

Le projet de renouvellement urbain de l'Abreuvoir

Mardi 1^{er} juin 2021

Ordre du jour

Introduction par M. José Moury,
Vice-président à l'habitat et au
renouvellement urbain d'Est Ensemble
et Maire adjoint à l'urbanisme

1 > Présentation du projet urbain

2 > Présentation des réhabilitations
des logements



Recommandations



Veillez à laisser vos **micros éteints** lorsque vous ne prenez pas la parole



Vous pouvez **demandeur la parole** en cliquant sur la main en haut à droite de votre écran



Vous pouvez **activer la conversation** pour poser des questions par écrit

Etat d'avancement

du projet de renouvellement urbain

2017
2019

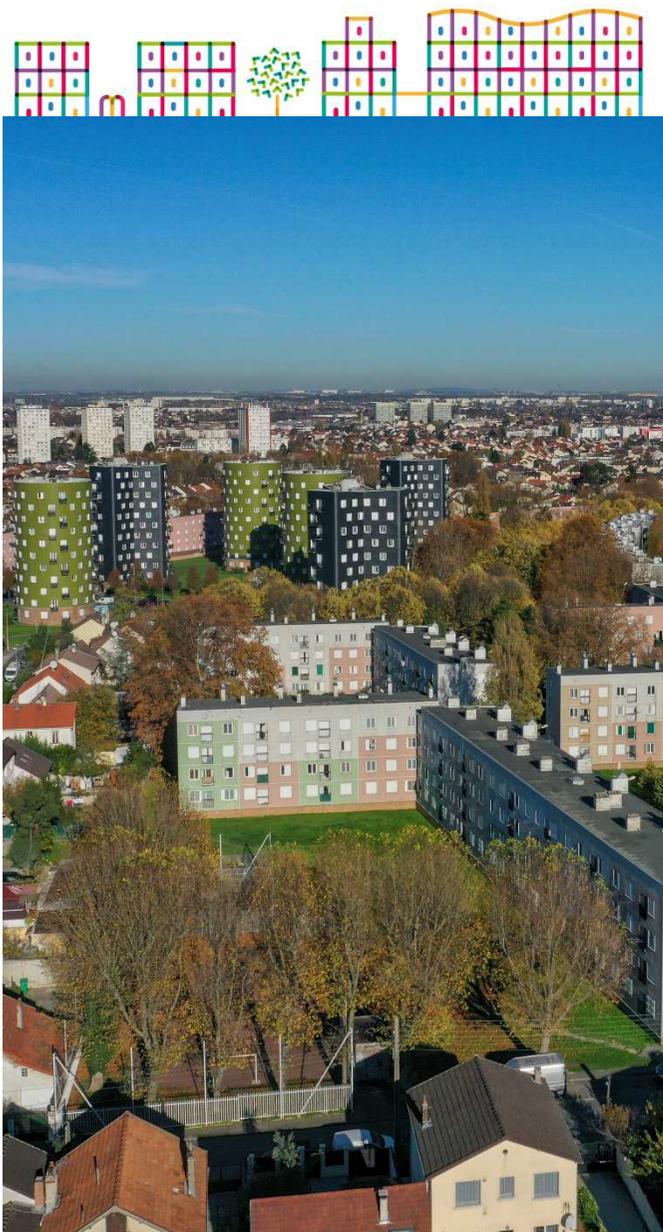
- › **Etudes de définition du projet**
Étude urbaine, commerces, patrimoniale, déplacements, parc, équipements...
- › **Concertation avec les habitants**
réunions publiques, ateliers, visites, rencontres en plein air, carte en ligne...
- › **Présentation du projet au comité d'engagement de l'ANRU** (Agence nationale pour le renouvellement urbain) le 29 novembre 2019

2020

- › **Validation du projet par l'ANRU** et ses partenaires financiers → **218 millions d'euros d'investissements, avec une aide d'environ 1/3 de l'ANRU.**
- › **Travail de contractualisation du projet** avec l'ANRU et les financeurs de projet
- › **Préparation des procédures administratives** : étude d'impacts...

