

# Projets de renouvellement urbain Quartier des Sept Arpents

Réunion publique  
29 janvier 2024



ville de  
**Pantin**

**SORÉQA**

**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah

# ORDRE DU JOUR

**1**

**Le quartier des Sept Arpents : un besoin fort de renouvellement urbain**

**2**

**Dans l'attente du projet de renouvellement urbain, l'action municipale en faveur de l'amélioration du cadre de vie**

**3**

**Retour sur la phase d'élaboration du projet de renouvellement urbain co-financé par l'ANRU**

**4**

**Présentation du projet urbain pour le cœur des Sept Arpents et point d'avancement 2020-2023**

**5**

**L'accompagnement des habitants et occupants du site**

**6**

**Calendrier prévisionnel**



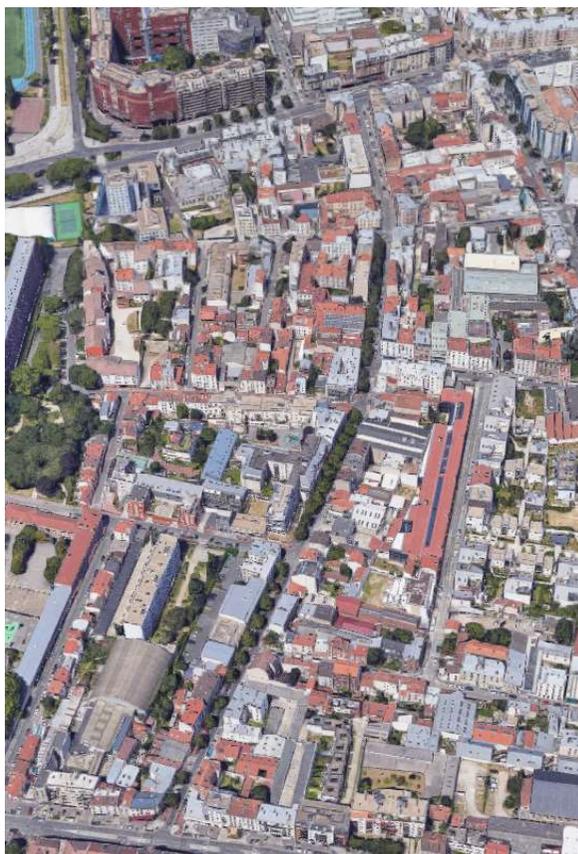
**1**

**Le quartier des Sept Arpents :  
un besoin fort de  
renouvellement urbain**



# Le contexte d'intervention aux Sept Arpents (1)

- Un quartier retenu par l'ANRU au titre des **projets d'intérêt régional**, sur la base d'un diagnostic des fragilités du quartier:



❑ **Une part importante d'habitat ancien dégradé ;**

❑ **Une présence de logements sociaux limitée sur le quartier ;**

❑ **Un des quartiers de Pantin les plus marqués en termes d'inégalités de ressources.**

❑ **Un îlot de chaleur entièrement bâti et très peu végétalisé**



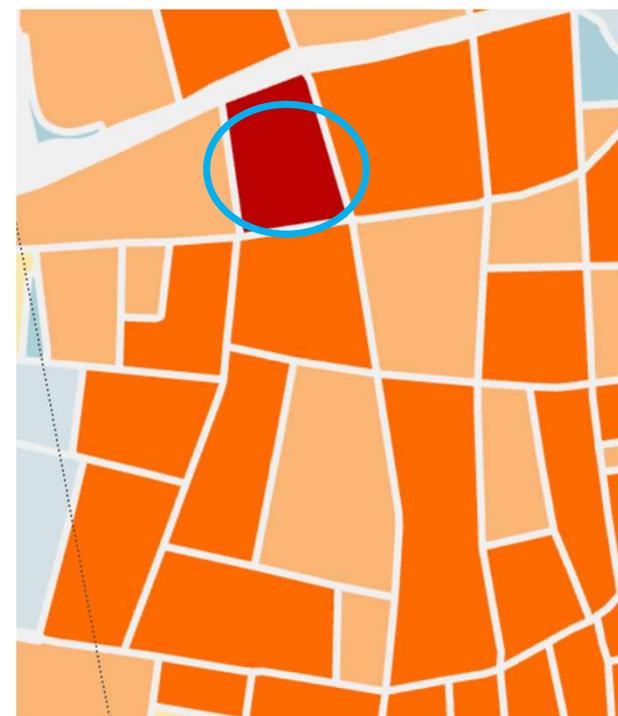
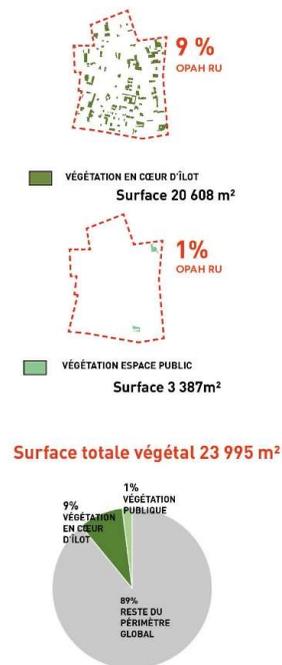
**14%** des logements privés relèvent du parc de logements potentiellement indignes



**13%** de logements sociaux sur la partie au sud de l'avenue Jean Lolive

# Le contexte d'intervention aux Sept Arpents (2)

- ❑ Une densité forte, une imbrication des cœurs d'îlots entre activités et habitat ;
  - ❑ Un manque d'espaces de nature et de respiration;
- => Une fragilité marquée face aux risques environnementaux.

