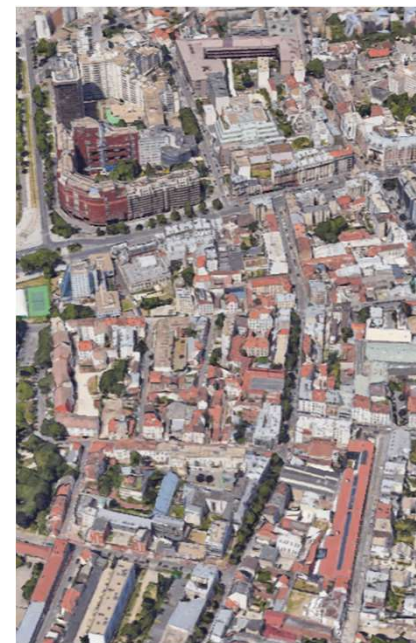


NPRU Sept Arpents - Stalingrad, Pantin / Le Pré Saint-Gervais Présentation du projet de renouvellement urbain



Dossier de présentation – projet de renouvellement urbain Sept Arpents / Stalingrad

Ce dossier présente les projets de renouvellement urbain du quartier des Sept Arpents.

Le projet a été élaboré dans le cadre des études amont menées avec le concours de l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) qui se sont déroulées entre 2016 et 2022 et qui ont porté sur le QPV Sept Arpents-Stalingrad.

Le projet est présenté à un stade suffisamment défini pour que le public puisse se prononcer de manière informée mais pourra être amené à évoluer en fonction du retour du public, des études ultérieures et de la concertation réglementaire et non réglementaire qui se poursuivra **tout au long des étapes du projet.**

Ce dossier présente le programme d'intervention cofinancé par l'ANRU. Il est complété par un ensemble d'opérations portées en propre par les villes de Pantin et du Pré Saint-Gervais et les autres acteurs publics et privés qui interviennent sur le secteur. C'est cet ensemble d'interventions qui contribue au renouvellement urbain du quartier.

Qu'est-ce que l'ANRU et le NPNRU?

Le **Programme National de Rénovation Urbaine** a été institué par la loi du 1^{er} Août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi « Borloo » avec pour objectif de requalifier plus de 500 quartiers en France et d'apporter une réponse à 4 millions d'habitants de ces quartiers.

La mise en œuvre de ce programme a été confiée à **l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**.

La gouvernance de l'ANRU est composée de l'État, d'Action Logement (ex 1% logement), de l'Union sociale pour l'habitat (représentants les organismes de logement social), la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), ainsi que des représentants des collectivités territoriales.

Après un premier programme ayant engagé une transformation en profondeur de centaines de quartier, il est apparu nécessaire de poursuivre les interventions.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi « Lamy » a donc posé le cadre, **les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National de renouvellement urbain (NPNRU)** :

- 200 Quartiers QPV d'intérêt national
- 200 Quartiers d'intérêt régional
- 5 milliards € de subvention ANRU financés avec le concours d'Action Logement

Cette somme a été doublée depuis, passant à 10 milliards €, ce qui met le NPNRU au même niveau d'intervention que l'ANRU1.

Deux étapes dans l'élaboration des projets :

- **Le protocole de préfiguration**, phase d'études et de définition du projet
- **La convention pluriannuelle de renouvellement urbain**, la mise en œuvre opérationnelle

L'ANRU fixe certains invariants que doivent respecter l'ensemble des projets de renouvellement urbain :

- **Augmenter la diversité de l'habitat**
- **Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, etc.) et consolider le potentiel de développement économique**
- **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants**
- **Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers**
- **Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté en anticipant les futures évolutions.**

Le renouvellement urbain à Est Ensemble

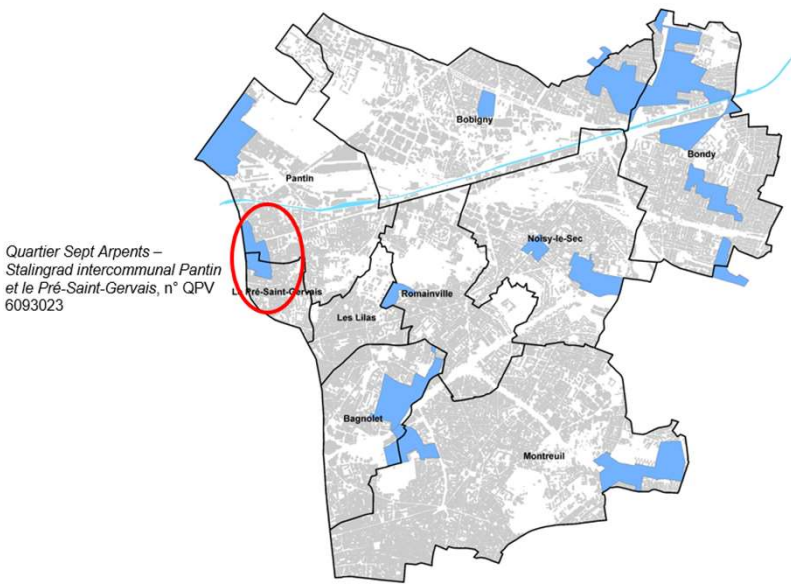
Au sein d'Est Ensemble, **douze projets de rénovation urbaine ont été financés dans le cadre du premier Programme National pour la Rénovation Urbaine, représentant un coût total d'environ 1,3 milliard d'euros.**

