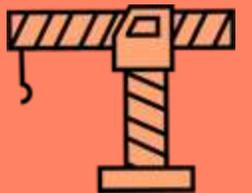
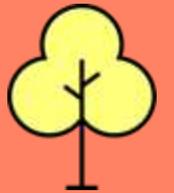


REVUE DE PROJET NPNRU La Noue Malassis Bagnolet - Montreuil

30 janvier 2025



ORDRE DU JOUR

1. [GÉNÉRAL] - Avancement opérationnel global

- Procédures préalables à l'aménagement
- Relogement
- Exécution financière

2. [Montreuil] – Avancement opérationnel par secteur

- Clos Français
- Cœur de la Noue
- Résistance
- Jean Macé

3. [Bagnolet] La Noue / Malassis – Avancement opérationnel par quartier

- La Noue
- Thorez - Malassis

4. [GÉNÉRAL] – Avancement stratégie Habitat (Annexe)

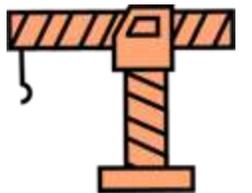
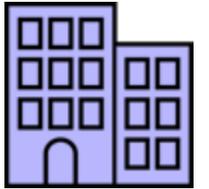
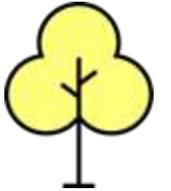
- Contreparties AL
- Reconstitution de l'offre

5. [GÉNÉRAL] – Thématiques transversales

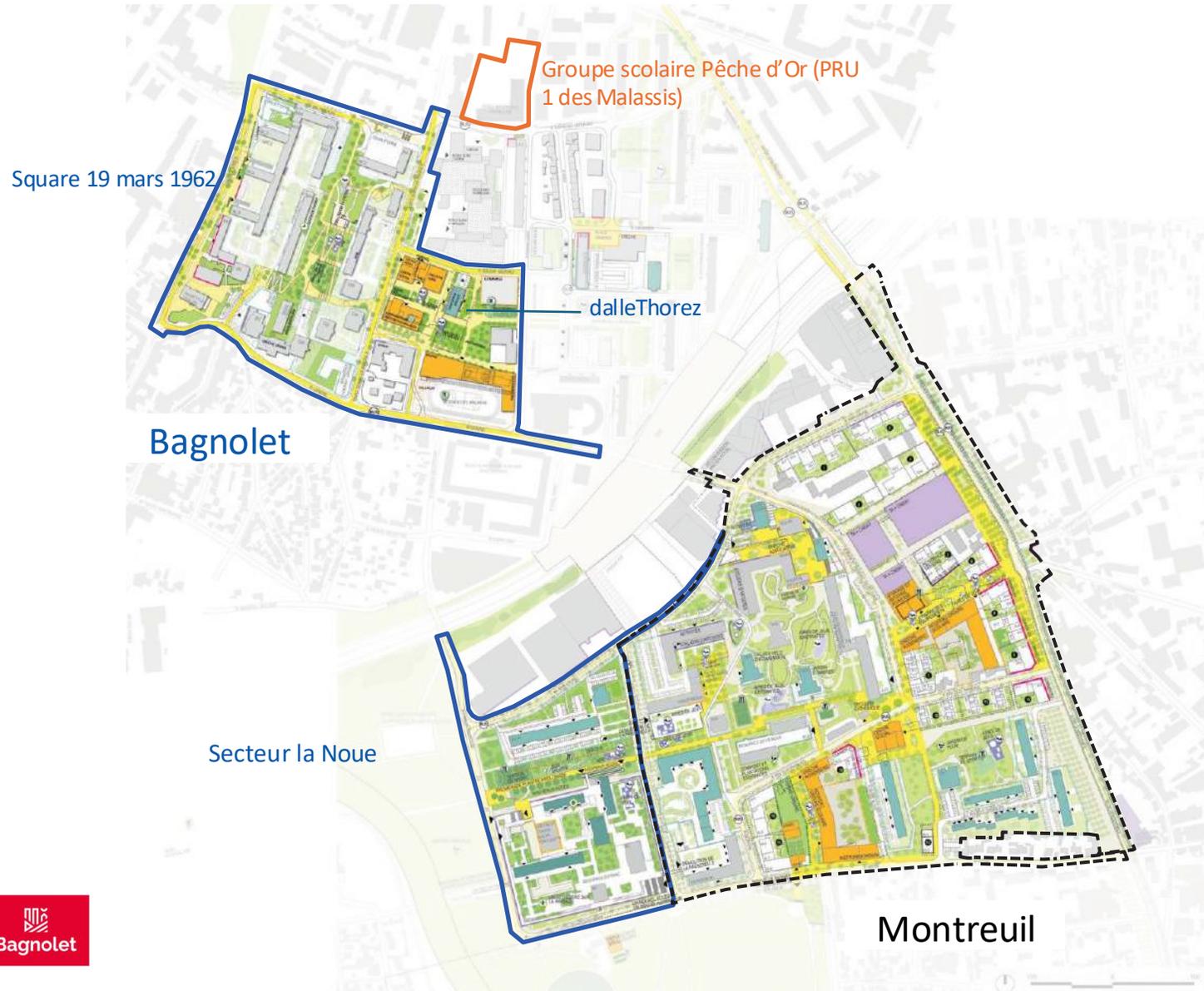
- Concertation et communication
- Insertion par l'emploi
- Résilience des quartiers

6. Etapes à venir

Annexes



Localisation des secteurs



Rappel des secteurs NPNRU

Un projet inscrit dans le QPV Plateau - Malassis - La Noue : 2 secteurs séparés par l'A3

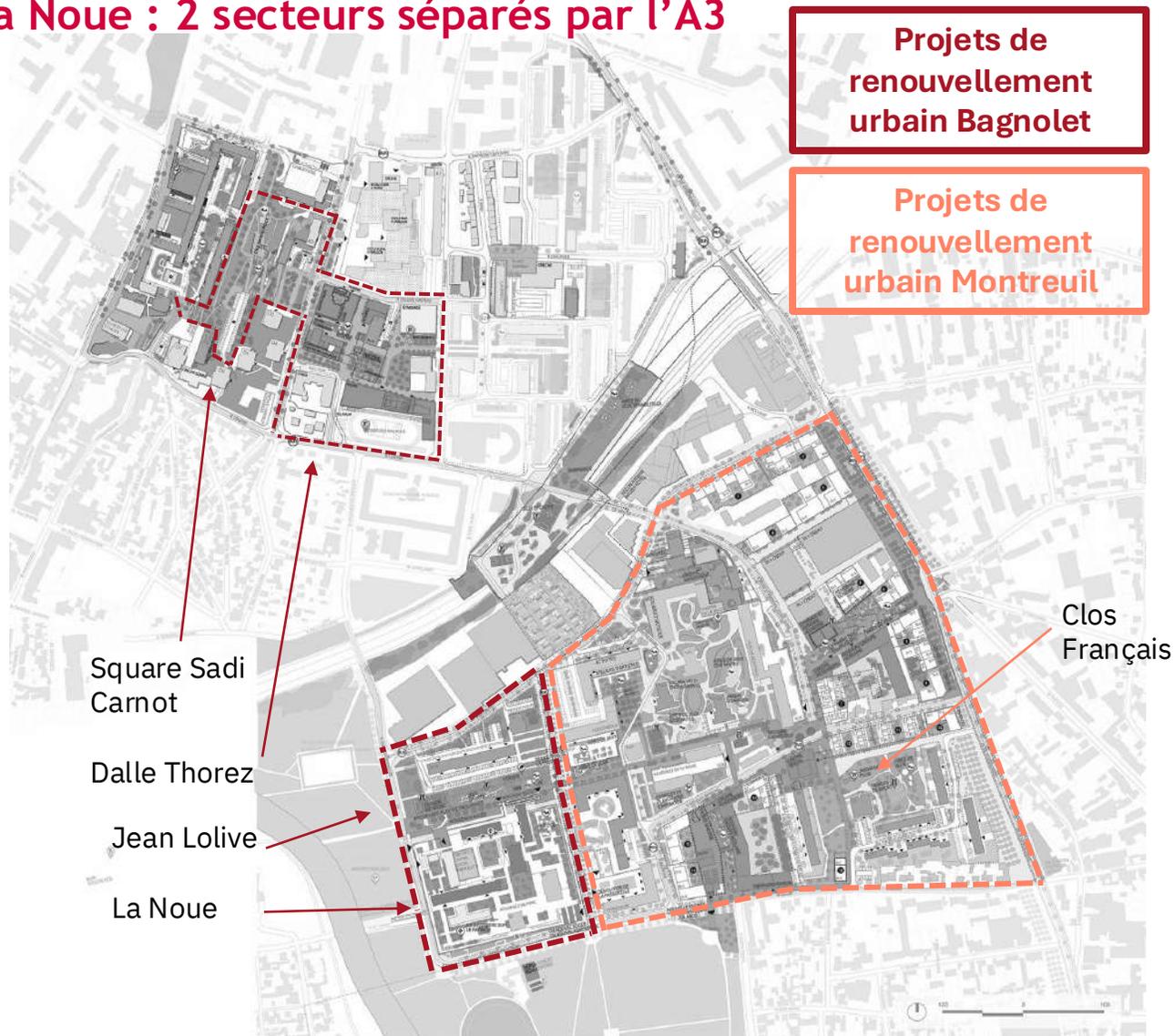


Le périmètre du projet sur le secteur Sud A3 comprend 3 sous-secteurs :

- La Noue ET le Clos Français à Montreuil ;
- La Noue à Bagnolet ;

Le périmètre du projet sur le secteur Nord A3 est divisé en 2 sous-secteurs :

- La dalle Thorez
- Le secteur du square de Sadi Carnot



Projets de
renouvellement
urbain Bagnolet

Projets de
renouvellement
urbain Montreuil

Square Sadi
Carnot

Dalle Thorez

Jean Lolive

La Noue

Clos
Français

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL GLOBAL

Où en est-on sur l'aménagement d'ensemble ?

Le passage en phase opérationnelle

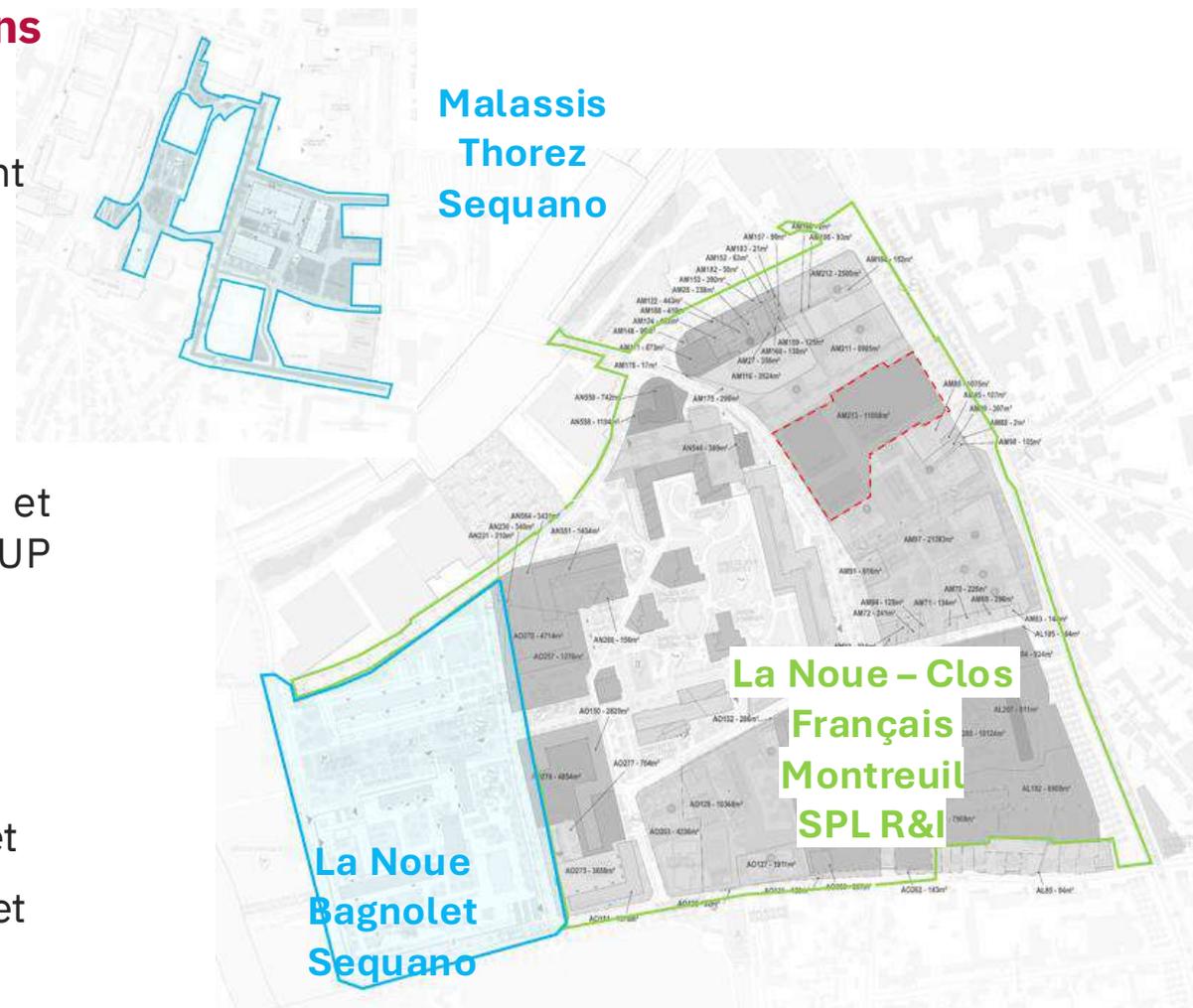
2023 : Année de création administrative des opérations

- Délibération du bilan de la concertation
- Délibération pour la création des opérations d'aménagement
- Délibération pour la désignation des aménageurs
 - Septembre 2023 : TCA Bagnolet – **SPL Sequano**
 - Novembre 2023 : TCA Montreuil – **SPL R&I**

2024 : Année des procédures réglementaires et lancement des études opérationnelles (Etude d'impact, DUP Montreuil, désignation de maitrises d'œuvre et prestataires)

2025 : Phase opérationnelle

- Déclinaison du plan guide pour Montreuil et Thorez Bagnolet
- Validation du programme des travaux pour La Noue Bagnolet



Procédures réglementaires préalables à l'aménagement

LA NOUE

T2 2023 | T3 2023 | T4 2023 | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024 | T1 2025 | T2 2025 | T3 2025 | T4 2025

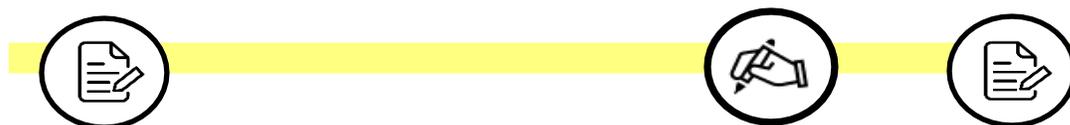
CONCERTATION PREALABLE



CONCESSION D'AMENAGEMENT



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



ENQUETE PUBLIQUE



ZAC - DOSSIER DE CREATION



ZAC - DOSSIER DE REALISATION



DUP EXPROPRIATION MONTREUIL



PHASE ADMINISTRATIVE



PHASE JUDICIAIRE



DUP PHASE ADMINISTRATIVE



Yellow arrow: Commun MON / BAG
 Green arrow: MON : Montreuil
 Purple arrow: BAG : Bagnolet

- Réunion publique
- Mise à disposition du public
- Délibération du Conseil Territorial
- Signature contrat
- Avis ou Arrêtés Elaboration dossiers réglementaires
- Courrier de saisine

Procédures réglementaires préalables à l'aménagement

LA NOUE

Point de départ des autorisations d'urbanisme

- Mai 2024 : Etude d'impact soumise à la MRAe après 3 ans d'étude
 - Juillet 2024 : Avis reçu de la MRAe et du CD93
 - Décembre 2024 : Envoi d'un mémoire en réponse aux avis des partenaires
 - 20 janvier au 24 février 2025: Enquête publique
 - Avril 2025 : Transmission du rapport de la commissaire enquêteur
- **CT printemps 2025 : Création de la ZAC (secteur Montreuil) et déclaration de projet (secteur Bagnolet)**

... Pour nourrir les réflexions sur les projets d'espaces publics et d'équipements

Intégration des préconisations de la MRAE à la programmation des équipements (notamment scolaires), au travail des équipes de maîtrise d'œuvre urbaines et de logements

- Positionnement des bâtiments à adapter par rapport aux arbres existants
- Réflexions sur un renforcement des réhabilitations lourdes d'équipements plutôt que des démolitions reconstructions
- Renforcement des mesures en faveur de la biodiversité dans les espaces verts créés
- Modalités d'interventions chantier en réhabilitation optimisées pour préserver faune et flore



Est
Ensemble
Grand Paris

Pour le climat
et la justice sociale!



Relogement

Relogement

Une progression encourageante

- **229 ménages à reloger** (dont opération I3F lancée récemment) : 110 à Bagnolet, 119 à Montreuil
- **29 décohabitations intégrées au processus** : 12 à Bagnolet, 17 à Montreuil
- **43 ménages restants à reloger à Montreuil et 12 à Bagnolet** soit un avancement global d'environ 80%

Des premiers retours d'expérience

- Une mobilisation des contingents équilibrée mais peu de ménages assujettis Action Logement
- Des relogements essentiellement dans la commune d'origine

Une fin de relogement qui nécessitera

- Des petites typologies pour Bagnolet (Tour D2 – 40 PMC) et grandes typologies pour Montreuil
- Une mobilisation plus forte inter-bailleurs en lien avec la baisse des programmes neufs à venir
- Une opportunité de livraison de logements pour I3F

Relogement

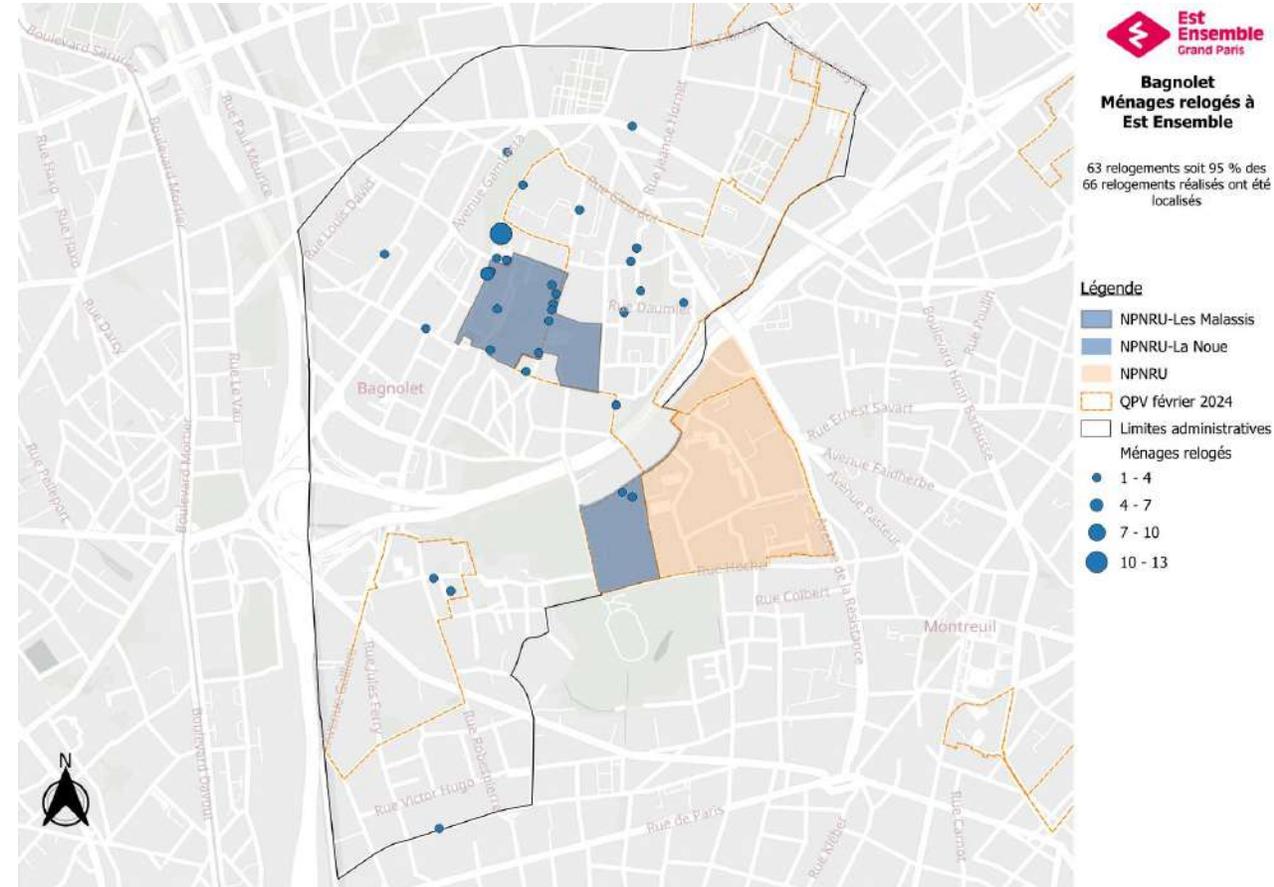
LES MALASSIS

Dalle Thorez – Est-Ensemble Habitat

- **Barre BC1 – 18 rue PMC**
relogement terminé depuis décembre 2024
- **Tour D2 – 40 rue PMC**
85% d'avancement
13 ménages à reloger (hors situation contentieuse)
Fin prévisionnelle : fin 2025

Analyse qualitative du relogement*

- Respect des engagements des réservataires inscrits dans la charte locale
- 97% des relogements réalisés sur la commune conformément aux souhaits des ménages
- 35% des ménages ont bénéficié d'une typologie plus adaptée à leurs besoins
- Augmentation de la taille (en m²) des logements proposés
- Légère augmentation des loyers HC au m² (avant et après relogement) passant de 6,38€ à 6,75€



