



**Est
Ensemble**
Grand Paris



SORéga
Société de requalification
des quartiers anciens

27 septembre 2017

Réunion publique

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Mot d'accueil des élus

Présentation

- Outils du projet urbain
- Principes et secteurs d'aménagement urbain
- Mise en œuvre du projet urbain

Temps d'échange

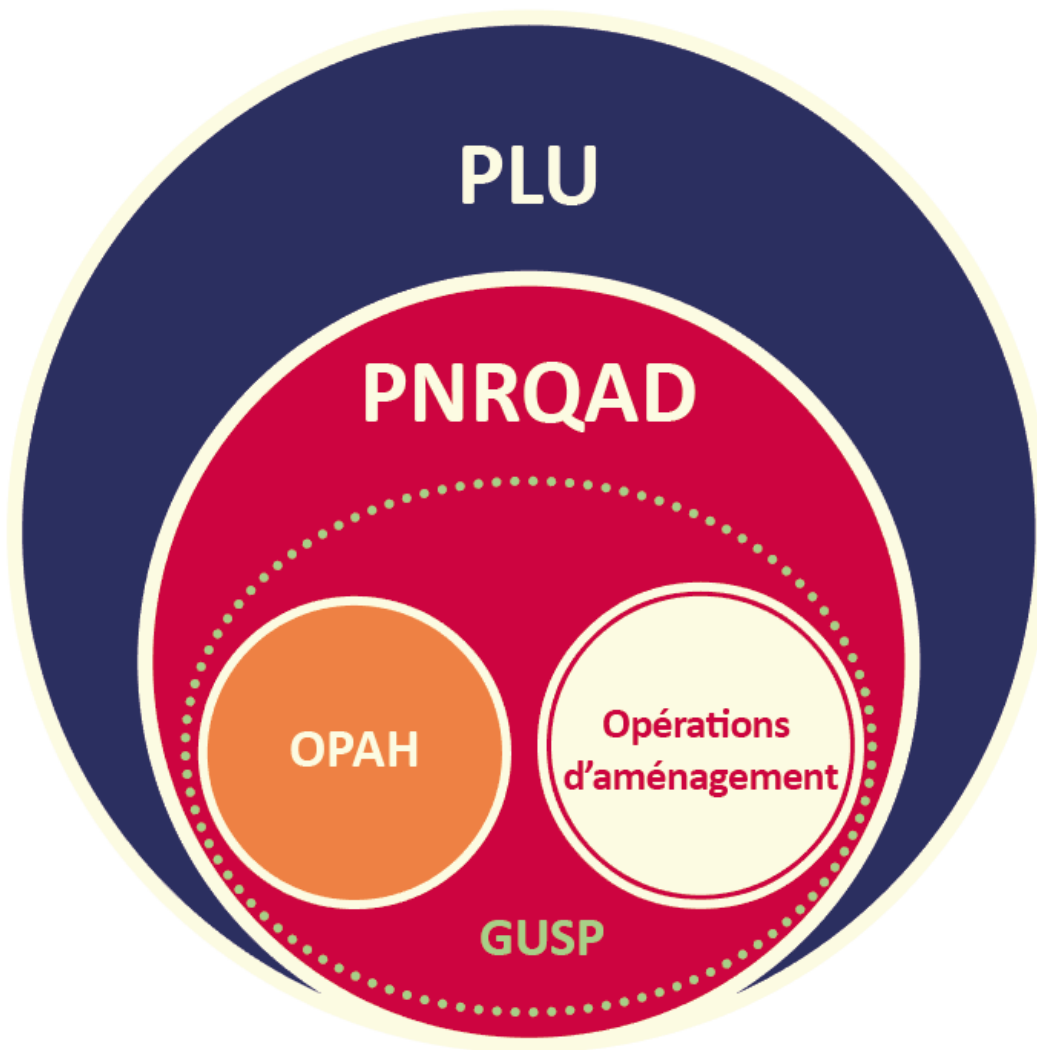
Tony Di Martino,

Maire de Bagnolet

Gérard Cosme,

Président d'Est Ensemble

Outils du projet urbain



**Encadrer l'évolution de la ville ;
veiller à la qualité et à la cohérence
des projets privés et publics**



**Lutter contre l'habitat insalubre,
aider les copropriétés en difficulté
et renouveler le tissu urbain**

OPAH : aide à l'amélioration
de l'habitat privé

Opérations d'aménagement :
renouvellement du tissu urbain
(réhabilitation lourde ou
démolition – reconstruction)

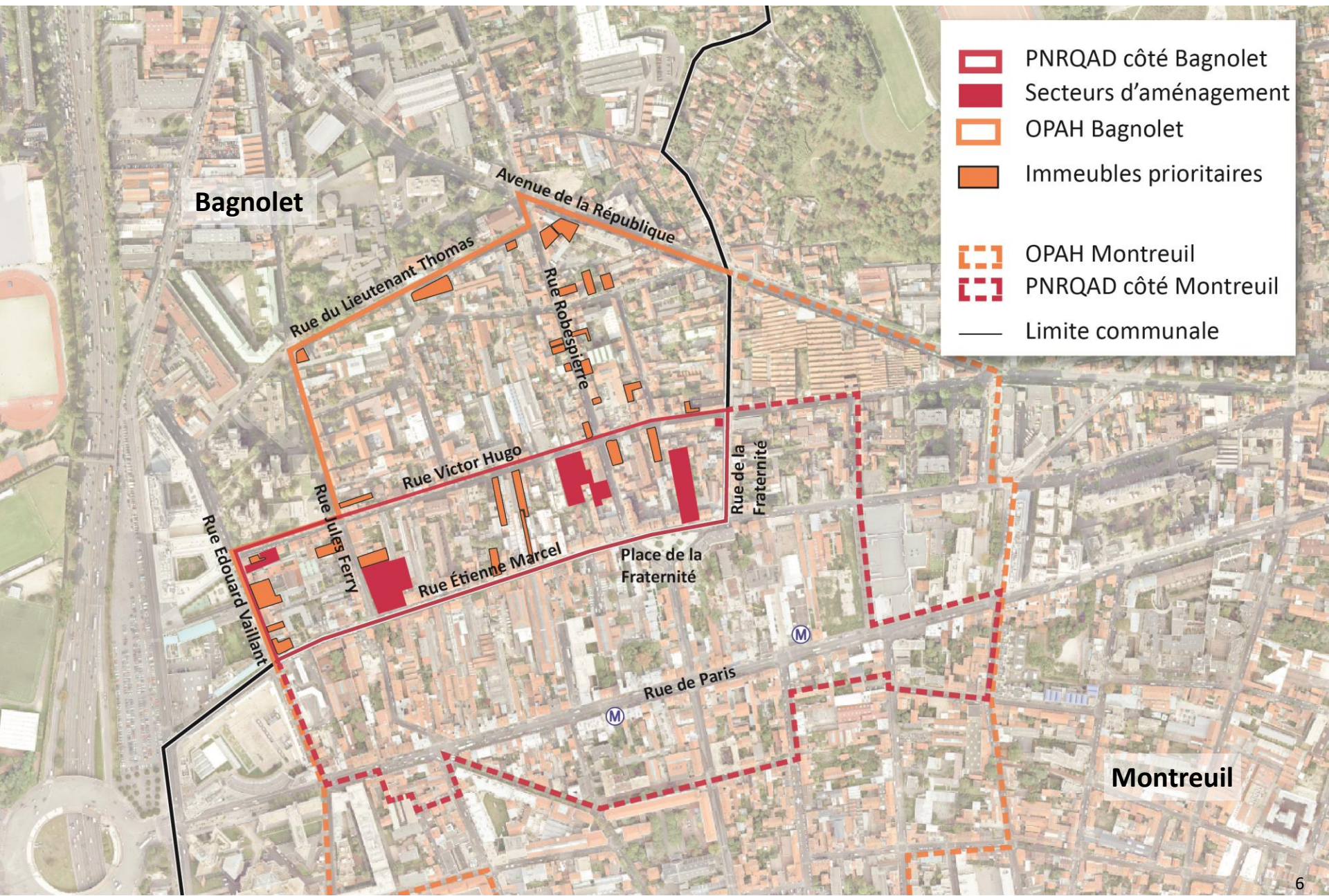
**Gestion Urbaine et Sociale
de Proximité** :
amélioration du cadre de vie