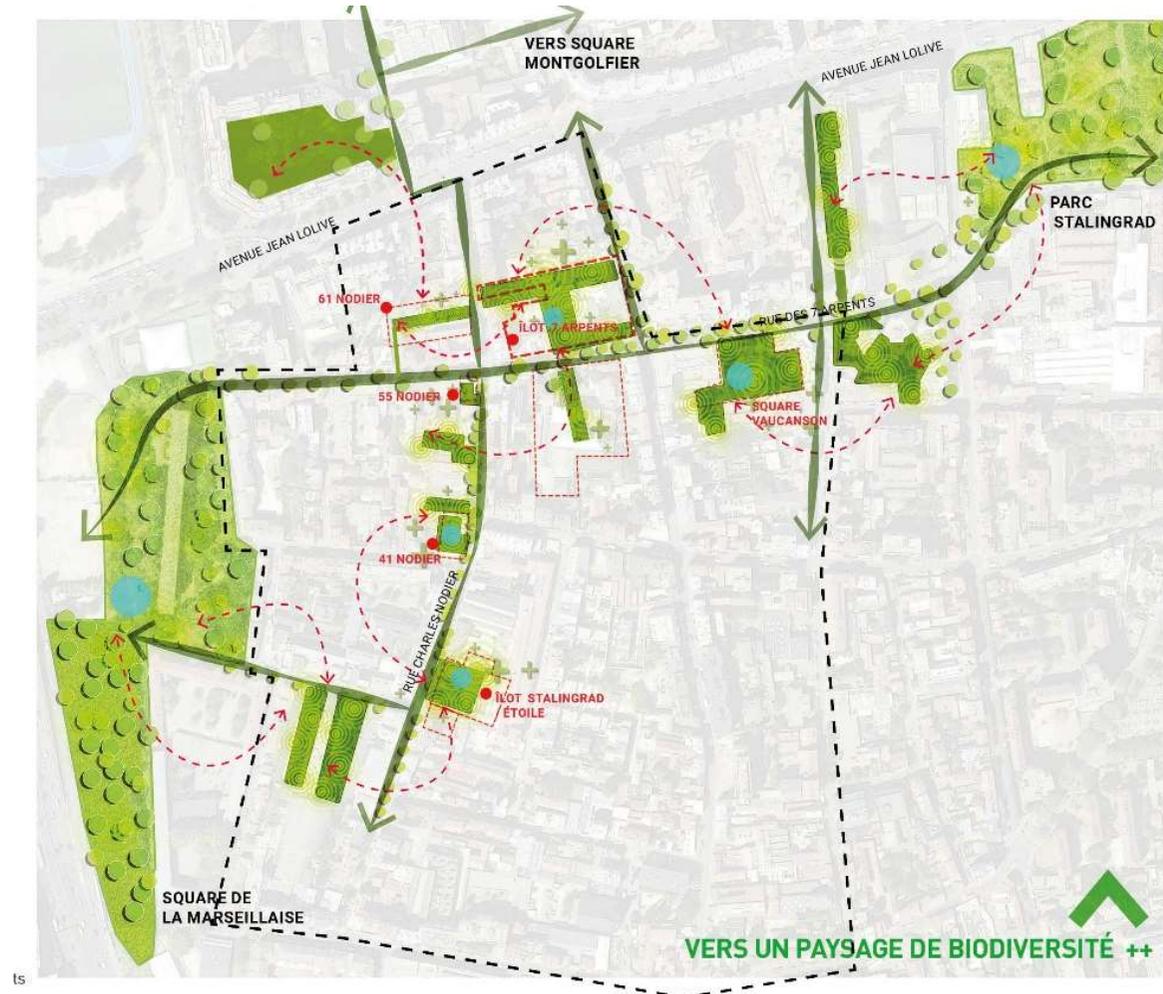


Carte représentant les surfaces végétalisées du quartier

Carte de la vulnérabilité face aux vagues de chaleur

# Les grands objectifs retenus pour guider l'intervention publique

- **Traiter l'habitat indigne** et poursuivre la requalification de l'habitat ;
- Maintenir une **mixité fonctionnelle** via le développement de logements de qualité, d'activités et de commerces ;
- Offrir plus de nature et de fraîcheur avec la création d'un **espace vert public** et d'espaces verts privés.



**2**

**Des interventions sur le quartier  
réalisées et à venir à court terme,  
hors subventionnement ANRU**

# L'ouverture du Square du Petit Bois



## 2021-2023

- Transplantations des arbres de la placette Auger dans le square : 33 arbres existants conservés dont 17 transplantés et 12 nouvelles espèces les ont rejoints afin de créer une véritable jungle urbaine
- Aménagement du Petit Bois en parcours aventure, suite à une concertation auprès des riverains en 2016
- Un nouvel espace vert de 2 095m<sup>2</sup>

**INAUGURÉ LE 2 JUIN 2023**

**BUDGET : 1.7 M€**

# Un projet transitoire offrant un nouveau lieu de convivialité aux habitants

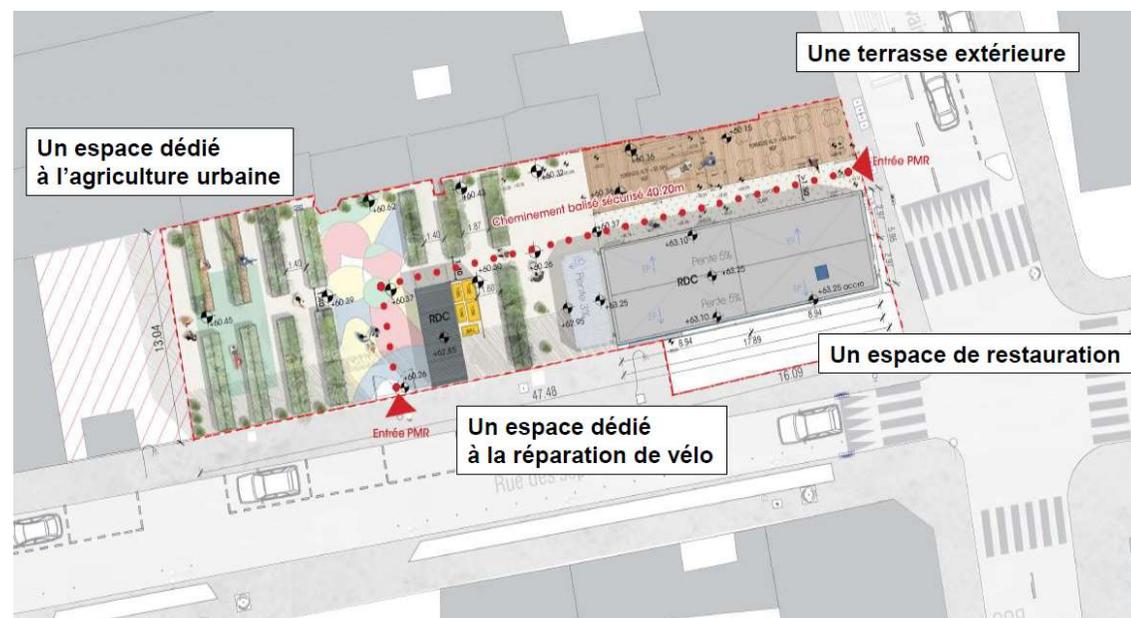


## La programmation du projet :

- Agriculture urbaine
- Un espace de restauration solidaire avec les Relais
- Un atelier de réparation de vélos