* Sur la base de 69 relogements analysés / nov 2024

Relogement

LES MALASSIS

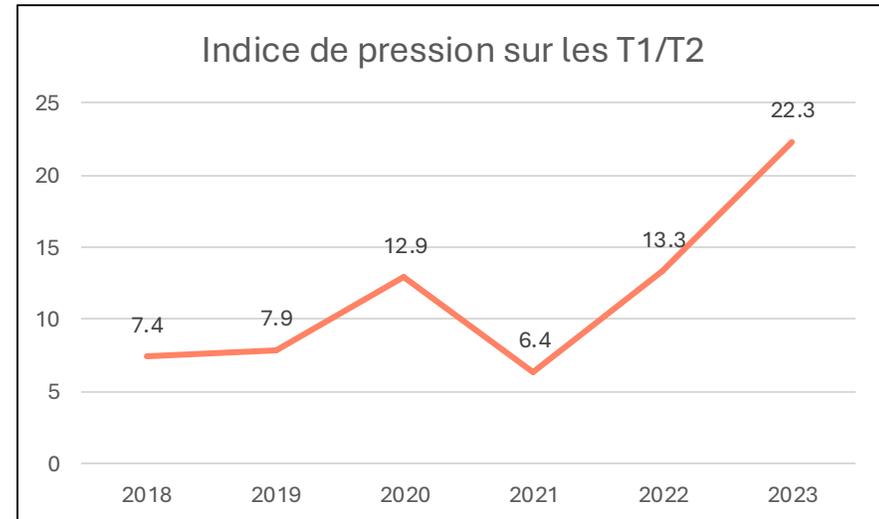
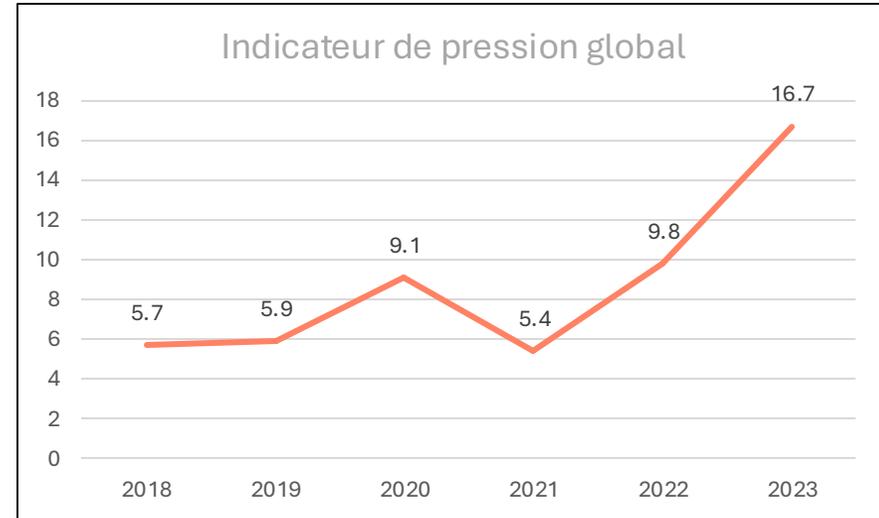
Points de vigilance

- **Mobilisation de l'inter-bailleur** : Difficulté à mobiliser l'interbailleur malgré le partenariat avec Paris Habitat et les livraisons neuves réalisées par SEQENS
- **Besoin de petites typologies** : Mobiliser les petites typologies (besoin en T2) pour finaliser le relogement de la tour D2
- **Peu de ménages assujettis à Action Logement**
- **Peu de programmes neufs à venir et/ou ne correspondant pas aux besoins** (livraison de programme en LLI)

Résultats de l'étude structure de la dalle Thorez

Un décalage de la démolition de la Tour D2 avec une vacance à prévoir

Projet d'occupation temporaire à l'étude



Relogement – Clos français

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

- **EE Habitat Clos Français (96 logements)**
Lancé au S2 2022 ; fin prévue pour fin S1 2025

12 Ménages restants à reloger dont

Aucun contentieux
4 en cours de proposition

8 ménages en cours de relogement

72 logements vacants dont

4 logts non concerné (gardien etc.)
8 logts vacants
8 départs spontanés
56 ménages relogés

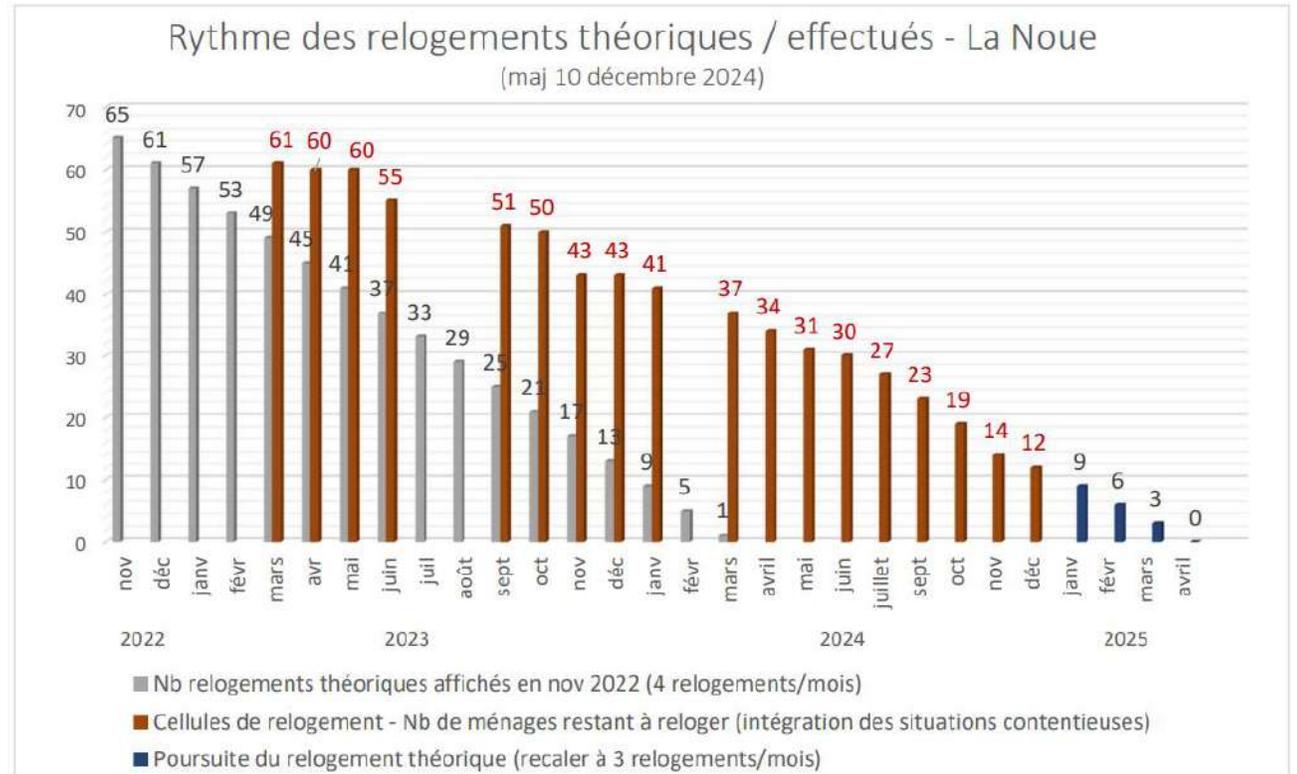
15 décohabitations

12 ménages relogés
2 ménages sans proposition
1 ayant accepté

Minorations effectuées : 6 minorations (RIME) uniquement.

- **EE Habitat Tour E du Clos français**

Enquête sociale à commencer en 2025 parallèlement à la finalisation de la programmation réhabilitation



Relogement – Clos français

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Analyse qualitative du relogement (déc. 24)

Relogement inter-bailleur : Suivi des livraisons neuves et réunions de peuplement mis en place (6 ménages soit 11%)

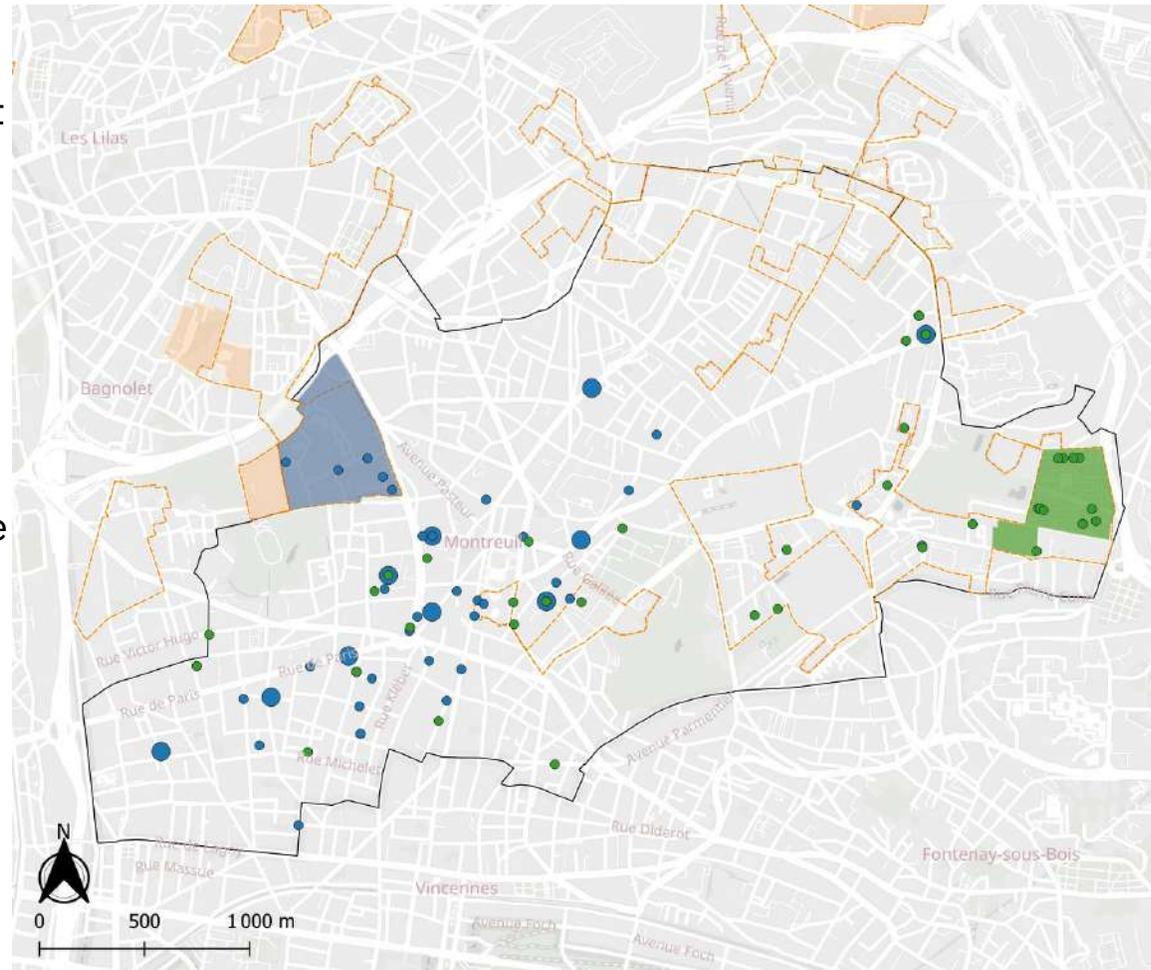
Respect des engagements des réservataires inscrits dans la charte locale

77% des relogements hors QPV, 10% dans un autre QPV

Evolution du reste à vivre : pas de hausse du reste à vivre rapporté au prix m²

Gestion du patrimoine pendant la phase relogement :

- Interventions pour murage (tentatives de squat fréquentes en 2024)
- Occupation d'une partie des logements par des associations



Est Ensemble
Grand Paris

Montreuil
Ménages relogés à Est Ensemble

Graphique commun PRU La Noue et Morillon

Légende

- NPNRU
- La Noue-Clos Français
- Le Morillon
- QPV février 2024
- Limites administratives Ménages Relogés
- 1 - 4
- 4 - 7

Un relogement efficace, permis par un parc social attractif à Montreuil, des livraisons neuves (y compris en inter bailleur), et la tenue mensuelle des cellules relogements

EST ENSEMBLE HABITAT

Relogement – Berthie Albrecht

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

36 logements concernés

MOUS sociale missionnée par I3F : Trame Urbaine
Réunion de lancement : juin 2024
Restitution enquête sociale : octobre 2024
Comités relogement : trimestriel : premier tenu le 16/01
Objectif : un relogement étendu sur l'année 2025
Chantier de démolition envisagé pour 2026



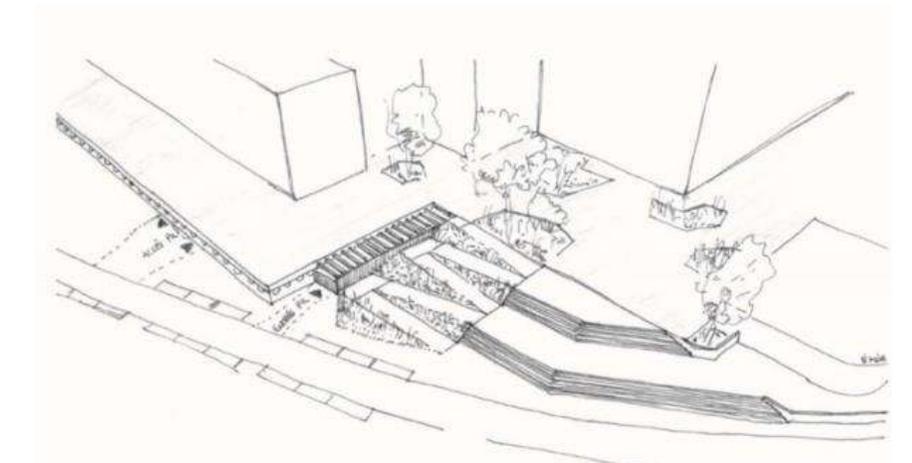
9 logements vacants

29 ménages à reloger (27 ménages + 2 décohabitations)

- 72% des ménages sous plafond PLAI (conforte le besoin d'un relogement ANRU comme LLS de fait)
- Un projet de départ pour 33% des locataires
- 74% des locataires souhaitent rester à Montreuil
- 41% de souhait de grandes typologies (T4 à T6)

Avancée du relogement :

- 7 ménages en attente de déménagements
- 4 ménages en attente de CALEOL
- 9 ménages avec proposition en cours
- **9 ménages sans proposition en cours**



Relogement – Berthie Albrecht

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

LOCALISATION SOUHAITÉE (1ER CHOIX)	T2	T2/T3	T3	T3/T4	T4	T4/T5	T5/T6	Total
DANS LA VILLE de MONTREUIL								
Dans le quartier	1		2	1	1	2		7
Autres quartiers de la ville	1	1	4		4	2	1	13
Total MONTREUIL	2	1	6	1	5	4	1	20
AUTRES COMMUNES SEINE-ST-DENIS								
Communes limitrophes (Bagnolet)	1							1
Autres communes de Seine-St-Denis								
Total SEINE-ST-DENIS	1							1
AUTRES DÉPARTEMENTS								
Paris	1	1	1		1			4
Oise (60)			1					1
Calvados (banlieue de Caen)	1							1
Total AUTRES DEPARTEMENTS	2	1	2		1			6
TOTAL	5	2	8	1	6	4	1	27
+ 2 souhaits de décohabitation								



- Un calendrier de relogement ambitieux (2,25/mois) crédibilisé par des livraisons neuves attendues en 2025 (Montreuil et autres)
- Solidarité des réservataires nécessaire à l'accompagnement de l'opération
- Un début des travaux de démolition prévu au S1 2026, en amont de la livraison du Tribunal administratif

Exécution financière

Exécution financière

Exécution financière des opérations

 Contractualisé	 Engagé	% du programme	%
133 636 609 € Concours financiers	73 232 165 € Concours financiers	55 %	 Payé 15 960 392 € Subventions ANRU
112 420 666 € Subventions ANRU	57 699 558 € Subventions ANRU	51 %	
21 215 943 € Prêts Action Logement	15 532 607 € Prêts Action Logement	73 %	

	 Contractualisé	 Engagé
Logements	223 démolition	0 démolition
	113 reconstitution de l'offre	102 reconstitution de l'offre
	1 134 réhabilitation	828 réhabilitation
	2 248 résidentialisation	0 résidentialisation
	0 recyclage	0 recyclage
Opérations	11 équipements publics	1 équipements publics
	6 immobilier économique	0 immobilier économique
	5 aménagements	4 aménagements

18% des opérations ANRU engagées
15% en cours d'instruction pour engagement (ensemble des démolitions, dojo des Malassis)

Exécution financière

Des engagements à venir répartis entre les 3 prochains semestres :

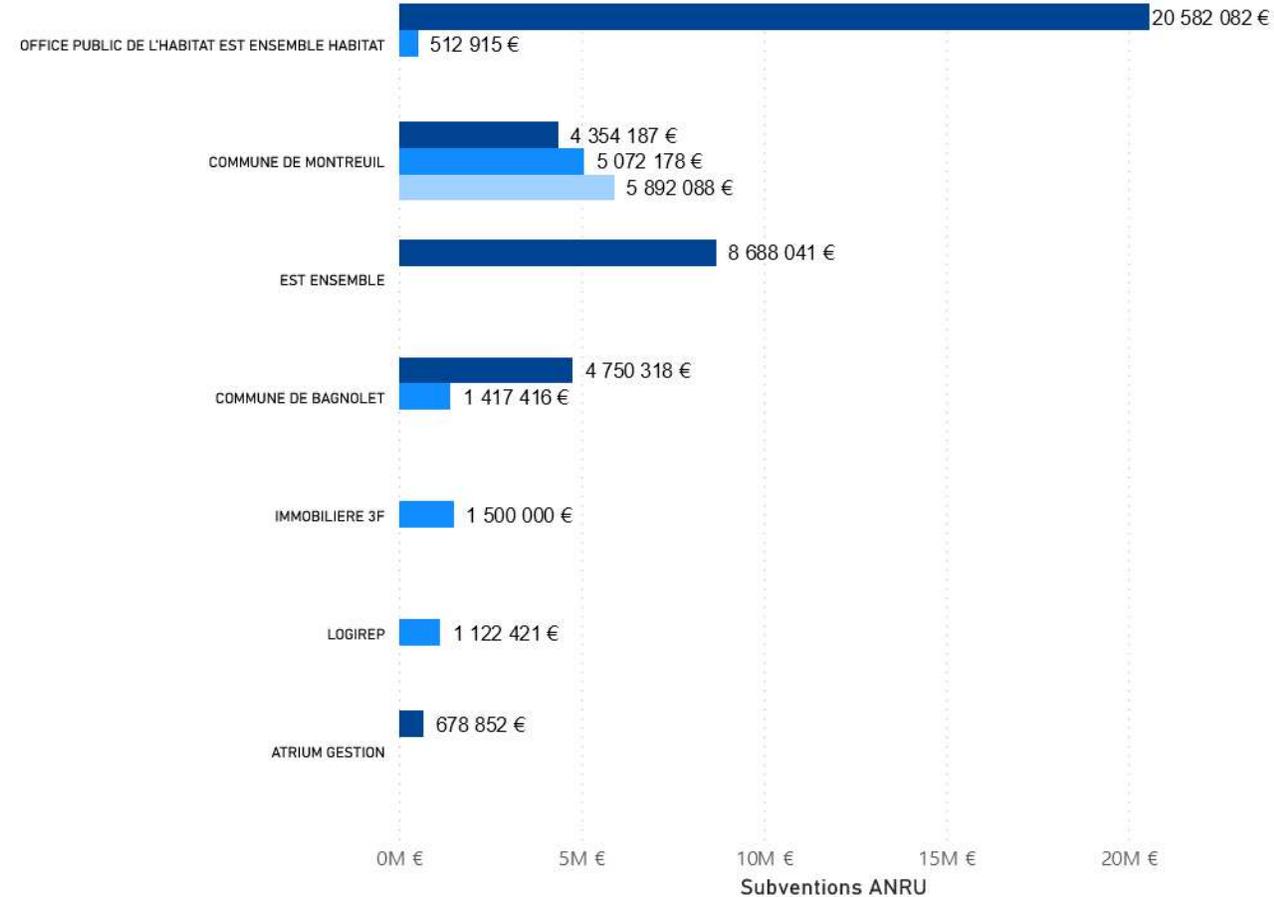
Une majorité d'opérations à instruire au S1 2025
Démolitions, réhabilitations

Les résidentialisations de logements au S2 2025

Les équipements et parkings au S1 2026

Subventions contractualisées non engagées ventilées par maitres d'ouvrages

● Démarrage opérationnel en 2024 ou avant ● Démarrage opérationnel en 2025 ● Démarrage opérationnel en 2026 ou après



MO qui concentrent des volumes les plus importants (au plus 15 MO) représentent :

54 570 499 €

des subventions contractualisées non engagées

Démarrage opérationnel en 2024 ou avant

39 053 480 €

Démarrage opérationnel en 2025

9 624 930 €

Démarrage opérationnel en 2026 ou après

5 892 088 €

Engagements financiers prévisionnels

– S1 2025

IDTOP	Nom	Modification de calendrier ?
C1044-21-0067 C1044-21-0068 C1044-21-0069	Démolitions La Noue Clos français	Non, engagement en cours – résolution sujet PCDID
C1044-33-0070	Réhabilitation - tour E (EEH)	Non, concertation locataire
C1044-38-0044	Immobilier économique - Ateliers d'artistes BH40 (EEH)	Jalon OS travaux
C1044-38-0046	Immobilier économique - Ateliers d'artistes BH30 nord (EEH)	Solde direct

IDTOP	Nom	Modification de calendrier ?
C1044-14-0022	Hors ANRU - BAG - Etude juridique, financière et économique sur la copropriété des entrepôts de la Noue	Oui, il s'agit d'une opération Hors ANRU financée par la Caisse des Dépôts
C1044-21-0031 C1044-21-0032	MALASSIS - Démolition de logements locatifs sociaux - BC1 et D2	Non, engagement en cours – résolution sujet PCDID

Engagements financiers prévisionnels

– S2 2025

IDTOP	Nom d'opération	Modification de calendrier ?
C1044-34-0027	Résidentialisation – tours TH1 TH3 (LOGIREP)	Non, concertation locataire
C1044-34-0029	Résidentialisation – résidence Libération (LOGIREP)	Non, concertation locataire
C1044-34-0042	Résidentialisation Parkings EG4/EG5 (Clos de Montreuil)	Concertation, possible modification calendrier contractuel

IDTOP	Nom d'opération	Modification de calendrier ?
C1044-33-0033 C1044-34-0038	NOUE – Réhabilitation et résidentialisation des bâtiments La Noue BH70 et T1	Non, Engagement en 2025. Jalon: réunion publique locataire
C1044-33-0034 C1044-34-0035	MAL - Réhabilitation et Résidentialisation 97 LLS - bâtiment C1	Non, concertation locataire Engagement en 2025. Jalon: réunion publique locataire

Engagements financiers prévisionnels

– S1 2026 (1/2)

IDTOP	Opération	Demande de modification calendrier
C1044-24-0073	Démolition Berthie Albrecht (I3F)	Non, engagement sur OS travaux
C1044-38-0072	Création maison médicale/RDC tour E (EEH)	Engagement OS travaux
C1044-34-0071 C1044-34-0041	Résidentialisation Clos Français et tours TH1 TH4 (EEH)	Concertation locataire Une demande de report de DLE
C1044-34-0074	Parking EG7 (MO neutre)	Alerte sur capacité d'engagement
C1044-34-0039 C1044-34-0040 C1044-34-0042 C1044-34-0043	Réhabilitation parkings EG6 – EG9 – EG1 – parkings aériens (EEH)	Deux demandes de report de DLE
C1044-37-0025 C1044-37-0026 C1044-37-0028 C1044-37-0030	Equipements municipaux montreuillois (Groupes scolaires X2, crèche, centre social)	Décalage au S1 2026, fin en 2030