Malgré ce programme ambitieux, des dysfonctionnements urbains encore considérables sont observés sur certains quartiers de la politique de la ville d'Est Ensemble qui conduisent à poursuivre et amplifier les interventions sur 5 quartiers ou secteurs de projet déjà concernés par le PNRU dans le cadre du NPNRU. 7 autres quartiers nouveaux s'y ajoutent pour constituer le nouveau programme de renouvellement urbain d'Est Ensemble.

Ce sont ainsi 12 quartiers prioritaires de la politique de la ville d'Est Ensemble qui ont été retenus dans la liste des quartiers d'intérêt national ou régional du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Est Ensemble et les Villes ont pour ambition au travers de ce nouveau programme d'organiser un développement harmonieux entre ces quartiers et les secteurs de développement.

Il s'agit à la fois de faire bénéficier les quartiers de la politique de la ville et leurs habitants des dynamiques du territoire et de rendre possible une mobilisation du potentiel des quartiers au bénéfice des objectifs portés par l'EPT en matière de développement équilibré de l'habitat, d'amélioration du cadre de vie et d'excellence environnementale.



Plan 1: en bleu, les différents NPRU d'Est Ensemble

Un projet inscrit dans le QPV Sept Arpents - Stalingrad, divisé en 2 secteurs séparés par l'avenue Jean Lolive

Le périmètre du quartier d'intérêt régional Sept Arpents a été fixé par arrêté en 2015, il s'adosse au quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Sept Arpents - Stalingrad.

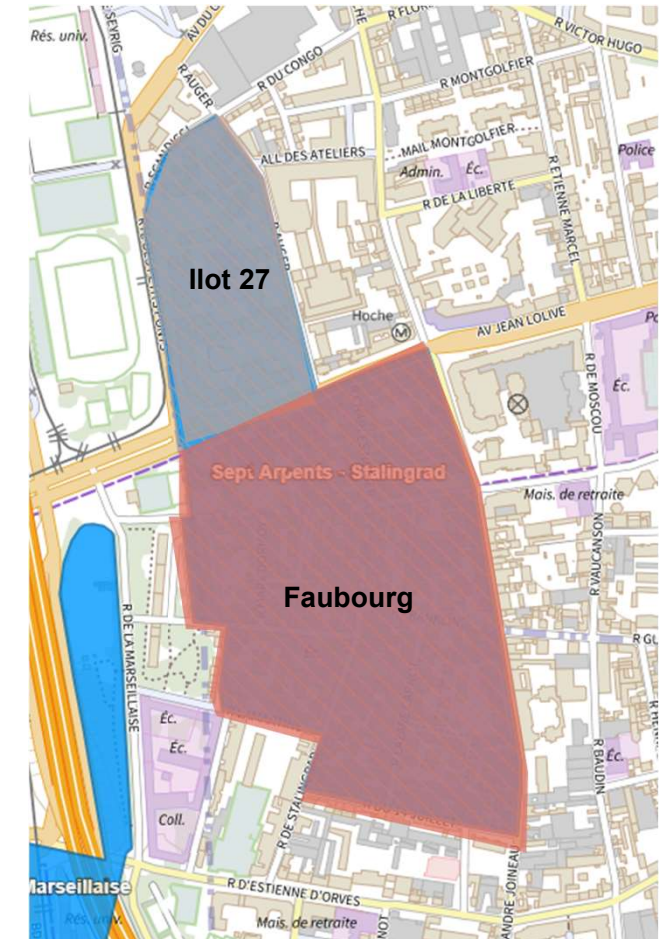
Ce QPV est divisé en deux secteurs d'intervention aux caractéristiques très différentes :

- ❑ **Îlot 27**: entrée de ville, secteur en partie sur dalle, grands ensembles
- ❑ **Secteur de faubourg** : tissu urbain dense, avec des îlots et adresses déqualifiées

Cela signifie que seules peuvent être co-financées par l'ANRU des opérations qui se situent dans ce périmètre (ou à titre dérogatoire en frange de ce périmètre).