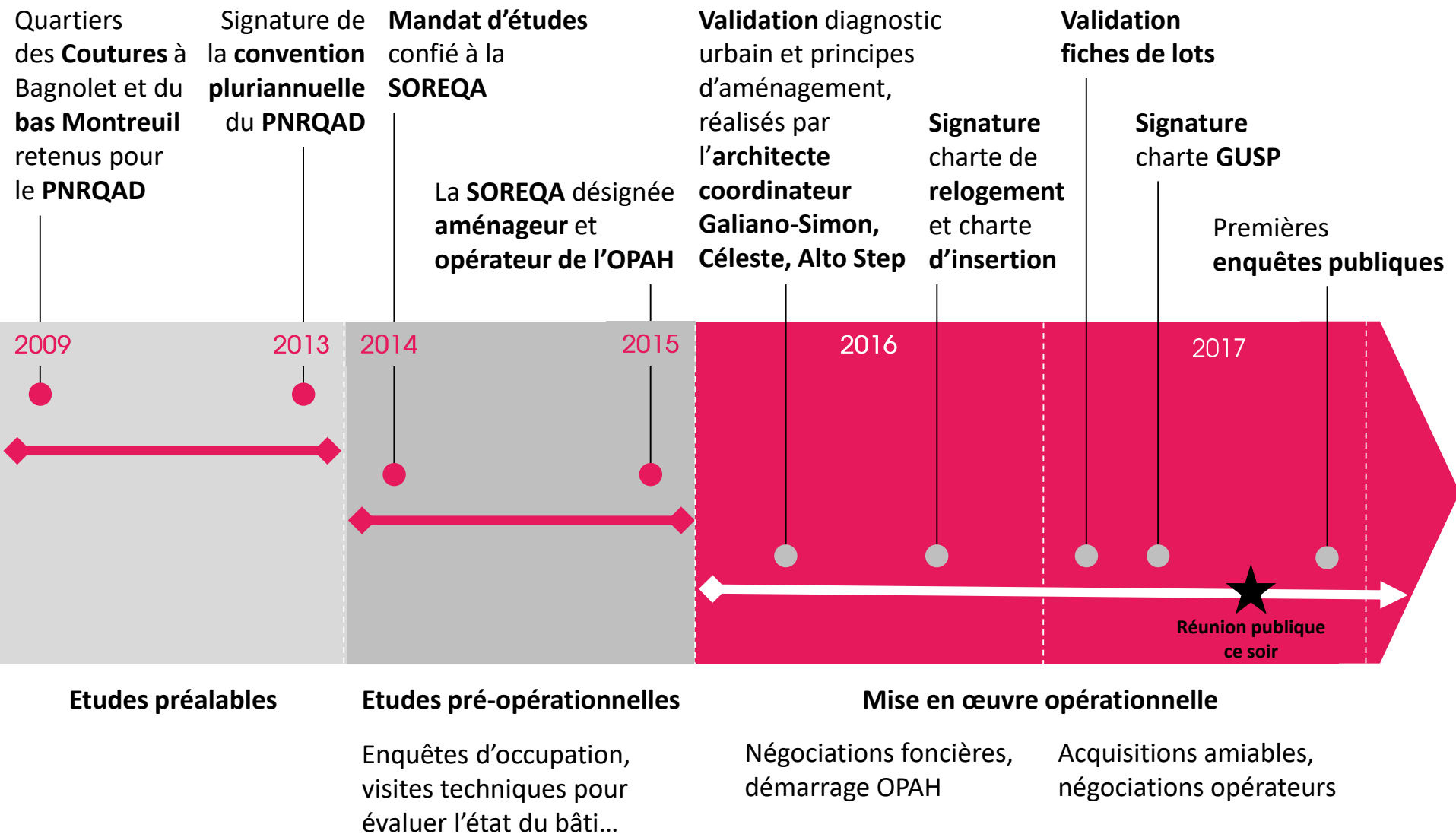
*PLU = Plan Local d'Urbanisme

*PNRQAD = Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

*OPAH = Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

*GUSP = Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

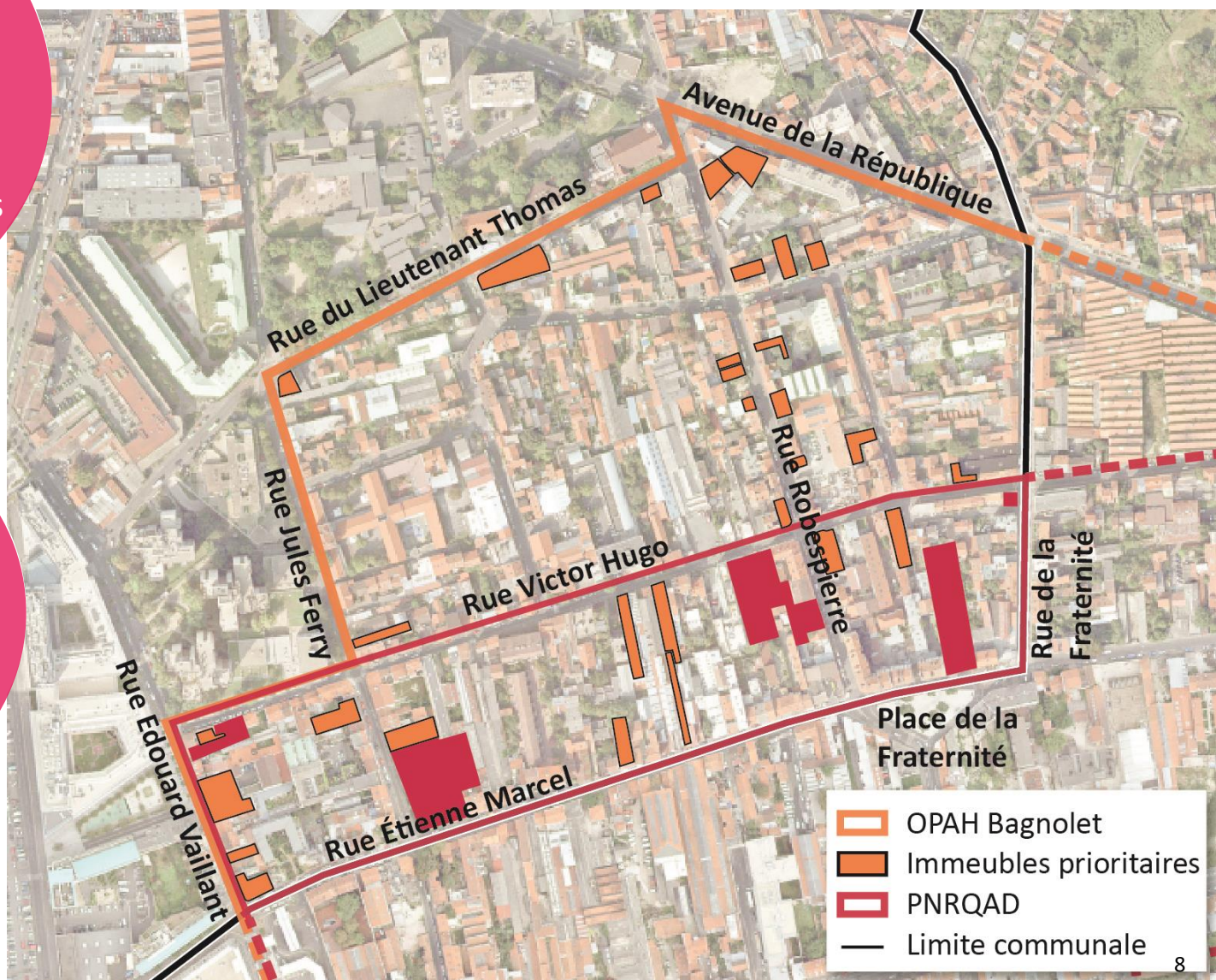




29 immeubles
prioritaires
représentant
250 logements

aides renforcées
(financières, techniques
et administratives)

Autres immeubles :
accompagnement
technique et aides
financières
sous conditions



- OPAH Bagnolez
- Immeubles prioritaires
- PNRQAD
- Limite communale

Quels bénéficiaires ?

- syndicats de copropriétaires (selon état de dégradation de l'immeuble ou nature de travaux)
- propriétaires occupant leur logement (selon ressources)
- propriétaires bailleurs (selon loyer pratiqué)

Quel accompagnement ?

- conseils pour définir un projet de travaux
- montage plan de financement et dossiers de subventions
- accompagnement en matière sociale et de gestion

Quels travaux ?

- traitement insalubrité, péril, risque d'exposition au plomb
- réhabilitation parties communes et privatives
- mises aux normes logements (électricité, chauffage...)
- économies énergie, adaptation vieillissement ou handicap
- études techniques préalables

Bilan 2015 – 2017:

1,7M€ de travaux décidés