2021

- › **Lancement de nouvelles études** pour approfondir et actualiser le projet
- › **Poursuite de la concertation** avec les habitants
- › **Lancement des premières consultations** pour retenir les architectes et entreprises de travaux (réhabilitations, écoles maternelles, construction des logements sociaux sur site, etc.)
- › **Ouverture de la maison des projets** le 26 mai 2021

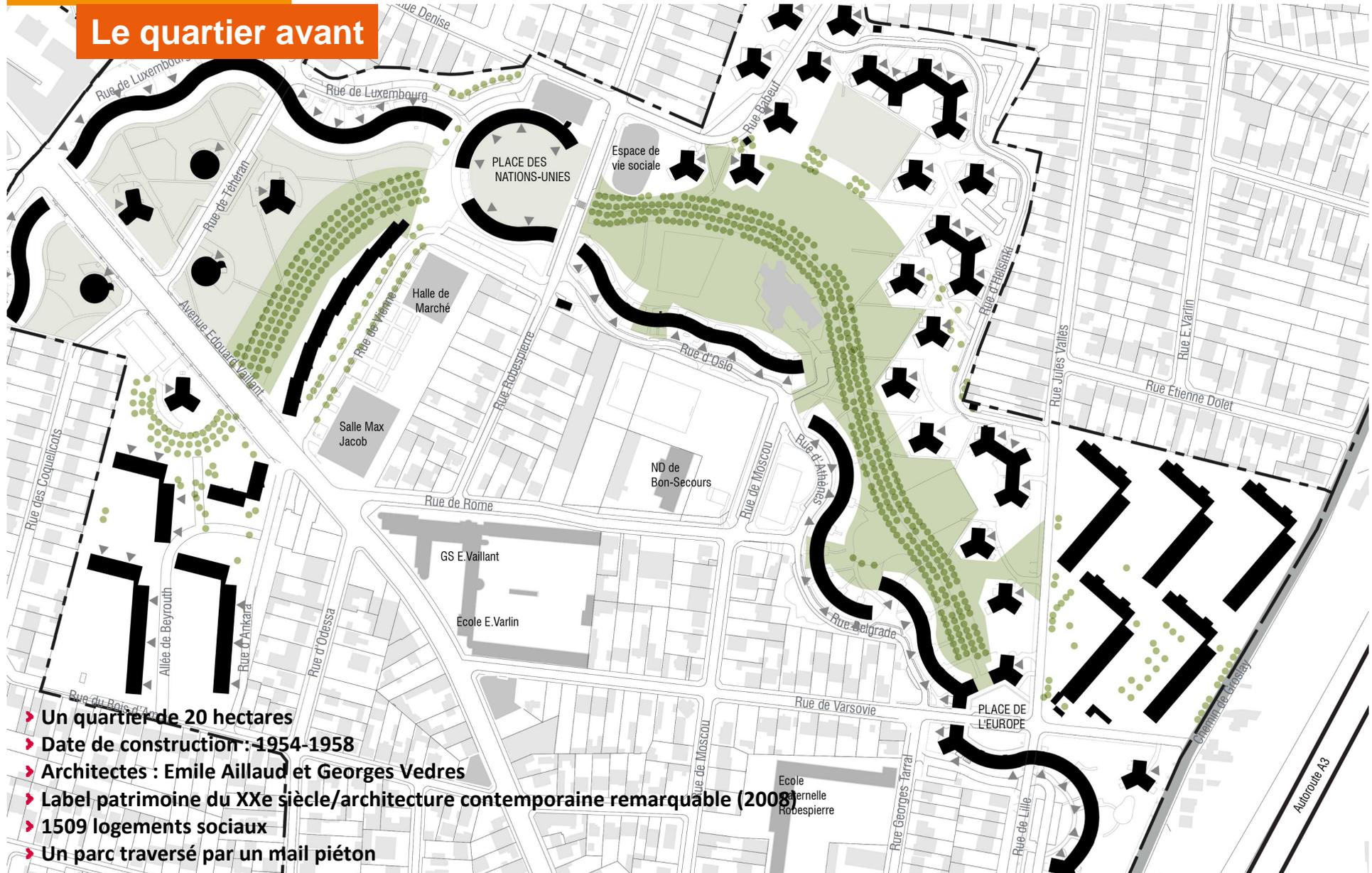


Présentation du projet urbain et des équipements

Mardi 8 juin 2021

Le projet urbain

Le quartier avant



- ▶ Un quartier de 20 hectares
- ▶ Date de construction : 1954-1958
- ▶ Architectes : Emile Aillaud et Georges Vedres
- ▶ Label patrimoine du XXe siècle/architecture contemporaine remarquable (2008)
- ▶ 1509 logements sociaux
- ▶ Un parc traversé par un mail piéton

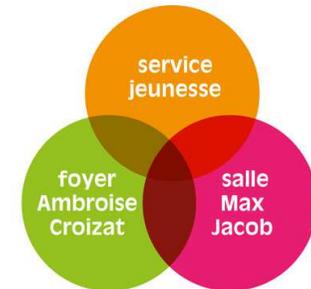
La place du marché

cœur commercial du quartier



Rénovation du complexe Edouard Vaillant

La rénovation de l'équipement est l'occasion d'enrichir son offre pour en faire un lieu d'animation du quartier.