Ce programme d'opérations dites de renouvellement urbain est quant à lui défini en s'appuyant sur les diagnostics, les priorités et les capacités financières des maîtres d'ouvrage.

Compte-tenu du caractère régional du projet, l'accompagnement financier de l'ANRU est moindre que sur d'autres projets, limitant de ce fait le nombre d'opérations du programme d'intervention.



NPNRU Sept Arpents – présentation du quartier

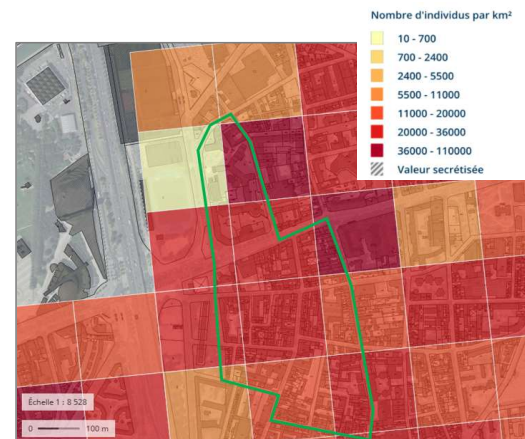
Le quartier des Sept Arpents, à cheval entre Pantin et le Pré-Saint-Gervais, bénéficie d'une forte attractivité grâce à sa localisation aux portes de Paris, à proximité des centres-villes, et à son accessibilité par le métro.

Le développement de Pantin et du Pré-Saint-Gervais est historiquement lié à celui de son activité économique et industrielle. Le quartier des Sept Arpents a ainsi hérité d'un tissu urbain dont la dimension des îlots et du parcellaire sont marqués par la présence très forte des entreprises qui s'y étaient implantées. Avec la désindustrialisation, ces grands îlots mutent pour certains par à-coups ou par divisions successives selon les activités initiales et leur situation dans le territoire. La part d'activités se réduit progressivement.

La partie située au sud de l'avenue Jean Lolive, dite « faubourg », dispose de nombreux atouts à valoriser : diversité de sa population, présence d'activités commerciales et de logements, implantation de nombreux acteurs de l'industrie culturelle et créative.

En revanche, ce quartier présente encore **un fort taux d'habitat indigne et dégradé, environ 12% du parc de logements**. Il est **faiblement pourvu en espaces verts et très dense**, comme l'illustre les cartes ci-contre. De nombreux locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée sont inoccupés et il y a peu d'équipements publics. Enfin, il est en proie à des dysfonctionnements urbains importants : difficultés de circulation, de sécurité et de tranquillité publique.

Le quartier Sept Arpents – Stalingrad est particulièrement dense : tant par son occupation du sol que par le nombre d'habitants au km² :



Carte de la densité de population,
Géoportail, IGN/INSEE



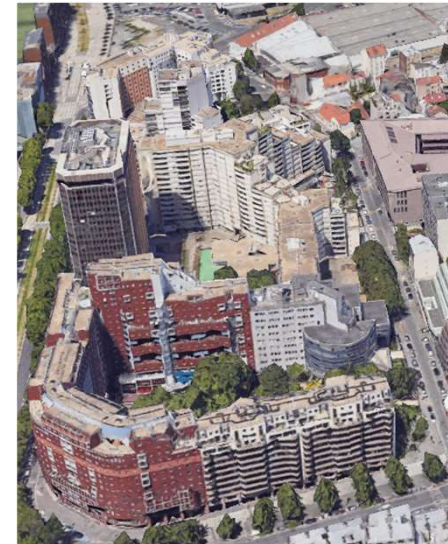
Corine Land Cover, indice d'imperméabilisation
des sols, Géoportail, 2015(Plus la couleur est
foncée, plus le sol est imperméabilisé)

NPNRU Sept Arpents – présentation du quartier

La partie située au nord de l'avenue Jean Lolive, dite « ilot 27 », délimitée par les rues Scandicci et Auger à Pantin, est quant à elle caractérisée par un **urbanisme de dalle**, relativement enclavé. Cette architecture de tours et de barres contraste fortement avec son environnement direct, notamment sur l'avenue Jean Lolive.

L'ensemble présente une **grande complexité foncière** du fait de la multiplicité des propriétaires, ce qui rend sa gestion difficile. L'ilot 27 présente néanmoins de réels atouts : des **espaces extérieurs généreux**, **de nombreux équipements publics** et une **vraie mixité d'activités**.

L'ilot accueille près de **2500 habitants pour une superficie d'environ 4,5 ha**, ce qui en fait un secteur dense : on observe une densité cinq fois supérieure à l'échelle de l'ilot 27 par rapport au niveau communal. Elle comporte 957 logements dont 687 logements sociaux.