par les propriétaires

Subventions prévisionnelles:

650 000€ de l'ANAH
195 000€ d'Est Ensemble

Attention : contacter la SOREQA en amont du projet.

Aucune demande de subvention ne pourra être accordée pour des travaux déjà réalisés.

Permanence sur RDV mercredi matin et vendredi après-midi
6 rue Lavoisier à Montreuil - opahbagnolet@soreqa.fr

Les objectifs :

- Améliorer le fonctionnement du quartier par une **gestion** optimisée et concertée.
- Accompagner la **transformation** du quartier et les chantiers à venir.
- Améliorer la **coordination** des services des collectivités.

3 thématiques de travail :

- Occupation et fonctionnement de la voirie
- Propreté et déchets
- Animation des friches et des espaces collectifs

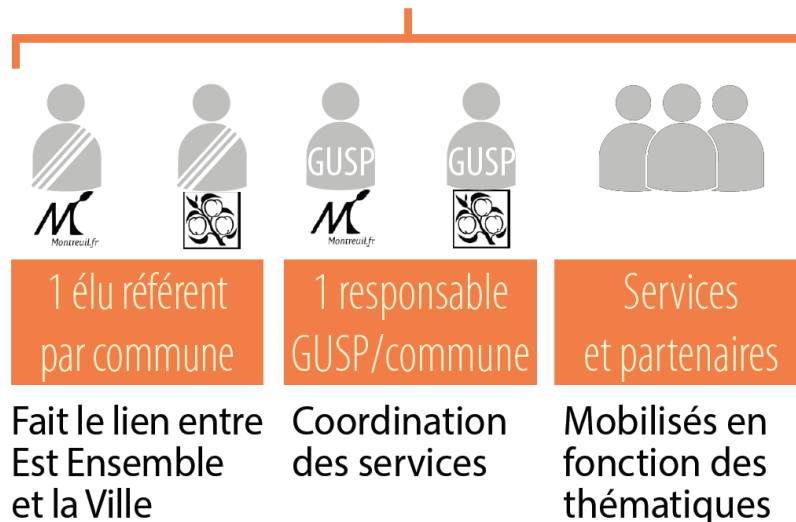
Un objectif transversal d'information et de participation des habitants

➔ Signature de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité le 30 juin 2017

La méthode :



Pilote le dispositif



Principes et secteurs d'aménagement

Principes d'aménagement



Diagnostic du quartier

- Une forte occupation du sol.
- Un bâti ancien : des constructions hybrides, de qualité hétérogène.
- Une présence d'habitat insalubre.
- Différents types d'espaces verts mais un quartier peu végétalisé.
- Un tissu commercial à redynamiser.





