction de 14 logements en accession sociale à la propriété -84 rue Hoche	OPHM		140 000 €											2021	2	6
Prime construction lgts en accession sociale	Est Ensemble		975 000 €											2023	2	8
Restructuration et extension du Théâtre de la Noue	Ville de Montreuil	1 197 362 €	297 539 €							899 823 €				2022	1	11
Déplacement du boulodrome	Ville de Montreuil	240 600 €	66 065 €							174 535 €				2022	1	4
Groupe scolaire Résistance	Ville de Montreuil	19 624 440 €	8 177 860 €							11 446 580 €				2024	1	14
Crèche Résistance	Ville de Montreuil	1 791 090 €	452 574 €							1 338 516 €				2024	1	12
Groupe scolaire Jean Macé/Instrumentarium	Ville de Montreuil	19 445 088 €	8 168 278 €		1 500 000 €					9 776 810 €				2023	2	14
Crèche Jean Macé	Ville de Montreuil	2 893 190 €	738 906 €		375 000 €					1 779 284 €				2023	2	9
Construction centre social-maison du projet	Ville de Montreuil	2 959 800 €	742 028 €							2 217 772 €				2023	1	9
Gymnase-antenne jeunesse	Ville de Montreuil	4 770 984 €	1 265 605 €							3 505 379 €				2024	1	10
Extension de la ludothèque	Ville de Montreuil	298 420 €	73 364 €							225 056 €				2024	1	8
Construction ateliers d'artistes BH30	OPHM	1 730 459 €	670 415 €							1 060 043 €				2022	2	7
Construction ateliers d'artistes BH40	OPHM	1 190 417 €	456 627 €							733 790 €				2021	1	4
Travaux requalification façade BH30	OPHM	260 026 €	99 906 €							160 120 €				2019	2	1
Extension et réhabilitation de la pépinière d'entreprises Atrium	Est Ensemble	6 240 000 €	2 511 600 €						3 728 400 €					2022	1	10
Immobilier à vocation économique du 85 rue Jean Lolive	Est Ensemble	19 619 924 €	4 420 002 €						15 199 922 €					2021	2	8

TOTAL 210 653 428 € 87 073 948 € 43 538 759 € 1 875 000 € 63 750 € 62 500 € 41 113 067 € 31 363 754 € 26 439 640 € 14 029 077 € 5 898 800 € 1 922 766 €

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