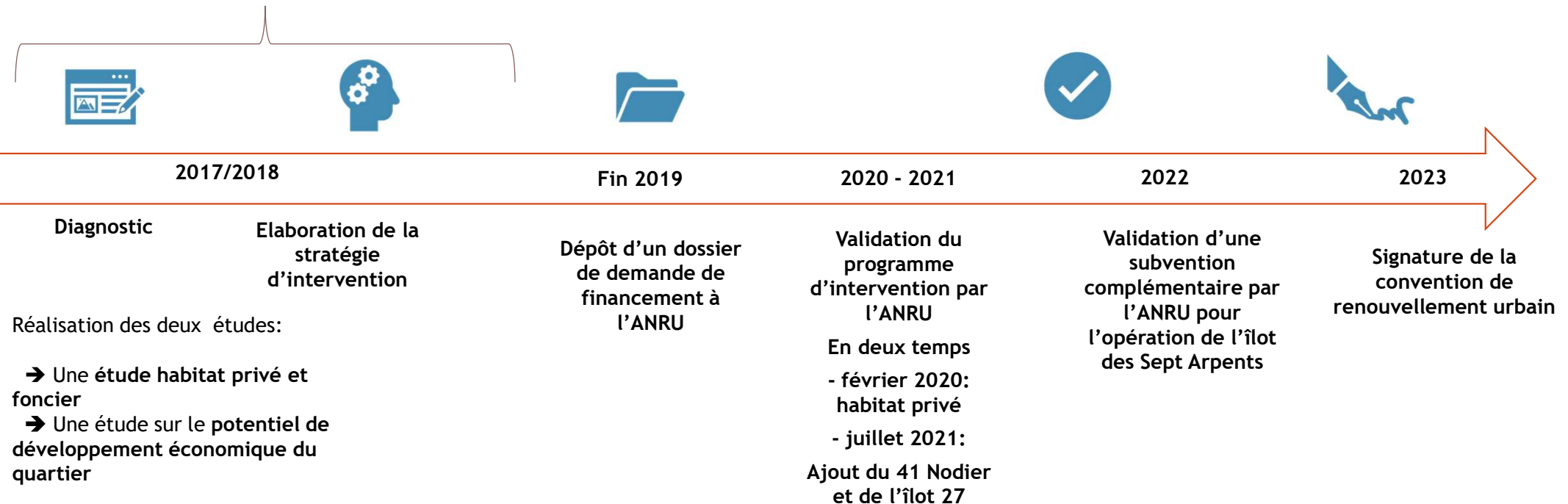


L'ensemble du quartier des Sept Arpents est sujet à une **forte pression foncière**. Ainsi, il existe un fort enjeu de **diversification des logements**, tout particulièrement sur la partie « faubourg » qui ne présente que 13% de logements sociaux. On notera que cette importante pression foncière touchant le quartier favorise aussi bien le réinvestissement vertueux de certains biens les plus attractifs, que la spéculation et l'exploitation abusives des biens les moins valorisés.

Enfin, l'imbrication parcellaire complexe (parcelles nombreuses, souvent de petite taille, en lanière) impose une réflexion urbaine globale pour permettre la mutation de ce quartier tout en préservant son équilibre socio-économique et celui des différentes fonctions urbaines qui s'y mêlent. Autrement dit, il est souvent nécessaire d'intervenir sur plusieurs parcelles à la fois pour proposer un projet cohérent.

Rappel des étapes de validation du projet NPRU Sept Arpents

Protocole de préfiguration



NPNRU Sept Arpents – Stalingrad – les orientations stratégiques

Des projets NPNRU qui s'inscrivent dans le projet de territoire d'Est Ensemble :

- des Faubourgs avec les Portes de Paris : sites stratégiques et lieux d'échanges avec le Grand Paris, et notamment le pôle de la Porte de Pantin (métro L5),
- des dynamiques à l'œuvre dans les centralités plus proches comme le centre-ville de Pantin et du Pré Saint-Gervais, les réaménagements du canal de l'Ourcq

... et dans la dynamique de développement métropolitain en matière de développement économique, de mobilité, en rénovant et conservant les spécificités des quartiers.



Les grands enjeux en matière d'habitat et de logement dans le cadre du PRU sont les suivants :

- **Amplifier et systématiser la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat privé dégradé et la résorption de l'habitat indigne et dangereux**, à l'échelle du quartier intercommunal,
- **Requalifier l'îlot 27**,
- Proposer des **logements abordables et de qualité** dans le quartier des Sept Arpents, y compris du logement social,
- Proposer une offre de logements diversifiés dans leurs variétés, typologies, dans leurs statuts, **y compris en accession sociale**, afin de permettre aux ménages gervaisiens et pantinois d'accéder à la propriété dans un marché immobilier en expansion,
- Veiller au maintien d'une **mixité fonctionnelle** à l'îlot,
- Conserver les **qualités du tissu faubourien** et mettre en valeur le **patrimoine architectural** du quartier.

