

Projets de renouvellement urbain

Sept Arpents-Stalingrad

19 décembre 2023



1

Une requalification d'ensemble du quartier à l'œuvre

2

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

Et point d'avancement 2020 → 2023

3

Présentation des études de capacité des projets urbains

- 41 rue Charles Nodier
- 55 rue Charles Nodier
- 28/38 rue Stalingrad

4

Les prochaines étapes

Suivi d'un temps d'échange

Le renouvellement de la géographie prioritaire: sortie de QPV pour les Sept Arpents

- **Renouvellement des contrats de ville en 2023** : l'actuel contrat de ville sera remplacé, début 2024, par un nouveau contrat appelé « Engagements quartiers 2030 »
 - Le renouvellement du contrat de ville s'accompagne d'une **actualisation de la géographie prioritaire: le revenu comme critère unique (INSEE)**
 - **La sortie du quartier des Sept Arpents – Stalingrad (sauf îlot 27 à Pantin) a été annoncée courant octobre**
- ➔ **Quelles conséquences pour le projet de Renouvellement Urbain ?**

À ce jour, l'ANRU assure du maintien des crédits alloués et contractualisés pour les Sept Arpents

- **Une incertitude sur les conséquences de la sortie du QPV pour la poursuite du projet de renouvellement urbain**, par exemple pour l'allocation de nouvelles subventions.



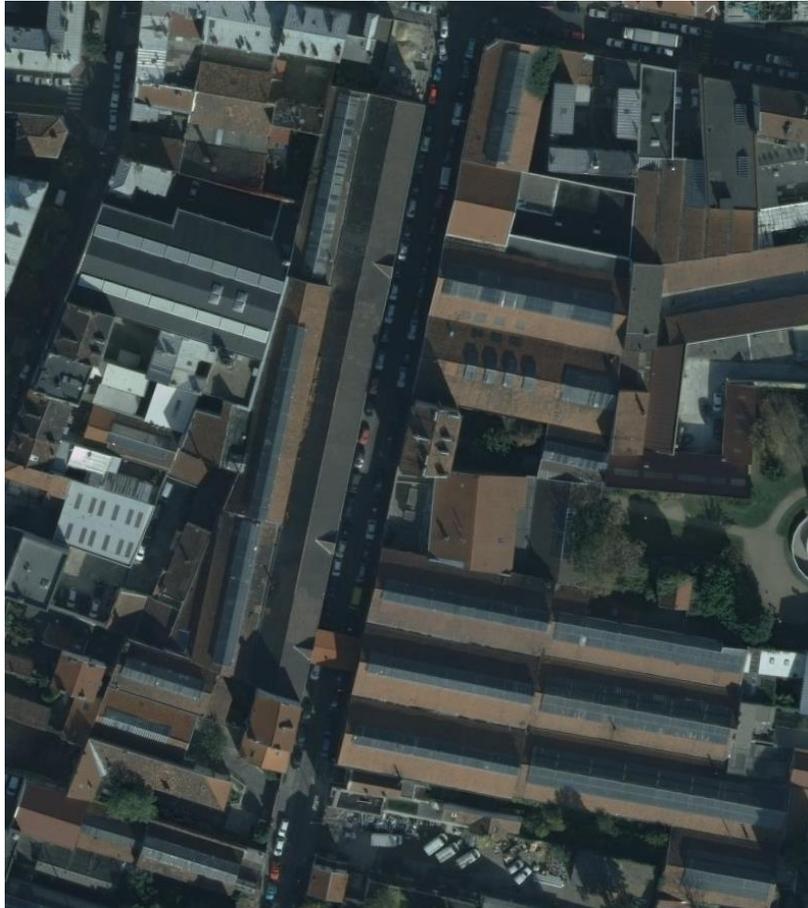
1

Une requalification d'ensemble
du quartier à l'œuvre

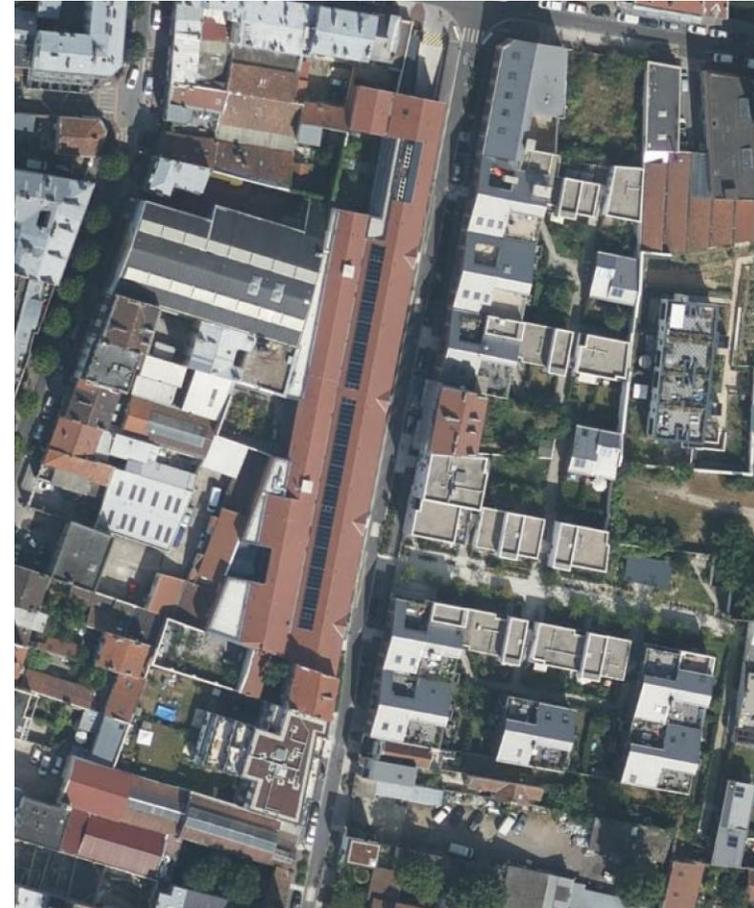
Autour du cadre de vie: encadrer la transformation du quartier

Un accompagnement à la mutation du bâti guidé par des objectifs ambitieux:

- Maintenir une mixité des fonctions - équipement-logement-activité-commerce
- Maintenir une mixité sociale en favorisant le parcours résidentiel
- Renaturer les espaces publics et privés et créer des espaces de respiration



2012



2022

Autour du cadre de vie: renforcer la place des espaces verts publics et privés



Une action de longue date pour:

- Préserver les espaces verts existants
- Développer de nouveaux espaces verts (cœurs d'îlots, squares)

→ Appui sur les outils réglementaires:

- plan local d'urbanisme de 2010, révisé en 2019
- plan local d'urbanisme intercommunal depuis 2020

Les principales opérations de renouvellement depuis 2010

La rue Carnot, de 2012

à aujourd'hui



→ **Rue Carnot et Franklin** – Restructuration des anciennes usines Guitel - opération mixte accession libre, locatif social, activité.