Reconfigurer une centralité de quartier

en capacité à accueillir de nouveaux commerces et services

Concertation avec
les habitants à venir



Parmi les évolutions à discuter :

- Quels changements apporter pour rendre plus agréable cette partie du quartier ?
- Faut-il implanter de nouveaux commerces ? De quels types ?
- Comment rendre les déplacements à pied plus sûrs ?
- Où prévoir du stationnement ?
- Comment faire vivre la place en dehors des jours de marché ?
- ...

Valoriser le parc



en un lieu de détente agréable à fréquenter



➤ Un parc de quartier

Un parc public de 4 hectares
géré par la Ville

➤ Un poumon vert à conforter

Une biodiversité à
renforcer, un îlot de
fraicheur à préserver

➤ Une place plus conviviale

La place des Nations Unies, aujourd'hui minérale, sera végétalisée

➤ De nouveaux accès

Notamment grâce à la démolition de 2 cages d'escalier dans les immeubles en serpent

Quels usages et quels aménagement ?

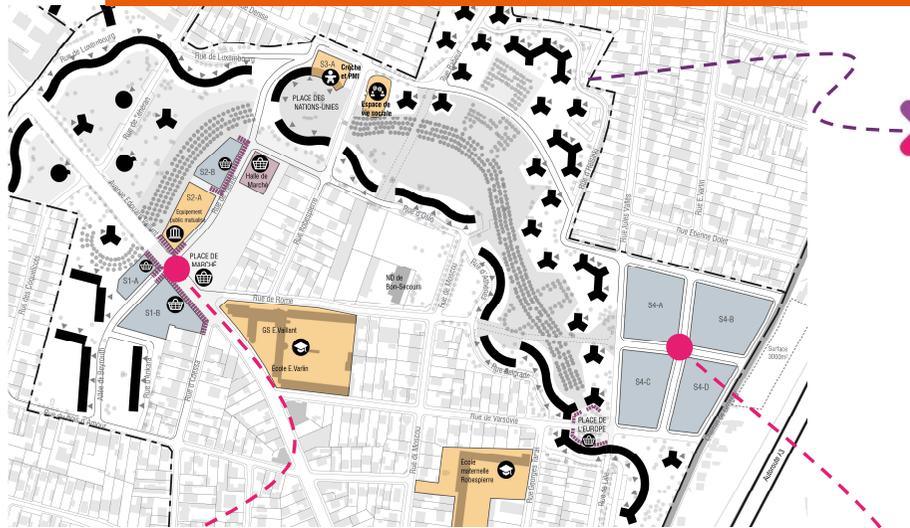
- Jardins partagés
- Aires de jeux
- Cheminements piétons
- Piste cyclable
- Installations sportives
- Mobilier urbain
- ...



Concertation avec les habitants à venir

Une nouvelle offre

de logements de qualité pour tous



L'ensemble du parc social sera rénové

Avec une réhabilitation importante des bâtiments, parties communes et pièces humides.

Des rénovation pour améliorer le confort des logements, résoudre les difficultés techniques et baisser les consommations d'énergie.