Concernant le cadre de vie, les principaux enjeux sont :

- **Dé-densifier, en particulier les cœurs d'îlots, en désimperméabilisant les sols, en créant des espaces verts privés, couloirs de biodiversité et îlots de fraîcheurs**,
- Créer des **espaces verts publics** dans un secteur particulièrement carencé.

Enfin, le NPRU doit être l'occasion de conforter l'activité économique, notamment commerciale, en pied d'immeuble.

Partie 1 – Améliorer l’habitat ancien

Améliorer l'habitat ancien – rappel du contexte

- Une mutation certaine de son tissu économique et de sa population
- Une pression foncière qui rend les nouveaux logements inabordables pour les populations modestes vivant dans le quartier. A l'opposé le parc peu valorisé se dégrade alors que son coût augmente également.
- La population la plus précarisée reste captive du parc de logements dégradés car elle accède avec grande difficulté soit à un logement adapté à ses revenus, soit au logement social.

Les villes du Pré Saint-Gervais et de Pantin et l'EPT Est Ensemble se sont depuis longtemps investis dans une politique active en matière d'action sur l'habitat privé dégradé :

- - Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) Centre-Sud (2007-2013) à Pantin qui couvre la partie pantinoise des Sept-Arpens
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (2012–2017) dont sept immeubles sont situés dans le secteur opérationnel au Pré Saint-Gervais
- Six opérations de résorption de l'habitat indigne à l'adresse comprises dans le périmètre du PRIR.

Les dispositifs incitatifs de type OPAH se heurtent aux points les plus durs du parc dégradé tandis que les dispositifs coercitifs à l'adresse présentent un coût d'intervention lourd pour la collectivité, qui est amenée à prioriser son action sur les immeubles rencontrant les difficultés les plus critiques. L'éradication de toute forme d'habitat indigne ayant cours sur ce quartier fortement touché par la dégradation de son parc privé est donc l'objectif principal et l'élément fort du programme de renouvellement urbain du quartier des Sept-Arpens.

Améliorer l'habitat ancien – retour sur l'étude pré-opérationnelle (1)

L'étude pré-opérationnelle : une aide au ciblage des adresses à traiter prioritairement

Afin de cibler les interventions à réaliser prioritairement dans le cadre du PRU, **une étude pré-opérationnelle habitat privé et foncier** a été menée entre avril 2017 et octobre 2018.

Elle a concerné **13 adresses à Pantin et 25 au Pré Saint-Gervais** pour les diagnostics habitat privé, et **8 îlots à Pantin, et 3 au Pré Saint-Gervais** (ainsi que 6 parcelles isolées) dans le cadre des diagnostics fonciers.

Le choix de ces adresses ne s'est pas fait au hasard mais résulte par exemple :

- **De la présence (ancienne ou pas) d'arrêtés d'insalubrité ou de péril ;**
- **Du nombre de demandes de logements sociaux recensées à l'adresse, des signalements effectués auprès des services sociaux ou autres structures ;**
- **De la multiplication des ventes (déclarations d'intention d'aliéner) enregistrées à la Ville ;**
- **De l'état de dégradation des parties extérieures et intérieures ;**
- **De l'absence de mobilisation des propriétaires lors des précédentes OPAH, malgré le caractère prioritaire de l'immeuble.**

Les adresses diagnostiquées ont été classées selon le niveau d'intervention préconisé :

Niveaux de classification des adresses diagnostiquées au volet habitat privé

Niveau 1 : intervention lourde envisagée ;

- Adresses cumulant dégradation avancée du bâti et difficultés à prendre en charge les travaux nécessaires pour des raisons financières ou des points de blocage venant du positionnement des propriétaires.
- Propositions de mesures coercitives pour cadrer les objectifs avec l'éventualité de mesures de type recyclage foncier (RHI) ou réalisation de travaux forcés (travaux d'office, substitution)

Niveau 2 : besoin identifié d'accompagnement incitatif ;

- Adresses pouvant cumuler des difficultés plus ou moins importantes et dont la situation permet d'envisager un traitement sans intervention lourde, en accompagnement des propriétaires

Niveau 3 : lien avec le volet foncier sans intervention lourde ou besoin d'accompagnement incitatif (requalification / amélioration du bâti hors accompagnement spécifique, porté par la dynamique foncière du quartier) ;

- Adresses ne nécessitant pas d'intervention urgente au titre de l'habitat mais qui requièrent une attention particulière au regard de leur potentiel de mutabilité et de leur positionnement stratégique à l'échelle du quartier