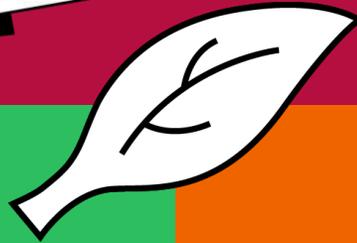
Engagements financiers prévisionnels

– S1 2026 (2/2)

IDTOP	Opération	Demande de modification calendrier
C1044-38-0006	Immobilier économique – Atrium	Décalage au S1 2026
C1044-38-0007	Immobilier économique – 85 rue Jean Lolive (MO neutre)	Alerte sur capacité d'engagement
C1044-38-0045	Immobilier économique - Ateliers d'artistes BH30 sud (EEH)	Alerte sur capacité d'engagement

IDTOP	Opération	Demande de modification calendrier
C1044-37-0014	BAG MAL - Construction du nouveau conservatoire des Malassis	Sous réserves de compatibilité avec les démolitions de la dalle
C1044-37-0018	BAG MAL - Maison de quartier Pablo Neruda	Sous réserves de compatibilité avec les démolitions de la dalle Demande rallonge de 2 semestres pour la DLS
C1044-37-0020	BAG MAL - Réhabilitation du gymnase Maurice Baquet aux Malassis	Alerte sur la date d'engagement

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS



NPNRU La Noue-Clos Français Montreuil

MONTREUIL - Gouvernance et comitologie de projet

Equipe projet



- Est Ensemble : Chef et directrice de projet – Paul Lefort et Marie Savary
- Ville de Montreuil : Référente NPNRU – Charlotte Happeday
- Résilience Innovation: Directeur d'opération – Guilhem Perrot
- Est- Ensemble Habitat : Directrice Maitrise d'ouvrage - Francesca Tirrito ; Référente transversale ANRU – Cécilia Giolitti
- LOGIREP : Responsable de programmes RU – Yasmine Djaballah
- I3F : Cheffe de projet RU – Claire Hoppenreys

Est Ensemble



- Pole approche écologique de l'aménagement – intégration des objectifs et ambitions environnementales
- Direction emploi économie – accompagnement opérations économiques – Alice Bessonnet et Claire Chatelet
- Direction Aménagement – accompagnement opérationnel et procédures – Vincent Calvar et Quentin Guenver

Ville de Montreuil (non exhaustif)



- DGS – Nora Saint-Gal
- Direction urbanisme et habitat – Caroline Maslak
- Direction Espaces publics et mobilité – Isabelle Debricon
- Direction environnement et cadre de vie – Valérie Wiart
- Direction des Bâtiments – Fabienne Romoli
- Direction de l'éducation – Lise Marchand
- Direction de la santé – Pierre-Etienne Manuellan
- Direction des finances – Wilfried Delcourt

Instance politique et décisionnelle

- Point mensuel équipe RU (EE) avec l'élu référent – Premier adjoint de la Ville de Bagnolet - Monsieur Gaylord Le Chéquer
- Point trimestriel avec les élus Est-Ensemble et ville référents
- Comité de pilotage TCA annuel : printemps 2024

Suivi technique du projet avec l'équipe projet

- Point bimestriel avec la référente NPNRU de la Ville
- Point bimensuel EE avec l'aménageur Résilience & Innovation
- Point mensuel par l'aménageur : point foncier (avec EPFIF) et actualités du PRU ; sont mobilisés services ville, EE et bailleurs selon l'ordre du jour
- Point mensuel avec Est Ensemble Habitat (invitation R&I selon ordre du jour)
- Cellule mensuelle relogement (EE, ville, DRIHL, bailleurs, AL)

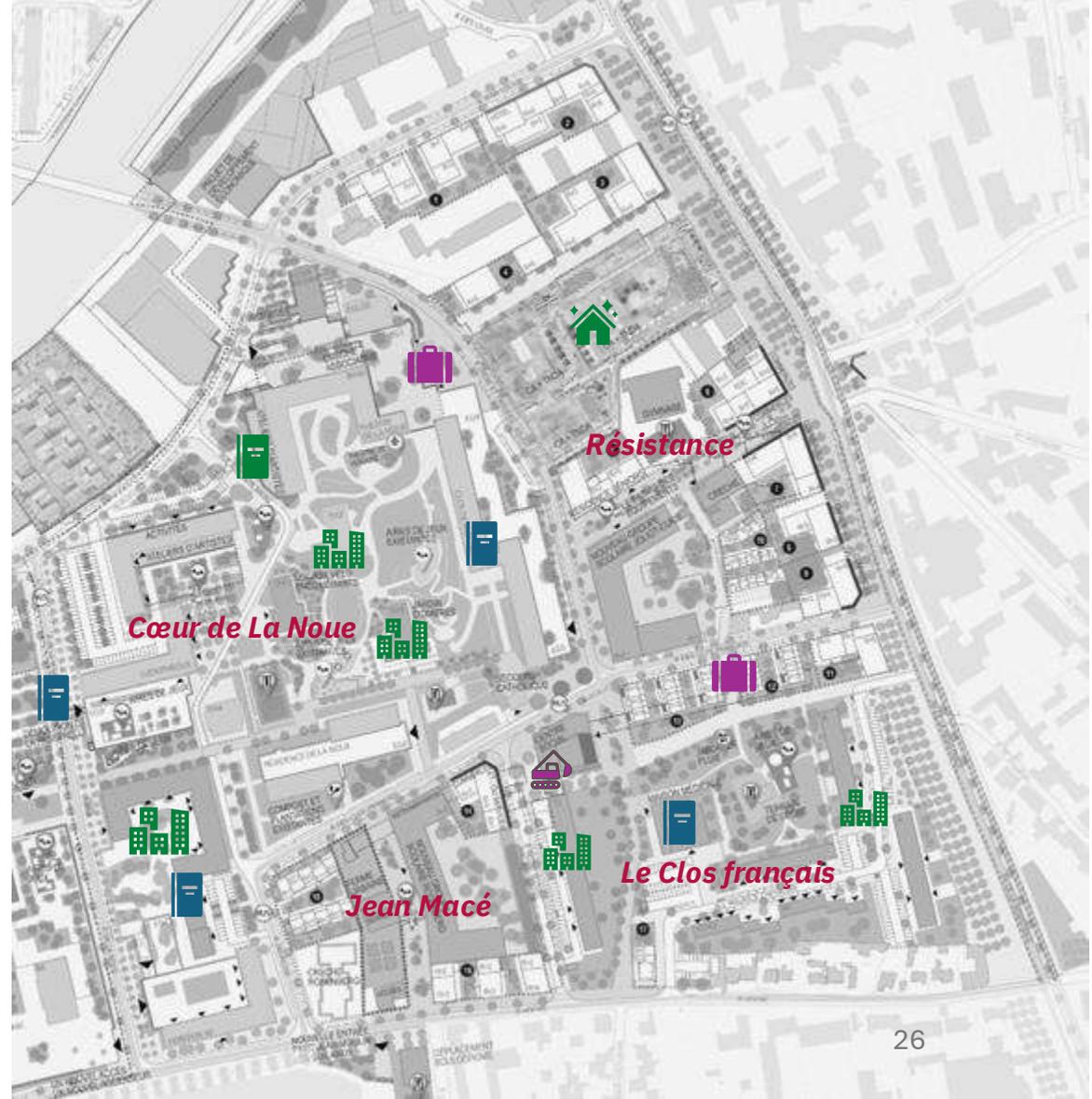
Point thématique en fonction des besoins

- Equipement : point fréquent en lien avec directions ville et l'aménageur
- Foncier : préparation du dossier d'expropriation et de l'enquête parcellaire
- Commerce : aménageur, directions urbanisme (ville) et dev éco (EE)
- Autres

Avancement opérationnel

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

	<p>Relogement</p> <ul style="list-style-type: none"> - I3F (fin estimée : fin 2025) - Clos français (fin estimée : mi-2025)
	<p>Démolitions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre commercial du Clos français (2026)
	<p>Réhabilitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clos français (fin estimée : septembre 2025) - LOGIREP (lancement T1 2025)
	<p>Etude de maîtrise d'œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces publics rue de La Noue, Sequano - Résidentialisations, LOGIREP (MOE désignée décembre 2024) - Réhabilitation des parkings Clos de Montreuil - Ateliers d'artistes, EEH - Tour E (réhab + changement d'usage), EEH - Déclinaison du plan guide de La Noue Clos Français - Montreuil
	<p>Construction neuve</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cour nationale du droit d'asile/tribunal administratif (hors NPNRU, livr. mi-2026)



L'opération d'aménagement – La DUP

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Une procédure très longue lancée dès à présent pour sécuriser des acquisitions dans les délais ANRU

Calendrier prévisionnel :

Passage du dossier de DUP au CT du 19/11/2024 : un acte fort d'avancée vers la démolition de la galerie commerciale

Instruction Préfecture et arrêté d'ouverture de l'enquête publique : printemps 2025

Enquête publique DUP : Printemps 2025

Arrêté de DUP et cessibilité + ordonnance d'expropriation : fin 2025

Phase judiciaire (estimative) : fin 2025 à mi-2026

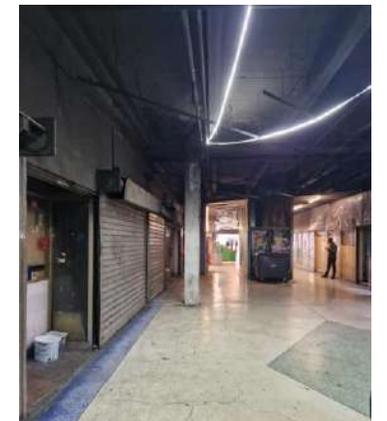
Prise de possession de droit/expropriation estimée à partir de fin 2027

Démolition de la galerie par la SPL estimée pour 2029

En parallèle, des acquisitions amiables qui se poursuivent via l'EPFIF : **25 lots sur 63 lots de la galerie** (dont 7 commerces et 18 places de parking) **et 4 pavillons aujourd'hui détenus par l'EPFIF**



Rue Joliot Curie et entrée de la galerie commerciale de La Noue



L'opération d'aménagement

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Maitrise d'œuvre urbaine et espaces publics

Notification du groupement en novembre 2024 : D&A (Devilleurs & Associés), Artelia et Bellastock

AMO Développement durable

Désignation : février 2025

Etude développement économique et commercial

Lancement étude T1 2025

- Enjeux de calibrage de l'offre et de son positionnement
- Enjeux de coordination avec la démarche de concertation habitants sur cette thématique

Etude stationnement

Rédaction du cahier des charges en cours

AMO stratégie économie circulaire et réemploi

Préparation en cours

Point d'attention

La déclinaison du plan guide par la Moe durant l'année 2025, permettra de préciser les points suivants :

- Enjeux de résilience : prise en compte des enjeux environnementaux identifiés lors de l'étude d'impact
- Adaptation et cadrage des lots de constructions neuves
- Confirmation de la localisation des lots de logements sociaux neufs → enjeux de calendrier ANRU - assouplissement du jalon ANRU en cours
- Recherche d'optimisation des dépenses

Modalités contractuelles : possible ajustement mineur à l'issue de la déclinaison opérationnelle du plan guide

Le Clos français

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS



Galerie commerciale du Clos Français



Un secteur pour lequel la phase opérationnelle est bien engagée :

- Le raccordement au réseau de chaleur opéré en 2024
- La réhabilitation des bâtiments A B D F qui prendra fin en 2025
- Le début des démolitions des bâtiments C et G fin 2025 (sous réserve de la fin des relogements)
- La démolition du pôle commercial de proximité : Fin de tous les baux et signature d'une promesse de vente prévue entre R&I et EEH dès 2025

Réhabilitation du Clos français (EEH)

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Réhabilitation de 417 logements

Coût opération : 26,2M€ soit 62k/logement

Calendrier :

Démarrage travaux : S1 2023

Durée travaux : 33 mois

Livraison : S2 2025

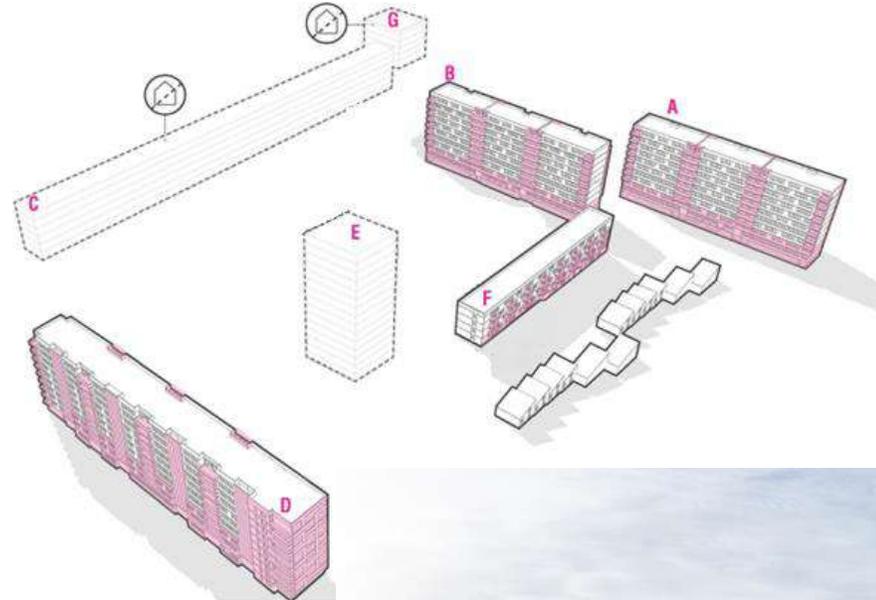
Solde ANRU : S1 2026

Avancement global : 77%

Remplacement de menuiseries extérieures : 97%

Création des nouvelles colonnes EU/EV : 93%

Réfection étanchéités des toitures terrasses : 99%



Points d'attention en vue d'un CE

- Reprise nécessaire du pignon du bâtiment D suite à la démolition de la galerie commerciale : coût non prévu
- Démolition de la chaufferie : coût non prévu au sein de l'opération de démolition



Réhabilitation du Clos français (EEH)

LA NOUË – CLOS FRANÇAIS

Permanences mensuelles EEH :

- Prise en compte des retours des habitants lors des permanences
- Pour garantir la satisfaction des locataires, une séquence importante de réception des travaux dans les logements est en cours

Sécurisation chantier :

- Incidents sur le chantier passés : incendie sur base chantier, puis squat de logements vides > deux mois d'arrêt de chantier à l'été 2023
- Organisation de réunion (avec association de LOGIREP pour futurs chantiers), la direction tranquillité publique de Montreuil, le centre social, la police nationale et l'EPT
 - Diagnostic situationnel partagé effectué en 2024
 - Réunion de coordination inter acteurs
 - Cellule de veille de la ville comme point d'entrée

Energie : Raccordement de la résidence au réseau de chauffage urbain du quartier SDCB (Mise en service : 08 janvier 2025)

Réhabilitation de la tour E (EEH)

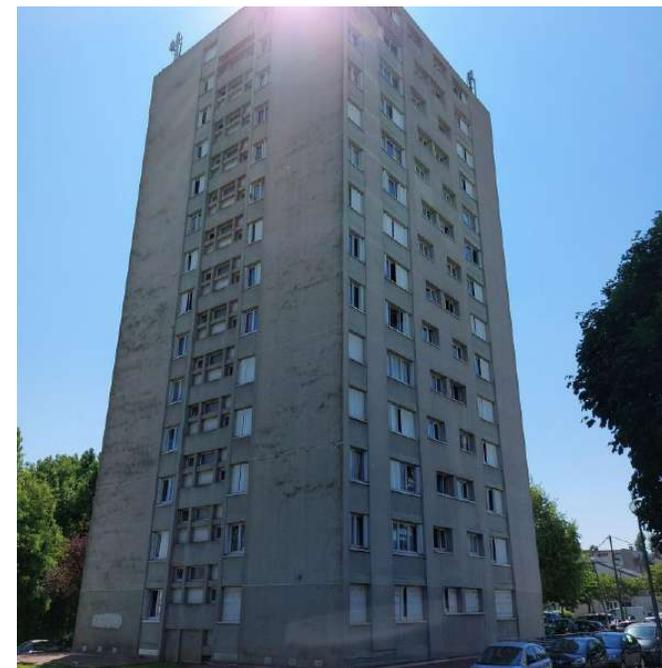
LA NOUË – CLOS FRANÇAIS

Calendrier :

Désignation MOE : fin janvier 2025 Concertation locataires : S1 2025
Démarrage travaux : T1 2026 Livraison : T3 2027
Engagement ANRU : réunion publique (S1 2025) ; solde S2 2027

Programme travaux (non exhaustif) :

- Bouquet de travaux intérieurs dans les logements : à définir à la suite des réunions de concertation
- Optimisation de l'ITE existante, réfection de l'étanchéité sur toiture
- Remplacement des menuiseries et occultations
- Création de nouveaux réseaux ECS permettant le raccordement des appareils sanitaires sur le réseau de chaleur urbain
- Changement des colonnes d'évacuations EU/EV
- Remise en état des halls et cages d'escaliers



Certification NF HABITAT BBC Effinergie Rénovation.

Points d'information

- Une concertation ambitieuse à venir au S1 2025 sur le volet réhabilitation avec les locataires. Modalités à définir avec ateliers spécifiques organisés, privilégiant une approche de co-construction
- Création de balcons sous réserve de faisabilité technique

Changement d'usage - tour E (EEH)

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Calendrier :

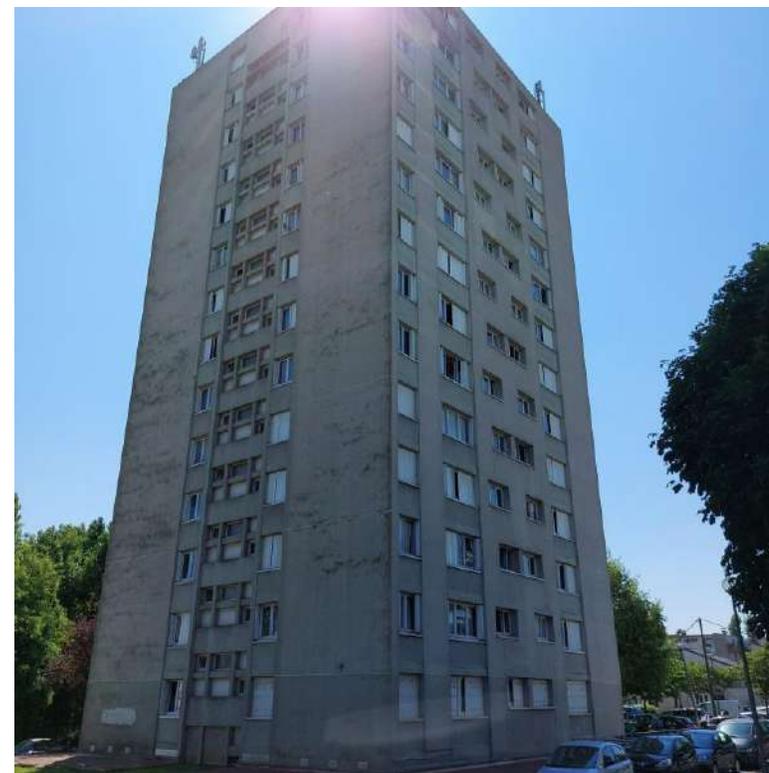
Désignation MOE : fin janvier 2025 Dépôt PC : juin 2025
Démarrage travaux : S1 2026 Livraison : S2 2027
Engagement ANRU : OS travaux (S1 2026) ; solde (S2 2027)

Programme travaux :

Création d'une maison médicale sur deux ou trois niveaux
Précision de la programmation à venir en s'appuyant sur une étude achevée au printemps 2024
Un programme d'activités en RDC en co-construction

Point d'attention

- Le nombre d'étages impactés par la programmation des RDC encore à l'étude (R+1 ou R+2) → Un volume de logements en changement d'usage à préciser en RO
- Une concertation au S1 2025, élargie aux instances habitants pour préciser la programmation du rez-de-chaussée



Résidentialisations Est Ensemble Habitat

LA NOUË – CLOS FRANÇAIS

Clos français – 485 logements
Tours TH2 TH4 – 172 logements

Calendrier :

Etudes MOE : S2 2025

Démarrage travaux : S2 2026 Durée travaux : 12 mois

Livraison : S2 2027

Engagement ANRU : concertation (S2 2025) / Solde : S2 2027

Programme travaux :

Traitement paysager en pieds d'immeuble

Rénovation de la totalité des halls (TH2, TH4)

Création de stationnements



Points d'attention

- Questionnement sur l'opportunité de réaliser une unique opération de résidentialisations EEH → implications d'un regroupement des opérations ANRU
- Articulation fine entre études et travaux résid – RDC tour E et aménagement
- Prise en compte des besoins de stationnement et de desserte pour la maison médicale

CLOS FRANÇAIS - Création du centre social

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Construction d'un social, en remplacement du lieu de préfiguration Le 100 Hoche, établi depuis 2019 dans le bâtiment de l'ancienne CPAM, qui sera démoli pour le projet de l'îlot Jean Macé.

Calendrier :

Etude préalable et programmation : 2027

Concours MOE 2028

Dépôt PC : T1 2029

Démarrage travaux : T3 2029

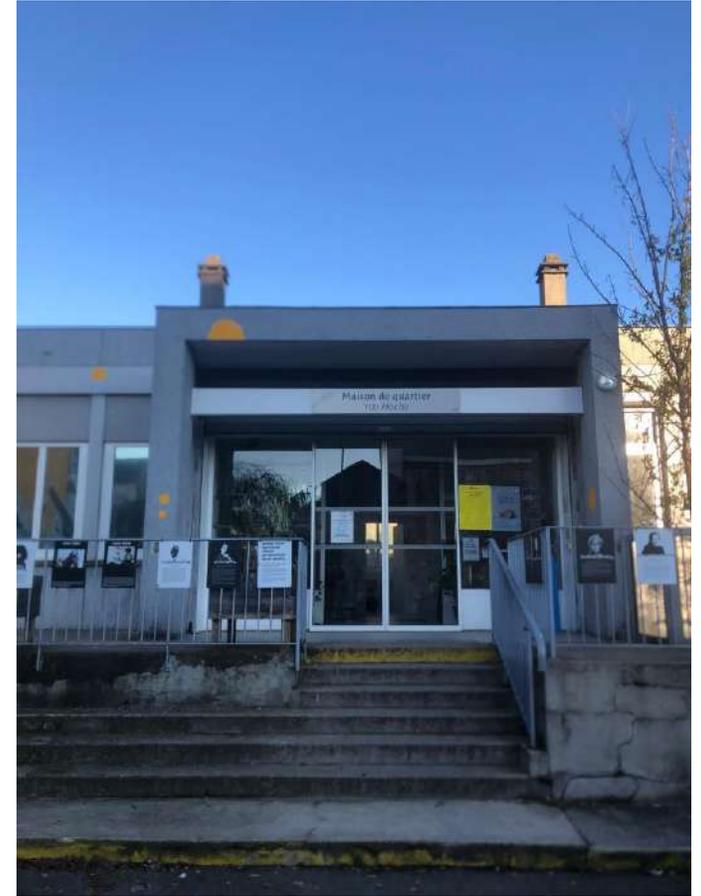
Livraison : S2 2030

Engagement ANRU : acquisition foncière (S1 2026) ; solde (S2 2030)

Protocole foncier R&I/EEH en cours pour le rachat de la galerie commerciale (foncier centre social)

Points d'attention

- Lancement des consultations avec les services ville pour développer la programmation de ces deux lieux
- Lancement des études au S1 2025 pour tenir les calendriers ANRU





Le lancement des opérations logements – des délais sur les opérations de parkings

- Le démarrage des travaux de réhabilitation du patrimoine LOGIREP, et le commencement des études de résidentialisation
- L'actualisation de l'étude stationnement, en lien avec les études préparatoires aux réhabilitations des parkings anciennement AFUL
- Le démarrage des travaux des ateliers d'artistes du BH40
- La poursuite du relogement pour Berthie Albrecht (patrimoine I3F)

Un premier espace public en phase étude la « rue de la Noue » réalisée côté Bagnole par la SPL Sequano (cf partie bagnoletaise).