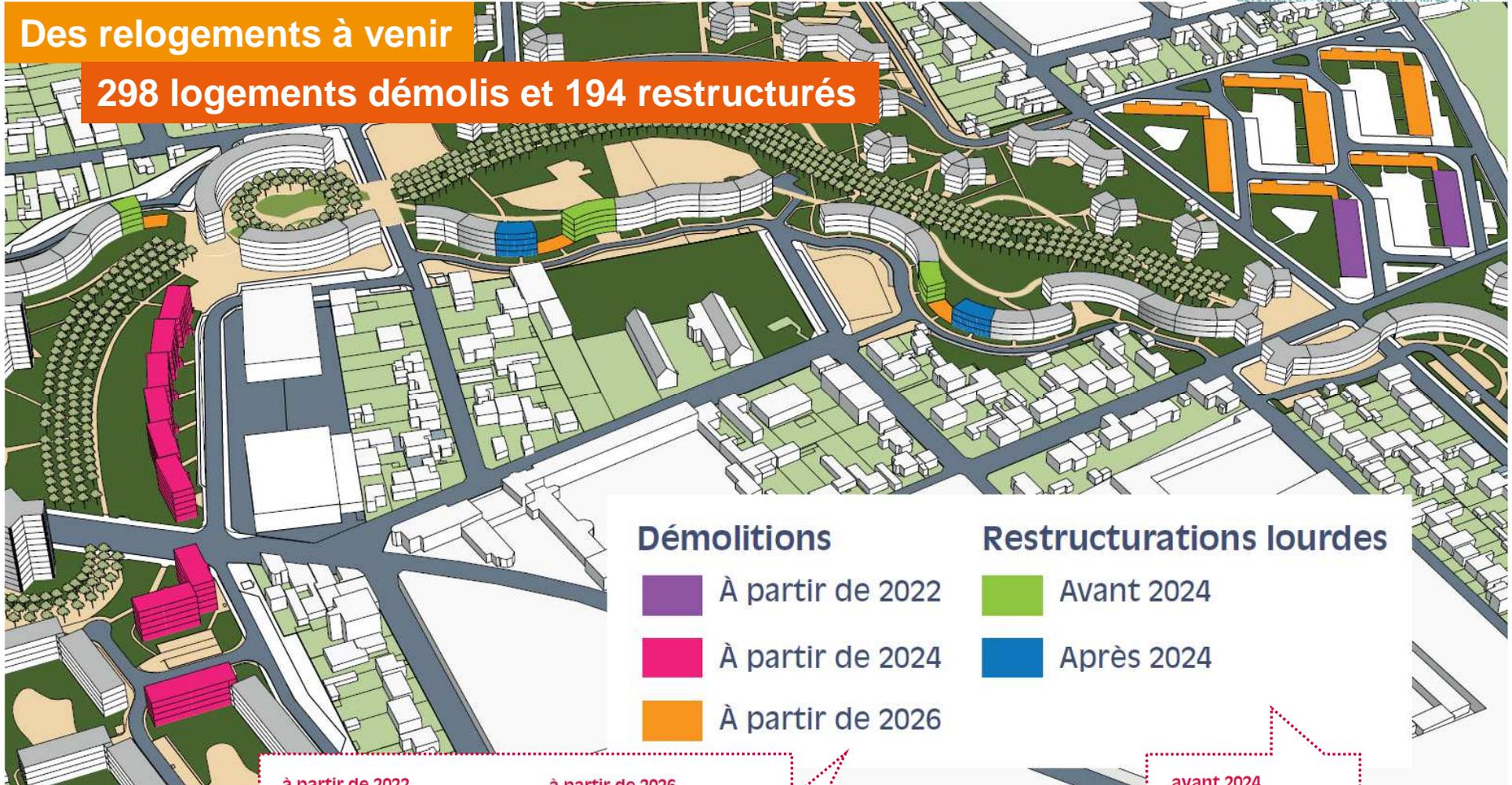
Des constructions neuves pour diversifier l'offre de logements du quartier

Près de 390 logements seront construits, avec la répartition suivante :

- 100 logement sociaux
- Une cinquantaine de logements en accession sociale à la propriété
- Environ 75 logements en locatif intermédiaire (Action logement)
- Environ 165 logements en accession libre à la propriété

Des relogements à venir

298 logements démolis et 194 restructurés



Démolitions

- À partir de 2022
- À partir de 2024
- À partir de 2026

Restructurations lourdes

- Avant 2024
- Après 2024

à partir de 2022

1-3-5 rue de Londres
1-3-5 rue de la Nouvelle Delhi

à partir de 2024

97 avenue Édouard Vaillant
2 rue d'Ankara
1-3 rue de Prague
2-4-6-8-10-12 rue de Vienne
1 rue du Luxembourg*
12 rue d'Oslo*
8 rue d'Athènes*

à partir de 2026

7-9-11 rue de Londres
1-3-5-7-9 rue de Washington
1-3-5 rue d'Ottawa
2-4 rue de la Haye
2-4 rue de Stockholm
2-4 rue de Berne
2-4 rue de Bruxelles

**Le relogement des locataires sera réalisé avant 2024*

avant 2024

6 rue d'Athènes
10 rue d'Oslo

après 2024

10 rue d'Athènes
14 rue d'Oslo
3 rue du Luxembourg

148 logements
restent à identifier.