➔ Une ouverture progressive à partir de février avec des animations ponctuelles

*Des modules démontables qui pourront être réemployés.*



# La requalification planifiée des espaces publics

## Requalification de l'impasse des Sept Arpents

- Phase d'études fin 2024
- Réalisation en 2025



# La requalification planifiée des espaces publics

## La requalification de la rue du Pré Saint-Gervais

Vues en coupe

Actuel



Futur

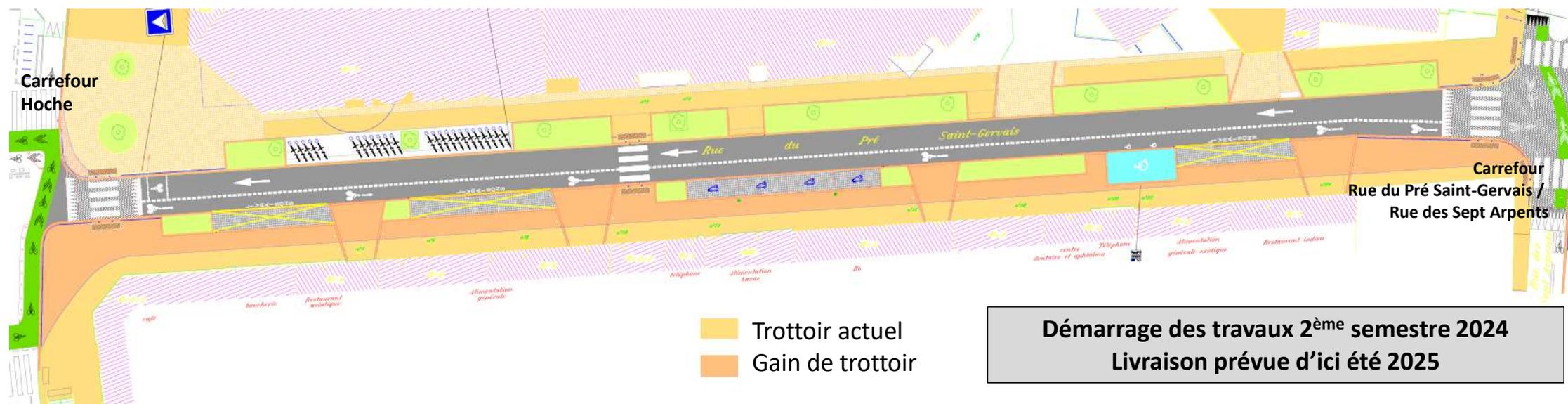


Démarrage des travaux 2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Livraison prévue d'ici été 2025

# La requalification planifiée des espaces publics

## Les grands principes de la requalification de la rue du Pré Saint-Gervais

- Changement d'itinéraire de la ligne 170 par la rue d'Estienne d'Orves ;
- Passage à une voie de circulation à sens unique : véhicule et vélo ;
- Aménagement d'un contresens cyclable ;
- Conservation des arbres existants ;
- Végétalisation dès que possible avec la plantation d'une nouvelle strate arbustive ;
- Un réaménagement au profit des piétons : élargissement du trottoir ouest.



**3**

**Retour sur la phase  
d'élaboration du projet de  
renouvellement urbain co-  
financé par l'ANRU**

# Le cadre du programme de renouvellement urbain

Loi de programmation pour la ville du 21 février 2014 a :

- ✓ Créé 1260 quartiers prioritaires en France (critère unique de revenus)
- ✓ Introduit les contrats de ville
- ✓ Fixé un nouveau cadre pour les projets de renouvellement urbain en lien avec **l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)**
  - **460 quartiers concernés**
  - Financé à hauteur de **12 milliards d'euros**

**A Pantin, un projet d'intérêt régional retenu par l'Anru (PRIR): Sept Arpents – Stalingrad**

Et un projet d'intérêt national pour les Quatre-Chemins

# Du diagnostic au projet urbain

*Protocole de préfiguration*



2017/2018

2020

2020

2020

2023

**Diagnostic**

**Elaboration  
de la stratégie  
d'intervention**

**Présentation  
du projet  
déposé à  
l'ANRU en  
réunion  
publique en  
janvier 2020**

**Validation du  
programme  
d'intervention  
par l'ANRU**

**Démarrage du  
travail de  
l'aménageur**

**Validation d'une  
subvention  
complémentaire  
par l'ANRU**

Désignation  
de la **Soreqa**  
en mars  
2020

= **Démarrage  
opérationnel**

Réalisation d'une **étude habitat privé et foncier**

Objectifs:

- **Identifier les immeubles présentant des risques pour la santé et la sécurité des habitants**
- **Identifier les îlots à restructurer en priorité**

# Deux dispositifs complémentaires déployés sur le quartier

Sur 13 immeubles et 8 îlots étudiés à Pantin, le diagnostic initial a permis de démontrer:

- La prédominance d'un parc privé ancien dégradé
- Que les premiers dispositifs de lutte contre l'habitat indigne n'avaient pas suffi et devaient être renforcés



## Amélioration de l'habitat privé

- ✓ 8 adresses ciblées accompagnées prioritairement à Pantin pour le redressement de la copropriété et la réalisation de travaux,
- ✓ Un accompagnement possible en ingénierie et en travaux (sous conditions) des autres immeubles du périmètre.



Dispositif OPAH-RU  
(2020/2025)

### Adresses ciblées:

- 29 rue du Pré Saint-Gervais
- 30-32 rue du Pré Saint-Gervais
- 34 rue du Pré Saint-Gervais
- 45 rue du Pré Saint-Gervais
- 34 rue des Sept Arpents
- 44 rue des Sept Arpents
- 34 rue Vaucanson
- 60 rue Charles Nodier

## Restructuration urbaine

- ✓ Lorsque les adresses cumulent les difficultés et les dégradations
- ou
- ✓ pour accompagner la mutation de certains îlots denses et minéraux

Dispositif renouvellement urbain  
(2020/2030)