Réhabilitations du patrimoine LOGIREP

Delpêche-Libération - projeté :
205 logements (étiquette D > B)



Programme travaux :

Travaux thermiques (ITE)
Étanchéité, acoustique
Réfection des pièces humides / travaux d'adaptation
Travaux d'électricité et de plomberie
Remplacement des portes palières
Remplacement des systèmes de ventilation

Tours Lénine - projeté :
206 logements (étiquette C > B)



Calendrier :

Démarrage travaux : S1 2025
Durée travaux : 20 mois
Livraison : S2 2026
Engagement ANRU : réalisé
Solde ANRU : S1 2027
Label BBC Rénovation 2019

Points d'attention

- **Réunions locataires au T1 2025**
- Enjeu d'installation du chantier et de réduction des nuisances
- Travail avec la DTSP/police pour la sécurisation
- Continuer la concertation réalisée depuis le début des études sur les deux résidences via l'entreprise générale, la MOA et les services de la ville

Stratégie d'intervention sur les parkings

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Stratégie de stationnement qui sera affinée en lien avec la déclinaison du plan guide, par l'étude stationnement au S1 2025.

Un volume de places maintenu à l'échelle du quartier mais surtout amélioré (individualisé et sécurisé), pour limiter l'utilisation des places par des non-résidents.

- Interventions lourdes par démolition totale (EG2 parking fermé, 216 places) ou partielle (étage supérieur du EG1, 52 places) par la SPL R&I
- Réhabilitations importantes de l'intérieur des parkings
 - EG1 : parking BH40 (137 places), EEH
 - EG6 : résidence La Noue (61 places), EEH
 - EG9 : square JP Timbaud (168 places), EEH
 - Parking aérien EG2 square Jean Zay BH30 (100 places), EEH
 - EG4/EG5 : copropriété Clos de Montreuil (277 places)
 - EG7 : parking en liquidation judiciaire (185 places) > opération à risque
- Création de places en sous-sol dans les constructions neuves

Point d'attention :

Un lancement de toutes les maîtrises d'œuvre réhabilitation de parking en 2025 nécessaire pour maintenir l'objectif de réalisation du projet dans les temps de l'ANRU



Interventions sur les parkings EG / EEH

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

EG6 : résidence La Noue (61 places), EEH
EG9 : square JP Timbaud (168 places), EEH
EG1 : parking BH40 (137 places), EEH
Parking aérien EG2 square Jean Zay BH30 (100 places), EEH

Calendrier :

Etudes MOE : S2 2025 Démarrage travaux : S2 2026
Durée travaux : 18 mois Livraison : S2 2028
Engagement ANRU : réunion publique (S1 2026)

Points d'attention

- **Interrogations sur le montage juridique et opérationnel complexe entre aménageur et EEH sur les parkings réhabilités**
- Le recrutement du ou des MOE sera lancé en 2025, réflexion en cours à EEH sur le regroupement des certaines opérations
- Demande de report d'opérations ou de mise en commun des opérations de résidentialisations contractualisées avec l'ANRU



Réhabilitation du parking EG4-EG5 (copropriété du Clos de Montreuil)

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Calendrier :

Diagnostic effectué au S1 2024

Procédure de négociation en cours pour désignation MOE

Etudes MOE : S2 2025

Démarrage travaux : S2 2026 Durée travaux : estimation en cours

Engagement ANRU : concertation (S2 2025) / Solde : S2 2028

Programme travaux :

Requalification du parking, de ses accès

Reprise structure, étanchéité

Végétalisation de la dalle

Option : remise en état de la rampe (coordination avec SPL)

Travaux d'étanchéité et plantation ambitieuse en étude

Locaux vélo et accessibilité de l'immeuble



Points d'information

- Une subvention de la mairie vient compléter le tour de table financier, dont le premier versement est prévu en 2025, après engagement ANRU
- La copropriété réfléchit à la pose de clôture dans le cadre de la résidentialisation > interaction avec l'aménagement Berthie Albrecht/rue Joliot Curie à mesurer

Ateliers d'artistes du BH40

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Un projet hérité du PNRU, après la requalification du bâti

Calendrier :

Etudes MOE : S2 2022 - Dépôt PC : 21/12/2023

Démarrage travaux : S1 2025

Durée travaux : 18 mois

Livraison : S2 2026

Engagement ANRU : OS travaux (S1 2025)

Solde ANRU : S1 2027

Programme travaux :

Création de 7 logements et 7 ateliers d'artistes



Points d'attention

- Appel à projet en lien avec services ville/EPT culture et développement économique à monter pour préciser les besoins
- RO : demande à la DRIHL Bureau du Logement Social pour les critères d'attribution de LLS
- Procédure foncière à anticiper (rachat foncier domaine public)

CŒUR DE LA NOUE - Résidentialisations de LOGIREP

Tours Lénine TH1 TH3 – 206 logements

Résidence Libération – 205 logements

Calendrier :

Etudes MOE : désignation en décembre 2024

Dépôt DP/PC : S2 2025

Démarrage travaux prévisionnel : S1 2026

Durée travaux : 12 mois / Livraison : S1 2027

Engagement ANRU : concertation (S2 2025)

Programme travaux :

- Aménagement à caractère paysager ou minéral : places, espaces partagés, stationnement, résidentialisation
- Potentiel d'intégration à étudier des réseaux, chaussées, trottoirs, voies piétonnes, plantations et espaces verts
- Amélioration des usages, travail sur la tranquillité résidentielle des résidences



Points d'information :

Travail sur les RDC : Ambition d'amélioration des usages sur les Tours Lénine et Square Delpêche-Libération

Rue de la Noue : travail conjoint avec la ville et l'aménageur sur les propositions faites

Parking EG7 : mitoyenneté avec le square Delpêche-Libération → conséquences techniques et calendaires sur le projet de résidentialisation

CŒUR DE LA NOUE - Opérations à risque calendaire - Parking EG7

LA NOUE - CLOS FRANÇAIS

Un projet de réhabilitation suspendu à la liquidation judiciaire

Calendrier : Non connu à ce stade et suspendu à un retour
du liquidateur judiciaire. Nombreuses relances sans
réponses à ce stade.

Point de vigilance

- Risque de sortie du calendrier ANRU

*Subvention mairie de Montreuil prévue pour le Moa du parking en
complément de celle de l'ANRU*



Opérations ANRU :

- Création d'ateliers d'artistes du BH30 sud
- Réhabilitation de parkings aériens

Enchaînement des interventions :

- Parking fermé du temps de l'AFUL
- Démolition prévue du parking EG2 par la SPL R&I pour agrandissement de la place Anne Marie Boyer
- Création d'ateliers d'artistes au pied du BH30 après démolition
- Réhabilitation des parkings aériens, en lien avec le projet en cours rue de La Noue et rue Jean Lolive



Points de vigilance

Risque calendaire : opération d'immobilier économique des ateliers d'artistes - demande de report de la date limite d'engagement de l'opération

Enjeu d'animation de la place Anne-Marie Boyer suite à l'exposition de nouveaux rez-de-chaussée en lien avec l'étude RDC actifs

Secteur Résistance

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS



**Un secteur lancé par les travaux du Tribunal administratif
Cour Nationale du droit d'Asile – des programmations
d'équipements à affiner**

- Lancement de la DUP pour la galerie commerciale
- Lancement du travail sur la contrepartie AL – terrain Shell
- Travaux en cours du TA CNDA
- Travail en cours format équipement scolaire

Equipements – groupe scolaire Joliot Curie

LA NOUË – CLOS FRANÇAIS

Programmation en cours des groupes scolaires travaillée par la ville :

- Actualisation de la prospective scolaire
- Prise en compte des résultats des études phytosanitaires pour repositionner les bâtiments en évitant tout abattage d'arbres
- Limitation des démolitions et travail sur des réhabilitations lourdes/extension
- Echanges avec la communauté éducative

Calendrier :

Etude préalable et programmation : 2026

Concours MOE 2027

Dépôt PC : S1 2028

Démarrage travaux : S1 2029

Livraison : S2 2030

Engagement ANRU : acquisition foncière (S1 2026) ; solde (S2 2030)

Réflexion en cours pour prioriser l'intervention sur le secteur Joliot Curie avant de réaliser l'équipement secteur Rosenberg

Point d'attention

Présentation des évolutions en Comité d'Engagement mi 2025

Calendrier des études resserré pour tenir les échéances ANRU

RESISTANCE - Nouveaux espaces de travail de l'Atrium (immobilier économique)

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Calendrier :

Démarrage travaux : S1 2026

Engagement ANRU : jalon OS travaux (S1 2026) / Solde : S2 2028

Programme travaux :

Projet d'élargissement de cet établissement de l'EPT suite à la libération de locaux.

Accueil sur de nouvelles surfaces de pépinières d'entreprise après les travaux financées ANRU

Parallèlement, accueil de la Maison de l'emploi et de la Mission locale, services EPT (clauses sociales, dispositif local de plein emploi PLI)

Loyer : principe d'augmentation graduelle en fonction de la maturité de la start-up



Point d'information

Une programmation affinée vers des espaces de développement de nouvelles entreprises

RESISTANCE - Cour nationale du droit d'Asile / Tribunal administratif

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Avancement du projet :

- Notification du marché global de performance : Décembre 2022
- Permis de construire délivré le 22/02/2024
- Etudes de conception : PRO validé le 26/04/2024
- Démarrage travaux: 27/05/2024
- Travaux de réhabilitation: mai 2024 à mai 2026
- **Mise en service: T2 2026**
- **Déménagement des juridictions : août 2026 (ouverture 1er septembre 2026)**

Liens avec le projet renouvellement urbain

- Dernier COPIL commun tenu fin 2024
- Livraison du TA : objectif d'une démolition du bâtiment I3F en 2026
- Enjeux de voiries bordant le projet de l'APIJ (parvis)
- Difficulté d'obtention du CD93 d'un calendrier pour la requalification du parvis avenue de la Résistance (foncier départemental)
- Dialogue réalisé avec IDF-Mobilités pour renforcer les capacités des lignes de bus 115/122



RESISTANCE - Opérations à risque calendaire – 85 rue Jean Lolive

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Avancement du projet :

- Procédure de caducité validée sur le PC initial déposé par le propriétaire et dernier PC rejeté
- Plusieurs opérateurs approchés pour développer un projet d'immobilier mixte à destination des PME (ateliers, bureaux, stockage, logistique)
- Objectif de validation d'un projet d'ici le printemps puis mise en relation avec le propriétaire

Point de vigilance

- Pas de retour du propriétaire actuel qui n'est pas dans une optique de vente → Risque de sortie du calendrier ANRU



RESISTANCE - Nouvelle crèche

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Crèche de 57 berceaux (nouvelle crèche de 40 berceaux d'une crèche municipale et 17 berceaux de la crèche associative des bambins de La Noue)

Calendrier :

Etude préalables et programmation : 2026

Concours MOE 2027

Dépôt PC : S1 2028

Démarrage travaux : S1 2029

Livraison : S2 2030

Engagement ANRU : acquisition foncière (S1 2026) ; solde (S2 2030)

Points d'attention

- Lancement des consultations avec les services usagers pour développer la programmation de ces deux lieux
- Lancement des études au S1 2025 pour tenir les calendriers ANRU
- Etudier une option d'implantation de la crèche en rdc d'immeuble



RESISTANCE - L'Atrium aujourd'hui et demain

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

Aujourd'hui, une pépinière d'entreprises expérimentée :

- Equipement Est Ensemble d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement aux jeunes entreprises
- 34 espaces de travail (bureaux et ateliers) + 8 places de coworking (loyer moyen : 200€/m²/an)
- Une offre de services mutualisés (salles de réunion, accueil...)
- 200 entreprises accompagnées depuis son ouverture

Demain, un équipement renforcé avec des services de l'emploi et de l'accompagnement à l'entrepreneuriat

- Une acquisition de surface de plus de 300m²
- Un champ de compétences élargi : animation et coordination des acteurs de l'emploi (Maison de l'Emploi d'Est Ensemble, Mission Locale, ALI, PLIE...)
- Un maintien des surfaces dédiées aux entreprises, avec un nouveau gestionnaire et une mise en réseau avec l'autre pépinière d'Est Ensemble





Un îlot animé par la ferme urbaine dans l'attente du démarrage des travaux :

- Travail en cours format équipement scolaire
- Démolition du bâtiment instrumentarium en fonction du format définitif des équipements publics et des relocalisations
- Pérennisation du projet d'agriculture urbaine dans le cadre de l'ANRU

On sème tous : projet d'agriculture urbaine

LA NOUE – CLOS FRANÇAIS

Une association aujourd'hui intégrée et reconnue dans le quartier :

Participation de l'association à diverses actions dans le quartier (ateliers, crèches, fêtes de quartier...). Nouvelles activités à venir permises par l'installation pérenne sur l'îlot Jean Macé (projet de cantine solidaire)

Programmation du lieu définitif :

Un espace avec divers degrés d'ouvertures aux usagers : espaces de pleine terre, serres, espace pour le marché, pour la cantine...

Questionnements engendrés :

- Proposition d'étudier la non-démolition de la maison du gardien pour les besoins des associations du quartier
- Relations au public : quel type d'accès? Une occupation en accès libre de certains espaces, attendue par les habitants
- Des espaces à dégoudronner et possiblement dépolluer, peu d'espaces de pleine terre

Redéploiement prévu après confirmation de l'emplacement précis au sein de l'îlot Jean Macé avec la maîtrise d'œuvre urbaine, soit en 2026



Point d'attention

Projet ANRU+ : attente de l'avis ANRU suite à la demande de subventions complémentaires pour le redéploiement du projet sur son emplacement final

Equipements – groupe scolaire Rosenberg

LA NOUVE – CLOS FRANÇAIS

Programmation des groupes scolaires travaillée par la ville:

- Actualisation de la prospective scolaire
- Prise en compte des résultats des études phytosanitaires pour repositionner les bâtiments en évitant tout abattage d'arbres
- Limitation des démolitions et travail sur des réhabilitations lourdes/extension
- Echanges avec la communauté éducative

Calendrier :

Etude préalables et programmation : 2026

Concours MOE 2027

Dépôt PC : S1 2028

Démarrage travaux : S1 2029

Livraison : S2 2030

Engagement ANRU : acquisition foncière (S1 2026) ; solde (S2 2030)

Réflexion en cours pour prioriser l'intervention sur le secteur Joliot Curie avant de réaliser l'équipement secteur Rosenberg

Point d'attention

Présentation des évolutions en Comité d'Engagement mi 2025

Calendrier des études resserrés pour tenir les échéances ANRU

Opérations à risque calendaire (détail en annexe)

L.A. NOUE – CLOS FRANÇAIS

- **Requalification du parking EG7 en liquidation judiciaire (MOA à déterminer) :** calendrier non connu à ce stade et suspendu à un retour du liquidateur judiciaire. Nombreuses relances sans réponses à ce stade ;
- **Rénovation du 85 rue Jean Lolive (MOA à déterminer) :** rejet du PC du propriétaire (projet non compatible avec PLUi), contacts pour développer un projet d'immobilier mixte ;
- **Création d'ateliers d'artistes au RDC sud du BH30 (EEH) :** opération à tiroir, création des ateliers après démolition du parking EG2 par R&I.



LA NOUE

NPNRU BAGNOLET

La Noue



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Pour le climat
et la justice sociale!

BAGNOLET - Gouvernance et comitologie de projet

Equipe projet



- Est Ensemble : Cheffe et directrice de projet – Elodie Hazard et Marie Savary
- Ville de Bagnolet : Référente NPNRU – Laure Acker
- Sequano : Directrice d’opération – Maud Chevet
- Est- Ensemble Habitat : Directrice Maitrise d’ouvrage - Francesca TIRRITO ; Référente transversale ANRU – Cécilia Giolitti

Est ensemble



- Direction des bâtiments
- Pole écologie urbaine – intégration des objectifs et ambitions environnementales
- Direction de la culture
- Direction de la prévention et valorisation des déchets
- Direction Aménagement
- Direction de l’économie et de l’emploi

Ville de Bagnolet



- DGS – Daniel Seguin-Cadiche
- Direction droit des sols et urbanisme
- Direction du Patrimoine Bati – Arnaud Serrurier
- Direction de la voirie – Quentin Poisson- Rudy Dordone
- Direction des finances – Louis Hervé Biloo
- Direction de la Culture – Abderhaman Sanoun

Instance politique et décisionnelle

- Point mensuel avec l’ élu référent – Premier adjoint de la Ville de Bagnolet - Monsieur Pape et le DGS
- Comité de pilotage thématique ou RU en présence du Maire et du premier adjoint
- Comité de pilotage TCA annuel à venir

Suivi technique du projet avec l’équipe projet

- Point hebdomadaire avec la référente NPNRU de la Ville
- Point hebdomadaire avec l’aménageur SPL Sequano Grand Paris
- Point bimensuel avec Est Ensemble Habitat et Sequano
- Point mensuel Est Ensemble / ville de Bagnolet / SPL Séquano Grand Paris
- Comité technique de suivi : TCA (mensuel), ANRU (semestre), par projet (au besoin)

Point thématique en fonction des besoins

- Communication : mise en place d’un groupe de travail interacteur avec les DIRCOM Ville, Sequano et EEH
- Equipements : en lien avec les directions des bâtiments de la Ville et Est-Ensemble avec la direction de la culture (conservatoire – théâtre) et/ou des sports (piscine – dojo)
- Déchet : en lien avec la direction des déchets Est-Ensemble, service propreté Ville de Bagnolet, GUSP Ville, référent copropriété de la Noue
- Commerce : Direction dev éco d’Est-Ensemble, Bailleur (locaux et rdc), Aménageur,
- Foncier : services urbanisme droit des sols de la Ville, Aménageur,
- Habitat privé : en lien avec les plans de sauvegarde des copropriétés de la Noue et de l’étude pré-opérationnelle mise en place

24 - Urbanisme opérationnel

LA NOUE



Malassis
Thorez
Sequano

La Noue
Bagnolet
Sequano

La Noue - Clos
François Montreuil
SPL R&I



Étapes réalisées

- **Contractualisation du traité de concession d'aménagement** : SPL Sequano Grand Paris (fin 2023)
- **Création de deux opérations d'aménagement** : La Noue et Malassis-Thorez
- **Maitrise d'œuvre** (MSA et Agence Pruvost) : espaces publics de la dalle (fév. 22), élargie aux espaces publics (juin 24) et démolition (déc 24)
- **Bureau d'étude économie circulaire** (Cycle Up) : désignation pour élaborer une stratégie à l'échelle des deux secteurs



Étapes en cours

- **AVP de la dalle** validé (mars 24) en cours de reprise ;
- **AVP sur les espaces publics** « autour » de la dalle (en cours) ;
- Etude **démolition parking EG8** (en cours) ;
- Choix de **l'AMO développement durable** (janv 25)



Étapes à venir

- **Procédure d'expropriation - DUP Expro** (dépôt dossier S2 2025)

24 - Aménagement

LA NOUE

Secteur « voirie »

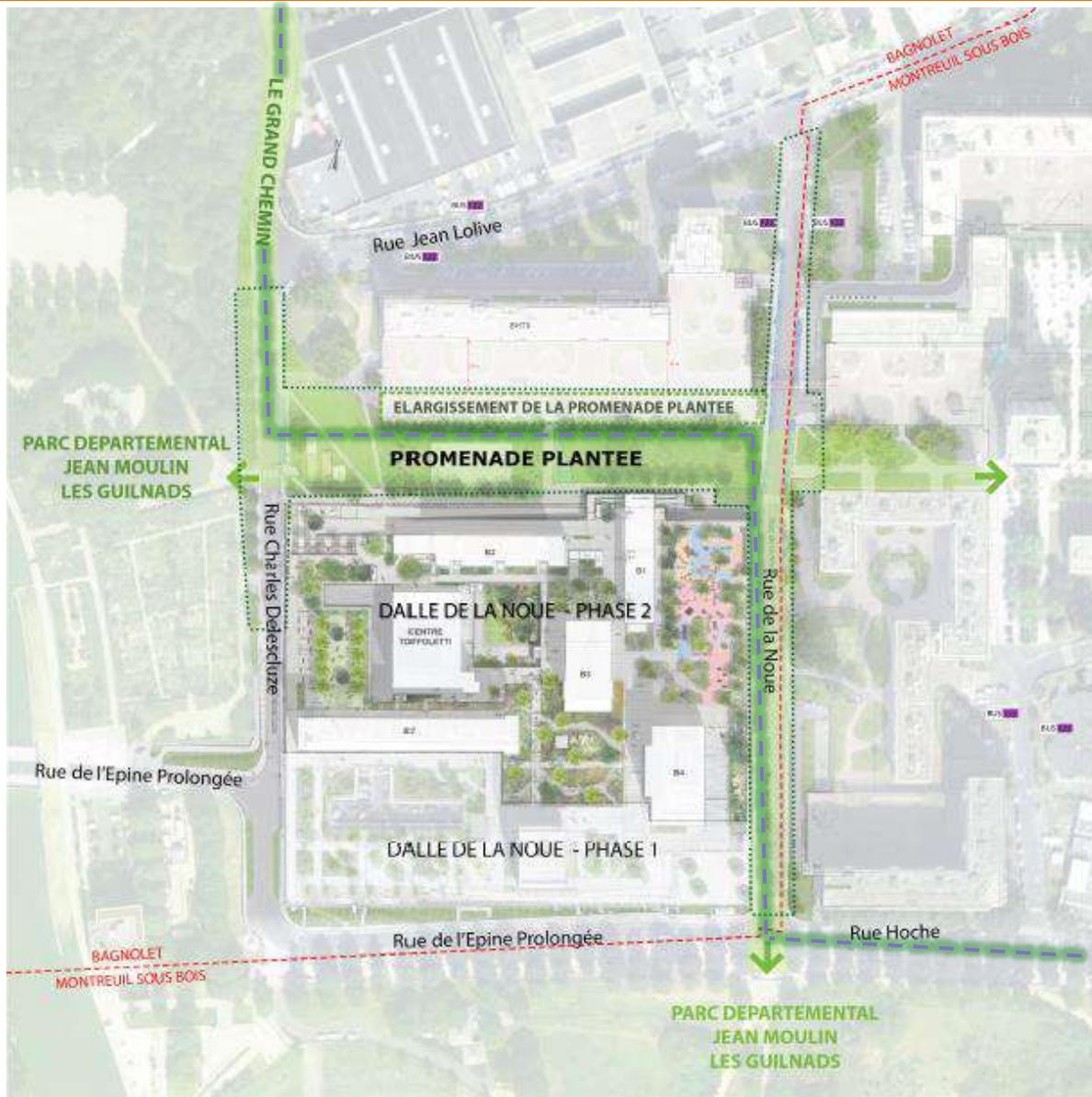
 S2 2026



Rue de la Noue et Rue Charles Delescluze (uniquement tronçon entrée dalle)