Ces dates de démolition sont des estimations qui dépendent du plan de relogement

Des équipements scolaires

réorganisés pour accueillir plus d'enfants



Ecoles maternelles : + 6 classes

Construction de 2 écoles neuves de 10 et 11 classes pour les écoles maternelles Robespierre et Vaillant, avec un centre de loisirs

2021 • Lancement de la consultation pour sélectionner l'architecte et l'entreprise de construction

Mi 2023 à mi 2025 • Démolition de l'école Robespierre et lancement des travaux

Pendant les travaux : l'école Robespierre déménagera dans une école provisoire installée dans le square Bon Secours

Sept 2025 • Ouverture des 2 écoles maternelles dans les locaux neufs

Ecoles élémentaires : + 6 classes

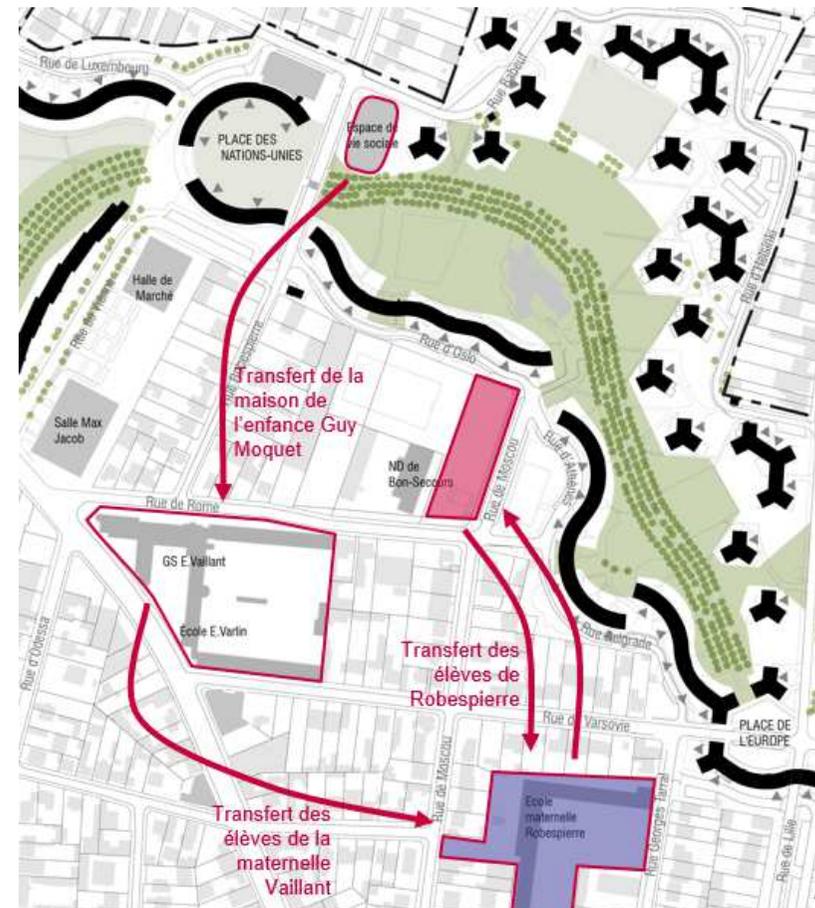
Rénovation des écoles élémentaires Vaillant et Varlin et extension pour accueillir le centre de loisirs Guy Moquet

Mi 2025 à mi 2026 • Travaux



Concertation à venir

- Comment aménager les cours de récréation (ambiance, jeux, végétalisation...)?
- Comment aménager le parvis?



Des équipements et services



Plus nombreux et mieux répartis



Un pôle petite enfance

- Avec une crèche agrandie (+20 places) regroupée avec le centre de PMI

Localisation non définie



Une maison de santé

- Des locaux adaptés pour accueillir plus de professionnels de santé

Place des Nations Unies



Un équipement à vocation sociale

- Par exemple un centre social, pour répondre aux besoins d'accompagnement des ménages

Localisation non définie

Des équipements pour répondre à quels besoins ?

- Animation et vie sociale
- Accès aux droits
- Culture
- Accompagnement social
- Accès à l'emploi
- ...

→ Une enquête par questionnaire sera menée avant l'été pour recenser les besoins des habitants dans le quartier.



Concertation avec les habitants à venir

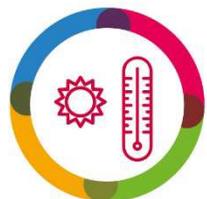


Présentation du programme de travaux de **réhabilitation** des logements

Mardi 8 juin 2021

Une réhabilitation ambitieuse

Label « Bâtiment Basse Consommation » pour tous les logements



Façades et toitures

➤ *Réfection complète et isolation: façades (dont reprise des balcons), toitures, menuiseries extérieures et occultations*



Embellissement et sécurisation des halls et cages d'escaliers

➤ *Réfection complète des équipements techniques
Requalification des halls et cages d'escaliers : réfection complète des installations techniques et des embellissements
Requalification des accès avec ventilation des caves
Remplacement des portes palières*