Niveau 4 : aucun besoin spécifique identifié hormis une veille à effectuer dans certains cas

- Adresses qui ne nécessitent pas d'accompagnement particulier, dont les problématiques identifiées peuvent être prises en charge par les seuls propriétaires et qui ne relèvent pas d'un intérêt stratégique particulier pour l'évolution du quartier.
- Selon les cas, une veille administrative peut être préconisée en relation avec un sujet ponctuel

Lexique: OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : dispositif d'accompagnement renforcé de copropriétés fragiles, en vue de leur redressement, financé par l'Agence nationale de l'habitat

Améliorer l'habitat ancien – retour sur l'étude pré-opérationnelle (2)

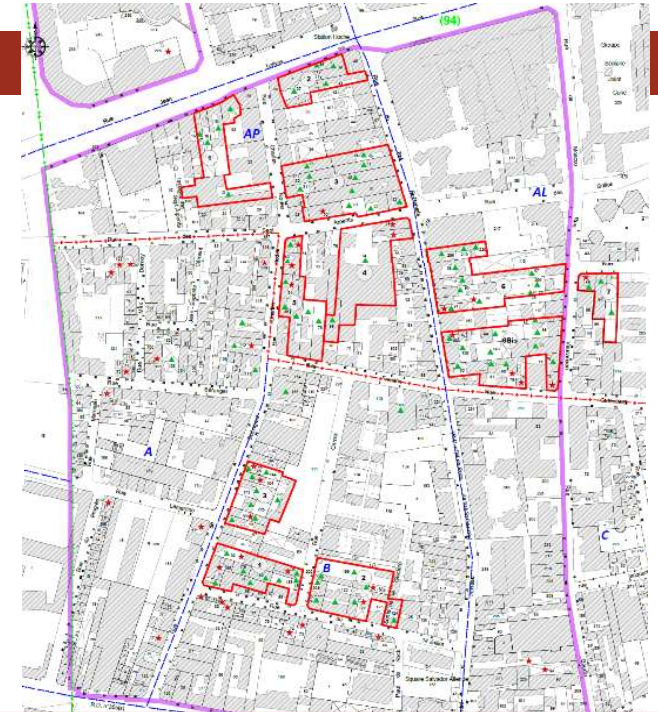
En parallèle, les collectivités ont sélectionné les îlots à étudier au regard d'un faisceau d'indices et d'interventions en cours ou en projet en termes de :

- **Maîtrise foncière publique,**
 - **Opérations d'aménagement ou de constructions,**
 - **Procédures liées à l'habitat indigne et de repérage des bâtis dégradés,**
 - **Équipements publics d'infrastructures ou de superstructures,**
 - **Potentiels de mutabilité pressentis liées à des stratégies patrimoniales connues,**
 - **Une logique de tènement foncier (un ensemble de parcelles contigües et appartenant au même propriétaire),**
- permettant de développer un projet de recomposition urbaine cohérent.**

L'étude a permis d'analyser les caractéristiques de chacune des emprises afin de pouvoir déterminer la dureté foncière, c'est-à-dire la difficulté à acquérir un ou des terrains, et le potentiel de mutabilité en vue de d'établir une hiérarchisation des secteurs d'intervention. **Ainsi, les îlots ont été répartis entre ceux justifiant une intervention publique, et ceux pour lesquels une mutation d'initiative privée était à privilégier, encadrée par les collectivités.**

Sur cette base, la collectivité a pris des arbitrages techniques et financiers. Plusieurs instances de travail ont ainsi eu lieu en 2018 et 2019 pour aboutir à un programme d'immeubles à présenter en comité d'engagement de l'ANRU en vue de leur recyclage.

Carte des
îlots étudiés



En résumé, le choix des immeubles et îlots à intégrer à l'opération de recyclage foncier cofinancé par l'ANRU s'est opéré en croisant :

- L'état de dégradation du bâti, et les dysfonctionnements rencontrés par la copropriété,
- La faisabilité technique de l'opération,
- Le potentiel de végétalisation de l'îlot,
- La dureté foncière, c'est-à-dire la capacité pour la collectivité de se rendre propriétaire des lots à démolir,
- Le coût du recyclage de chaque immeuble, ces opérations étant très coûteuses et impliquant un co-financement très important des collectivités.

Améliorer l'habitat ancien – la validation du programme d'intervention

Du dossier de demande de subvention ANRU à la validation d'un programme d'intervention

Un dossier de demande de subvention a donc été déposé à l'ANRU mi 2019, avec une demande de financement pour 8 opérations (en orange sur la carte).