Résorber l'habitat dégradé et améliorer les logements :

- Conserver le **caractère populaire** et l'**identité** du quartier, par un **projet le moins dense possible**, dans un **cadre financier contraint**.
- Créer environ **110 logements** (dont 40 logements sociaux) remplaçant des logements dégradés occupés et vacants.



Développer les équipements et les commerces de proximité :

- 1 nouvelle crèche associative.
- 2 classes financées par le PNRQAD.
- 6 locaux d'activités en pied d'immeuble



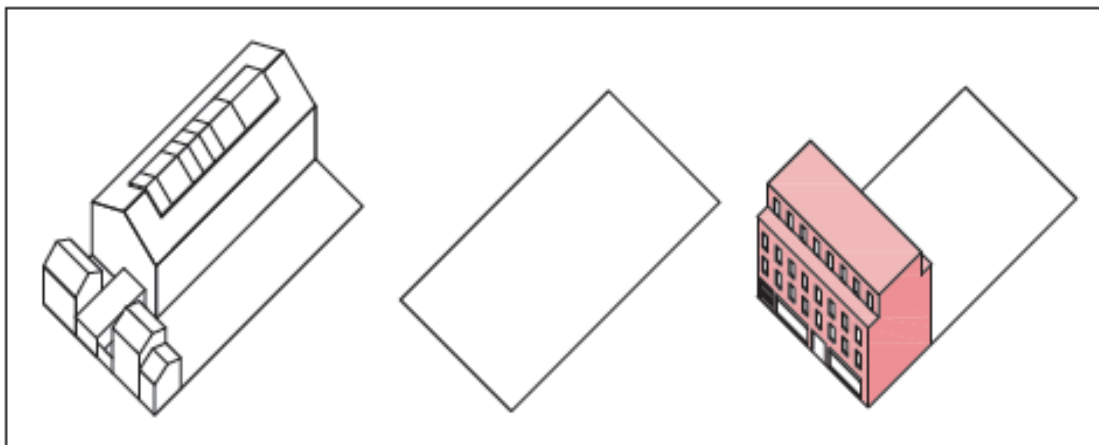
Créer de nouveaux espaces verts :

- Un nouveau square public.
- Jardin partagé rue Etienne Marcel.
- Jardins et espaces communs des futurs immeubles.

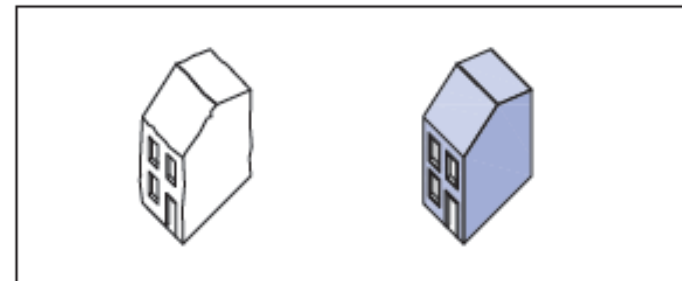
Des **préconisations** à prendre en compte pour **tout nouveau permis de construire** sur le secteur, définies selon les **formes d'évolution du bâti** :

- **Qualité des espaces libres.**
- **Qualités architecturales et urbaines.**
- **Qualités des espaces bâtis collectifs.**
- **Qualités des espaces bâtis privés.**

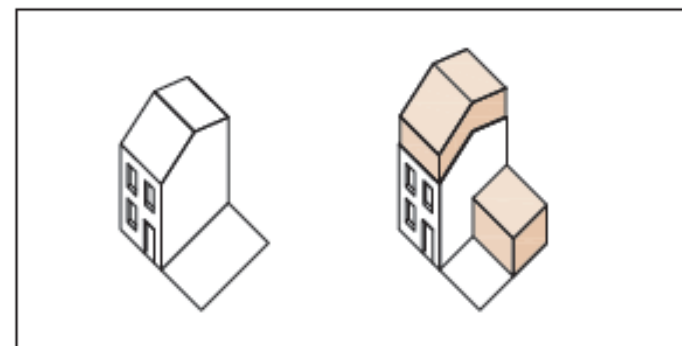
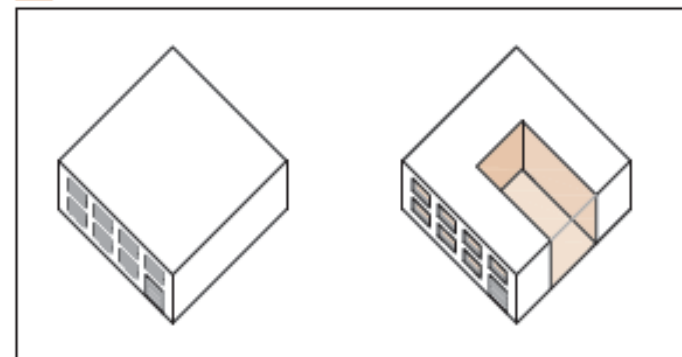
Mutation / Démolition-Reconstruction