→ **9 Lamartine/11 Marceau** – Restructuration d'un entrepôt pour une opération mixte accession libre, locatif social, activité.

→ **9 Carnot** - démolition d'un entrepôt pour une opération en accession libre

La rue Franklin, de 2012

à aujourd'hui



→ **9 Franklin** – issue d'une précédente opération de Résorption de l'Habitat Insalubre – opération en locatif social - travaux en cours

Espace public réaménagement des rues Stalingrad, Franklin (Côté Pré Saint-Gervais) et Carnot

Around the living framework: favoring the implementation of diversified proximity businesses

→ Acquisition of commercial cells and trade funds to fight against nuisances and requalify the offer of proximity



Avant

Le Pré de chez vous,
lieu d'insertion et
nouvel espace de vie



Avant

Farine,
Boulangerie Bio



Après



Après

Autour du lien social: soutien aux initiatives associatives

Depuis 2015, les crédits de la politique de la ville ont permis de soutenir diverses actions portées par la Ville et les associations à destination des habitant.es du quartier prioritaire. Quelques exemples :



Des ateliers cuisine
(Dans ma petite cuisine)



Des ateliers
intergénérationnels
(Jeux Pré Partez)



Des concours
d'éloquence
(Hereditas)

La réalisation de
podcasts
(Transonore)



Le ciné-club
(Action)



Autour du lien social: gestion urbaine et sociale de proximité

La gestion urbaine et sociale de proximité est un **dispositif** visant à améliorer le cadre de vie des habitants sur différentes thématiques : propreté, stationnement, tranquillité publique, lien social, animation de quartier, etc.

Une convention GUSP a été signée afin d'ancrer la démarche dans le quartier.

La convention signée le 20 juin 2022 relative à la cette gestion partagée représente un engagement fort de la ville du Pré Saint-Gervais et des bailleurs sociaux signataires.

Une démarche partenariale et participative

→ Conseil citoyen, habitant-e-s et associations, État, Ville, bailleurs.

Autour de **diagnostics partagés** (en marchant notamment) et **d'actions concertées** entre tou-te-s les actrices et acteurs, chacun-e agissant ensuite à son niveau.

Diagnostic en marchant de votre cadre de vie !

Jeu 7 Juin
18h30
Départ : square Salvador-Allende

Habitant-e-s du quartier prioritaire Sept-Arpens-Stalingrad, donnez votre avis sur votre cadre de vie (propreté, déplacements, embellissement, éclairage public...) au cours d'une marche d'1h30.



Autour du lien social: gestion urbaine et sociale de proximité

Quelques exemples de projets réalisés dans le cadre de la GUSP



Des animations pour et par les habitant.e.s, et notamment "la Rue aux enfants" →



La réalisation de fresques murales



La création d'un jardin partagé à Rabelais →

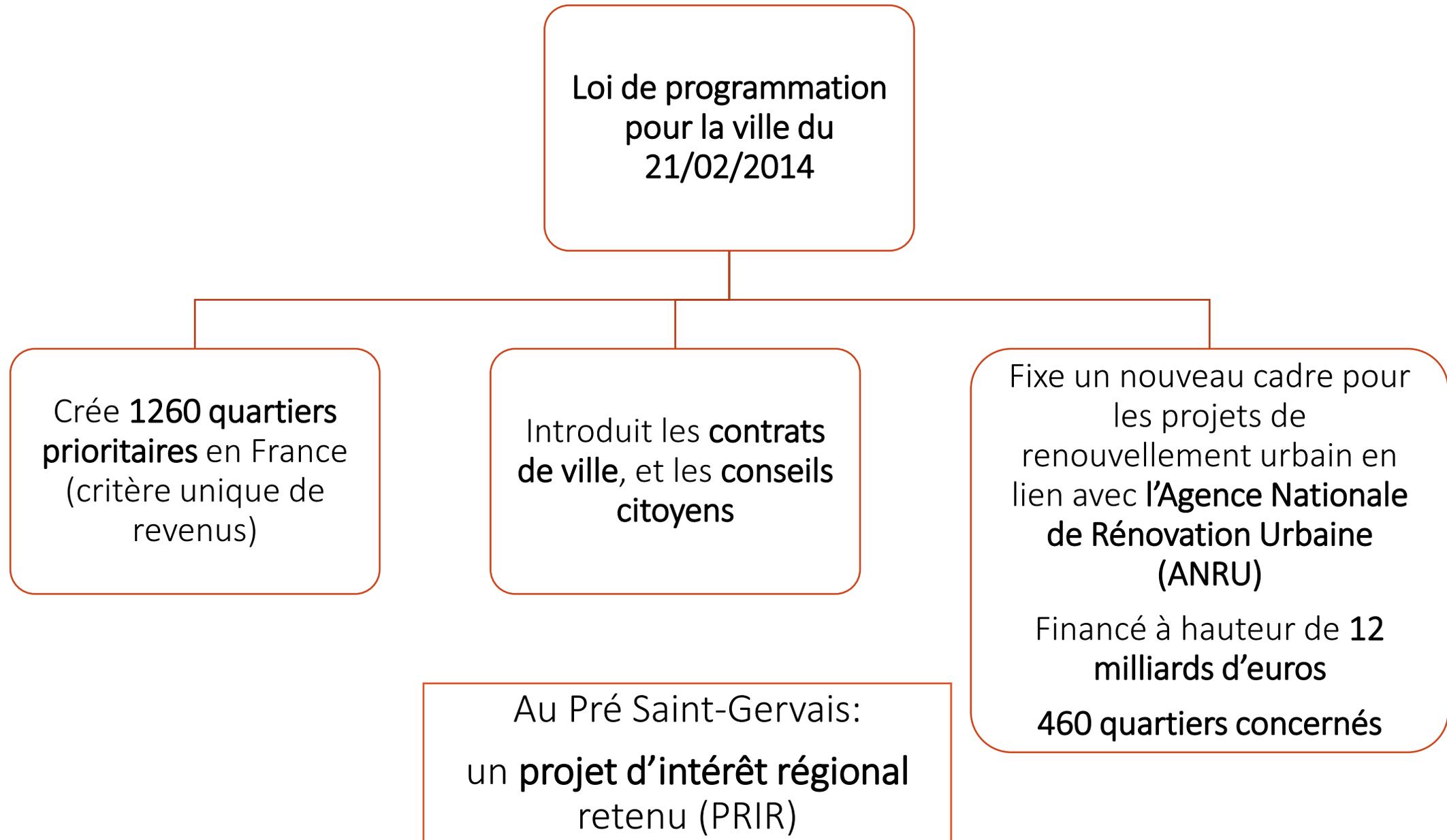


La transformation du jardin Salvador- Allende

2

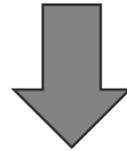
**Retour sur la phase
d'élaboration du projet de
renouvellement urbain co-
financé par l'ANRU et point
d'avancement 2020-2023**

Le cadre du programme de renouvellement urbain



Le contexte d'intervention aux Sept Arpents - Stalingrad

- 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 (14% sur le QPV, soit 10 points de plus qu'en Ile-de-France) ;
 - ❑ Une densité forte, une imbrication des cœurs d'îlots entre activités et habitat ;
 - ❑ Un manque d'espaces de nature et de respiration ;
 - ❑ Une **présence de logements sociaux limitée** sur le quartier ;
 - ❑ Un enjeu de **redynamisation commerciale**.