Le comité d'engagement de l'ANRU de février 2020 n'a pas retenu l'opération du square Vaucanson, car hors QPV.

De même, l'îlot 2 au Pré Saint-Gervais et le 54-56 Stalingrad n'ont pas été retenus, compte-tenu de l'enveloppe limitée allouée aux projets d'intérêt régional.

Le 41 Nodier n'avait initialement pas été retenu, dans la mesure où l'opération était en cours, mais a finalement été intégré à l'issue d'un second comité d'engagement, qui s'est tenu en juillet 2021.



Carte des opérations inscrites en appropriation publique

A l'issue de la séquence de validation des projets de renouvellement urbain par l'ANRU, le périmètre d'intervention pour le projet ANRU est donc le suivant :

- **55 Nodier (Le Pré Saint-Gervais)**
- **41 Nodier (Le Pré Saint-Gervais)**
- **28-30 Stalingrad bâtiments sur rue (Le Pré Saint-Gervais)**
- **Îlot 3 (Pantin)**

Préalablement, l'État avait accordé une subvention d'environ 3M€ pour accompagner la mutation du 32 à 38 rue Stalingrad. La transformation du 28-38 rue Stalingrad est donc une seule et même opération, mais avec des sources de cofinancement différentes. Le présent dossier de présentation fait le choix, par souci de cohérence, de présenter le projet global et non le seul projet du 28-30 Stalingrad.

La programmation envisagée

- *Une fois les cofinancements sécurisés, les scénarios par îlot ont été affinés, grâce à la désignation d'un architecte urbaniste conseil et d'un bureau d'étude environnement par l'aménageur Soreqa.*

Traitement de l'habitat ancien dégradé – les éléments de programme

Plusieurs éléments ont guidé les scénarios urbains pour chaque îlot :

Le respect des règles d'urbanisme

En cas de démolition/reconstruction, cas de figure le plus répandu en raison de l'état très dégradé du bâti, **le projet de reconstruction doit se conformer aux règles du Plan Local d'Urbanisme d'Est Ensemble (PLUi) ainsi qu'aux divers documents prescripteurs** tels que le référentiel d'aménagement durable, le référentiel habitat, etc. Ces normes englobent des aspects variés tels que les hauteurs et l'épaisseur des constructions, les m² dédiés aux espaces verts, le taux de pleine terre, la typologie des logements, les exigences en matière d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), etc.

Ces opérations de démolition/reconstruction sont aussi une opportunité de libérer les cœurs d'îlot, favorisant leur végétalisation, et contribuant ainsi à l'amélioration significative du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, le PLUi d'Est Ensemble dispose d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les Sept Arpents côté Pré Saint-Gervais**. Cette OAP prévoit un programme d'intervention pour le 41 Nodier et l'îlot Etoile/Stalingrad (programmation mixte, création d'un espace vert sur l'îlot Stalingrad/Etoile...)



Traitement de l'habitat ancien dégradé – les ambitions programmatiques (1)

Une programmation de logements mixte

Un des objectifs du PRU est de contribuer à la diversification de l'habitat sur le quartier des Sept Arpents. Par conséquent, une programmation mixte a été décidée pour les 125 logements (prévisionnel) reconstruits.

Certaines règles ont dû être respectées :

=> Lorsque l'immeuble est très dégradé et que la collectivité enclenche une **déclaration d'utilité publique de type Vivien en vue d'une expropriation**, elle est **libre de choisir la programmation logements**. On considère en effet que l'intérêt général de l'expropriation est justifié par l'insalubrité. En cas **d'acquisition à l'amiable**, la **programmation est également libre**.

=> Lorsque l'état de l'immeuble est variable selon les logements, et **qu'une déclaration d'utilité publique classique est engagée en cas de besoin d'une expropriation**, il est **nécessaire de produire une offre de logements sociaux**.

=> Enfin, le programme de renouvellement urbain étant financé principalement par **Action Logement**, une partie des logements (environ 20%) sont destinés à être du **logement locatif intermédiaire**.

A noter que le nombre de logements reste estimatif, et dépendra du projet architectural retenu. De même, une évolution de la programmation pourrait éventuellement intervenir.