Secteur Dalle

 S2 2025



Secteur Jean Lolive

 S1 2026



Parking EG8

Continuité du **Grand Chemin** dans les NPNRU

24 – Aménagement : stratégie financière

LA NOUE



Phase 1 : Etude secteur dalle

Budget initial largement dépassé

- Inflation et intervention gros œuvre
 - Intégration de nouveaux enjeux au projet : acquisition de parking pour découpage de la dalle, gestion déchets, commerces de proximité, concertation citoyenne.
- **4,9M€ de surcoûts**

Priorisation de la qualité d'intervention sur la dalle

- **Priorisation des accès à la dalle** : non réalisation d'accès secondaires confirmée par la concertation (bat B5 et passerelle) au profit du nouvel escalier
 - **Priorisation du périmètre d'intervention autour** : voiries hors ANRU (rues de l'Épine et tronçon Charles Delescluze)
- **Réduction du surcoût à 3,9M€**

Phase 2 : Etude secteur espaces publics autour

- **Financier** : explosion des coûts, difficulté à proposer des espaces publics qualitatifs en restant dans l'enveloppe (2,6 M€ HT)
- **Des enjeux à intégrer** : déchets, ascenseurs d'accès...
- Modification du **tracé du Grand Chemin** en cohérence avec le NPNRU

Étapes en cours

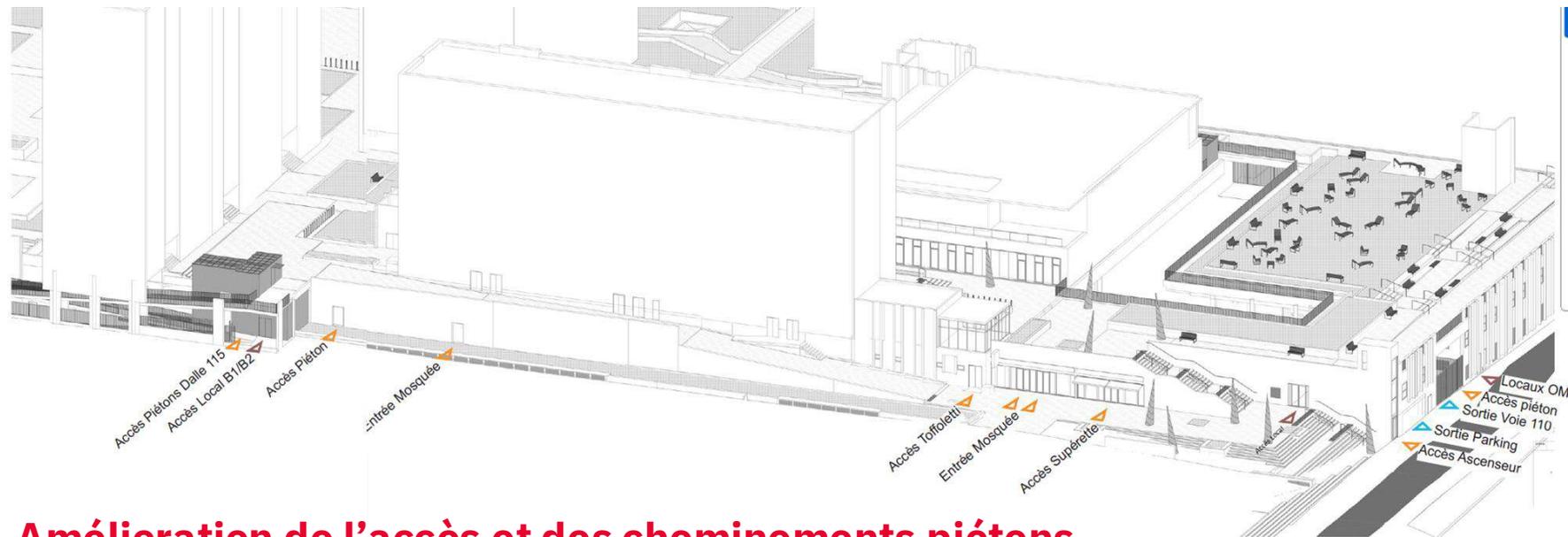
- Recherche active co-financement (1,38 M€ obtenus Fonds Friche + QR)
- Importante séquence d'arbitrages à venir avec priorisation concertée avec les habitants (déchets, ambition sur dalle ou espaces publics)

24 – Aménagement : Secteur « Dalle »

LA NOUE

Terminer d'aménager la surface de la dalle

- **Reprise technique** : étanchéité, éclairage...
- **Végétalisation** : 4760 m² d'espace vert, plantation de 91 UP)
- **Récupération et stockage des eaux pluviales** : 2044 m² de surface plantée



Amélioration de l'accès et des cheminements piétons

- **Accès** : Création d'un escalier monumental et reprise de la rampe existante
- **PMR** : ajout ascenseur, aplanissement du dénivelé ...

Amélioration du cadre de vie : sécurisation et visibilité de l'entrée du quartier

- **Mobilier** : Création de stationnement vélo et aire de jeux innovante (quartier résilient), rénovation de l'œuvre d'art 12 Cônes
- **Commerce** : Intégration de commerces de proximité (490 m² de surface)
- **Gestion** : Création de locaux déchets (encombrant et ménager)

24 – Aménagement : Secteur « Dalle »

LA NOUE

Point d'information

- **Programmation** : Évolution possible après arbitrage global avec les habitants sur les priorités d'aménagement
- **DUP** : Procédure d'expropriation pour la création du nouvel accès à la dalle (N-O) à réaliser
- **Commerce** : Création de deux locaux commerciaux (surcoûts compensés par des recettes attendues de vente des locaux)
- **Administratif** : Demande SPL Sequano de fusionner les deux FAT aménagement pour facilitation administrative et financière



Vers une transformation globale de la Copropriété de la Noue ?

- **Gestion** : Quelle entité juridique pour la gestion des communs ?
- **Gestion des déchets professionnels** : une démarche portée par le service DPVD d'Est Ensemble
- **Copropriété des parkings et des entrepôts** : Aucune intervention publique possible. Une étude à lancer de connaissance et de prospective
- **Participation au GT ANRU** : la transformation des Ensembles Immobiliers Complexes

24- Aménagement : Secteur Espaces publics

LA NOUE

Rue de la Noue

- **Un profil de rue très contraint** (topographie, gabarit, état dégradé des réseaux, vocation multifonctionnelle (activités, logements privés et sociaux))
- **De nombreux acteurs à associer** : 2 aménageurs, 2 Villes et services techniques, plusieurs bailleurs sociaux, des concessionnaires multiples, des copropriétés privées
- Sujet prégnant du **stationnement**
- Articulation avec les locaux encombrant et la gestion **déchets ménagers et professionnels de la dalle**

Promenade Plantée

- **Un projet d'espaces publics ambitieux** : tronçon du Grand Chemin, exigences NPNRU et intégration d'objectifs environnementaux d'Est-Ensemble
- **Une programmation co-construite**

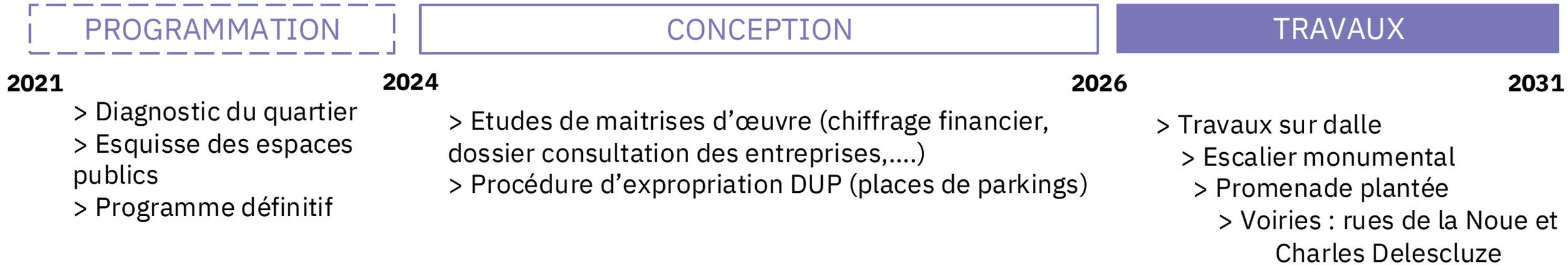
Partie rue Charles Delescluze

- à adapter au nouveau fonctionnement des flux de la dalle (piéton, voiture et camion)



21_ Phasage espaces publics

LA NOUE




COPIL
17/11/22


COPIL
Validation
Esquisse


COPIL
23/03/24
Validation de l'AVP
définitif


COPIL
dalle + EP
avril25


Notification
marché travaux

CONCERTATION


Atelier Espaces
publics, cadre de vie
et accessibilité


Gestion des
déchets


Atelier
Promenade
plantée
nov 24


**Priorisation
des axes du
NPNRU
mars 25**

Légende

- **Grandes étapes**
- Instances de validation
- **Concertation**

Réhabilitation Résidentialisation BH70&T1

LA NOUE

Calendrier

Etudes MOE : S1 25 Dépôt PC : T3 25
Démarrage travaux : S1 26 Durée travaux : 18 mois
Livraison : S2 27
Engagement ANRU : réunion publique S1 25



Programme travaux

- Isolation des bâtiments dont menuiseries
- Remplacement du système de ventilation (lgts et toiture)
- Restructuration pieds d'immeubles (halls et bureau d'accueil)
- Amélioration de l'accessibilité (remise à niveau accès)
- Réfection des pièces humides
- Sécurité et réfection des parties communes
- Création d'espaces verts et poches de stationnement

Point d'attention ANRU

- **Calendrier** : Articulation avec la démolition du parking EG8
- **Mémoire** : valorisation des « murs vivants » en façade des bâtiments
- **Rdc** : Des caves -BH70 - « découvertes » post démolition du parking EG8, sans traitement ni financements particuliers prévus à ce stade.

Demande de financement complémentaire

Réhabilitation copropriétés de la Noue

LA NOUE

Enrayer la déqualification du parc privé et accompagner les mutations prévues dans le NPNRU

Trois plans de sauvegarde de la Noue (PDS) – ANAH depuis 2019

- B4 (241 logements) : redressement financier, sortie de l'administration provisoire
- B5 (48 logements) : achèvement du programme de réhabilitation BBC (prévu d'ici fin 2025), stabiliser la situation financière et la gestion
- B3 (110 logements) : accompagnement de la réhabilitation globale, ambition BBC rénovation, (**travaux sept 25 – coordination chantier dalle**)

Portage ciblé de redressement sur les B4 et B5 (18 lots) – CDC Habitat

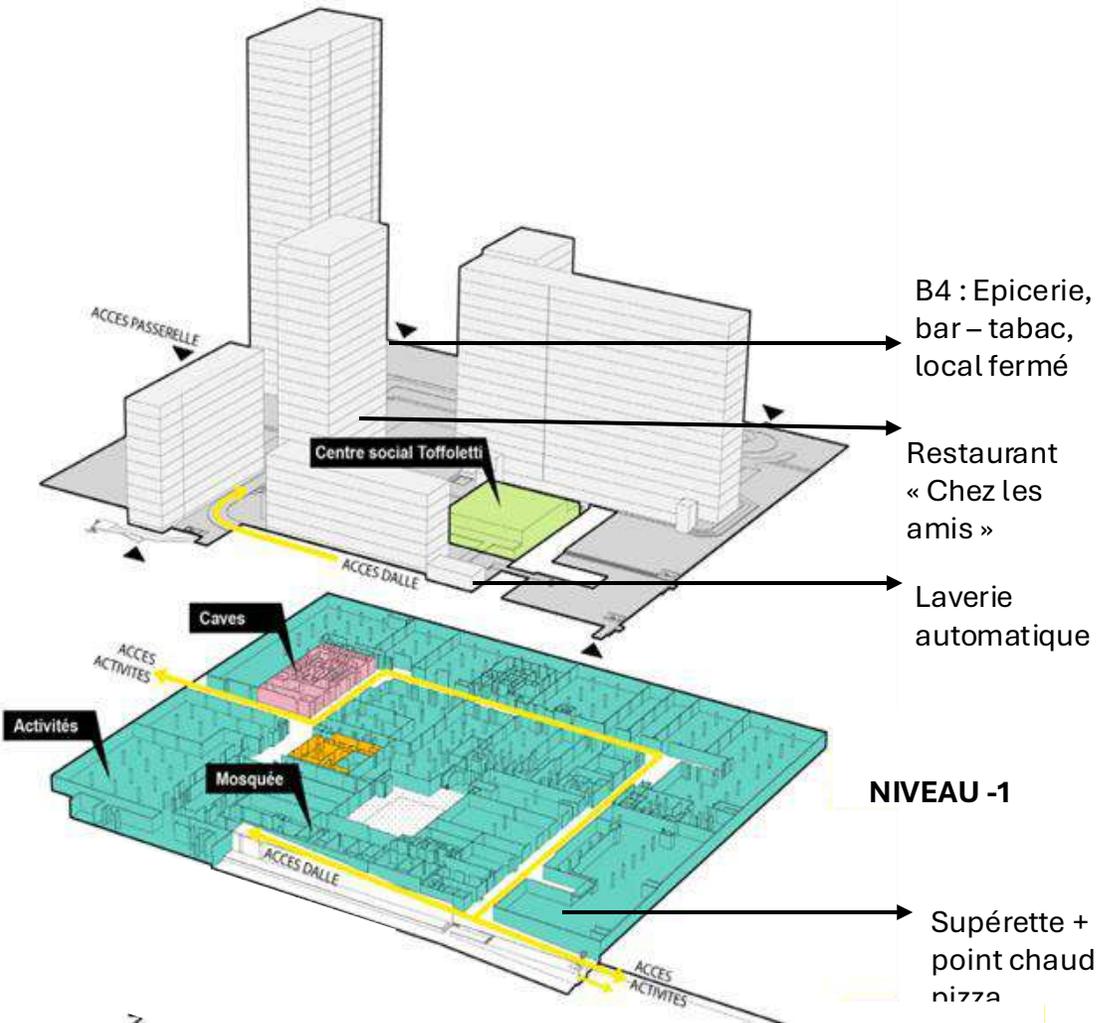
Etude pré-opérationnelle sur le QPV

- Diagnostic des 3 copropriétés sans dispositif (B1, B2, B7 - 246 logements) -> **PDS à l'étude pour B1 et B2**
- Requalification énergétique des copropriétés d'ici 2028



38_ Développement économique

LA NOUE



Une opportunité pour le développement économique du quartier via le NPNRU

- Un besoin de commerces de proximité en entrée de quartier
- Un projet de restructuration de dalle plus ambitieux : création de 2 locaux commerciaux (490 m²)
>>> Programmation supérette et point chaud
- Un reliquat du PNRU intégré dans le TCA et des locaux sous maîtrise publique
>>> Opportunité d'une intervention

Vers une feuille de route qui répond aux enjeux économiques du quartier

- Une programmation en cours de définition : destination à activités productives, artisanales, de l'ESS
- Vers une foncière solidaire garantissant des loyers cibles et la destination finale
- Une intervention sur les entrepôts dans un second temps

LES MALASSIS

NPNRU BAGNOLET Malassis Thorez

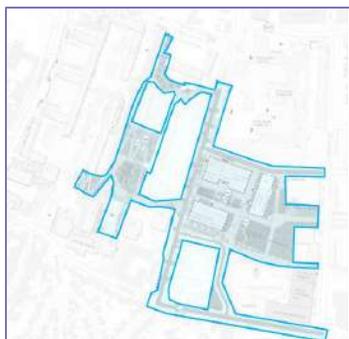


**Est
Ensemble**
Grand Paris

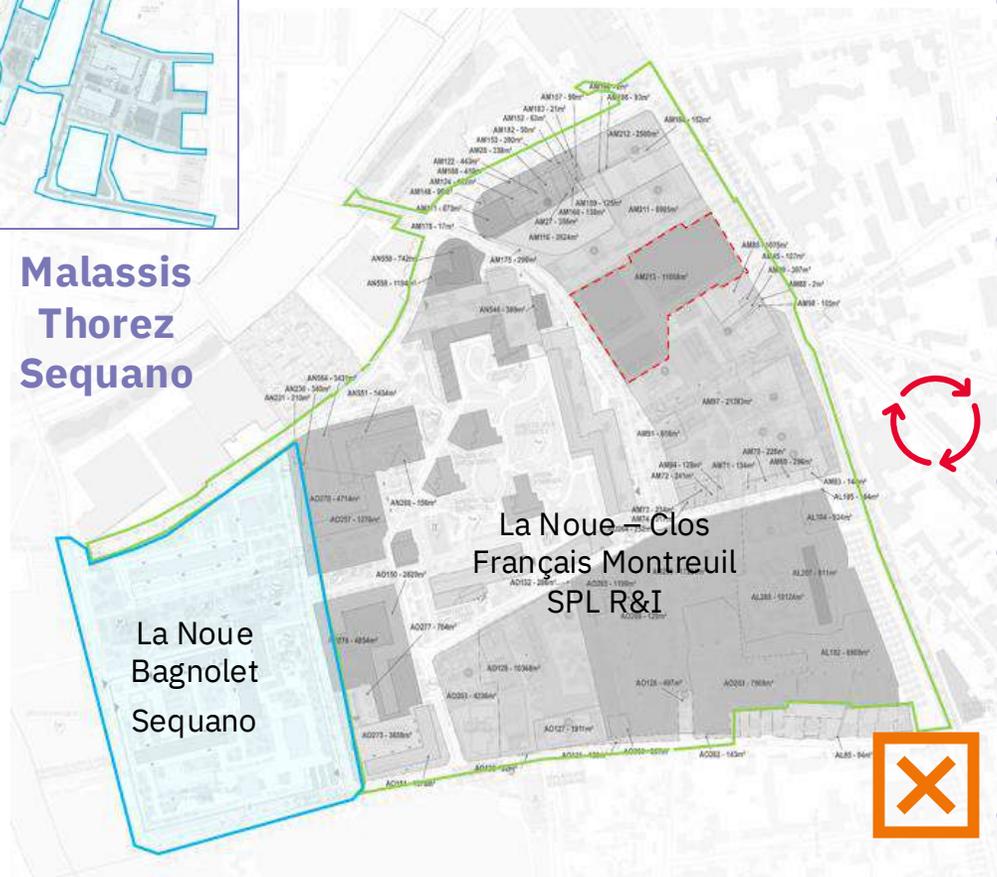
Pour le climat
et la justice sociale!