Conservation / Réhabilitation



Adaptation / Reconversion / Extension

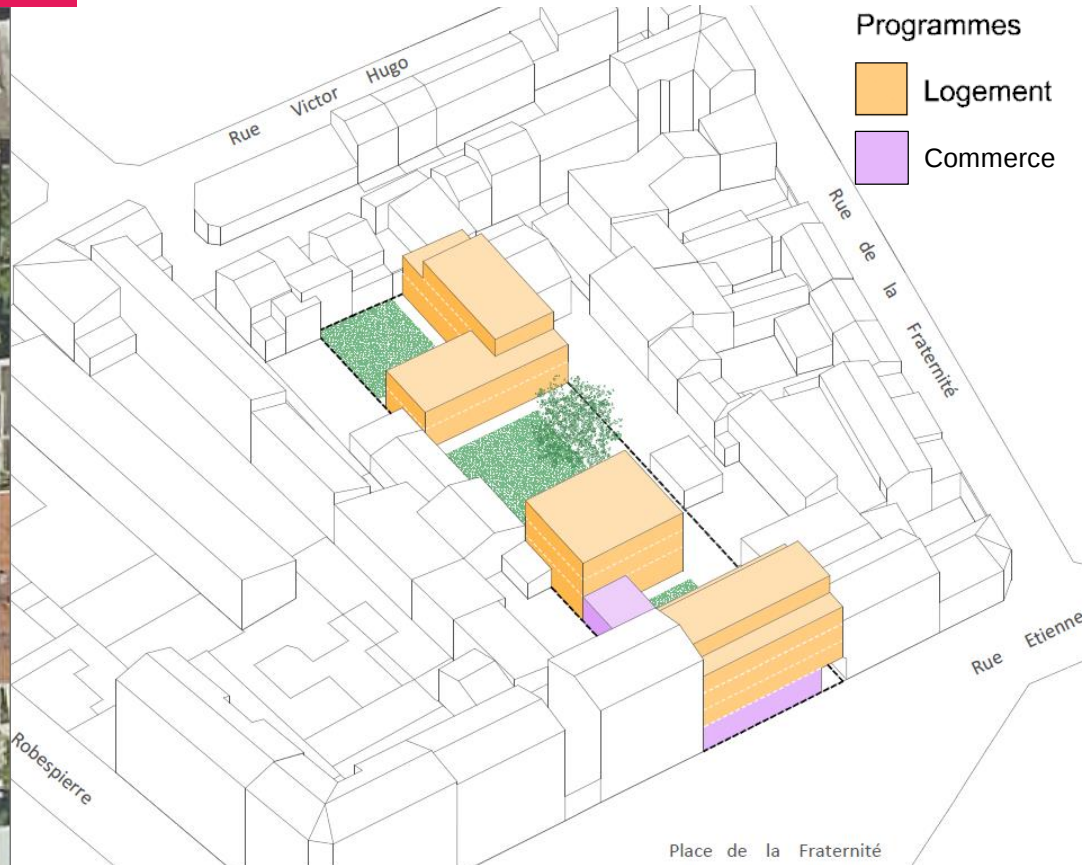




Chêne liège préservé



Rue Etienne Marcel



Projet :

- 23 logements (dont 8 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Jardin partagé autour du chêne liège.
- Activité/commerce rue Etienne Marcel.