Reprise des aménagements extérieurs

➤ *Rénovation des abords des bâtiments, des cheminements piétons, réorganisation du stationnement*

Une réhabilitation ambitieuse

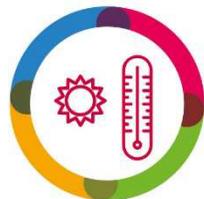
Label « Bâtiment Basse Consommation » pour tous les logements



Traitement de l'humidité

➤ *reprise des évacuations des eaux pluviales, mise en place de VMC, amélioration de la ventilation, remplacement des chutes d'eaux usées*

- Des appartements et des caves plus sains



Amélioration du confort thermique

➤ *Chauffage : Raccordement au réseau de chaleur urbain (géothermie) et Remplacement des colonnes chauffage corrodées*

Eau chaude sanitaire : Passage à un système de distribution collective pour certains bâtiments sinon remplacement des chauffe-bains gaz individuels

Une réhabilitation ambitieuse

Label « Bâtiment Basse Consommation » pour tous les logements



Réfection complète des cuisines et salles de bains
peinture, faïence et sol, avec de nouveaux équipements sanitaires



Mises aux normes techniques

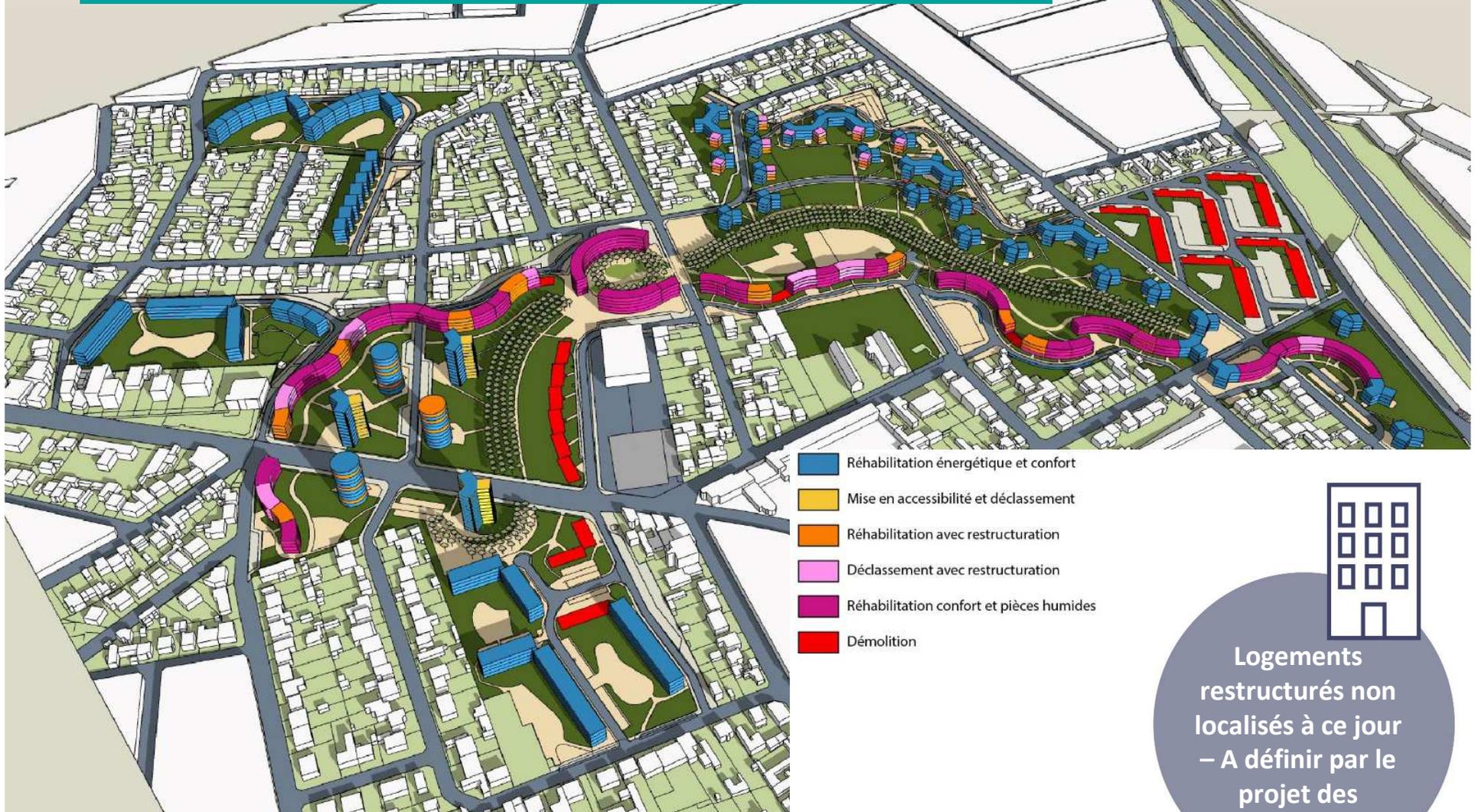
Mise en conformité électrique
Remplacement des portes palières
Remplacement robinets gaz + création d'une vanne de barrage gaz
Remplacement des chutes d'eaux usées