24 - Urbanisme opérationnel

LES MALASSIS



Malassis
Thorez
Sequano



Etapes réalisées

- **Exonération d'étude d'impact** – validation du cas par cas sur le secteur (avril 23)
- **Désignation architecte coordonnateur** - FCML – (sep 24)
- **Etudes faisabilité** démolition dalle et OPCU - ANTEA (nov 24)
- **Maitrises d'œuvres** urbaine et espaces publics TPF/Atelier Jours et Urban Water (déc 24) et démolition – (sep 24)



Etapes en cours

- Etude **démolition dalle et logements**
- Lancement étude urbaine et du diagnostic plan guide avec l'ensemble des prestataires



Etapes à venir

- Choix de l'AMO développement durable (janv 25)
- Déclinaison du plan guide et élaboration fiches de lot
- Coordination avec les équipements

14_Résultat études pré-opérationnelles

LES MALASSIS

Principes d'intervention sur la dalle Thorez



- Préalable : fin du relogement des locataires et déménagement des activités
- Principe de continuité des activités des équipements publics
- Création d'un équipement provisoire pour les activités de la « Dalle Nord »



- Un phasage divisé en 2 temps
- Sud puis Nord de la dalle
 - Démolitions nécessairement groupées dalle-tours



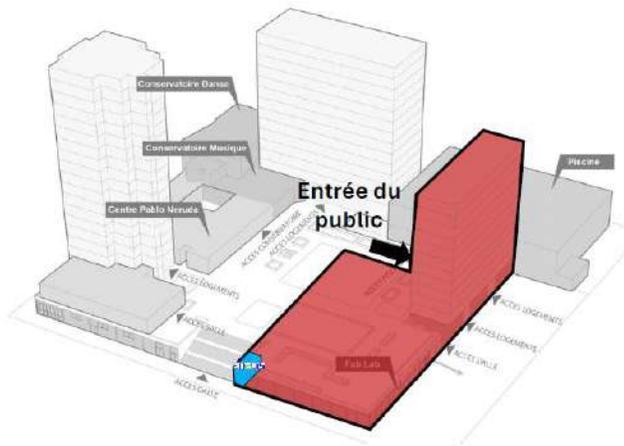
SPL

sequano

Grand Paris

TEMPS 1 – Intervention « dalle Sud »

- Etape 1 : Démolition dalle Sud

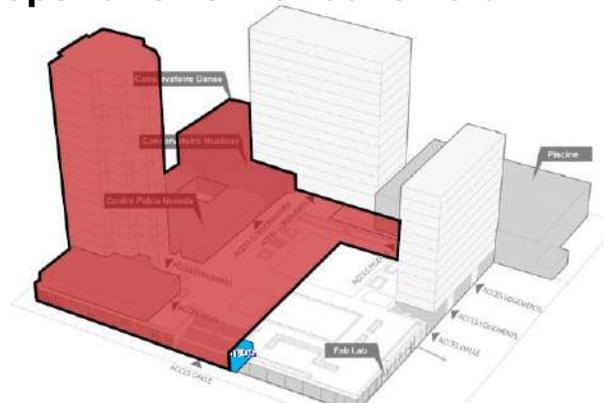


- Etape 2 : Construction Conservatoire théâtre

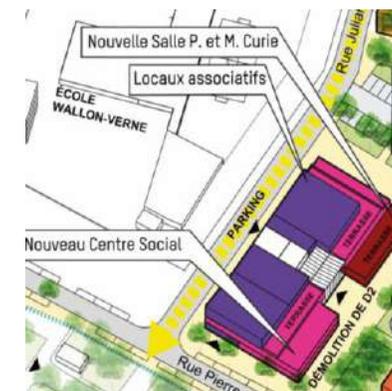


TEMPS 2 – Intervention « dalle Nord »

- Etape 1: Démolition dalle Nord



- Etape 2 : Construction maison de quartier

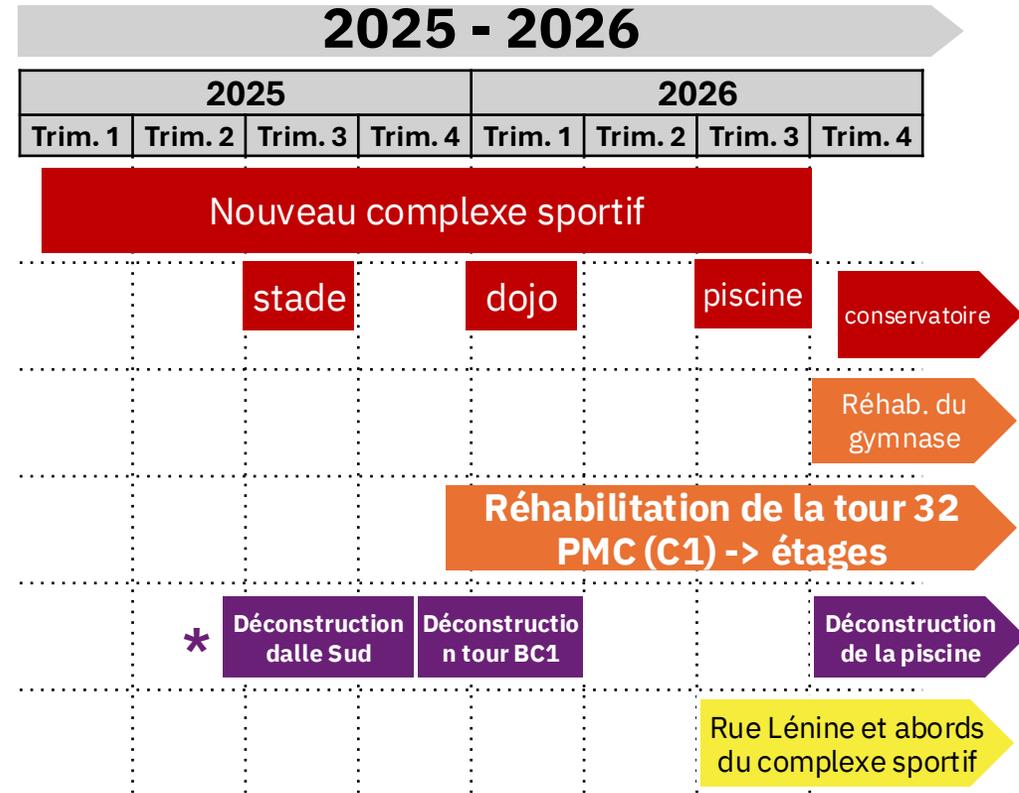


Temps 1 – Intervention dalle Sud

LES MALASSIS

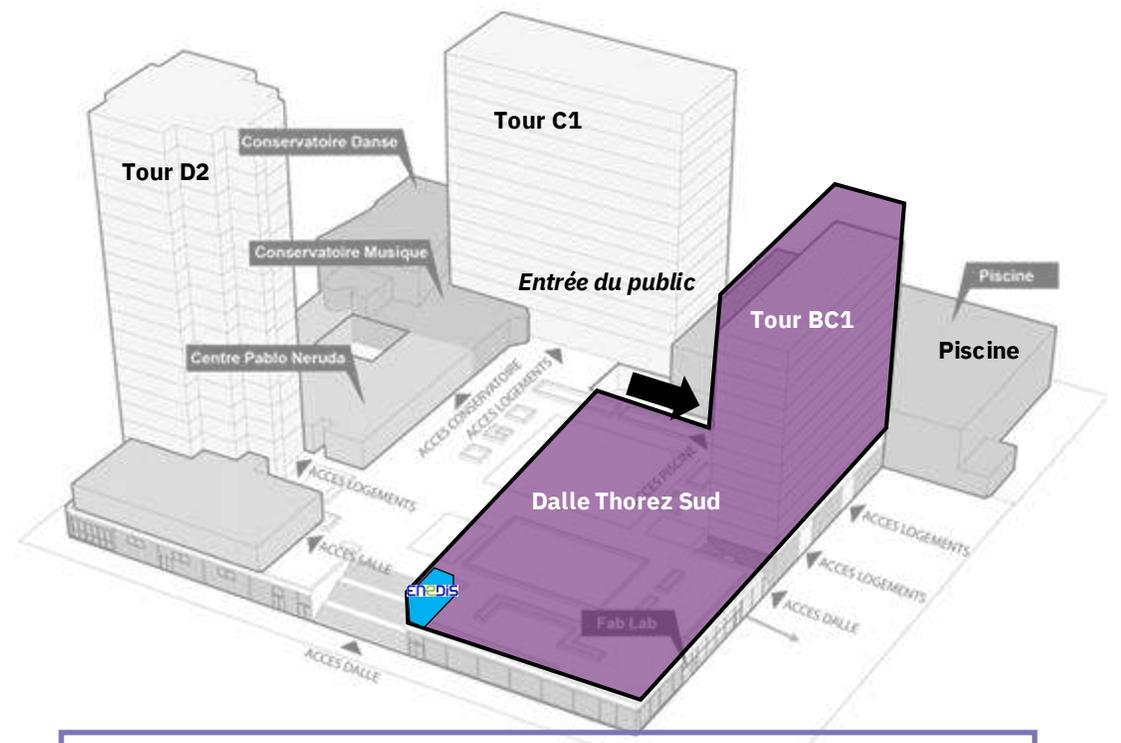
Secteur « autour » de la dalle Thorez

 1^{ers} chantiers de construction et de réhabilitation



Secteur « sur » la dalle Thorez

 1^{ers} chantiers démolitions préalables (*)

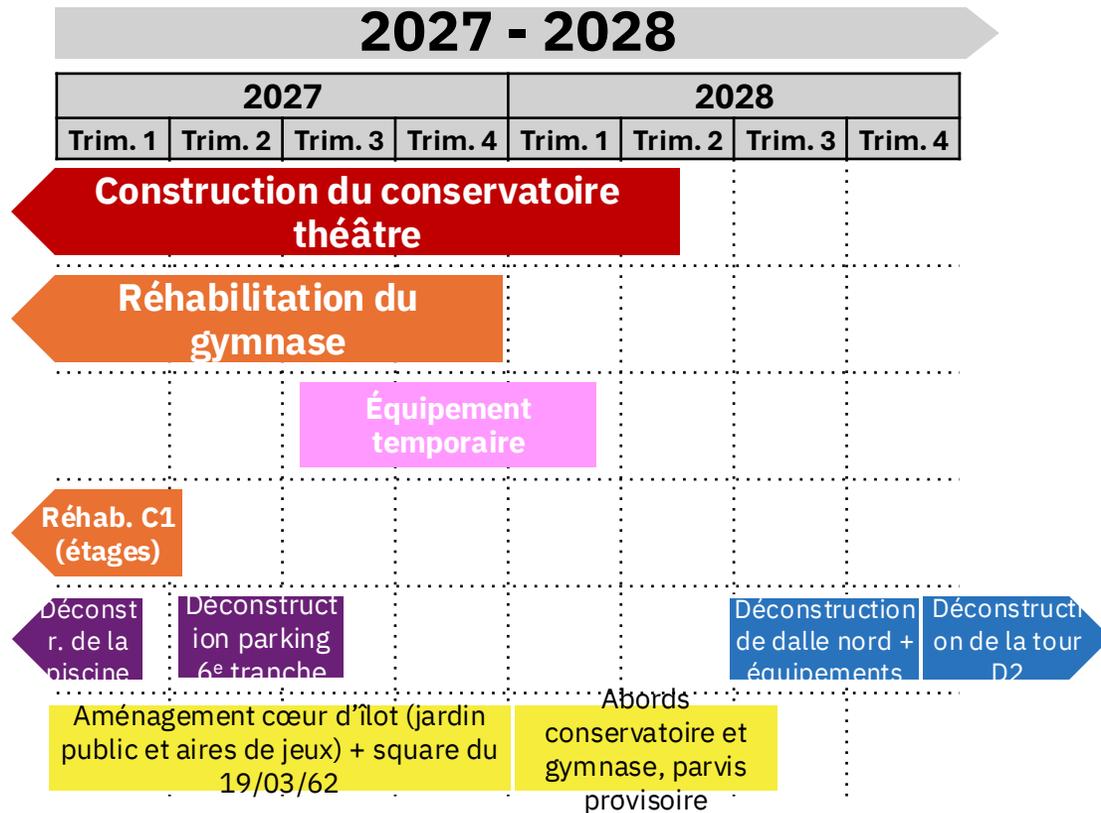


VIE CHANTIER
 > accès aux équipements et logements maintenus par la dalle, un chemin en « L »
 > sécurisation de l'emprise libérée par la dalle sud

Temps 2 – Intervention dalle Nord

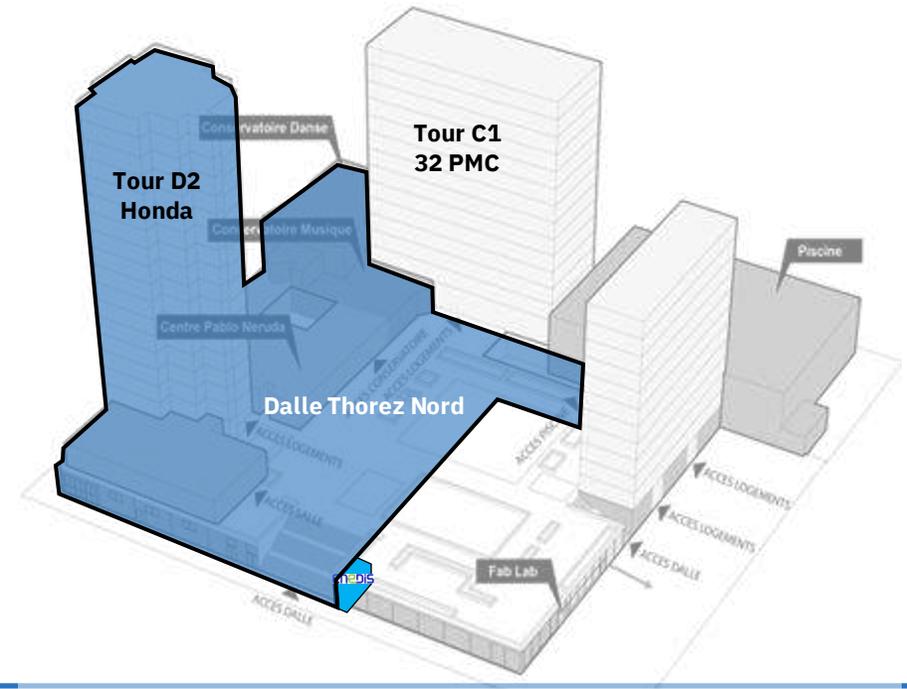
Secteur « autour » de la dalle Thorez

 Chantiers de construction, de réhabilitation et d'aménagement



Secteur « sur » la dalle Thorez

 Aménagement du cœur du l'îlot et démolitions de la dalle Nord



■ PREALABLE

- > déménagement du conservatoire et théâtre dans leur nouveau bâtiment
- > relocalisation du centre social dans l'équipement temporaire

■ VIE CHANTIER : Aucun accès depuis la dalle.

Accès au nouveau conservatoire par un parvis provisoire

Parachèvement

Secteur « autour » de la dalle Thorez

 Aménagements définitifs et dernières livraisons

2029 - 2030

2029				2030			
Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4

Maison de quartier

Réhabilitation de la tour C1 – 32 PMC (socle)

Résidentialisation de la tour C1 -32 PMC (socle)

Rue Julian Grimau et parvis définitif

Rue Pierre et Marie Curie

Déconstruction de la tour D2



24_Aménagement

LES MALASSIS

Enjeux

- **Créer une vocation sportive** qui sera la principale contribution à la valorisation urbaine du quartier renouvelé
- **Coordonner les études d'espaces public et équipements:** une délimitation des parcelles urgente
- Réaliser des espaces publics **ambitieux dans une enveloppe financière contrainte**
- Intégrer une réflexion sur le **fonctionnement nocturne** du quartier
- Lancer une étude innovante sur la **création d'un sol vivant** (Quartier Résilient)
- **Proposer des solutions pour un chantier habité et animé ?** Travailler l'animation, la signalétique et la communication en phase chantier

Points de vigilance ANRU

- **Résultat des études techniques :** aléas techniques et amiante en attente, des surcoûts à prévoir et potentiels impacts sur les calendriers opérationnel
- **Accès provisoire « piscine » :** Un accès par la dalle maintenu grâce à l'étude de faisabilité de la démolition. **Demande de fléchage de la dépense exceptionnelle (811 225 €) pour la gestion de la phase provisoire de la dalle (accès, signalétique, sécurisation) – 2025 à 2028**
- **Enjeu d'un chantier habité :** Aide à la recherche d'appui ou de financements sur la phase provisoire – animation chantier etc.
- **Création parking 35 Lénine :** Réalisé par le bailleur mais inscrit dans la FAT de l'aménageur (rappel)
- **Voirie :** Evolution du positionnement dojo/piscine permettant de maintenir la rue Angela Davis en l'état (requalifiée PNRU)

37_VILLE : Crèche Sampaix (annulée)

LES MALASSIS

Rappel de l'opération initiale

30 berceaux en RDC de l'immeuble de logements Seqens (487 m2) livré en 2021 dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie.

Opération transférée du PNRU vers le NPNRU (validation en comité d'engagement du 12/03/2021)

- Assiette de subvention 2 666 146 €
- Scoring 70 %
- Subvention 1 866 302 €

Annulation de l'opération

Opportunité d'acquisition par la ville à l'€ symbolique d'une crèche départementale (+ 15 berceaux) rue Girardot

L'offre de proximité est maintenue grâce à plusieurs opérations dont deux de grande proximité

+ 15 berceaux Crèche La Coccinelle // ouverture depuis Fev 2024 (6 minutes à pied de la crèche Sampaix), soit 400 mètres

+ 39 berceaux Crèche Pêche d'or // ouverture sept. 2025 (5 minutes à pied de la crèche Sampaix), soit 300 mètres

Offre active des rez-de-chaussée du secteur Helvetius/Doumer: commerces de proximité, association, marché alimentaire...

Point de vigilance ANRU

Demande de réaffectation des crédits de la crèche SAMPAIX sur l'équipement municipal Dojo pour absorber les surcouts

Dossier CE déposé en cours d'instruction

37_ Crèche Sampaix (annulée)

Une offre à destination de la petite enfance équivalente en nombre de berceaux

L'annulation des 30 berceaux « Crèche Sampaix » compensée par :

Extension et Ouverture de 2 structures aux Malassis :

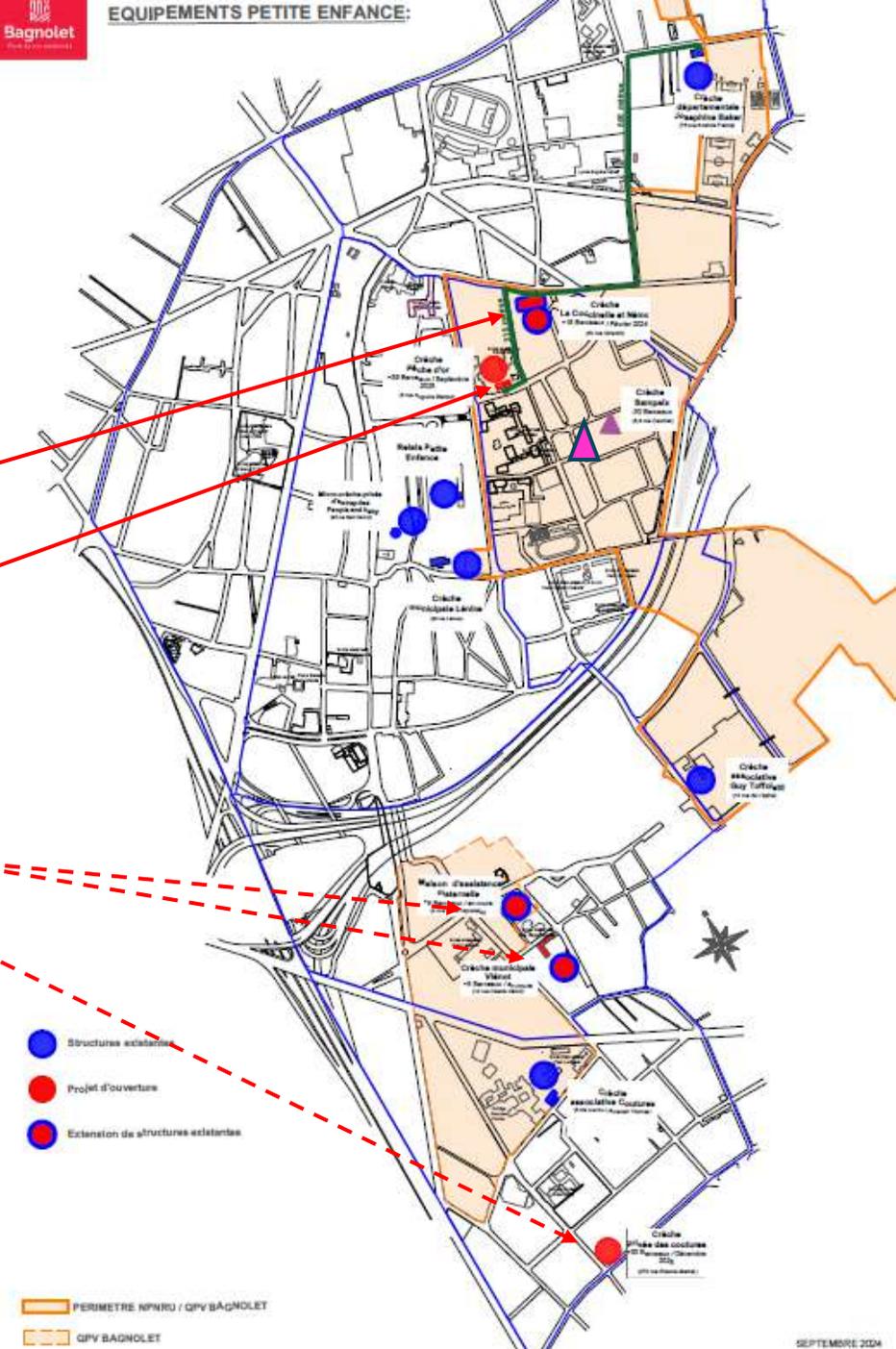
- + 15 berceaux Crèche La Coccinelle // ouverture Fev 24 (6 min à pied depuis crèche Sampaix), 400 m
- + 39 berceaux Crèche Pêche d'or // ouverture sept. 25 (5 min à pied depuis crèche Sampaix), 300 m

En complément, extension et ouverture de structures dans d'autres quartiers :

- + 8 berceaux à la maison d'assistante maternelle >>>> Annulé (Capsulerie)
- + 5 berceaux à la crèche municipale Désiré Viennot/en cours (Capsulerie)
- + 30 berceaux à la crèche Ferry (Coutures) PNRQAD / ouverture S2 25

Complétées par les structures existantes :

- En centre ville : relais petite enfance, micro-crèche privée, crèche municipale
- À la Noue : crèche associative Toffoletti
- Au Plateau : crèche départementale Joséphine Baker
- À la Capsulerie : crèche municipale Désiré Viennot



37_ Equipement mixte dojo- piscine

LES MALASSIS

Ambition programmation

- Dojo**
- Une reconstruction prévue sur le stade des Malassis (parcelle adjacente à la piscine existante)
 - Un programme complémentaire d'équipements sportifs (construction d'une salle de sports de contact avec sauna et salle de musculation)
 - Démarrage des travaux : Juillet 2024 / Livraison du dojo : Novembre 2025

PISCINE



Bassin 25x15m (issu des JO 2024)
Bassin d'apprentissage 150m²
Splashplad 50 m²
Solarium extérieur
Annexes baigneurs et vestiaires
Espace d'accueil et administration

Surfaces bâties : 2850m²

SALLES DE SPORT DE CONTACT



Salle de sports de contact : 2 tapis et 1 tatami
Salle de musculation : 100m²
Sauna, Vestiaires
Espace accueil
Secrétariat – Salle personnel
Bureau associatif

Surfaces bâties : 870m²

INSTALLATIONS DU STADE



Terrain multisport 40x20m et 2 zones de basketball 3x3
Anneau d'athlétisme 200m 3 couloirs
Vestiaires, stockage et maintenance

Point information ANRU

Hausse du coût du dojo : 6,54M€HT (FAT 2,57M€HT)

Voir demande sur le fléchage de la crèche Sampaix vers le Dojo municipal



37_EPT : Conservatoire – Théâtre

LES MALASSIS

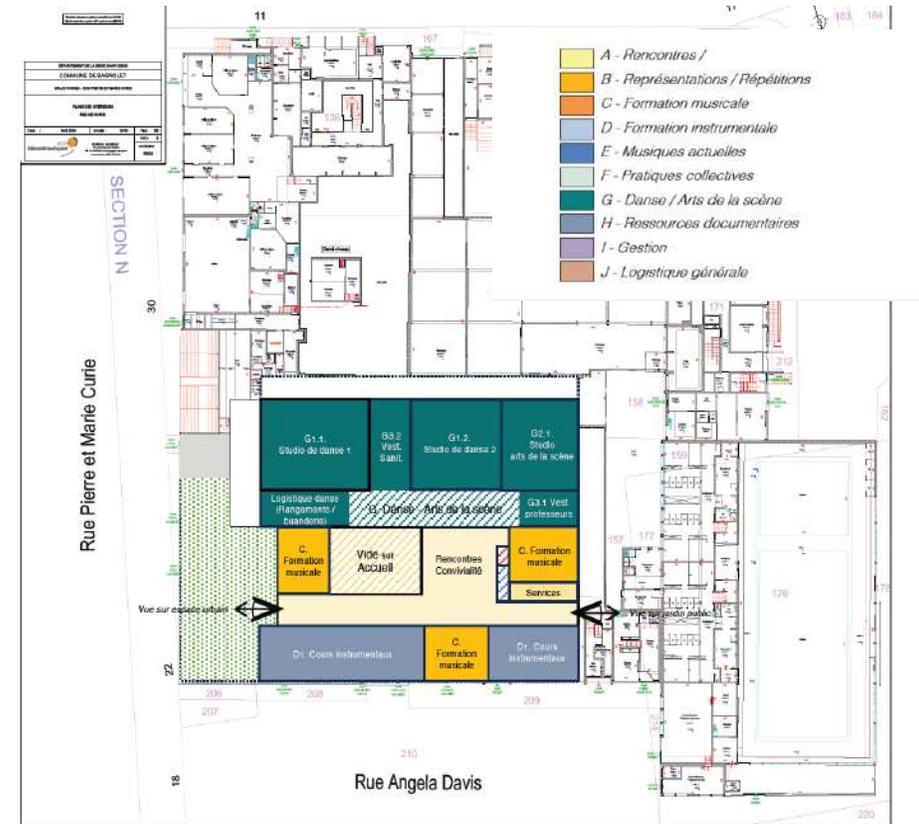
Calendrier

- Validation du préprogramme (oct. 24). Programme détaillé en cours.
- Lancement de la consultation du Marché Global de Performance (MGP) : T1 25
- Attribution et notification : T1 26 (mars 26)
- Dépôt PC : T2 26
- Démarrage travaux : T4 26 - Durée travaux : 18 mois (**sous réserves de compatibilité avec les démolitions de la dalle**)
- Livraison : S2 28
- Engagement ANRU : jalon notification du MGP (mars 26) / Solde : S2 28

Programme travaux

- Surfaces utiles : 2 370m²
- Auditorium de 200 places, plateau de 144 m² pour l'accueil des spectacles de danse et arts de la scène + ouverture au Théâtre des Malassis
- 4 salles formation musicale / 15 salles formation instrumentale / 2 studios musiques actuelles / 1 salle de pratiques collectives
- 1 pôle danse et arts de la scène
- Développement de lieux de convivialité : accueil parents, élèves, enseignants

Recours à un MGP : performances énergétiques, acoustiques, confort thermique et hygrométrique. A affiner au stade programmation technique détaillée (T1 2025).



