

Appel à manifestation d'intérêt TempO pour l'activation temporaire de délaissés urbains et les initiatives d'urbanisme transitoire

Fiche de site

Annexe 1d – Site 3



Nom du site et nom du quartier : NPNRU Pantin, Sept Arpent Stalingrad

Opération d'aménagement dans laquelle s'inscrit le site :

Le quartier des Sept Arpents Stalingrad

Le quartier des Sept Arpents Stalingrad se développe au sud de la commune de Pantin et au nord du Pré-Saint-Gervais. Le secteur compte 8600 habitants, 4000 logements dont 31 % de logements sociaux. Situé aux portes de Paris, il comprend deux ensembles : Les Sept Arpents Stalingrad, un quartier situé à la fois sur la commune de Pantin et du Pré Saint Gervais, constitué d'un tissu faubourien et soumis à d'importantes problématiques d'habitat ancien dégradé, ainsi que l'îlot 27, situé au nord de l'avenue Jean Lolive, en mitoyenneté avec la voie parisienne des Petits Ponts.

Ce quartier prioritaire bénéficie d'une situation urbaine favorable et d'une dynamique de réhabilitation à la fois privée et publique. Dans ce contexte, le principal risque pesant sur ce quartier est celui d'une déqualification croissante des immeubles ou îlots exclus de cette dynamique, du fait de leur insalubrité ou de leur vétusté comme dans le quartier du faubourg des Sept Arpents Stalingrad.

Le Projet de renouvellement urbain

En renforçant l'intervention publique sur le quartier, le projet de renouvellement urbain a vocation à créer un effet de levier sur les parcelles en décrochage, tout en maintenant la diversité sociale et fonctionnelle du quartier et en agissant pour l'amélioration du cadre de vie.

Une étude pré-opérationnelle habitat privé dégradé et une étude de la structure parcellaire ont permis d'approfondir un travail de repérage des ensembles immobiliers présentant des signes de dégradation et de fragilisation. Une trentaine d'ensembles immobiliers ont été pré-ciblés pour une intervention d'aide à la requalification du bâti, réalisée par les villes et l'EPT Est Ensemble.

Cet îlot a été identifié dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et présente par ailleurs un fort potentiel de requalification de par sa taille et son emplacement stratégique dans le tissu urbain. En effet, le cœur d'îlot est très dense, invisible depuis la rue et peu accessible. S'y développent principalement des activités tertiaires, d'artisanat, de stockage, parfois sur les surfaces très étriquées en lanière.

Le projet à l'échelle de l'îlot, prévoit le recyclage foncier (démolition - reconstruction) offrant la possibilité de construire environ 70 logements, de réinvestir un cœur d'îlot végétalisé et d'animer le socle sur rue de cette polarité commerciale stratégique.

Superficie: 858 m²



Propriétaire: La Commune de Pantin est propriétaire des parcelles AP 51 et AP 52. La Soreqa est propriétaire de la parcelle AP 53.

Disponibilité: Les parcelles AP 51, AP52 et AP53 sont disponibles dès Février 2020. La Parcelle AP 53 est concernée par une démolition de Novembre 2019 à Février 2020 dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne. Les parcelles AP 51 et AP 52 seront mobilisées dans le temps du chantier par la base vie.

De plus, la parcelle AP 51 doit également préserver avec un accès technique de sécurité et de livraison pour le Théâtre des loges.

Ces trois parcelles font partie d'un îlot complexe à l'étude dans le cadre du NPNRU Sept Arpents Stalingrad - îlot 3- dont le conventionnement est prévu en 2020.

La maîtrise de l'ensemble de l'îlot 3 est complexe et envisageable à moyen/long terme. Ainsi, le site est considéré comme disponible pendant une durée minimale de 5 ans. La convention d'occupation transitoire sera d'une durée 12 mois renouvelable, de mai 2020 à mai 2021, sous condition de pérennité de l'équilibre du projet.