85 000 € par
logement + 11 M €
pour les espaces
extérieurs investis
par Seine-Saint
Denis habitat

Les différents travaux prévus

Des logements réhabilités ou lourdement restructurés



- Réhabilitation énergétique et confort
- Mise en accessibilité et déclassé
- Réhabilitation avec restructuration
- Déclassé avec restructuration
- Réhabilitation confort et pièces humides
- Démolition



Logements restructurés non localisés à ce jour – A définir par le projet des architectes

Les différents travaux prévus

Des logements réhabilités ou lourdement restructurés

- Les logements restructurés vont créer **une offre de logements sociaux plus diversifiée** répondant mieux à la demande des ménages et aux manières d'habiter actuelles, avec des logements dont les surfaces-types sont plus grandes.
- Avant leur restructuration, certains logements seront mobilisés pour du relogement temporaire (logements relais le temps des travaux de réhabilitation du serpentin), et permettre ainsi le démarrage des travaux de réhabilitation

194
logements
transformés en
145
logements

Par exemple :
Fusion de 2 logements
ex : transformation d'un T2+T3 en un T5
-Changement de la typologie
ex : transformation d'un T4 en T3
-Création de duplex
en joignant deux T3 pour faire un T5

! Les localisations des logements concernés sur la carte sont indicatives, il s'agit d'hypothèses provisoires. Des études techniques et architecturales vont affiner le programme d'intervention sur les logements. C'est la raison pour laquelle l'identification de 148 logements concernés n'est pas encore terminée. Les adresses seront arrêtées suite aux études à venir et sur la base des résultats de l'enquête sociale.

Les travaux en site occupé

Quelles nuisances ? Comment ça va se passer ?

➤ Les interventions en site occupé

Dans la majorité des cas, les travaux se feront avec un maintien dans le domicile pendant la durée des travaux

Des dispositifs spécifiques seront prévus pour accompagner les locataires avec des difficultés particulières (malade à domicile, travail de nuit, etc.)

Vos besoins seront recensés avant le démarrage des travaux



➤ Les logements relais

Des logements relais pour les logements les plus impactés par les travaux selon les études des architectes et ingénieurs à venir.

Mon loyer

Après les travaux, comment va évoluer mon loyer ?