Point de vigilance ANRU

Scénario ANRU 2019 non viable (12,25M€ TTC pour 2880m²). Le programme de l'équipement a dû être réévalué et révisé : **17,75M€HT soit 21,3 M€TTC.**

Emprise exacte à définir avec la Moe urbaine

37_ Equipement provisoire

LES MALASSIS

Calendrier

- Notification marché de programmation : février 2025
- Planning à définir avec le programmiste en intégrant les contraintes de l'ANRU et du MOA

Programme travaux

- Occupation transitoire pour la « phase chantier »
- Relocalisation du centre social et l'association des Musulmans de Bagnolet

Point d'attention ANRU

Rappel : jalon opérationnel pour la Maison de Quartier

Deux fonciers sont à l'étude :

- **Option 1** : construction sur le parking Descartes en matériaux issus des démolitions
- **Option 2** : réhabilitation de l'immeuble de fonction école Wallon – Verne en lien avec une occupation temporaire du Grand Chemin

- Démarrage travaux : S1 2026
- Livraison : S1 2028 (démolition dalle Nord)
- Engagement ANRU : juin 2026



37_VILLE_Maison de quartier

LES MALASSIS

Calendrier :

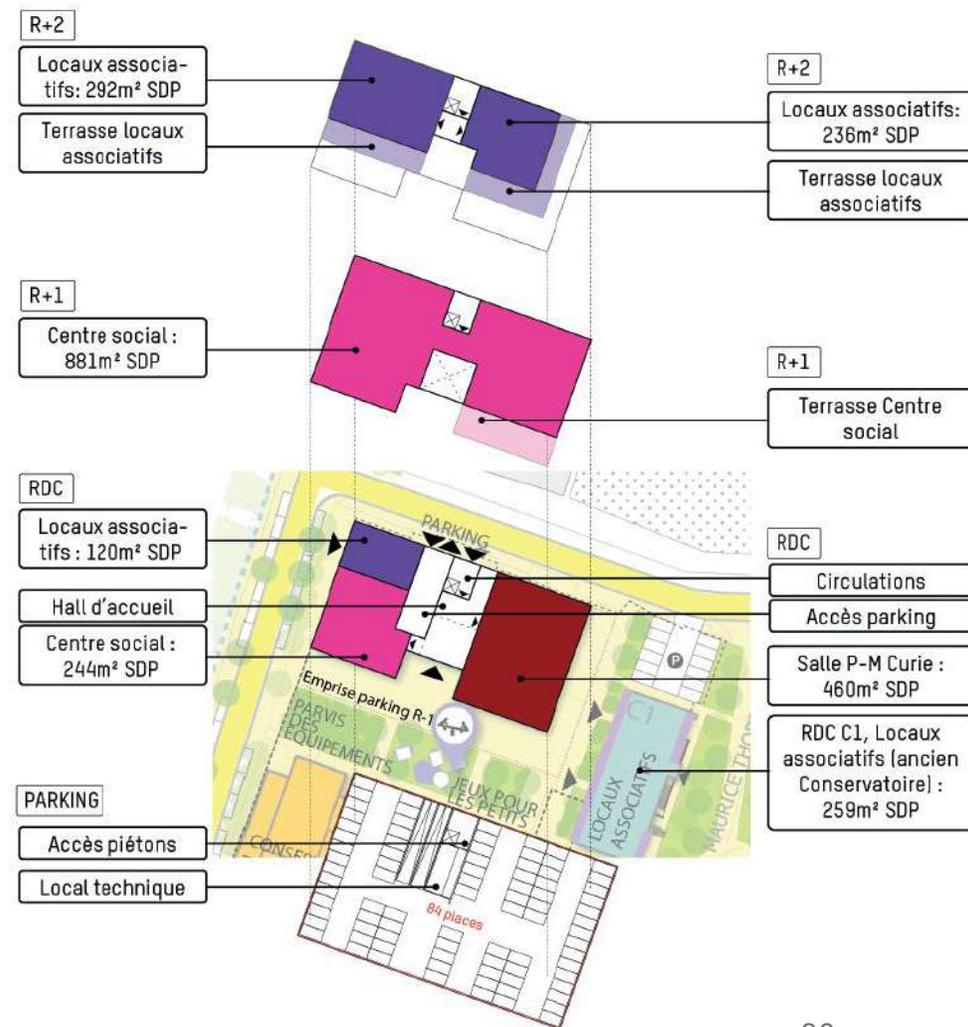
- Lancement marché de MOE : procédure concours (selon résultat étude programmation fin juin 25). Désignation MOE début 26
- Etudes de MOE : été 26
- Lancement consultation des marchés de travaux à partir de sept 26
- Démarrage travaux : T2 29 Durée travaux : 18 mois (**sous réserves de compatibilité avec les démolitions de la dalle**)
- Engagement ANRU : jalon (S2 2026) / Solde : S2 2030

Point de vigilance ANRU

Calendrier : Rappel de la validation d'utiliser l'OS travaux de l'équipement provisoire comme jalon. Risque mesuré de dépassement de la date limite de solde

Protocole : demande de transfert vers le NPNRU de l'étude de programmation C0536-14-0091 non terminée (19 1636,25€ de subvention restant)

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE



15_ Occupation temporaire : tour D2

LES MALASSIS

Contexte

Résultats des études techniques : nécessité de démolir la tour après la dalle >> *Vacance de la Tour de 3 ans à minima*

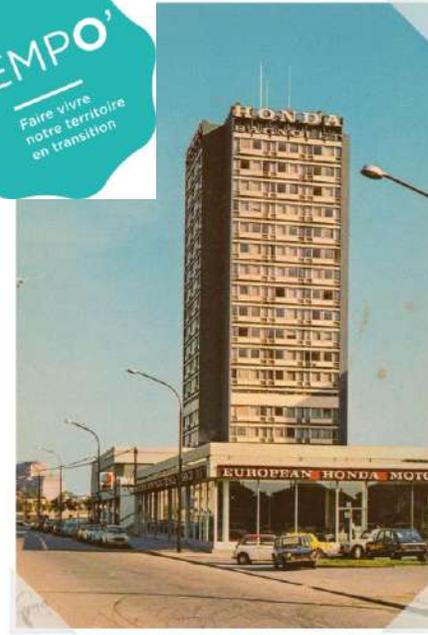
Démolition prévue : fin 2028

Partie inférieure : Installation de bases chantiers

- Limiter les nuisances dans le quartier et répondre au manque de foncier disponible
- Plusieurs chantiers concernés

Partie supérieure : Nouveaux usages le temps des travaux

- Faire vivre le quartier au bénéfice d'associations
- Bénéficiaire de l'Appel à projet Temp'O porté par Est-Ensemble (avril 25)



37_Complexe sportif Malassis

LES MALASSIS

Calendrier



Etudes de conception en cours (Phase PRO)

Démolition des vestiaires du stade (août 24) – Démarrage des travaux début 2025

Programme travaux

Coût du marché global de performance : 21,45 M €HT

Offre aquatique : 1 bassin 25m (issu des JO 2024), bassin d'apprentissage 150m², jeux d'eau intérieurs et extérieurs et solarium

- Salles sportives : 2 tapis et 1 tatami, salle de musculation
- Stade : anneau d'athlétisme 200m 3 couloirs, terrain multisport 40x20m, 2 zones de basket 3x3

Eléments environnementaux

Certification NF HQE® (piscine et salles sportives) & Energie-Carbone niveau E3C1 (salles sportives)

- 2 000m² surface de pleine terre et 2 000m² toitures végétalisées
- Raccordement au réseau de chaleur urbain



Point de vigilance ANRU

Hausse du coût du dojo : 6,54M€HT (FAT 2,57M€HT)

Voir demande sur le fléchage de la crèche Sampaix vers le Dojo municipal

- 550m² de panneaux photovoltaïques : 30% des besoins électriques des salles et 10% de la piscine
- Piscine : 34% des besoins en chaleur couverts par des systèmes de récupération
- Recours aux matériaux biosourcés : 35kg/m² SDP

37_ Réhabilitation Gymnase Baquet

LES MALASSIS

Calendrier

- Lancement marché de MOE : procédure concours (selon résultat étude programmation fin juin 25). Désignation MOE début 2026.
- Etudes de MOE : été 26
- Lancement consultation des marchés de travaux à partir de septembre 26

Programme travaux

- Vers labellisation BEPOS et production d'énergie sur site (raccord réseau de chaleur)
- Création d'un city-stade lié au gymnase, en lien avec l'espace public
- Forte interaction avec les espaces publics requalifiés

Point d'information ANRU

- Planning très contraint : risque de dépassement de DLE. Est-il possible de présenter comme jalon un OS travaux pour les travaux autour du gymnase ou désamiantage, ... ?
- Projet de jeux sportifs adjacent au gymnase en partenariat avec le CDOS 93

- Démarrage travaux : S1 2026 Durée travaux : 18 mois Livraison : S2 2027
- Engagement ANRU : étude stade DCE (S2 2026) / Solde : S1 2028



37_Ecole maternelle Pêche d'Or

LES MALASSIS

Calendrier

Opération transférée PNRU

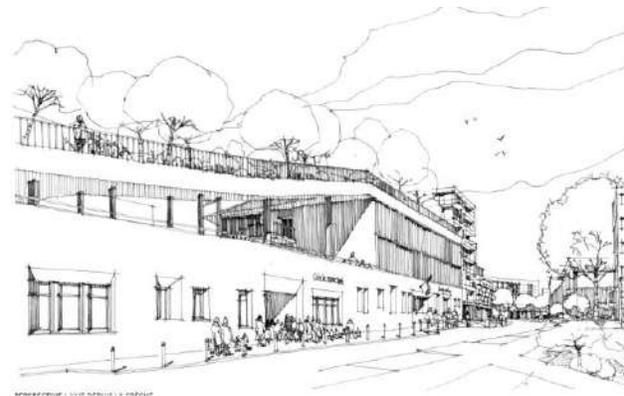
Démarrage travaux : en cours

Livraison : été 25, ouverture rentrée septembre 25

Engagement ANRU : Solde : S202x

Programme travaux :

- Reprise du marché par une filiale de SPIE-Batignolles
- Création d'une bergerie et d'un parc public doit avoir lieu à l'issue du chantier.



Point d'information

Coût du transfert du marché à la nouvelle entreprise mandataire : un surcoût supérieur à 2M€ en lien avec les nombreux aléas de l'opération

33_Réhabilitation résidentialisation C1

LES MALASSIS

Calendrier

Phasage travaux : 2 étapes (Logement, puis socle)

Etudes MOE : S1 25

Livraison : S2 27

Engagement ANRU : réunion publique S1 25

Dépôt PC : T3 25

Démarrage travaux : S1 26

Durée travaux : 18 mois pour la première phase (sous réserve de compatibilité avec les démolitions de la dalle)

Programme travaux

- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement du système de ventilation (logements et toiture)
- Restructuration du pied d'immeuble avec création de locaux associatif
- Amélioration de l'accessibilité avec remise à niveau des accès
- Réfection des pièces humides
- Sécurité et réfection des parties communes

Point d'enjeux

- **Projet urbain** : Articulation opérationnelle et phasage
- **RDC** : Diminution de la surface dédiée initialement aux activités associatives
- **Ambition architecturale** : Autorisation soumise à l'ABF. Unique bâtiment conservé sur site à valoriser



STRATEGIE HABITAT

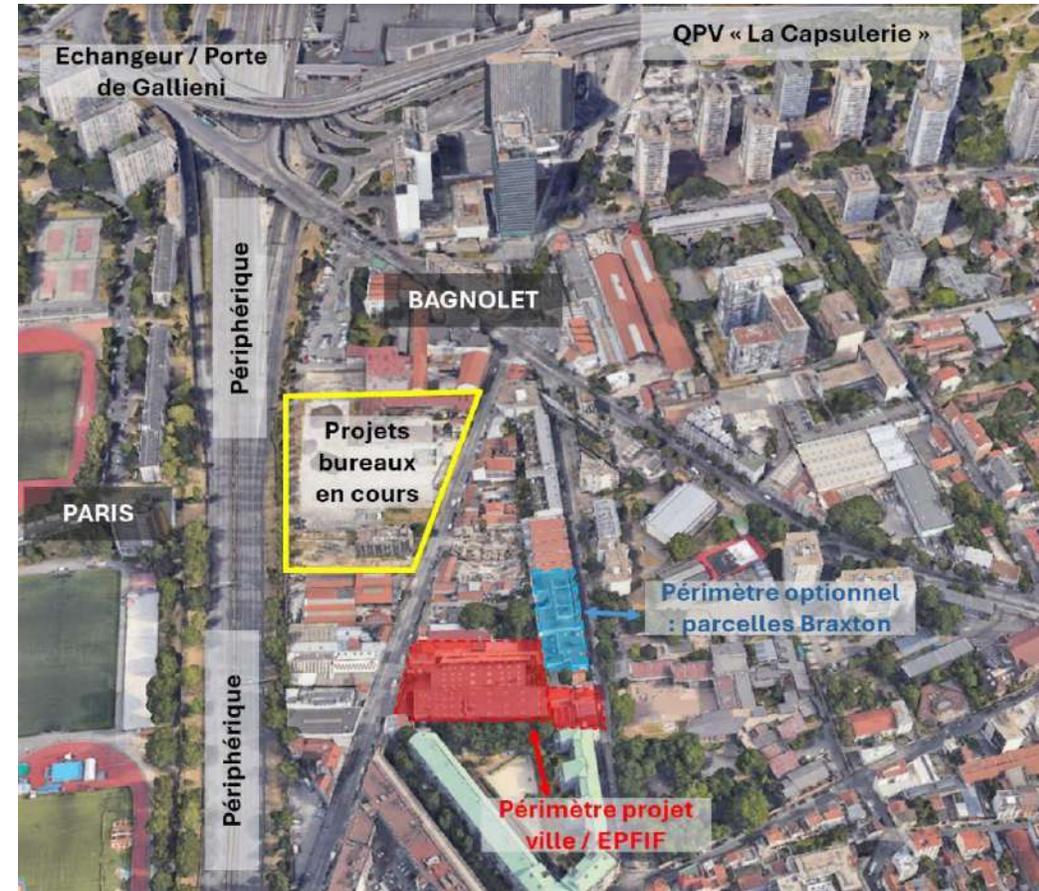
Contreparties foncières AL - Bagnolet

Des contreparties engagées, intégrées à une consultation immobilière :

- **Rappel engagements convention ANRU** : 3077 m² SDP (≈ 44 logements) avec validation d'une opération en VEFA secteur Gallieni en l'absence de terrain (partenariat Sequano/Européquipement)
- **2023** : abandon du projet immobilier (équilibre économique non atteint)
- **Avril 2024** : reprise des échanges ville / AFL, intégration de la contrepartie dans une consultation immobilière sur le secteur Gallieni (partenariat EPFIF)
- **Octobre 2024** : Lancement d'une consultation (relecture cahiers des charges par l'AFL) sur le secteur dit « Top Infos » de 2 parcelles communales et 3 parcelles EPFIF
- **Novembre / décembre 2024** : analyse des 17 plis remis
- **Fin décembre 2024** : notification aux 5 candidats retenus pour le 2^{ème} tour
- **Janvier 2025** : lancement de la consultation 2^{ème} tour (phase offre)

Un tènement foncier de 4635m² avec la programmation suivante

- 44 logements AFL,
- Logement à ventiler librement entre accession (libre, sociale ou BRS) et logements locatif social (à l'étude),
- Activité commerciale en rez-de-chaussée,
- Equipement sportif d'environ 1000 m²,
- Sente piétonne reliant la rue Jules Ferry à l'avenue Gallieni



Contreparties foncières AL - Montreuil

Deux lots engagés - à l'étude pour des cessions 2026 :

- Foncier Shell : lot 2bis : cession terrain 2026 >> demande ville d'étudier une cession directe à la Foncière pour question de rapidité
- Le Morillon : réunions de travail en cours pour cession en 2026

Un lot potentiellement impacté par la déclinaison du plan guide sur le secteur Résistance : repositionnement à travailler d'ici mi 2025

→ Un travail en 2025 dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre pour préciser le format des autres lots et produire des fiches de lots.

Rappel convention ANRU pour La Noue Montreuil : Afin de permettre une diversification de qualité, dans un souci d'une offre résidentielle large et aux coûts maîtrisés, AFL déploiera des programmes en locatif libre, locatif intermédiaire, location-accession et en accession à prix maîtrisé (TVA à 5,5%). La part de locatif libre sera établie à 50% de l'ensemble. Cette programmation sera stabilisée avec les services de la ville de Montreuil et Est-Ensemble.

Reconstitution de l'offre - Bagnolet

Bagnolet: 100% de la reconstitution de l'offre contractualisée

	Démolitions, pertes	Reconstitution du parc et développement	%	Delta	Dont RO stricto sensu	%	Delta
Est Ensemble Habitat	127	126	99%	-1	84	66%	-43
Immobilière 3F		17			5		
Toit et Joie		136			34		
Vilogia		15			4		
TOTAL	127	294	231%	167	127	100%	0

D'autres projets de logement social qui contribueront aussi à la RO d'échelle territorial

Nom/adresse projet	AA/MOD/VEFA	Commune	Bailleur social pressenti	Sur site / en QPV / hors site	date de contractualisation pressentie	date d'engagement pressentie	TOTAL LGTS	TOTAL LLS
77 Gambetta, 4 Colombier (VEFA Inli)	VEFA	Bagnolet	SEQENS	Hors site	S1 2025	S2 2025	42	17
109-111 avenue de la Dhuis	AA	Bagnolet	BATIGERE	Hors site	S1 2025	S1 2025	NC	24
97 avenue Gambetta (VEFA Hibana)	VEFA	Bagnolet	NC	Hors site	S1 2025	S1 2025	41	14
82 rue Anatole France	AA	Bagnolet	EST ENSEMBLE HABITAT	Hors site en QPV	S1 2025	S2 2025	98	98
							181	153

Reconstitution de l'offre - Montreuil

LA NOUË - CLOS FRANÇAIS

118% de la reconstitution de l'offre contractualisée sur la ville

195 logements démolis et 232 logements en RO sur Montreuil à ce stade.

Passage de 92 logements en RO hors QPV en dans QPV :

- Contractualisation de 3 lots de RO dans les îlots Jean Macé et Résistance (initialement hors site) : 92 LLS qui seront en QPV suite à la modification de la carte début 2024

Réalisation des lots dans le calendrier ANRU :

- Dans le cadre de la déclinaison du plan guide une priorisation à réaliser des lots RO pour garantir des soldes dans les temps ANRU → Assouplissement des jalons d'engagement intégrés

Point de vigilance ANRU :

Expliciter la procédure d'engagement de RO validée en hors QPV lors du CE, et passée en QPV.