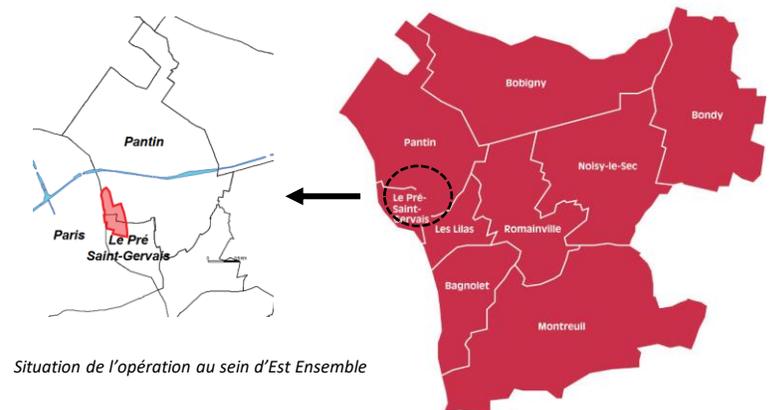


Les grands objectifs retenus pour ce projet centré sur la lutte contre l'habitat indigne:

- ➔ 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 ;
- ➔ **Maîtriser la mutation des îlots et parcelles** au-delà de la **promotion immobilière**
- ➔ Offrir plus de nature avec la création d'un **espace vert public** et d'espaces végétalisés en cœur d'îlot.

Projet d'intérêt régional, projet d'intérêt national: quelle différence?

Il s'agit d'une priorisation réalisée par l'ANRU. Les PRIN sont jugés prioritaires, et les enveloppes de subvention allouées sont plus conséquentes que pour les PRIR.



Situation de l'opération au sein d'Est Ensemble

Du diagnostic au projet urbain

Protocole de préfiguration



2017/2018

Réalisation des deux études:

- ➔ Une **étude habitat privé et foncier**
- ➔ Une étude sur le **potentiel de développement économique du quartier**



Présentation des deux études au conseil citoyen en 2019



Présentation du dossier déposé en réunion publique en janvier 2020

Une validation en **deux temps**:

1) Comité d'engagement fév2020:

8 opérations de recyclage foncier présentées, 4 retenues:

- **55 Nodier**
- **28/30 Stalingrad**
- *Ilot 3 à Pantin (2 opérations)*

2) Comité d'engagement juillet 2021:

- **41 Nodier** (qui était accompagné par un autre dispositif)

NB: L'ilot Stalingrad n'est pas financé par l'ANRU mais par d'autres appels à projet

Désignation de la **Soreqa** comme aménageur en mars 2020

=> **démarrage opérationnel**

Retour sur l'étude habitat privé et foncier

Un diagnostic d'envergure :

- 38 immeubles diagnostiqués, dont 26 au Pré Saint-Gervais
- 11 îlots étudiés, dont 3 au Pré Saint-Gervais

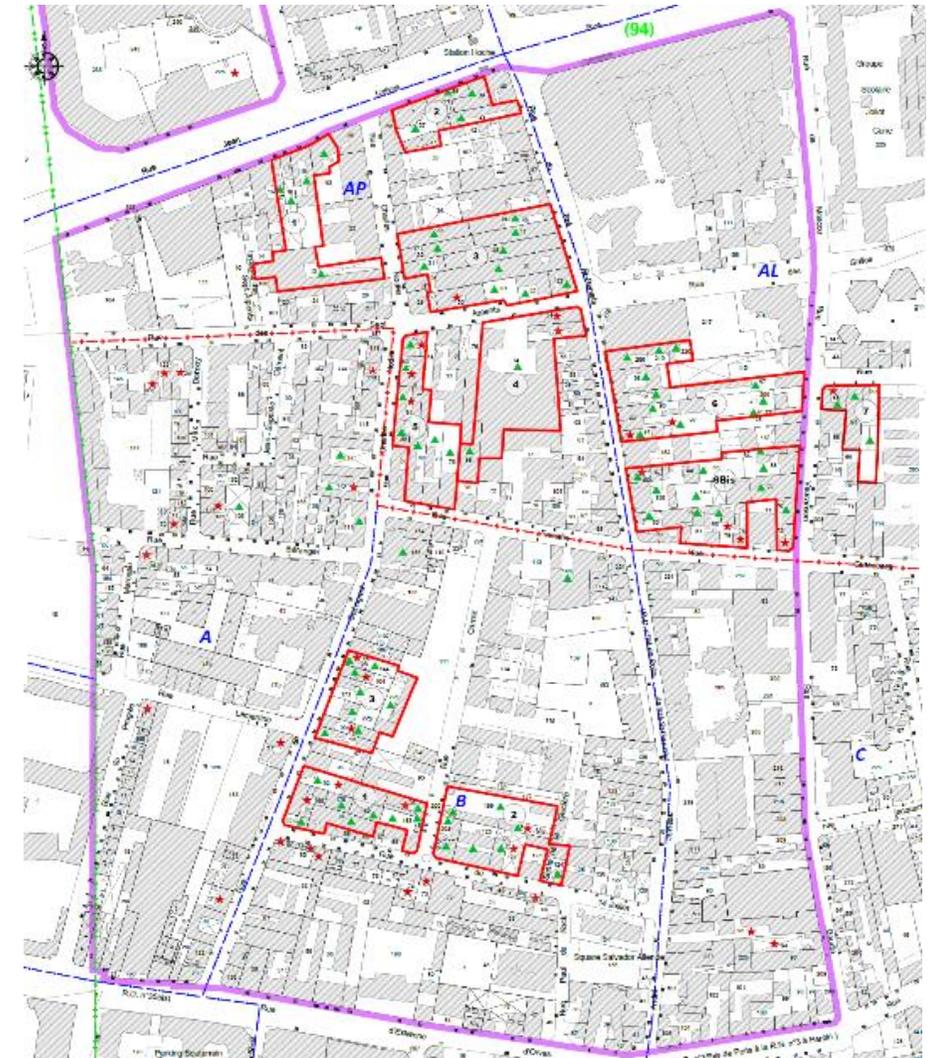
- 
- **Priorisation** des adresses
 - **Fléchage** des adresses selon les différents dispositifs (OPAH, recyclage) en fonction de l'état et de la capacité de mobilisation des copropriétaires concernés

Objectif 1: Repérer les adresses pouvant présenter des risques pour la santé et la sécurité des habitants



- 
- Principalement des **zones d'anciennes activités productives**
 - Seule solution pour permettre de **créer des espaces verts**

Objectif 2 : Identifier des îlots qui présentent un potentiel de transformation



Carte de l'étude parcellaire de 2017

Deux dispositifs complémentaires déployés sur le quartier

Diagnostic initial qui a permis de démontrer :
- La prédominance d'un parc privé ancien dégradé
- Que les premiers dispositifs de lutte contre l'habitat indigne n'ont pas suffi et doivent être renforcés

L'OPAH-RU des Sept Arpents (2020 -2025)

- ✓ Accompagner les copropriétés en difficulté à la réalisation de travaux de réhabilitation:
 - ✓ 28 adresses ciblées accompagnées prioritairement,
 - ✓ Un accompagnement possible en ingénierie et en travaux (sous conditions) des autres immeubles du périmètre.