Rue Edouard Vaillant

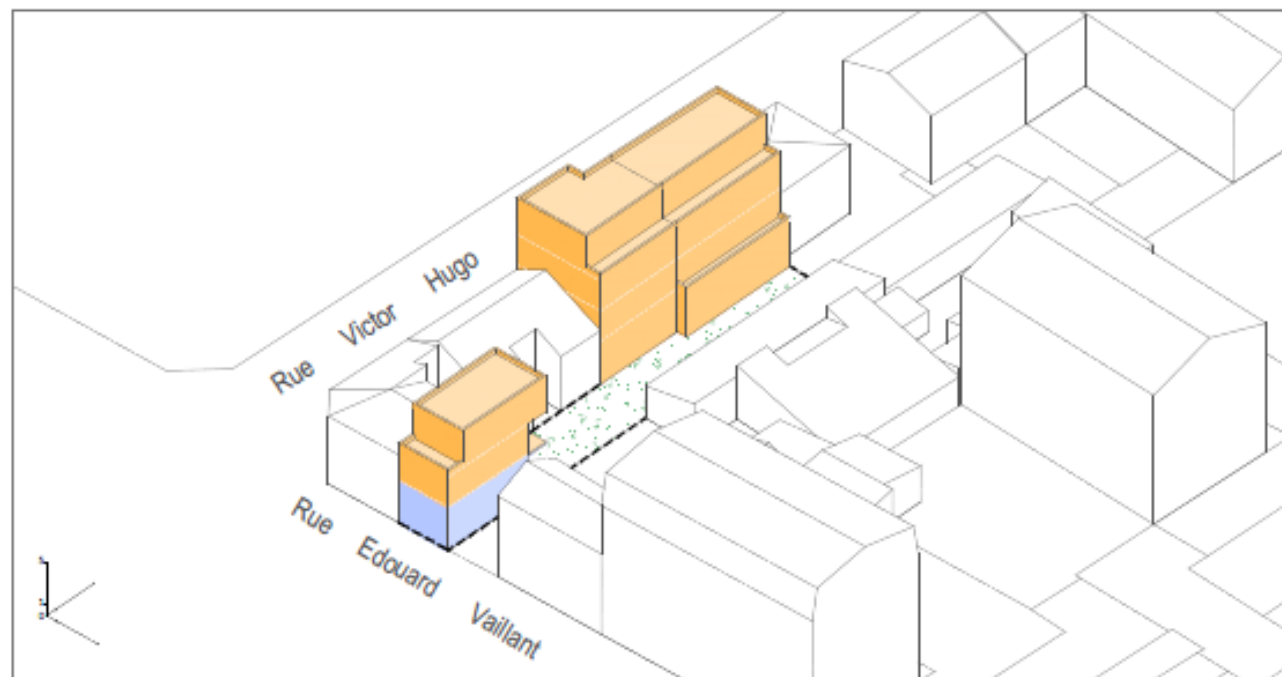


Rue Victor Hugo



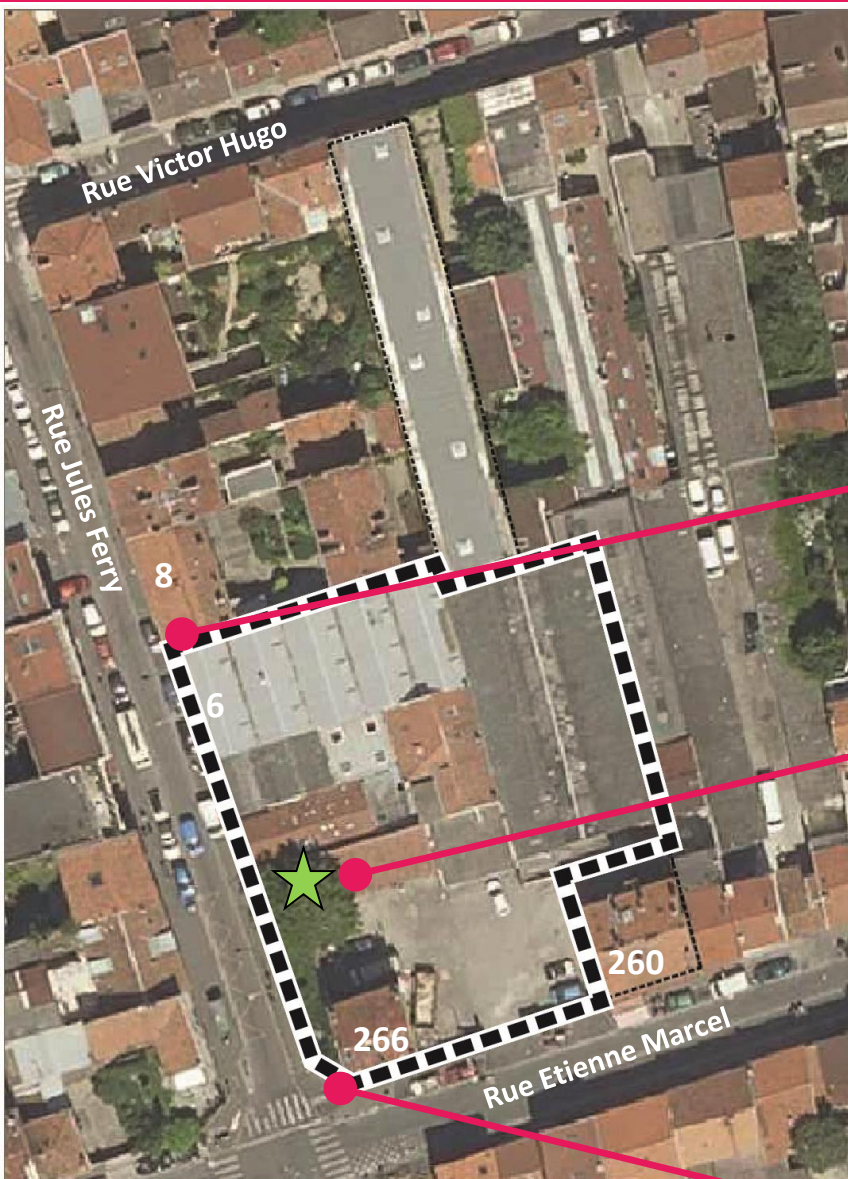
Projet :

- Démolition – reconstruction des 2 bâtiments.
- 5 logements sociaux.
- 2 locaux d'activités/commerce en pied d'immeuble.
- Jardin privatif en cœur d'îlot.



Programmes

- Logement
- Activité



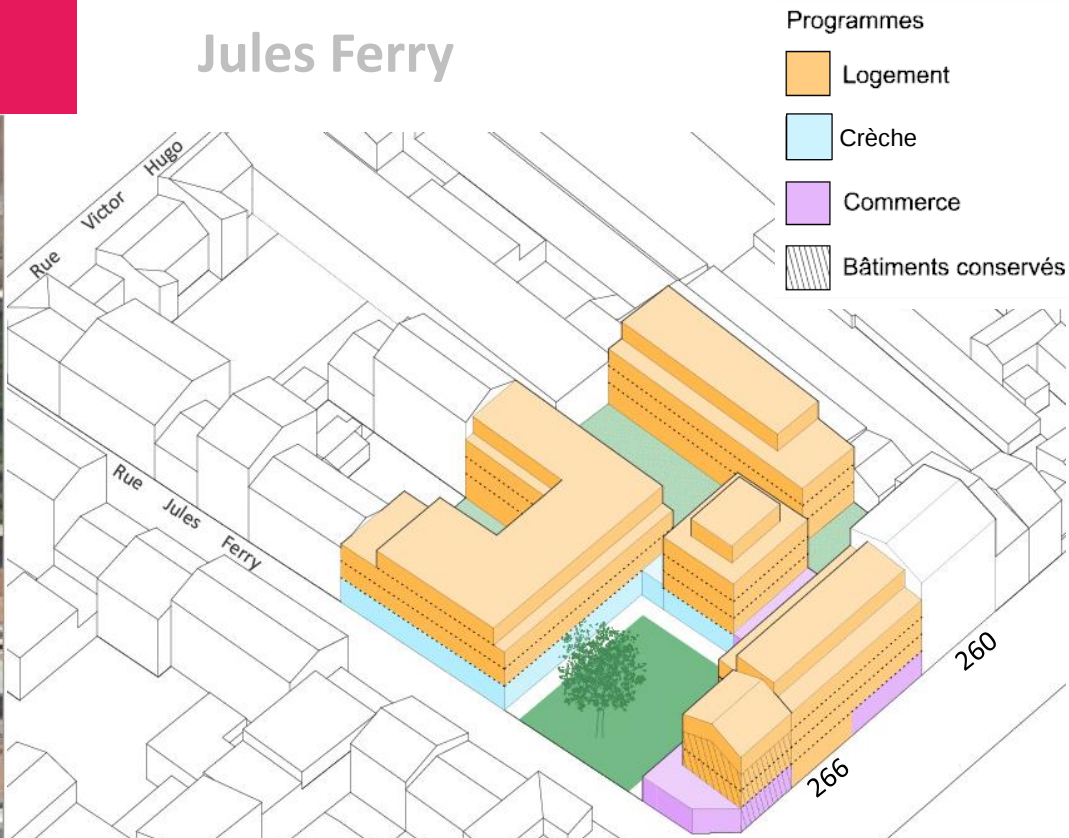
Angle des rues Jules Ferry et Etienne Marcel

Secteurs d'aménagement



260 rue Etienne Marcel sorti du secteur, sous réserve de réalisation des engagements de travaux par le propriétaire.

Jules Ferry



Projet :