31_RO : 82 rue Anatole France

LA NOUE - BAGNOLET

LES MALASSIS - THOREZ

Rappel

- 146 logements appartenant à la ville de Bagnolet, sous convention de gestion avec Est Ensemble Habitat (EEH)
- Nécessité d'intervenir sur ce patrimoine dégradé n'ayant fait l'objet d'aucune réhabilitation lourde depuis sa construction (1956)

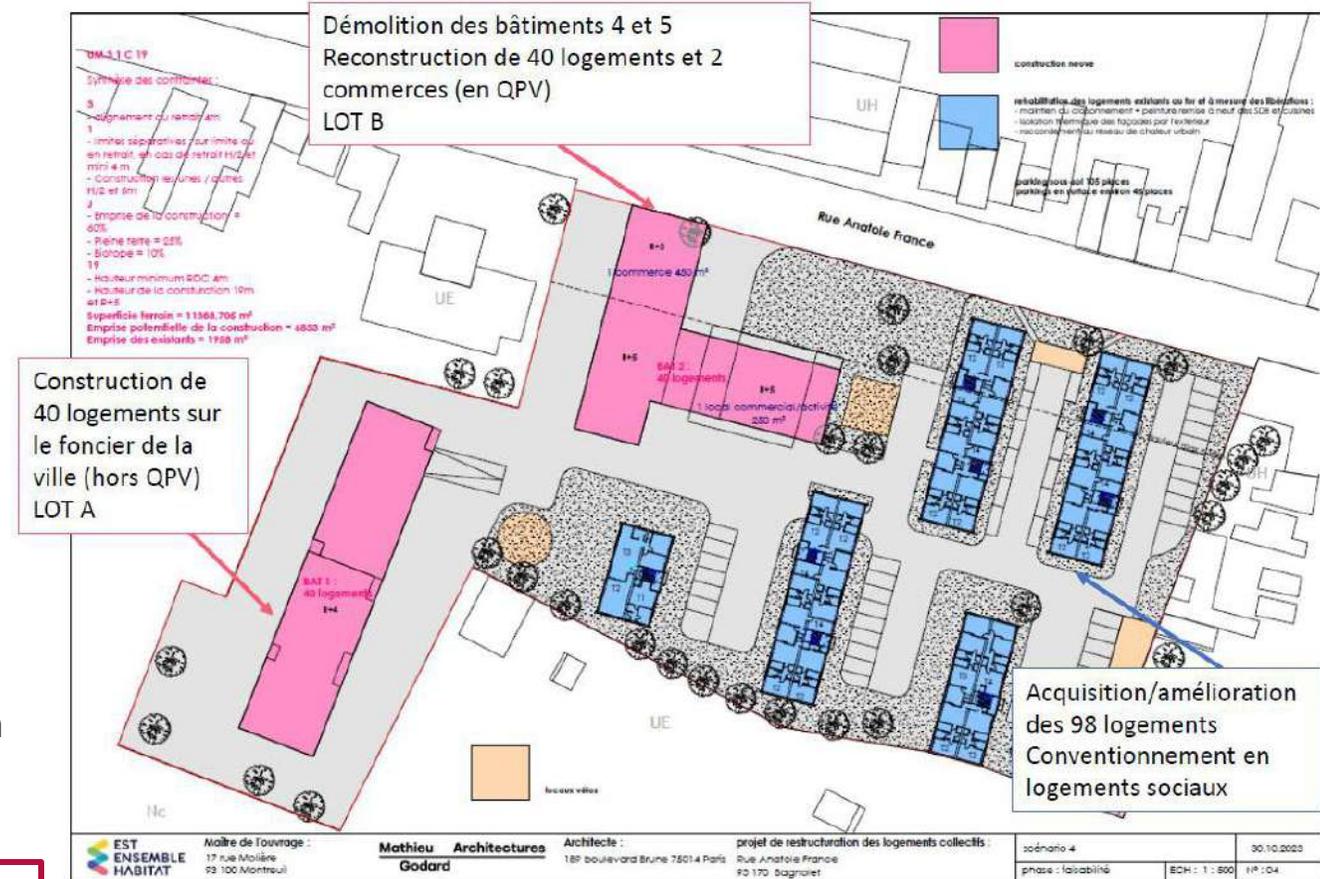
Proposition d'intervention EEH avec la ville pour :

- Améliorer le cadre de vie** des locataires en offrant une rénovation ambitieuse des logements,
- Réduire les besoins en relogement** en privilégiant une intervention en milieu occupé, et en réduisant le nombre de logements démolis,
- Diversifier l'habitat** grâce à la construction de logements en accession sociale et au conventionnement de loyer PLS,
- Améliorer le secteur du Plateau** en créant des commerces et en améliorant le stationnement

Double dérogation ANRU validée

Créer des logements sociaux en QPV

Financer l'acquisition-amélioration de 98 LLS en PLAI et PLUS



Une démarche GUSP consolidée et en phase de déploiement

- **Convention GUSP validée en conseil municipal** (12/12/24), signature en S2 25
- **Réalisation de balades urbaines** dans chaque quartier : itinéraire défini par les référents quartiers, en présence des élus, services techniques municipaux et territoriaux et les bailleurs sociaux
- **Un diagnostic, les problématiques et enjeux des quartiers NPNRU** du QPV « Plateau/Malassis/La Noue » partagé collectivement
- **Un plan d'action mis à jour annuellement** : 1 fiche pour la Noue, 1 fiche à créer en 2025 pour les Malassis



Relevé d'une balade urbaine

ENJEUX COMMUNS La Noue Malassis

Circulation/stationnement : (vitesse excessive, rodéo de scooter et manque de stationnement)

- Accompagner pour une meilleure fluidité de la circulation pendant les travaux du NPNRU (sécurisation, communication, signalétique)

Animation/liens sociaux : Présence du CSC + Tissu associatif très dynamique

- Développer les actions DSU et interbailleurs (TFPB)
- Développer le lien entre le contrat de ville et la TFPB
- Développer les partenariats et initiatives locales en faveur du lien social, de l'insertion et du vivre ensemble.

Espaces verts : Améliorer l'entretien des espaces verts

Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

ENJEUX en lien avec le NPNRU

Déchets : voir fiche action n°4

Circulation

- Limiter la présence des deux roues sur la dalle – stationnement et circulation
- Accompagner la phase travaux pour les circulations piétonnes

THEMATIQUE : Gestion des OM/ encombrants et dépôts sauvages

FICHE ACTION : N°4 – Amélioration de la gestion des OM et encombrants sur la dalle de la Noue

Quartier : La Noue

Objectif général :

- Améliorer la gestion des OM et encombrants sur la dalle de la Noue.

Contexte :

- Actuellement la ville met à disposition deux agents municipaux pour la gestion des conteneurs OM sur la dalle de la Noue. Cette organisation n'a pas vocation à être pérenniser.
- Un travail dans le cadre du NPNRU est actuellement en cours pour la gestion des encombrants et la gestion des OM avec l'ensemble des parties concernées par ce sujet.

Déroulé de l'action :

- Préparer les copropriétés à la fin de la mise à disposition d'agents municipaux pour la gestion des conteneurs sur la dalle.
- Prévoir un calendrier progressif de fin de mise à disposition des agents municipaux
- Réfléchir et trouver une organisation de la gestion des conteneurs OM et des encombrants en attendant les travaux du NPNRU
- Poursuivre la réflexion en cours sur la gestion des conteneurs OM après le NPNRU.

Pilotage :
GUSP

Partenaires :

Ville :

- Service propreté urbaine

Est-Ensemble :

- DPVD
- Equipe du NPNRU
- GUSP Habitat privé (financement dédié)
- Direction de l'Habitat Privé

Autre :

- Présidents des conseils syndicaux des copropriétés

Financements :

- GUSP Habitat privé
- Autre financement à trouver

Suivi/Evaluation :

Suivi + fiche évaluation réalisé par la GUSP → évaluation de l'action annuellement

ACTIONS PHARES

Déchets

- Signature convention de gestion d'utilisation du local encombrant (copro B4-B5)
- Travail approfondi sur la gestion des OM et des conteneurs en lien avec le NPNRU (création de locaux de collecte et de présentation)
- Echange régulier sur la gestion quotidienne en lien avec les gestionnaires, les copros des entrepôts et des parkings, conseil citoyens,...

Espaces verts

- Une fiche action sur la coordination des acteurs (nature en ville, centre social) pour l'entretien de plantation sauvage et du patio (jardin partagé)

Au stade études maitrises d'œuvre

- **Consulter la DTSP pour préconisation et avis** : modification des plan guides étape MOE, tester les interactions résidentialisation / aménagement d'ensemble

Une feuille de route à construire pour la phase chantier

- **Cartographier les référents** : EE, ville GUSP/tranquillité, MOA, DTSP, police/préfecture, ...
- **Repartir de l'expérience de Montreuil pour définir une feuille de route:**
 - Diagnostic situationnel partagé
 - Réunion de coordination inter acteurs
 - Cellules de veille
- Réflexion sur l'installation des bases vie chantier

Sujets transversaux

Communication

Boîte à outil communication

Charte NPNRU adoptée par tous les acteurs (commune aux 12 PRU du territoire, déclinées contextualisées par ville)

Seconde lettre d'information NPNRU diffusée en septembre 2024 à Montreuil ; préparation d'un 4 pages de présentation pour Bagnolet (2025)

Communication chantier à venir

- Présentation de la phase chantier (accès, signalétique) aux habitants, usagers et personnels des équipements
- Maquettes 3D du projet à Bagnolet (novembre 2024)
- Panneaux information sur les barrières chantiers

>>> **Un événement à organiser particulièrement autour du lancement de la démolition de la dalle Thorez**

À LA NOUE - CLOS FRANÇAIS, LA NATURE REPRENDRA TOUTE SA PLACE

FOCUS SUR LES DERNIÈRES AVANCÉES

DEUX SECTEURS À ENJEUX

- JARDIN DU CLOS FRANÇAIS - UN PROJET PAYSAGER**
Embellir le cœur du Clos Français pour qu'il devienne un espace public favorable à la biodiversité et un lieu de bien-être.
- PLACE BERTHIE ALBRECHT - PLUS VERT**
UN DÉFI TECHNIQUE MAJEUR
Créer des espaces de fraîcheur et de convivialité sur cette dalle supportant un immeuble ALAT.
L'UNRU a initié en 2023 un financement complémentaire pour ouvrir et rendre plus accessible la place Berthie Albrecht en lançant la démolition de la tour de 174 (D1 logements).

LE RELOGEMENT SUR LA BONNE VOIE

Pour réaménager le quartier, des démolitions ou des transformations de logements sont prévues. Sur les 96 familles du Clos Français à réloger, 22 sont encore en cours de rélogement (Est Ensemble Habitat). Le rélogement prendra fin mi-2025.

Les 36 familles place Berthie Albrecht (E3F) sont depuis cet été accompagnées vers un nouveau logement qui correspond à leurs demandes, en tenant compte de leurs besoins spécifiques et de leurs revenus.

UN AMÉNAGEUR CONDUIT LES TRAVAUX

La société publique locale Travaux et Travaux a été désignée par Est Ensemble pour conduire le projet. Elle commencera fin 2024 des études, concertations et activités, notamment pour garantir un projet de qualité. Elle sera accompagnée, en 2025, par une équipe d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, ce qui permettra de piloter le programme des travaux.

UN LABEL ECOQUARTIER?
Est Ensemble et la ville souhaitent que le projet soit labellisé EcoQuartier, une certification de nos ambitions!

DISCUTER ENSEMBLE DES ESPACES VERTS

En 2025-26, nous aurons besoin de vous, habitants et usagers, pour évaluer des aménagements de nos rues et jardins. Nous vous solliciterons pour définir les solutions qui favoriseront la nature en ville. Quelques exemples : création d'espaces partagés, gestion des eaux de pluie, sols végétalisés, agriculture urbaine, installation des insectaires, habitat à insectes ou reptiles...

MAISON COMMUNE POUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF ET LA CNDP : LA PREMIÈRE PIERRE POSÉE

Le 18 mai dernier, les travaux ont commencé! Le bâtiment de 22 907 m² qui abritera le Tribunal administratif de Montreuil et la Cour des Honoraires du Droit d'Aide (CNDP) a vu ses murs sur l'ancien site de l'Agence pour la formation professionnelle des adultes (APFA). Le terrain est prévu pour fin 2026.

TOURS LENINE ET LIBÉRATION EN TRAVAUX FIN 2024

Le programme de réhabilitation a été défini par LogiCity, après un diagnostic réalisé àvec les amoncelés de locataires. Les travaux ont concerné l'extérieur des bâtiments (égouts, toitures, fenêtres, volets roulants) pour une réhabilitation thermique, les prises d'eau, les parties communes (hall, galeries, cages d'escaliers) et les réseaux. Durée du chantier : 20 mois.

Extrait de la lettre d'info de septembre 2024

Communication

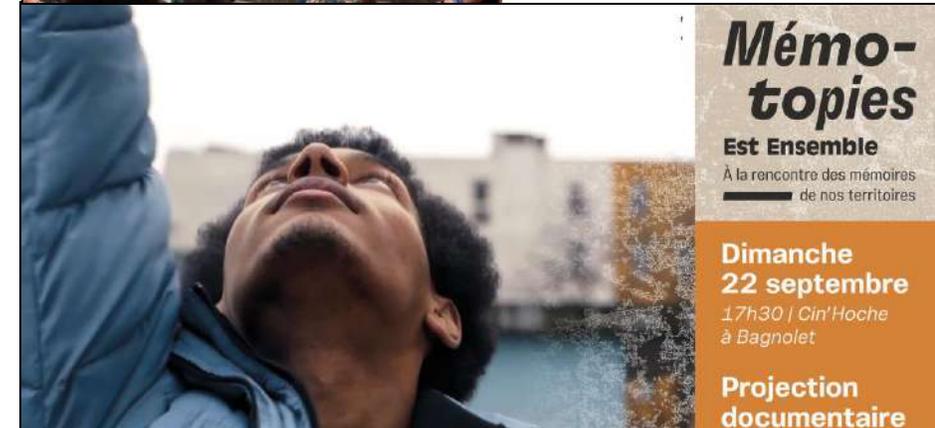
Préserver la mémoire du quartier

Websérie Mémotopie

- **Saison 1** diffusion au Cin'Hoche avec épisode sur la Tour BC1 -18 PMC démolie Thorez
- **Saison 2** : tournage en 2024-2025 pour le quartier de La Noue

« **On a retrouvé le petit bal** » : transmettre la mémoire du concours international de danse de Bagnolet (21/09/24)

- Un travail sur les œuvres d'arts et murs vivants pour les préserver



Concertation

Poursuivre des échanges réguliers avec des habitants

- Participation régulière aux Conseils de Quartier et balades urbaines
- Permanences projet mensuelles

Ateliers de concertation sur les futurs espaces publics

- **Bagnolet** : réalisés sur la dalle de la Noue (mars 23) et promenade plantée (nov 24), à venir sur la future place Thorez (S2 25) + Démarche itérative avec le conseil citoyen et les acteurs du projet
- **Montreuil** : Démarche à venir dans le cadre de la déclinaison du plan guide

Réunions d'informations locataires (bailleurs)

- **S1 2025** pour les opérations logements non commencées

Présenter les orientations du projet, recueillir la parole des habitants

- **Montreuil** : Balade environnement le 5 octobre 2024
- **Bagnolet** : Réunion publique phasage secteur Thorez le 2 déc.24



Insertion par l'emploi

5 marchés en cours avec une bonne avancée des heures à réaliser

Marché de travaux Réhabilitation Résidence Clos Français Montreuil (417 logements)

Maître d'ouvrage : Est Ensemble Habitat - Entreprise attributaire : BOUYGUES HABITAT SOCIAL

Nombre d'heures d'insertion prévues : **30 727** / Nombre d'heures d'insertion réalisées : **23484 = 76 % des objectifs (à fin novembre 2024)**. Cela correspond à **19 personnes recrutées et 23 contrats de travail** :

- **Provenance / Sexe** : 14 d'Est Ensemble dont 8 de Montreuil / 18 hommes, 1 femme
- **Âge moyen** : 10 de 18 à 25 ans / 7 de 26 à 44 ans / 2 de plus de 45 ans
- **Type de contrats de travail** : 9 CDPI (Intérim d'insertion avec formation) / 8 CTTI (Intérim d'insertion) / 3 CDI / 2 CDD / 1 contrat d'apprentissage
- **A ce jour, 3 personnes ont été embauchées par Bouygues en CDI à la suite de leurs contrats en intérim d'insertion**
- **Type de postes occupés** : agent de maintenance bâtiment, aide foreur, aide coffreur, chargé de relation locataire, aide plombier.

Marché de Maîtrise d'œuvre réhabilitation de 205 logements Barre Delpêche Libération La Noue Montreuil

Maître d'ouvrage : LOGIREP – Entreprises attributaires : FRASK ARCHITECTE / EPDC (bureau d'études)

Nombre d'heures d'insertion dans le cadre des clauses sociales : **339 heures prévues / 232 heures réalisées = 68 % des objectifs**

- **1 jeune femme de moins de 26 ans** recrutée en tant que dessinatrice BTP

Marché de maîtrise d'œuvre réhabilitation de 206 Logements Tours Lénine La Noue Montreuil

Maître d'ouvrage : LOGIREP- Entreprises attributaires : FLORET SCHEIDE ARCHITECTE / PINGAT

Nombre d'heures d'insertion dans le cadre des clauses sociales : **424,5 heures prévues / 180 heures réalisées = 42 % des objectifs**

- **1 jeune femme de moins de 26 ans, habitante en QPV**, recrutée en CDD de moins de 6 mois en tant qu'assistante concertation

Insertion par l'emploi

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA DALLE DE LA NOUE A BAGNOLET –

Maître d'ouvrage : EST ENSEMBLE & SPL Sequano – Entreprise attributaire : MSA ARCHITECTES

Nombre d'heures d'insertion dans le cadre des clauses sociales : **600 heures prévues / 1771 heures réalisées = 295 % des objectifs**

→ 1 jeune homme de moins de 26 ans recruté en apprentissage pour un BTS étude et économie de la construction

Des marchés de travaux à venir pour lesquels des clauses sont intégrées

- BAG – Marché travaux piscine-dojos (C1044-37-0015 et 0024)
- BAG Démolition Thorez – ANTEA : co-maitrise d'ouvrage Est-Ensemble Habitat Sequano (C1044-21-0031 / C1044-21-0032 / C1044-24-0012)
- BAG Espaces publics Thorez – SPL SEQUANO : C1044-24-0012
- BAG La Noue - EST ENSEMBLE HABITAT : réhabilitation résidentialisation BH70 et T1 (C1044-33-0033 / C1044-34-0038)
- BAG Thorez - EST ENSEMBLE HABITAT : réhabilitation résidentialisation (C1044-33-0034 et C1044-34-0035)

Stratégie Economie circulaire

Bagnolet : Cycle Up



Vers une stratégie à l'échelle des deux opérations d'aménagement du NPNRU de Bagnolet (58 ha au total)

Calendrier

- Evaluation du potentiel d'économie circulaire sur le territoire/diagnostic : réalisé
- Identification de gisement à haut potentiel : début 2025
- Réalisation d'un schéma directeur (gisement et besoin de construction) : avril 2025

Exemple : Parking EG8

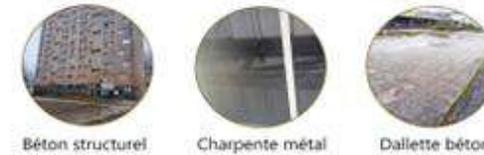
- Recyclage *in situ* des bétons issus de la démolition du parking pour les espaces publics de la Noue
- Visite chantier de concassage similaire à Evry (*)

Montreuil : Bellastock



BET économie circulaire au sein du groupement de Maitrise d'oeuvre, à compléter par le lancement d'une mission de conseil

GROS-ŒUVRE – CHARPENTE-COUVERTURE – ETANCHÉITÉ



Béton structurel Charpente métal Daliette béton

ETANCHÉITÉ – VRD – ESPACES VERTS



Enrobé et bitume Mobilier extérieur Terre Bordures Amnt. Voirie Béton – Amnt. Ext.

ENVELOPPE – MENUISERIES EXTÉRIEURES



Béton préfa Men. Ext. Brique Serrurerie

MATÉRIAUX DE 2ND ŒUVRE



Porte int. Eq. sanitaire Luminaires CdC

*



Mutualiser les nuisances acoustiques démolition/concassage

Stratégie Economie circulaire

Est-Ensemble Habitat

- **Recrutement AMO économie circulaire** : définir une feuille de route sur l'ensemble du patrimoine et zoom sur certaines opérations
- Perspective de **co-financement ANRU +**
- Intégration de clause dans les marchés en partenariat avec l'EPT

Accompagnement par Est Ensemble

- **Economie circulaire** : Une animation territoriale pour faciliter la rencontre entre offre et demande de matériaux de réemploi
- **Matériaux biosourcés** : Recrutement en cours AMO biosourcés mise à disposition des bailleurs et des Villes en PRU pour accompagnement à l'intégration de matériaux biosourcés

Veille et lobbying pour financements en phase travaux (Région, Métropole,...)

CHARTRE POUR
LE **DÉVELOPPEMENT
DE L'ÉCONOMIE
CIRCULAIRE**
DANS LE SECTEUR
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE LA CONSTRUCTION

ANRU +
PLUS D'INNOVATION,
PLUS D'INVESTISSEMENT DANS LES QUARTIERS

B FIBOIS
ÎLE-DE-FRANCE

Résilience des quartiers

Ambitions environnementales

Objectif : Labellisation écoquartier

Ambitions incontournables

- Une gestion des eaux pluviales vertueuse
- Un renforcement des mobilités douces
- Une priorité à la végétalisation et la biodiversité
- Une stratégie de réutilisation des matériaux issus des démolitions ...
- Un développement de lieux d'agriculture urbaine à proximité du quartier

Un cadre d'action et mise en oeuvre

- Des chartes d'engagements portées par les collectivités
- **Un contrat d'objectifs environnementaux** sur lequel se sont engagés les aménageurs
- Des financements pour expérimenter des actions innovantes



Reporting environnemental



Un outil de suivi environnemental : **24 indicateurs pour le suivi du Contrat d'Objectifs Environnementaux**

Objectifs de la démarche

- Rassembler les données des opérations en 1 document
- Maintenir les ambitions environnementales tout au long du projet et au grès des évolutions
- Evaluer la contribution env des 12 PRU

Mise en œuvre

- A renseigner par l'aménageur en lien avec ses AMO DD/MOE
- Nécessité de compilation des données des différents MOA (opérateurs, bailleurs, villes)
- Reporting annuel à prévoir, renseignement au moment des CRACL

	Contrat d'Objectifs Environnementaux	Indicateurs	Méthodologie de calcul	Base de données	Acteurs
Protéger le patrimoine végétal en PRU, renaturer et désimpermeabiliser	Améliorer la trame arborée, éviter toute destruction du patrimoine végétal existant dans le quartier en priorité, et adopter une stratégie de réduction et en dernier recours de compensation pour tout abattage, lorsqu'aucune alternative n'a été possible	Densité d'arbres	Nombre d'arbres / km ²	<u>Existant</u> : Diagnostic de l'existant (diagnostic phytosanitaire si existant, passage sur site ou comptage aérien) <u>Projet</u> : Plan-guide / Esquisse / AVP	MOe / AMO DD (ou BET spécialisé)
		Part d'arbres conservés du patrimoine arboré existant	Nombre d'arbres conservés dans le projet / Nombre d'arbres existants à l'état initial	<u>Existant</u> : Diagnostic de l'existant (diagnostic phytosanitaire si existant, par passage sur site) <u>Projet</u> : Plan-guide / Esquisse / AVP	MOe / AMO DD (ou BET spécialisé)
		Progression des plantations, en respect de la règle PLUi : 2 arbres plantés 1 abattu	Nombre d'arbres devant être plantés et devant respecter la règle du PLUi : XX arbres Progression des plantations : N/ XX arbres	<u>Projet</u> : Plan-guide / Esquisse / AVP > déterminant le nombre d'arbres à planter <u>Livraison</u> : Passage sur site, ou données entreprise travaux	MOe / AMO DD (ou BET spécialisé)
Désimpermeabiliser les sols des quartiers (parvenir à un bilan positif en surfaces perméables avant/après) Assurer la gestion des pluies décennales (36mm/1h) à la parcelle sans rejet au réseau en mettant en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et en pleine terre pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration	Taux de perméabilité du quartier	m ² de surfaces perméables et semi-perméables / m ² surface totale <i>(cf Fiche-définition 1 - espaces perméables et semi-perméables)</i>	<u>Existant</u> : Plan de l'existant (diagnostic) <u>Projet</u> : Plan-guide / Esquisse / AVP	MOe / AMO DD (ou BET spécialisé)	

Grille d'indicateurs de suivi du Contrat d'Objectifs Environnementaux (extrait)

Prochaines étapes

Rendez-vous de l'année

Avril 2025

Juillet 2025

T3 2025

T4 2025

Dernier Comité d'Engagement

- Demande d'abondement du Dojo
 - Bagnolet
- Programmation affinée des équipements publics Montreuil

Avenant 2 Convention quartier

- Intégration de la programmation ajustée des équipements publics
- Intégration des subventions Quartier Résilient
- Principes d'un abondement de l'opération d'aménagement avec les économies de subventions (si validé)



COPIL de
Préparation du CE

Ajustement mineur
Opération d'aménagement de
Montreuil
sur la base du travail de la
maitrise d'œuvre urbaine
A étudier