→ Opération pilotée par Est Ensemble et dont l'animation a été confiée à la Soreqa.



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

Le recyclage foncier (2020 -2030)

- ✓ Mis en œuvre lorsque les adresses cumulent les difficultés et les dégradations ou pour accompagner la mutation de certains îlots denses et minéraux au bâti hétéroclite
 - ✓ **3 sites retenus au Pré Saint-Gervais** à l'issue de la phase diagnostic
- Opération pilotée par Est Ensemble et dont la réalisation a été confiée à la Soreqa.



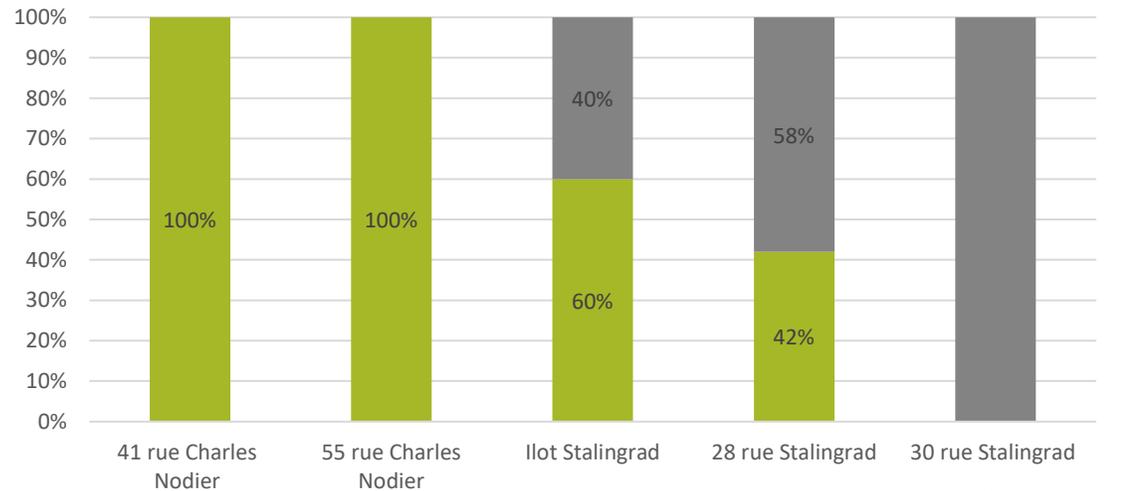
Dispositif financé par l'Anru, l'Etat et les collectivités à hauteur de **10 M €**
→ Reste à charge de **7 M €** pour Est Ensemble et le Pré Saint-Gervais

Avancement - volet recyclage foncier

Démarrage des acquisitions foncières

- Deux adresses acquises à 100%.
- Lancement des procédures de déclaration d'utilité publique en 2024

Avancement de la maîtrise foncière



La ville est propriétaire du fonds de commerce



55 Nodier



41 rue Charles Nodier



32 Stalingrad

Lancement de l'opération d'aménagement

Cette opération de recyclage foncier mobilise un aménageur spécialisé dans la résorption de l'habitat indigne, **la Soreqa**, en charge de :

- Réaliser des **études foncières** et **prendre contact avec les propriétaires** des biens situés dans le périmètre opérationnel en vue de leur acquisition
 - Le droit de préemption a été transféré à l'aménageur
 - C'est également l'aménageur qui est chargé de conduire les procédures d'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 occupants des biens acquis.

Dans un second temps, l'aménageur sera chargé des travaux de démolition et de la remise en état des terrains.

C'est aussi l'aménageur qui revendra les terrains.

Désignation de la **Soreqa** comme aménageur en mars 2020:

→ Il agit **pour le compte** d'Est Ensemble, en lien étroit avec les villes de Pantin et du Pré Saint-Gervais.

Relogement au fur et à mesure des acquisitions

Une fois les logements acquis, la Soreqa relogé les occupants selon leur situation (parc social, logements-relais, aide au déménagement dans le parc privé...)

Où en est-on?

55 Nodier

- Immeuble vide de tout occupant.
- En attente de l'éviction commerciale pour finaliser les diagnostics et engager les études de maîtrise d'œuvre.

41 Nodier

- Un dernier relogement en attente avant de pouvoir débrancher l'immeuble puis procéder à la démolition

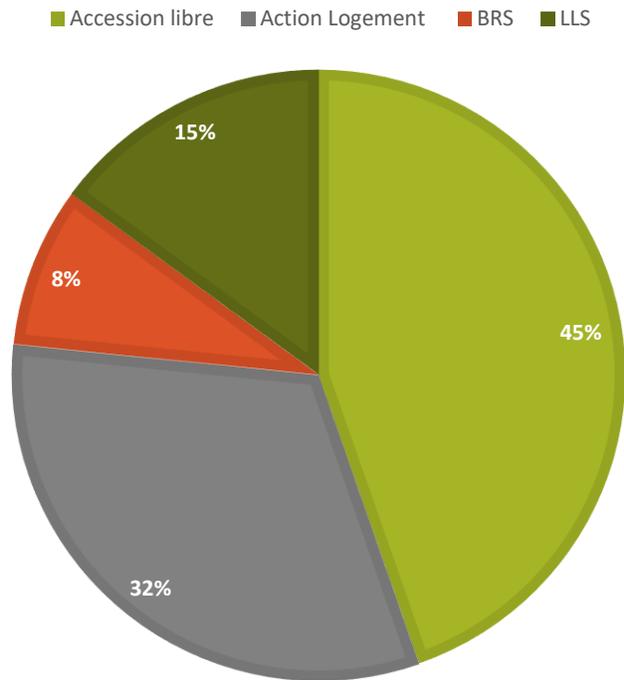
Îlot Stalingrad/Etoile

- La Soreqa relogé au fur et à mesure des acquisitions.
- Estimation de 7 ménages à reloger selon enquête sociale, mais possible évolution.