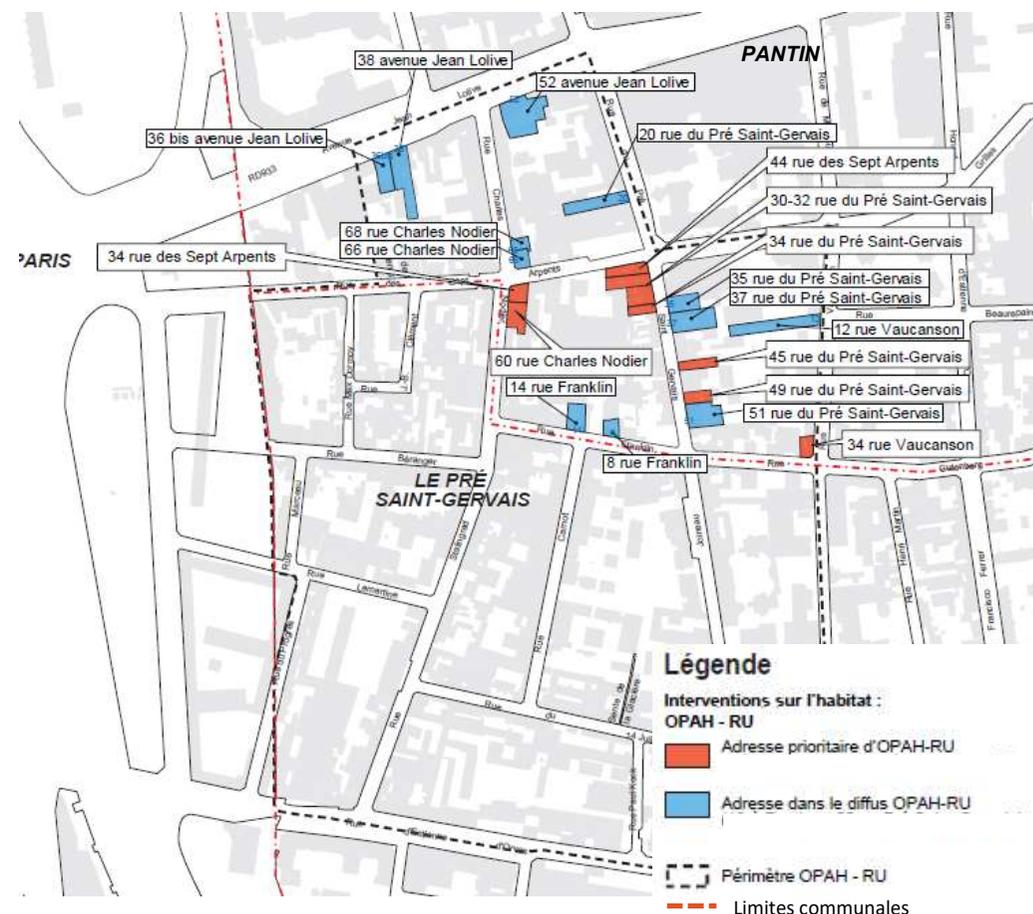
# Amélioration de l'habitat privé

Accompagnement des copropriétés en difficulté par la Soreqa :

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) 2020/2025

- 8 adresses prioritaires, soit 120 logements
- 13 adresses non ciblées qui ont fait l'objet d'un contact avec la Soreqa
- Des permanences organisées tous les 1ers mercredis du mois au Pavillon Nodier (Pré Saint-Gervais)

Financé par l'Anah et Est Ensemble à hauteur de **9,3 M €** (subventions travaux et ingénierie)

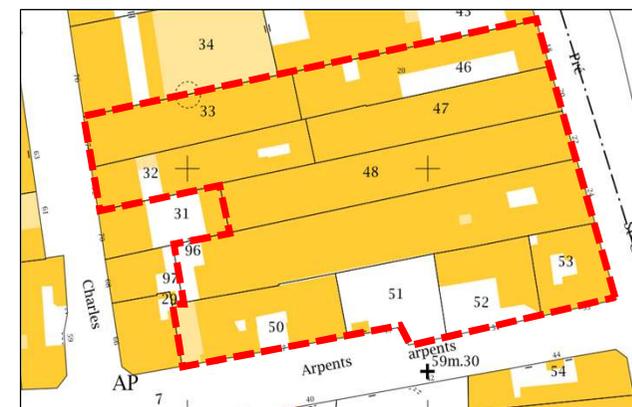
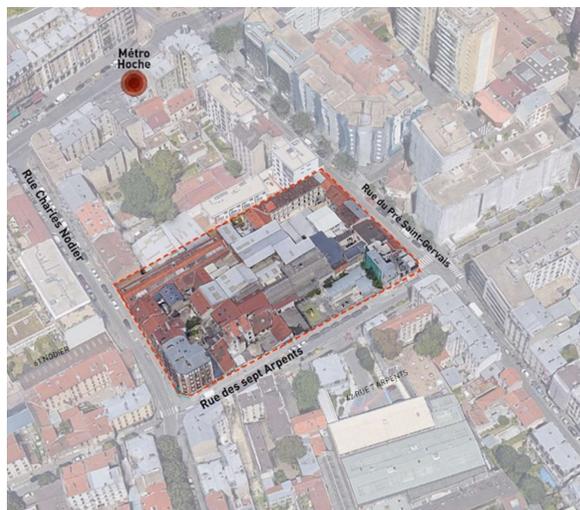
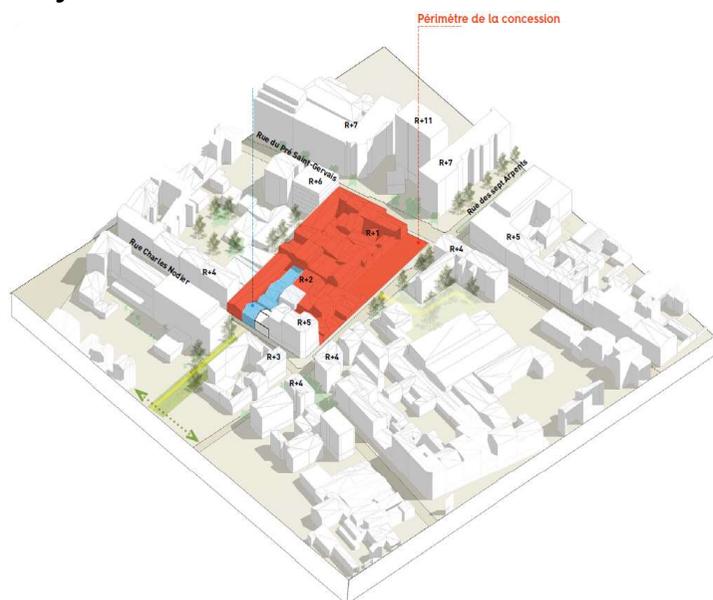


**4**

## **Présentation du projet urbain du cœur des Sept Arpents et point d'avancement 2020-2023**

# Le cœur des Sept Arpents : vers un nouvel îlot de fraîcheur

Aujourd'hui : un îlot de 4900m<sup>2</sup> au bâti déqualifié, fortement imbriqué et minéral