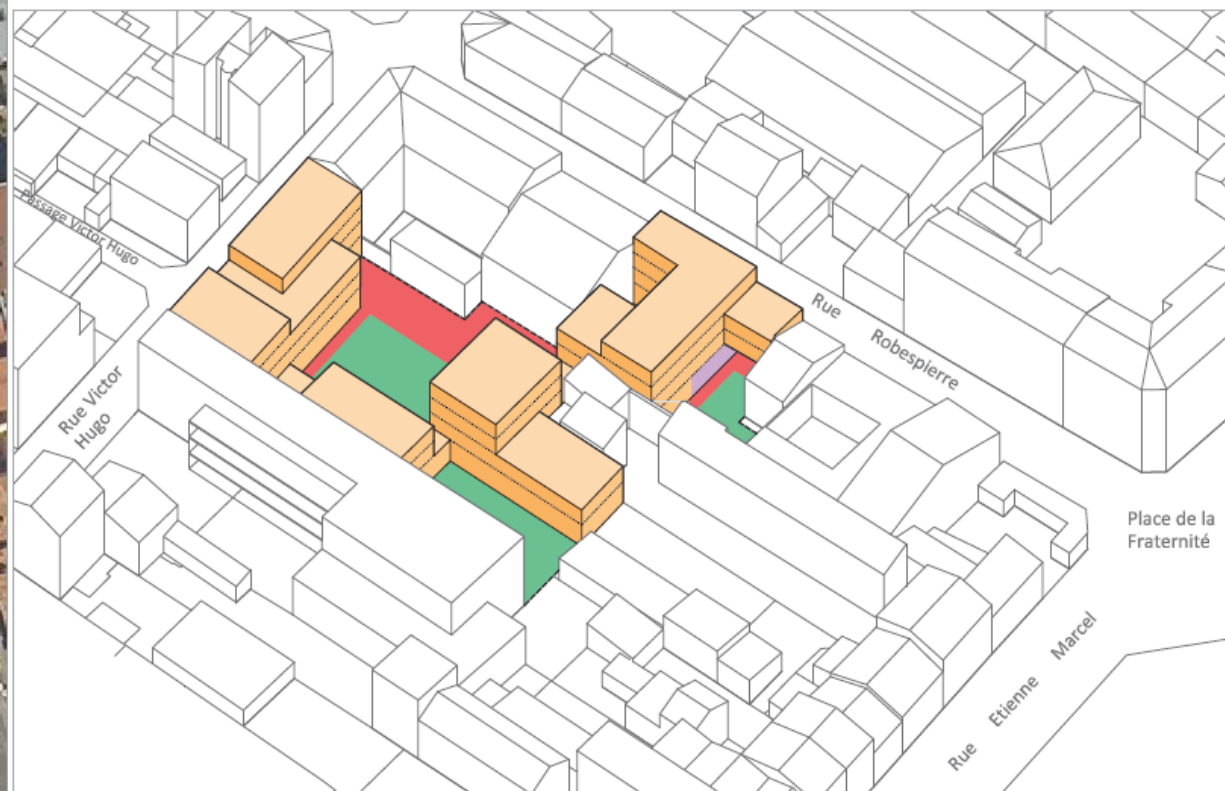
- 49 logements (dont 18 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Conservation et surélévation du 266 rue Etienne Marcel.
- Commerces/activités rue Etienne Marcel.
- Crèche associative rue Jules Ferry.
- Conservation de l'arbre existant avec jardin sur rue
➔ nouveau square public.

Secteurs d'aménagement



Robespierre





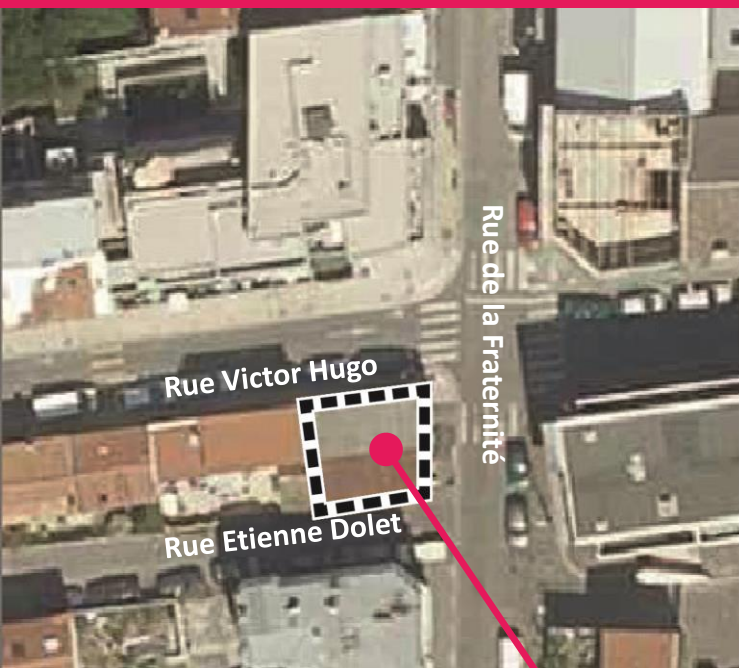
Projet :

- 34 logements (dont 12 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Commerce en RDC rue Robespierre.
- Jardins privatifs en cœur d'îlot.

Programmes

-  Logement
-  Commerce
-  Espaces verts privatifs
-  Circulations piétonnes intérieures

Secteurs d'aménagement



Fraternité

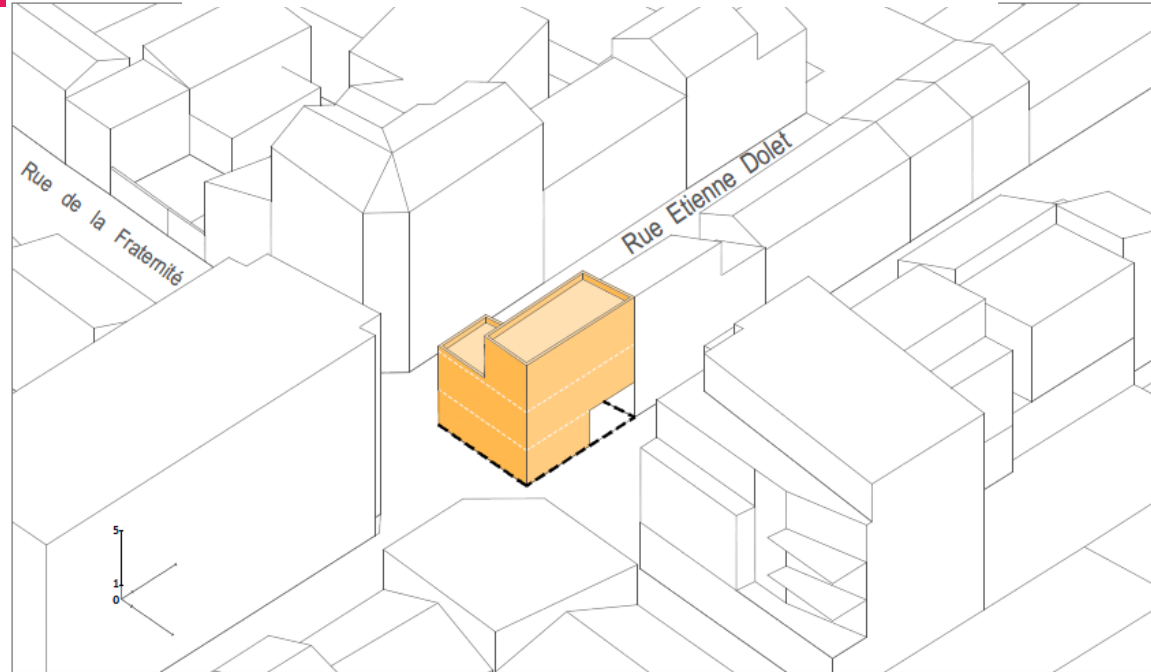
Secteur maintenu si les travaux réalisés par le propriétaire ne respectent pas les prescriptions de l'arrêté de péril.