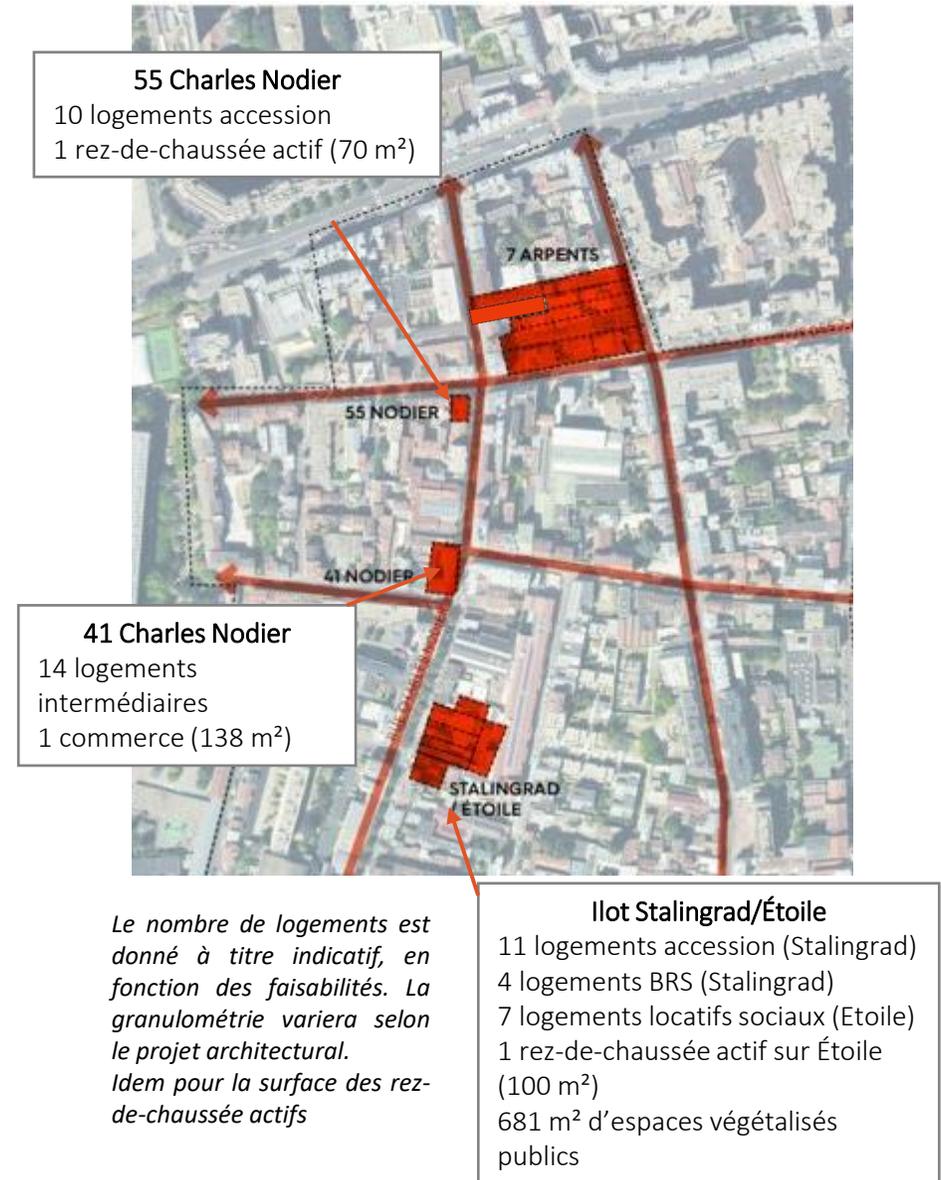
Déterminer la programmation logements

Des hypothèses de programmation logements avaient été présentées au moment du dépôt de dossier à l'ANRU, elles ont été affinées depuis.

PROGRAMMATION LOGEMENTS - PARCELLES EN RECYCLAGE



Une programmation variée, pour tous les types de ménages

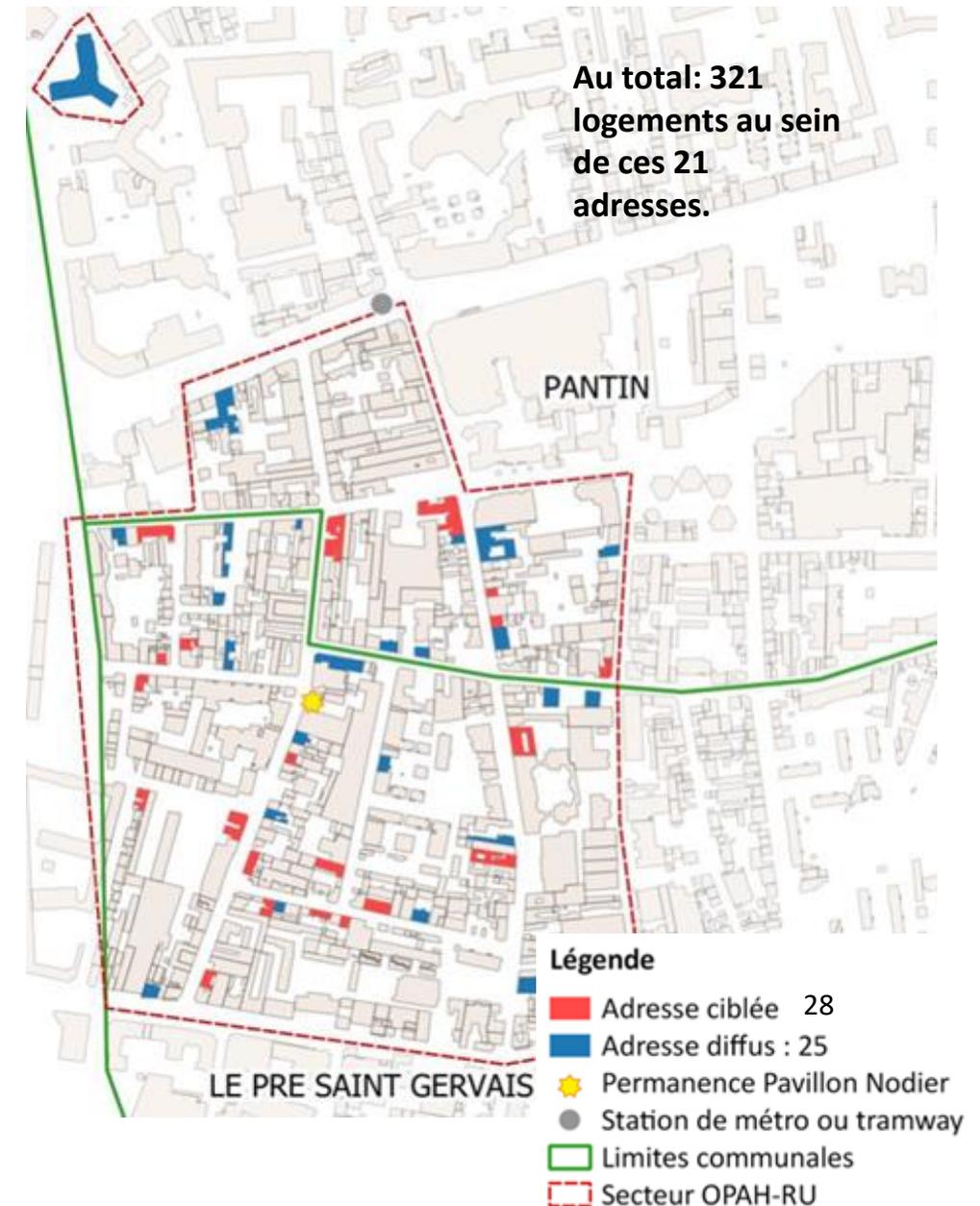


Avancement - volet OPAH-RU

Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat

Accompagnement des copropriétés en difficulté : L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) 2020-2025