Demain :

- Démolition des bâtiments existants
- Création d'un square public de 1890m<sup>2</sup> environ
- Nouvelles constructions le long des rues



# Demain : un nouveau bâti confortable et un îlot plus vert

## Schémas d'intention urbaines



Rue Charles Nodier - **État existant**



Rue Charles Nodier - **État projeté**

# Demain : un nouveau bâti confortable et un îlot plus vert

## Schémas d'intention urbains



1. Rue du Pré Saint-Gervais - **État existant**



Rue du Pré Saint-Gervais - **État projeté**

# Une opération d'aménagement lancée avec la Soreqa

Cette opération mobilise un aménageur spécialisé dans la résorption de l'habitat ancien dégradé, **la Soreqa**, en charge de :



**Acquérir** les différentes parcelles pour le compte des collectivités (amiable, préemption, expropriation)



**Gérer les biens acquis:** sécurisation des logements et des immeubles, scissions de copropriétés, financements et réalisation des travaux urgents...



**Réaliser l'accompagnement social et le relogement** des ménages des biens acquis.

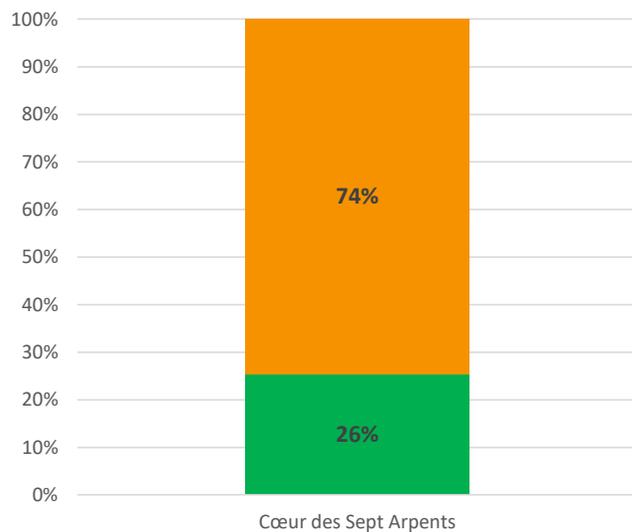


**Démolir et remettre en état les terrains.** Les **revendre** aux opérateurs chargés de construire les logements.

# Les acquisitions foncières ont démarré

- **Trois parcelles maîtrisées à 100% et d'ores et déjà démolies** (49 et 51 rue des Sept Arpents, 26 rue du Pré Saint-Gervais)
- Pour les autres parcelles, **négociations entamées**, avec de premières acquisitions (12 lots sur 16 au 45/47 rue des Sept Arpents).

Avancement de la maîtrise foncière



Angle rue du Pré Saint-Gervais/rue des Sept Arpents : parcelles traitées par la Ville et la Soreqa, occupées autrefois par de l'habitat insalubre et dégradé.



45 rue des Sept Arpents



47 rue des Sept Arpents



**5**

## **L'accompagnement des habitants et occupants du site**



# **Accompagnement au relogement des ménages**

# Une stratégie de relogement solide

- Une **charte locale de relogement** adoptée fin 2022 et signée par de nombreux bailleurs non démolisseurs.
- Pour tous, un **accompagnement social des ménages est proposé**, et les ménages les plus fragiles bénéficient d'une prise en charge renforcée.

## Étape 1 - Enquête préalable

- Prise en compte des droits des occupants au relogement
- Prise de contact avec les différents intervenants qui connaissent les foyers (services sociaux - service du logement)
- Établissement du plan de relogement individualisé

## Etape 2: un accompagnement selon les profils

### Propriétaires occupants

Si le logement est vendu en **valeur occupée**, le propriétaire occupant peut être **relogé dans le parc social** (selon ressources).

### Ménages non éligibles au logement social

Si un ménage ne peut accéder au logement social en raison d'une situation administrative irrégulière ou pour une question de ressources, un accompagnement est mis en place.

=> **Solutions temporaires proposées dans l'attente d'une régularisation de la situation pour accéder au logement social.**

### Ménages éligibles au logement social

#### **Proposition d'un logement adapté à chacun**

- En tenant compte des vœux exprimés,
  - 3 propositions pour les titulaires d'un bail, 1 pour les décohabitants,
  - Frais de déménagement pris en charge,
  - Faciliter autant que possible l'accès à un logement récent
- L'accès au logement social permet un parcours résidentiel ascendant.

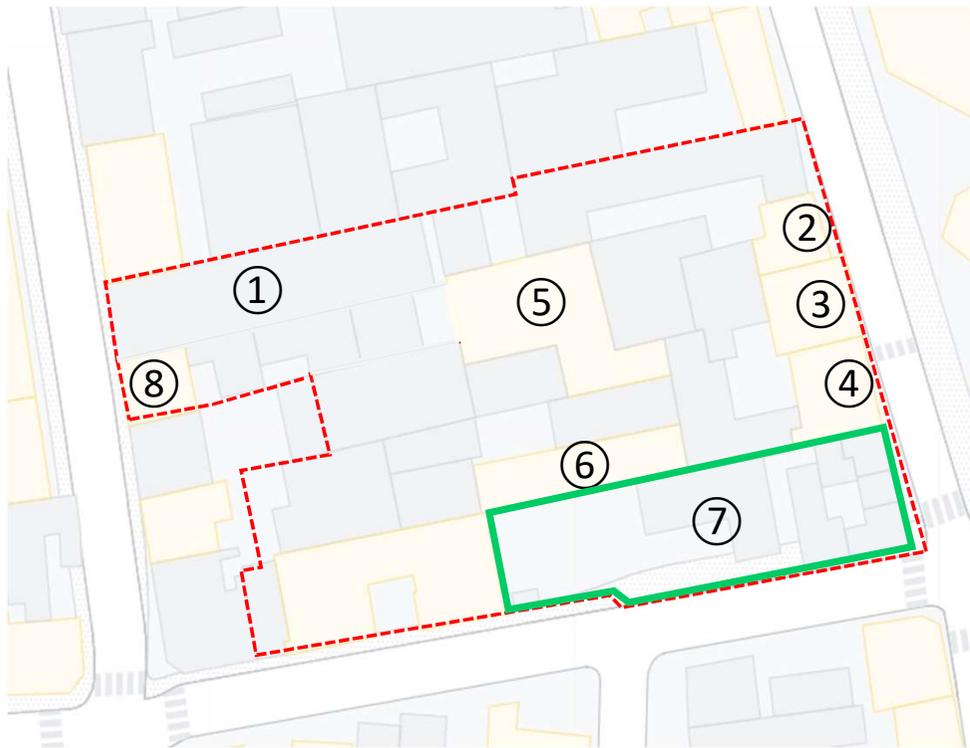
Le relogement est assuré par la **Soreqa**, opérateur désigné par Est Ensemble.