Secteurs d'aménagement



Fraternité



- Démolition-reconstruction d'1 logement en triplex.
- Jardin privatif à l'arrière.

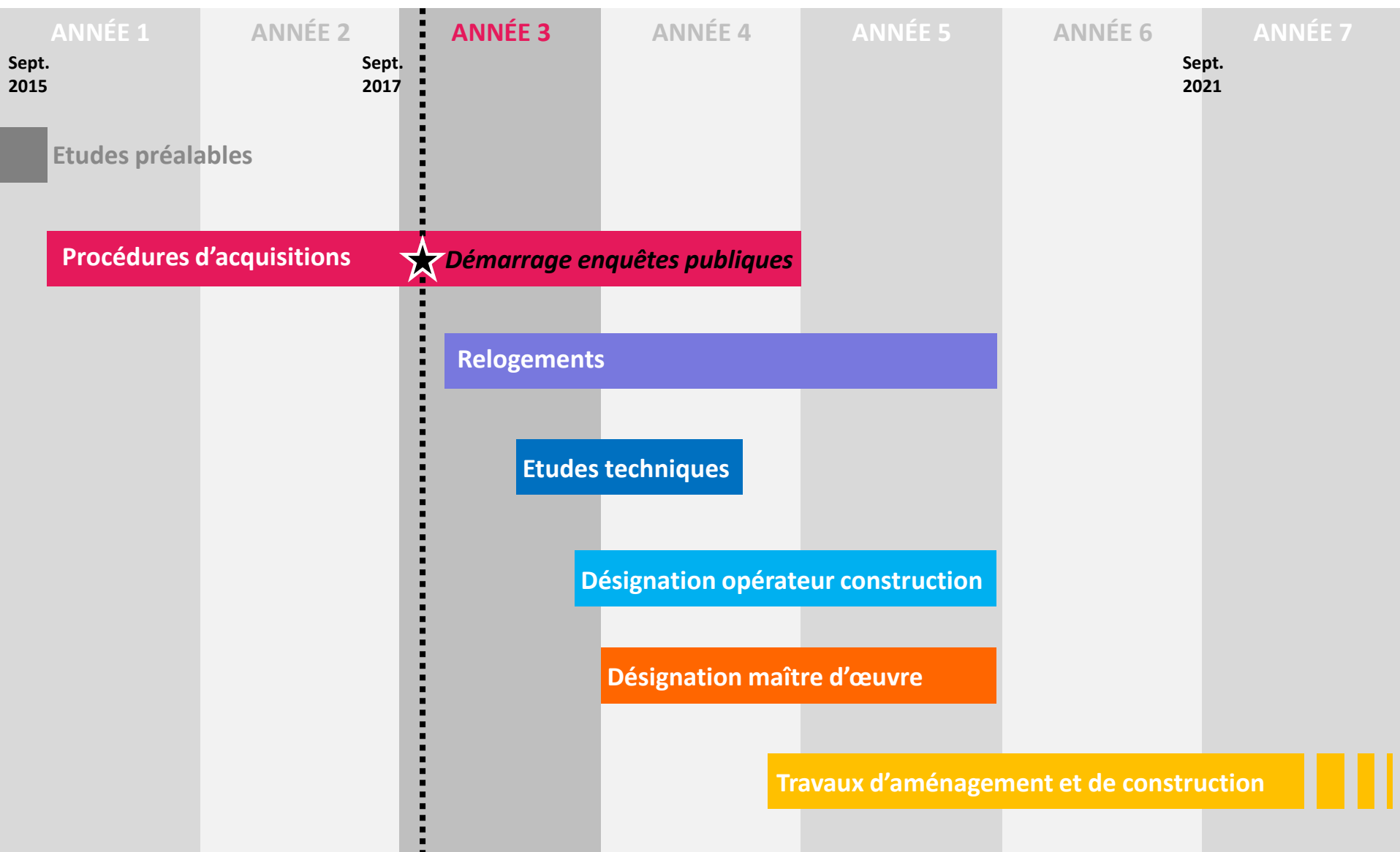
Programmes

 Logement

Mise en œuvre du projet urbain

Mise en œuvre du PNRQAD

Les différentes **étapes d'intervention** de la **SOREQA** sur les secteurs d'aménagement



Prochaines étapes

Lancement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique

Enquête d'utilité publique

Mois
(M)

Enquête parcellaire

Désignation commissaire enquêteur

M 0

Information du public et des propriétaires (15 jours avant démarrage)

M +1

Déroulement de l'enquête publique (2 à 4 semaines)

Information et recueil des observations du public :

- Dossier et registre consultables en mairie et sur Internet
- Permanences du commissaire enquêteur



Déroulement de l'enquête parcellaire (2 à 4 semaines)

Information et recueil des observations des propriétaires concernés :

- Dossier et registre consultables en mairie et sur Internet
- Permanences du commissaire enquêteur

Rapport du commissaire enquêteur

M +3

Rapport du commissaire enquêteur

Arrêté préfectoral, portant déclaration d'utilité publique

M +5
à +7

Arrêté préfectoral de cessibilité

PHASE JUDICIAIRE

M +12
à +20

Ordonnance d'expropriation

Saisine du juge de l'expropriation

Visite du juge sur les lieux

Jugement de fixation des indemnités

Paiement et prise de possession

Calendrier des enquêtes publiques par secteur :

- **Edouard Vaillant / Victor Hugo : novembre 2017**
→ ep-dup-edouardvaillantvictorhugo-soreqa.fr
- **Etienne Marcel : novembre 2017**
→ ep-dup-etienнемarcel-bagnolet-soreqa.fr
- **Jules Ferry : 2ème trimestre 2018**
- **Robespierre : 3ème trimestre 2018**



**Est
Ensemble**
Grand Paris



SORéga
Société de requalification
des quartiers anciens

27 septembre 2017

TEMPS D'ÉCHANGE