- Les copropriétés au sein du périmètre ci-contre peuvent être accompagnées et aidées financièrement pour réaliser des travaux.
- Certaines copropriétés (en rouge) sont identifiées pour bénéficier d'un accompagnement renforcé (subventions majorées, accompagnement technique financier et administratif)
 - **21 copropriétés sont concernées au Pré Saint-Gervais (et 7 adresses à Pantin)**
 - **Des permanences organisées tous les 1ers mercredis du mois au Pavillon Nodier de 15h à 19h**



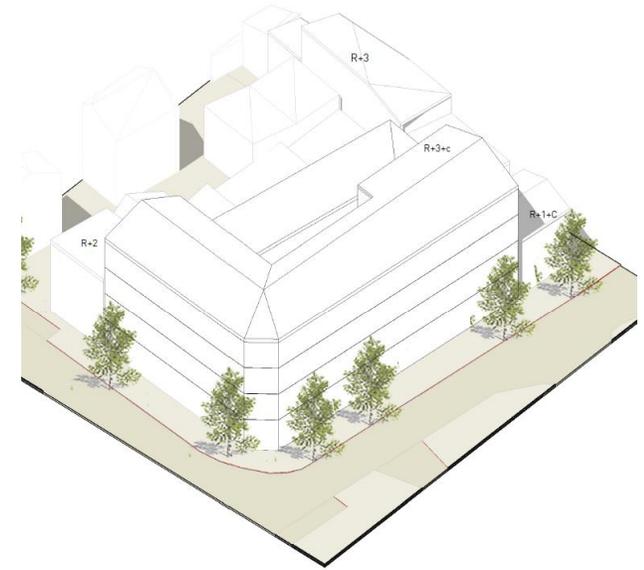
3

Phase 4 : Présentation des études de faisabilité des projets urbains

- 41 rue Charles Nodier
- 55 rue Charles Nodier
- 28/38 rue de Stalingrad

41 Nodier / L'existant – un bâti fortement dégradé

- Un immeuble connu de longue date pour son état de dégradation ;
- Un premier accompagnement dans le cadre incitatif de l'OPAH (2012-2016) puis du DILHI (depuis 2016) au regard des désordres importants repérés ;
- Plusieurs arrêtés de péril imminent pris entre 2012 et 2016, confirmant la dangerosité du bâti ;
- Prise d'un arrêté en 2017 et 2018 interdisant l'habitation puis l'accès à l'aile Béranger ;
- 2020 : Intégration de l'adresse au périmètre d'appropriation publique de la Soreqa.



Bat A1 Béranger



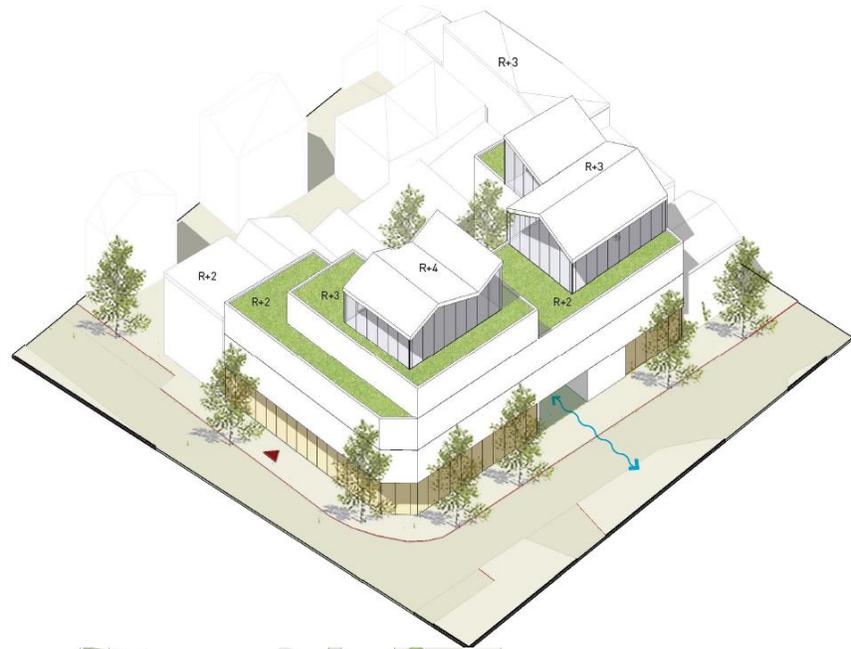
Bat A2 Nodier



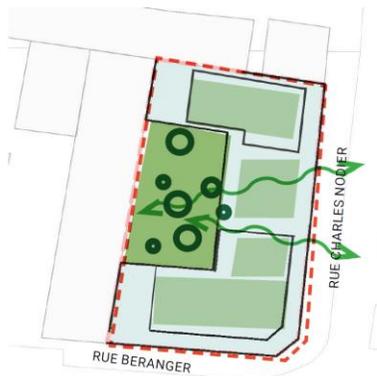
Bat B



Le projeté – un nouveau bâti confortable et un îlot plus vert



Les règles d'urbanisme ne permettent pas de construire en cœur d'îlot, afin de libérer l'emprise au sol et favoriser la renaturation



Création de 14 logements environ.

Les objectifs:

- ➔ Proposer un nouvel immeuble en cohérence avec les immeubles voisins,
- ➔ Désimperméabiliser le cœur d'îlot et végétaliser les toitures, pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le confort des habitants,
- ➔ Proposer une surface dédiée à l'activité commerciale en rez-de-chaussée.

Projet prévu au PLUi

Cartographie de l'OAP :



Parti d'aménagement :



Populations
Logements
Equipements
Densités

1

Espace de développement d'un programme mixte comprenant un immeuble de logement accueillant des commerces en RDC

Où en est-on?

La faisabilité doit être transformée en fiche de lot, qui viendra guider les propositions des architectes. Des évolutions sont donc possibles par rapport à ce visuel.

55 Nodier / L'existant – dégradé et inadapté à du logement

- Ancien hôtel meublé très dégradé aux nombreux désordres structurels ;
- Plusieurs arrêtés d'insalubrité liés à la vétusté des équipements sanitaires et de problèmes récurrents d'humidité dus à un mauvais entretien de l'immeuble ;
- Une activité de bar/restauration au rez-de-chaussée inadaptée.