**Accompagnement des activités  
présentes sur le site et de leurs  
occupants**

# Aujourd'hui – de nombreuses activités présentes sur l'îlot

**Un tissu bâti obsolète, mais riche d'activités,** mêlant commerces, bureaux et activités artistiques et culturelles.



- ① Halle – studio photo
- ② Centre médical et dentaire
- ③ Commerces
- ④ Restaurant + bureaux
- ⑤ Ventre de la Baleine
- ⑥ Théâtre des Loges
- ⑦ Friche des Sept Arpents
- ⑧ Imprimerie Thouvenin

## La création d'un square: conséquences pour les activités présentes sur le site

**Le besoin en espaces verts** conduit à diminuer les surfaces dévolues au bâti et donc aux activités et aux commerces par rapport à l'état actuel.

**Toutes les activités et commerces devront quitter leurs locaux en vue des travaux.**

**L'ensemble des titulaires de baux commerciaux ou d'activités seront indemnisés au titre de leur éviction et non relocalisation sur site.**

**Au-delà des obligations légales, une volonté des collectivités d'accompagner les acteurs présents sur site.**

**→ Un projet sur le temps long, qui permet d'anticiper et de rechercher des solutions.**

# Une démarche spécifique pour accompagner les activités culturelles et créatives (« ICC »)

## \* ICC ? De quoi parle-t-on?

Activités ayant pour objet principal la création, le développement, la production, la reproduction, la promotion, la diffusion ou la commercialisation de biens, services ou activités qui ont un contenu culturel, artistique et/ou patrimonial.

**Une volonté politique forte de maintenir une dynamique autour des activités de l'industrie culturelle et créative dans le quartier, à Pantin, et à Est Ensemble.**

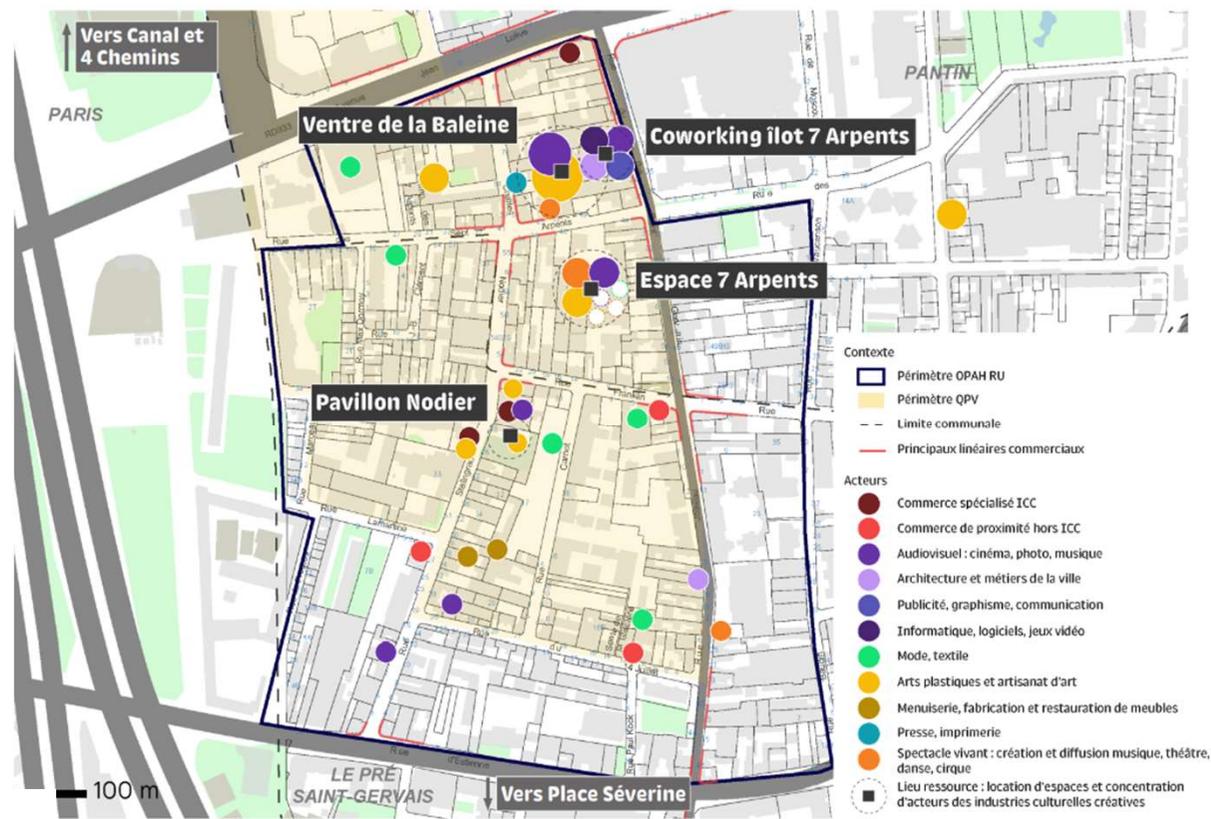
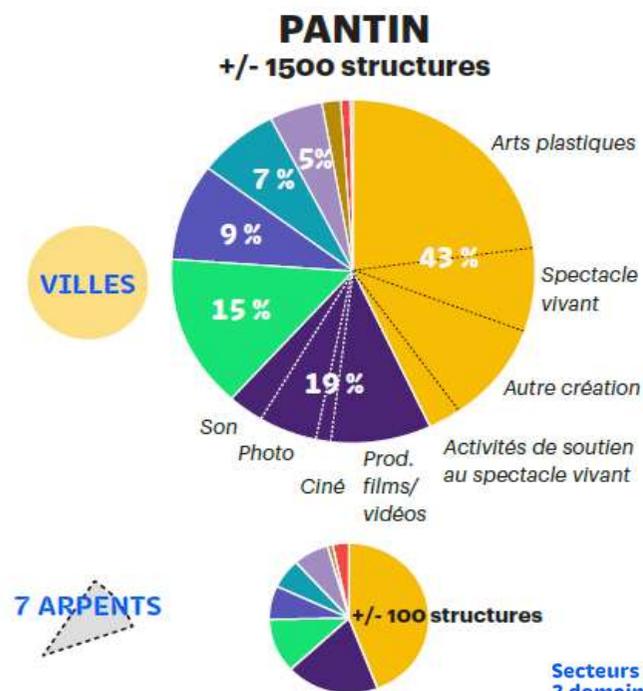
→ Une mission engagée par Est Ensemble avec un bureau d'études spécialisé