Raccordements:

Électricité : Le terrain est raccordé à l'électricité (ancienne puissance souscrite de 36KVA). Un compteur devra être réinstallé via le câble souterrain en place sur la parcelle AP 52. L'abonnement et la consommation seront à la charge du preneur.

Eau : Le terrain est raccordé au réseau d'eau, via une desserte de diamètre 30 mm. Le contrat actuellement actif (compteur sur place et branchement ouvert), pourra être repris à sa charge par le preneur lauréat.

Pollution(s) : Les études de sol réalisées par la Soreqa seront transmises aux candidats sur demande.

Atouts: Le terrain situé à proximité de la station de Métro Hoche et de la Porte de Pantin. Situation à équidistance du centre-ville de Pantin et du centre-ville du Pré-Saint-Gervais. Parcelles situées sur un angle de rue avec un flux actif sur la rue du Pré-Saint-Gervais permettant un adressage fort.

Point de vigilance: Situation dans un tissu de faubourg sur un quartier en rénovation urbaine. Forts enjeux de médiation avec les riverains du quartier, les activités artistiques et économiques présentes sur l'îlot 3. L'environnement proche du site est soumis à des enjeux de sécurité dans l'espace public.

Programmation future : Le projet à l'échelle de l'îlot 3, prévoit le recyclage foncier (démolition - reconstruction) offrant la possibilité de construire environ 70 logements, de réinvestir un cœur d'îlot végétalisé et d'animer le socle sur rue de cette polarité commerciale et culturelle stratégique.

Convention et redevance : Le projet prévoit de mettre en place une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sur les parcelles appartenant à la ville et une convention d'occupation d'un an renouvelable de la totalité du site avec la ville, la Soreqa, Est Ensemble et le preneur lauréat de l'AMI.

Cette occupation fera l'objet d'une redevance maîtrisée en fonction du projet proposé, il est demandé aux équipes candidates de formuler une proposition de redevance en cohérence avec l'équilibre financier et les comptes d'exploitation prévisionnels du projet.

Orientations souhaitées : Les attendus spécifiques de la ville

L'occupation transitoire du site devra répondre à deux objectifs principaux : d'une part la volonté de valoriser le site, de façon sociale et symbolique, et d'autre part de préfigurer les nouveaux usages de la ville prévus dans le projet de renouvellement urbain.

Ainsi, les parcelles concernées sont soumises à trois enjeux majeurs :

- Créer du lien social : le projet a vocation à trouver une nouvelle manière de faire émerger le lien social, en veillant à apporter des aménités aux habitants tout en maîtrisant les nuisances (notamment sonores) et en prenant en compte les enjeux de sécurité propre à ce secteur (squat, trafic, ...etc.)
- Créer une activité/animation transversale permettant d'amorcer de nouveaux usages (pouvant être culturel, sportive, de loisir, agricole, économie circulaire ...) et de susciter la curiosité, grâce au lien entre le futur occupant du site et les habitants du quartier
- Rénover la fabrique de la ville sur elle-même : en s'appuyant sur une forte adaptabilité au contexte spécifique du projet, dans un souci social inclusif permettant de développer une approche résolument locale et en accord avec les enjeux de développement durable

De plus, il est convenu que le Théâtre des Loges pourra continuer de bénéficier de la desserte existante sur la parcelle AP51 pour des raisons de livraison et de sécurité incendie.

Il est attendu que le porteur de projet lauréats s'engage à s'installer tout au long de l'année, en garantissant une présence quotidienne en semaine, sur le site. Il s'engagera également à initier le projet pour lequel il reçoit une subvention. Par ailleurs, il s'engagera sur le principe d'une ouverture au public du site occupé, notamment à l'occasion de rencontres avec la population lors d'événements à préciser (exemples : Été du Canal 2018, Journées du Patrimoine, Fête de la Ville, etc.), et avec le public scolaire de la ville au cours de l'année scolaire. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé.

La ville de Pantin insiste sur le fait que le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