LOT 55 NODIER
DIAGNOSTIC STRUCTUREL 2018



FISSURES SUR LE PLANCHER BAS DU RDC



ÉTAIEMENT DU PLANCHER HAUT RDC



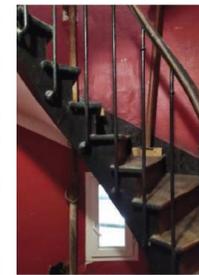
Façade détériorée par dégâts des eaux provoquant un effritement partiel du mur

ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE

ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE



ÉTAIEMENT DE LA VOLÉE: R2- R3



CONTINUITÉ DES ÉTAIS ASSURÉE



ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE



ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE

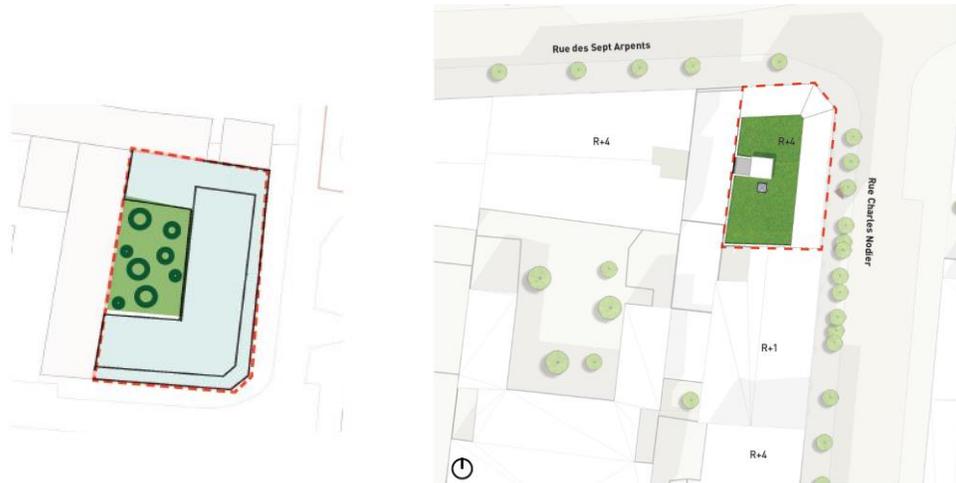
POSTES DE PROJET

Le projeté – une réhabilitation de qualité

Création de 10 logements environ.

Les objectifs:

- ➔ Conserver les façades et le gabarit existants;
- ➔ Restructurer les intérieurs pour permettre la création de logements adaptés;
- ➔ Améliorer le confort des logements et des espaces communs ;
- ➔ Proposer un nouveau rez-de-chaussée actif.



Où en est-on?

La faisabilité doit être transformée en fiche de lot, qui viendra guider les propositions des architectes. Des évolutions sont donc possibles par rapport à ce visuel.

Ilot Stalingrad/Etoile / L'existant - un bâti hétéroclite et morcelé



Ilot Etoile

- ➔ 28 rue de Stalingrad (rue)
- ➔ 30 rue de Stalingrad (rue)

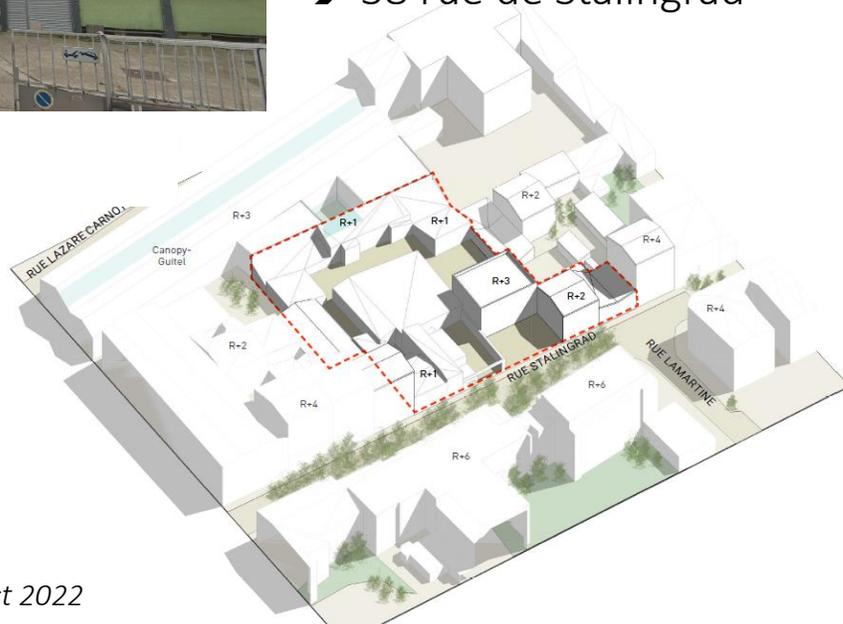


Ilot Stalingrad

- ➔ 32 rue de Stalingrad
- ➔ 36 rue de Stalingrad
- ➔ 38 rue de Stalingrad



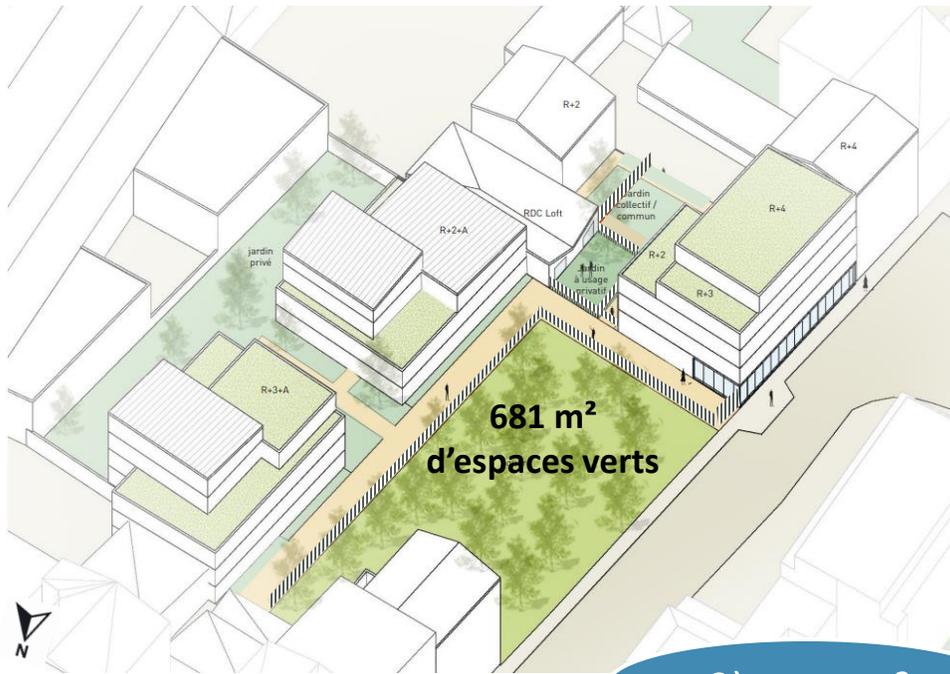
Volumétrie de l'existant – Urbanact 2019



Volumétrie de l'existant – Urbanact 2022

- ➔ Un bâti déqualifié avec des constructions hétéroclites ;
- ➔ Ilot imperméable et comprimé ;
- ➔ Présence de locaux d'activités obsolètes offrant un fort potentiel de mutation pour accueillir un nouvel espace vert.