# Un accompagnement pour les activités culturelles et créatives

## Phase 1. Diagnostic des activités ICC et impact du projet de renouvellement urbain

- ✓ Mieux connaître les activités présentes
- ✓ Cartographie des activités ICC existantes



Cartographie des activités culturelles et créatives au sein du quartier Sept Arpents-Stalingrad (Le Sens de La Ville)

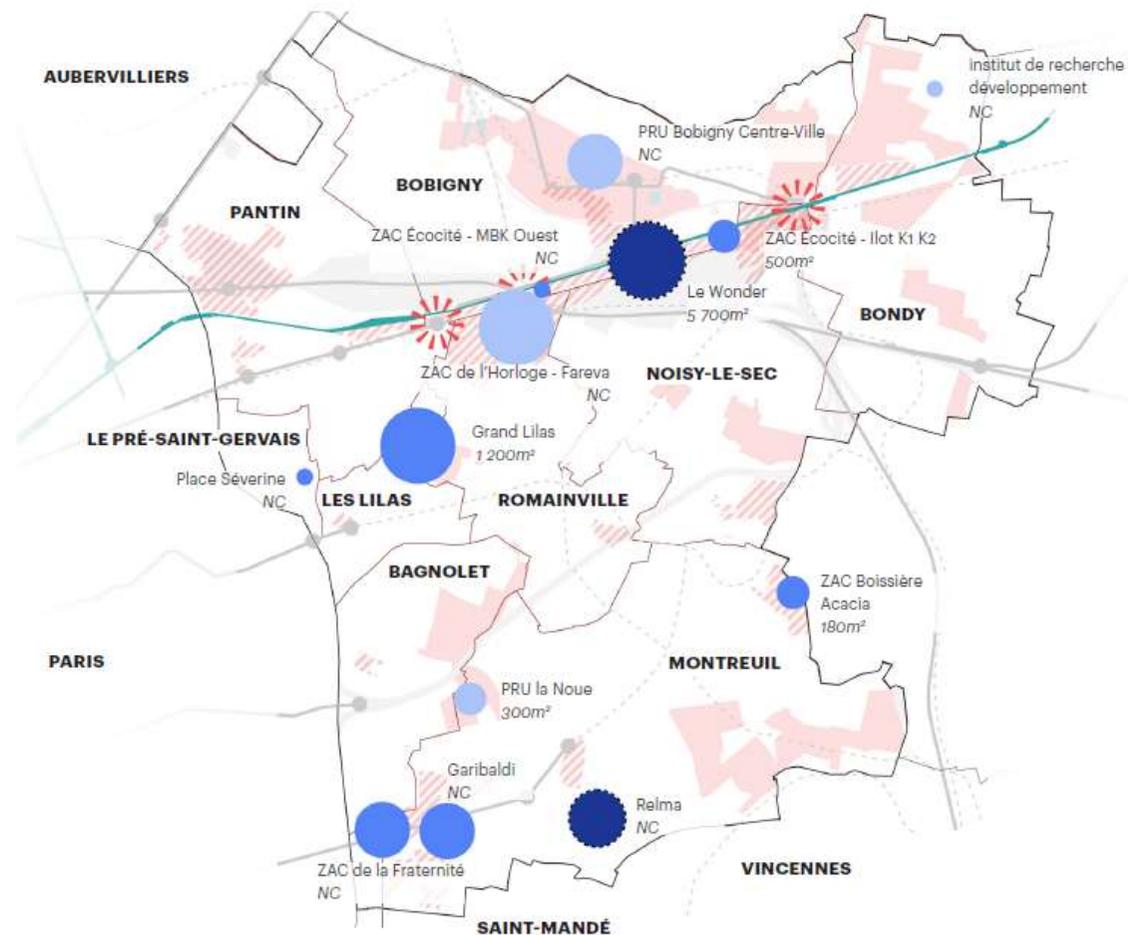
# Un accompagnement pour les activités culturelles et créatives

## Phase 2. Analyse des besoins immobiliers et des opportunités de relocalisation

- ✓ Echanger avec les acteurs du quartier
- ✓ Identifier les besoins immobiliers spécifiques des ICC (surfaces, typologie de locaux, niveaux de prix...)
- ✓ Etudier les pistes de relocalisation à moyen/long terme

### Prochaines étapes :

- Une réunion avec Le Sens de la Ville, pour les acteurs économiques et culturels de l'îlot
- La transmission d'un questionnaire pour identifier les besoins immobiliers



***Cartographies des opportunités immobilières identifiées sur Est Ensemble***

# Un accompagnement pour les activités culturelles et créatives

## Phase 3. Scénarios d'accompagnement des activités ICC

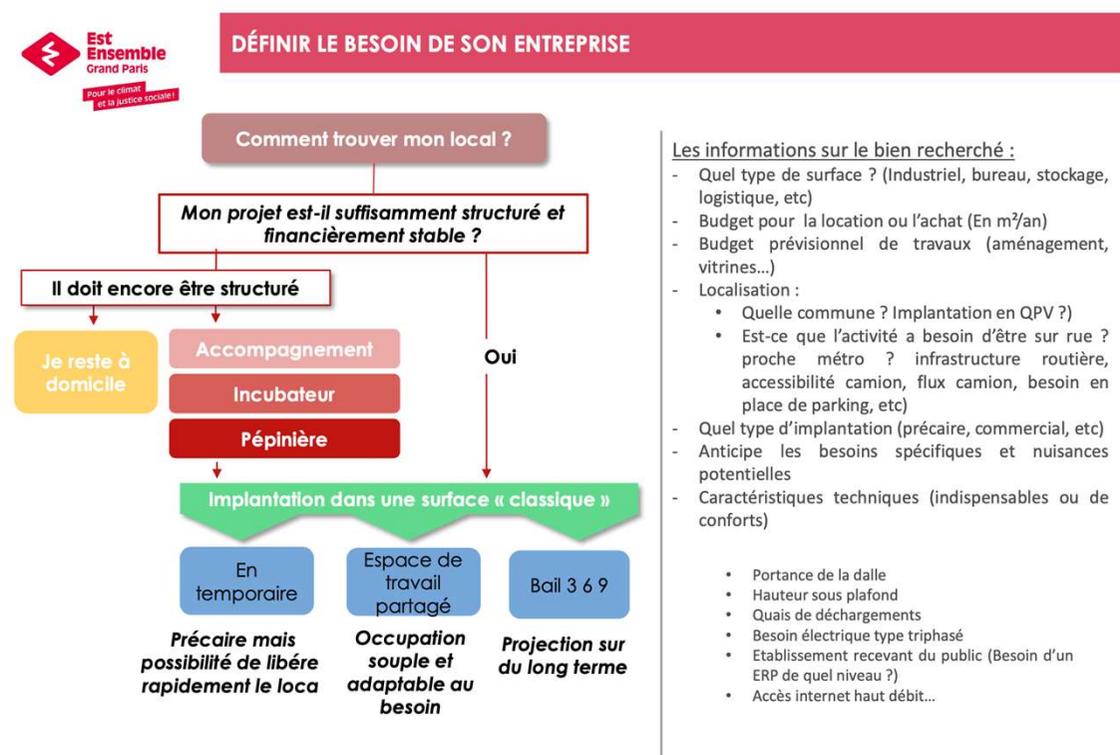
- ➔ Mise en œuvre une fois l'îlot acquis par la Soreqa
- ➔ A adapter selon les profils d'acteurs (typologie d'activité, titulaires de bail ou non...)