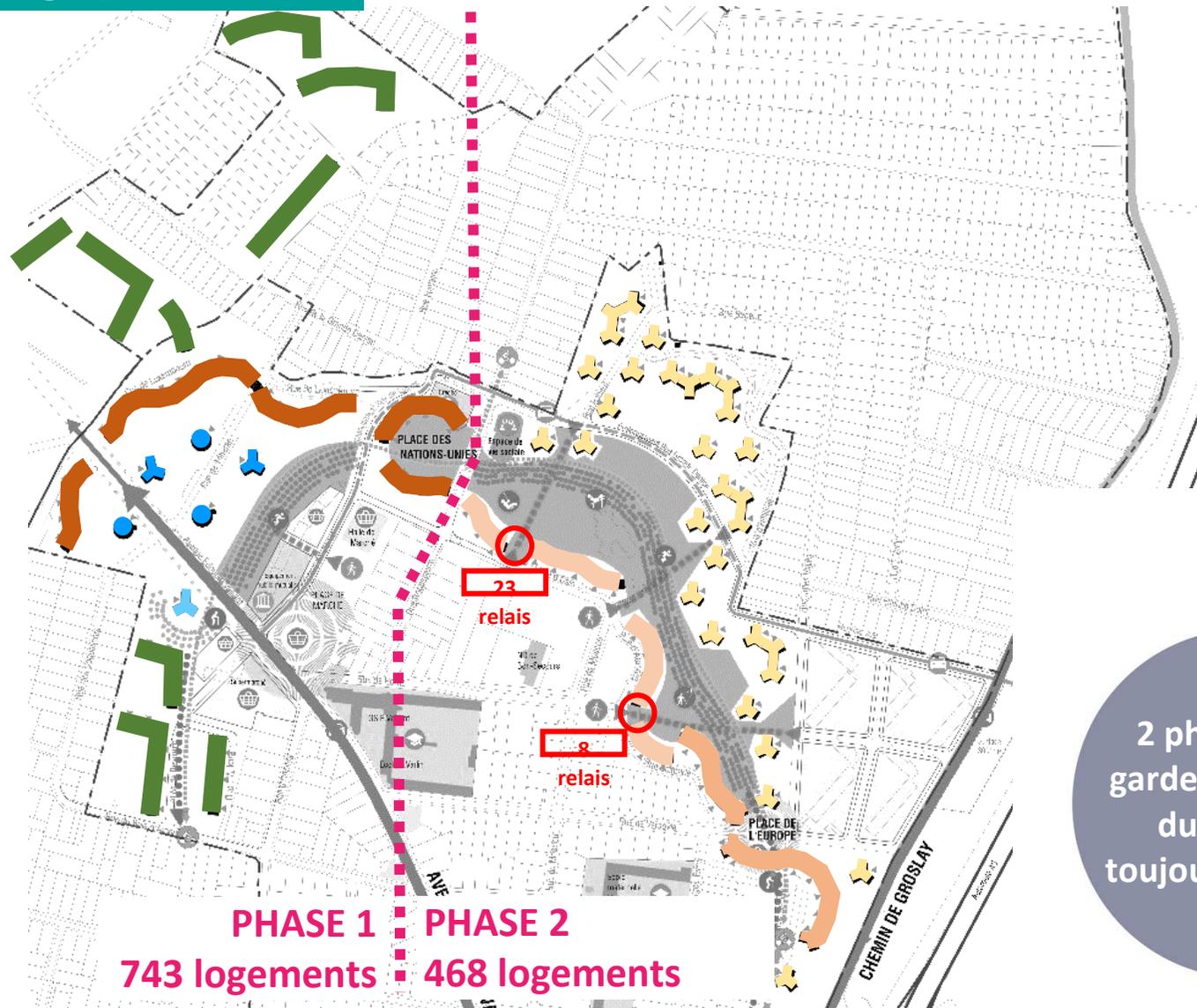
- **Pas d'augmentation de loyer**
Les logements réhabilités bénéficieront du **maintien du loyer**
- **Une baisse des charges attendue**
Liée essentiellement à la réhabilitation énergétique.
Une partie de ces économies pourront faire l'objet
d'une 3^e ligne de quittance pour que les locataires bénéficient
dans tous les cas d'une baisse de charges.



Pas
d'augmentation
de loyer à
surface égale

Démarrage des travaux

Phasage prévisionnel



2 phases pour
garder une partie
du quartier
toujours au calme

Démarrage des travaux

Phasage prévisionnel



Depuis les précédentes réunions publiques :

- Sécurisation du financement de l'ANRU
 - Définition du phasage
- Lancement de l'appel d'offre d'architecte

➤ **A la rentrée 2021** • organisation des visites de diagnostic sur 20% des logements

➤ **Courant 2022** • organisation du vote des locataires sur le projet

➤ **Jusqu'en 2023** • Développement et mise au point du projet et choix des entreprises de travaux

Des concertations à venir

Pour rentrer dans le détail de chaque secteur

- Une **présentation du diagnostic** par les concepteurs
- Une **présentation du programme de travaux** proposé à l'issu de la conception, avec vote des locataires
- Une **mise au point des phases de chantier** à chaque démarrage de travaux, secteur par secteur
- Et les permanences à la maison du projet pour toute question



Des
concertations à
chaque étape
du projet

Et les relogements ?

Peut-on demander à être relogé ?

- Les **demandes de mutations en cours** (demande de changement de logement) restent instruites **dans le cadre du droit commun** et doivent être maintenues.
Aucune priorité n'est obtenue du fait de la réhabilitation.
- **Au même titre que les logements voués à la démolition, Les logements restructurés feront l'objet d'un relogement définitif** pourra se faire au sein de la cité ou sur le patrimoine de SSDh ou sur le patrimoine d'autres bailleurs partenaires.



Envie d'en savoir plus sur le projet ?

Rendez-vous à la maison des projets, place de l'Europe, tous les :

- > mercredis matins • 10h30-13h
- > jeudis après-midis • 15h-18h

Découvrez aussi l'essentiel du projet sur internet :

- > www.est-ensemble.fr/abreuvoir-edouard-vaillant-bobigny