Îlot Stalingrad/Etoile – Le projeté - un îlot vert et connecté au paysage



Etude de capacité – Urbanact 2022

Où en est-on?



Des échanges ont lieu avec les copropriétaires au 28 et 30 Stalingrad concernant les études de faisabilité. Des évolutions sont possibles.



Pour rappel, l'étude de capacité – GPA 2019

Les objectifs:

- ➔ Créer un nouvel espace public paysagé dont la programmation est à définir;
- ➔ Ouvrir le cœur d'îlot au quartier et prolonger les paysages ;
- ➔ Désimperméabiliser les sols avec la création d'un nombre important de m² d'espaces verts publics et privés ;
- ➔ Créer des logements de qualité, aux typologies variées ;
- ➔ Implantation d'un rez-de-chaussée actif dont la programmation reste à définir.

Projet prévu au PLUi



Populations Logements Equipements Densités

- 1** Espace de développement d'un programme mixte comprenant un immeuble de logement accueillant des commerces en RDC
- 2** Espace de développement d'un programme mixte dont 15 à 25 logements environ avec 30% minimum en logements sociaux en locatif et/ou en accession. Les activités économiques se localiseront en RDC en façade sur la rue de Stalingrad.
- 3** Espace de développement d'un programme mixte dont 20 à 30 logements environ avec 30% minimum de logements sociaux en locatif et/ou en accession. Les activités économiques se localiseront en RDC en façade sur la rue de Stalingrad.

Espace de réalisation de l'équipement sportif complémentaire

Environnement Santé Energie

- Espace vert public à créer
- Espace vert privé à créer
- Traitement paysager favorisant les connexions avec les espaces verts en continuité

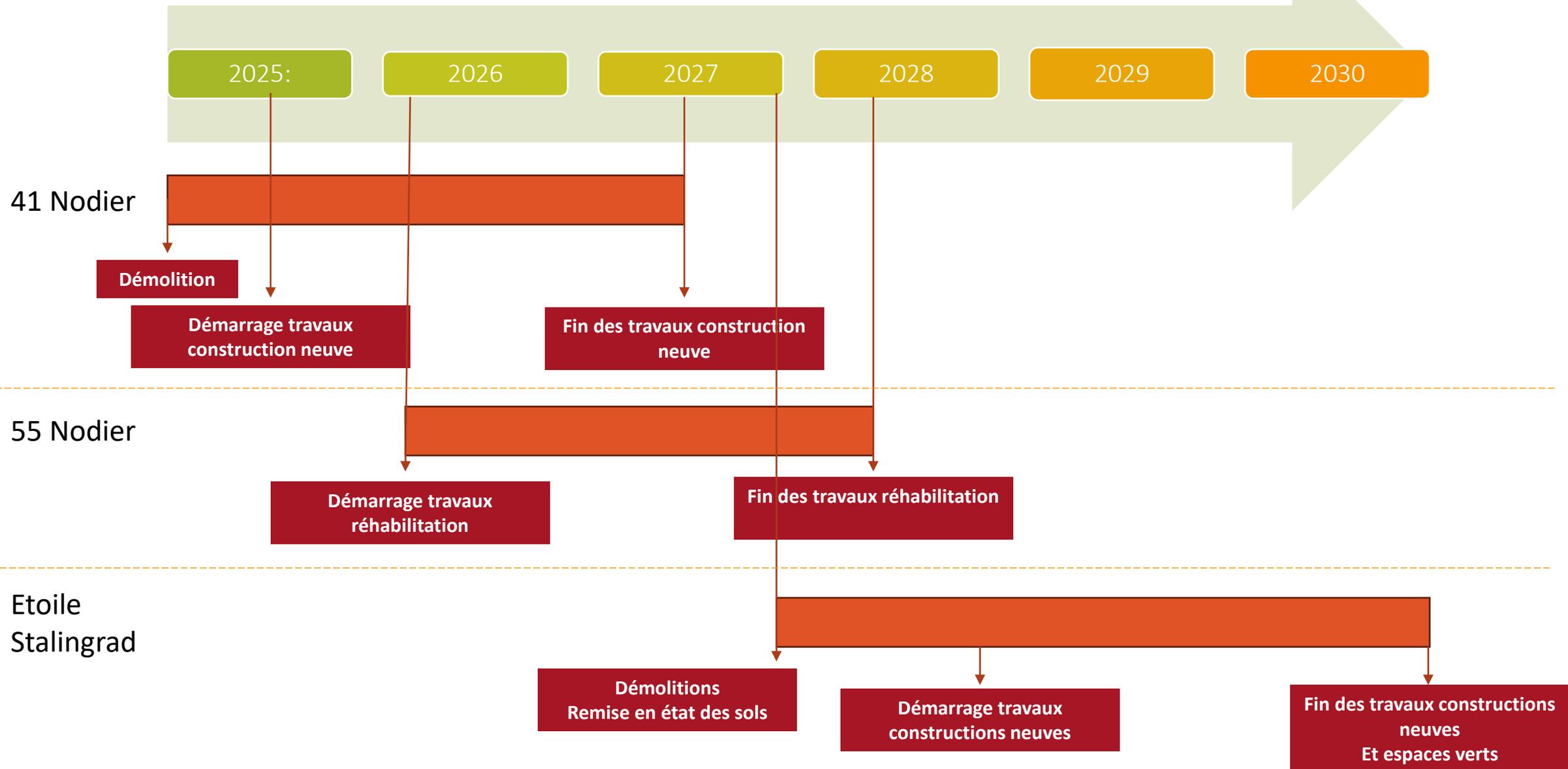
Mobilités Coupures urbaines

- A. Créer une liaison piétonnière et garantir une percée visuelle sur le cœur d'îlot vert
- B. Accès éventuel à l'équipement à prévoir

4

Les prochaines étapes

Planning prévisionnel des opérations de recyclage foncier



La feuille de route 2024 prévisionnelle – recyclage foncier

55 rue Charles
Nodier

- T1 2024: prise de possession (procédure d'appel des exploitants)
- T2 2024 : consultation d'un opérateur construction

41 rue Charles
Nodier

- T1 2024 : relogement du dernier ménage du 41 Nodier
- T3 2024 : référé préventif
- T4 2024 : démarrage des travaux de démolition

Ilot
Stalingrad/Etoile

2024 : poursuite des acquisitions foncières, du relogement et lancement de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'accompagnement du projet de renouvellement urbain

Au programme pour l'année à venir:

➔ Mise en place d'une maison du projet itinérante:

➔ Permanences au pavillon Nodier,

➔ 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 sera consultable au pavillon Nodier, en mairie et en ligne.*

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

Merci de votre attention