### ✓ Propositions d'accompagnement collectif :

- Orientation vers l'offre immobilière disponible sur le territoire
- Appels à candidatures pour des projets spécifiques
- Création d'un guide d'implantation dédié aux ICC

### ✓ Aide au montage des projets :

- Identifier des besoins communs pour envisager des « colocations »
- Aide au montage de dossiers immobiliers
- Communication sur les aides financières éventuelles
- Permanences d'échanges...

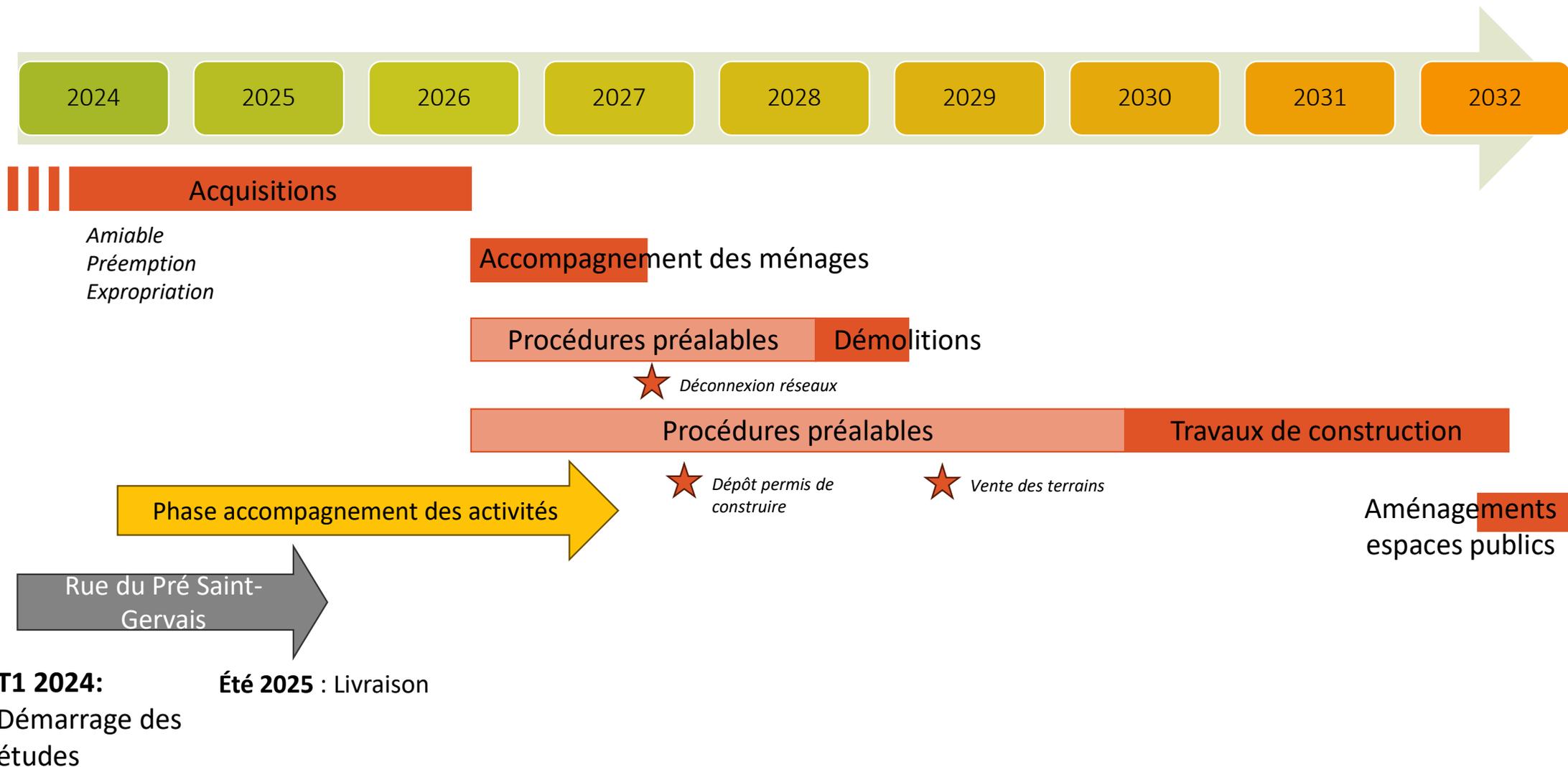


Exemple de guide d'implantation déjà élaboré par Est Ensemble, à destination des occupants d'un projet d'occupation temporaire à Montreuil

**6**

## **Calendrier prévisionnel**

# Calendrier prévisionnel



# L'accompagnement du projet de renouvellement urbain pour les habitants

**Au programme pour l'année à venir :**

**→ Mise en place d'une maison du projet itinérante:**

- Permanences Renouvellement Urbain au pavillon Nodier (Pré Saint-Gervais) deux lundis après-midi par mois,
- Séances hors les murs (friche des Sept Arpents, espace public lors de manifestations...)
  - *Un dossier de présentation des projets avec registre de recueil des avis est disponible, consultable en maison du projet, en mairie et en ligne.*

**Par la suite:**

- Organisation de réunions/ateliers de concertation sur la **programmation du square** et des **rez-de-chaussée actifs**.



Merci de votre attention