La programmation retenue

Opération	Type d'opération	Produit	Nombre de logements
Ilot des Sept Arpents	Construction neuve	Mixte (accession/bail réel solidaire/logement social/locatif intermédiaire (groupe Action Logement))	79
Ilot 3 Etoile	Construction neuve	Logement social	7
Ilot Stalingrad	Construction neuve	Mixte (accession libre/bail réel solidaire)	15
55 Nodier	Réhabilitation	Accession libre	10
41 Nodier	Construction neuve	Locatif intermédiaire (groupe Action Logement)	14
TOTAL			125

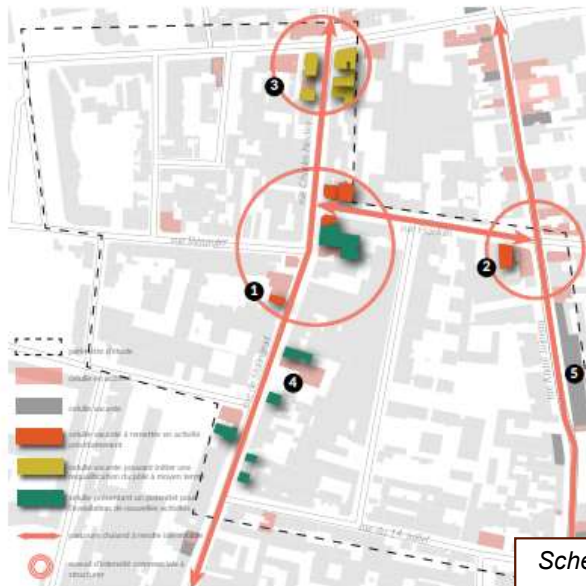
Traitement de l'habitat ancien dégradé – les ambitions programmatiques (2)

Une attention portée aux rez-de-chaussée

Pour les locaux à rez-de-chaussée, une programmation mixte est proposée, en cohérence avec les conclusions des études menées en phase protocole :

- Commerces pour les rez-de-chaussée du 41 et 55 rue Nodier, à confirmer pour le 28/30 rue de Stalingrad
- Activité pour les rez-de-chaussée de la rue du Pré Saint-Gervais (îlot des Sept Arpents)

PROPOSER UNE ORGANISATION FACILITANT LE FONCTIONNEMENT MARCHAND
des locaux disponibles créant une opportunité pour le déploiement d'une nouvel



Une étude menée par la ville du Pré Saint-Gervais en 2018 qui a permis de déterminer les orientations suivantes :

1. Affirmer un rôle de centralité de quartier à l'intersection de la rue Stalingrad avec la rue Béranger et la rue Franklin.
2. Conforter la situation de porte d'entrée sur le quartier à l'intersection entre la rue Franklin et la rue André Joineau.
3. Permettre l'implantation de commerces complémentaires permettant de requalifier la polarité commerciale existante à l'angle de la rue des Sept Arpents.
4. Favoriser l'implantation d'activités économiques non marchandes dans des locaux vacants ou présentant une opportunité de reconversion.
5. Privilégier l'intégration d'activités économiques sur cette séquence à faible commercialité.

Des conclusions qui vont servir à nourrir les réflexions sur la programmation des rez-de-chaussée actifs des immeubles en recyclage foncier

Schéma d'intervention extrait du livrable de l'étude menée au Pré Saint-Gervais (2018)



Parmi les évolutions à discuter :

Faut-il implanter de nouveaux commerces ? De quels types ?

Traitement de l'habitat ancien dégradé – les ambitions programmatiques (3)

Des scénarios maximisant la possibilité de végétalisation et la création d'espaces verts ouverts au public

Comme évoqué plus haut, un des enjeux du projet de renouvellement urbain est **d'identifier des secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux espaces verts ouverts au public, de façon à venir améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, fortement carencé en espaces verts aujourd'hui.**

Ainsi, les projets sur îlot (îlot des Sept Arpents à Pantin, îlot Stalingrad/Etoile au Pré Saint-Gervais) prévoient une large emprise d'espaces verts.

Parmi les éléments à discuter :

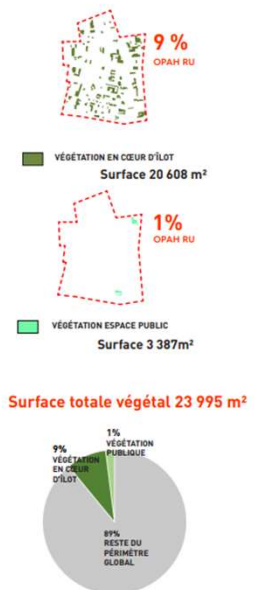
- Quels usages pour les nouveaux espaces verts ?
- Quelle accessibilité ?
- Quels aménagements ?



Une demande forte des habitants du quartier de davantage végétaliser le quartier, soutenue par le conseil citoyen et prise en compte lors de l'élaboration du projet.

Une situation connue, objectivée en phase études puis après désignation de l'architecte coordonnateur:

- Un quartier fortement imperméabilisé ;
- Un secteur minéral, avec peu de place pour les espaces végétalisés ;
- Un effet « îlot de chaleur » très important



Les faisabilités réalisées

L'architecte coordonnateur, missionné par l'aménageur, a élaboré les études de faisabilité qui constituent les éléments présentés ci-dessous.

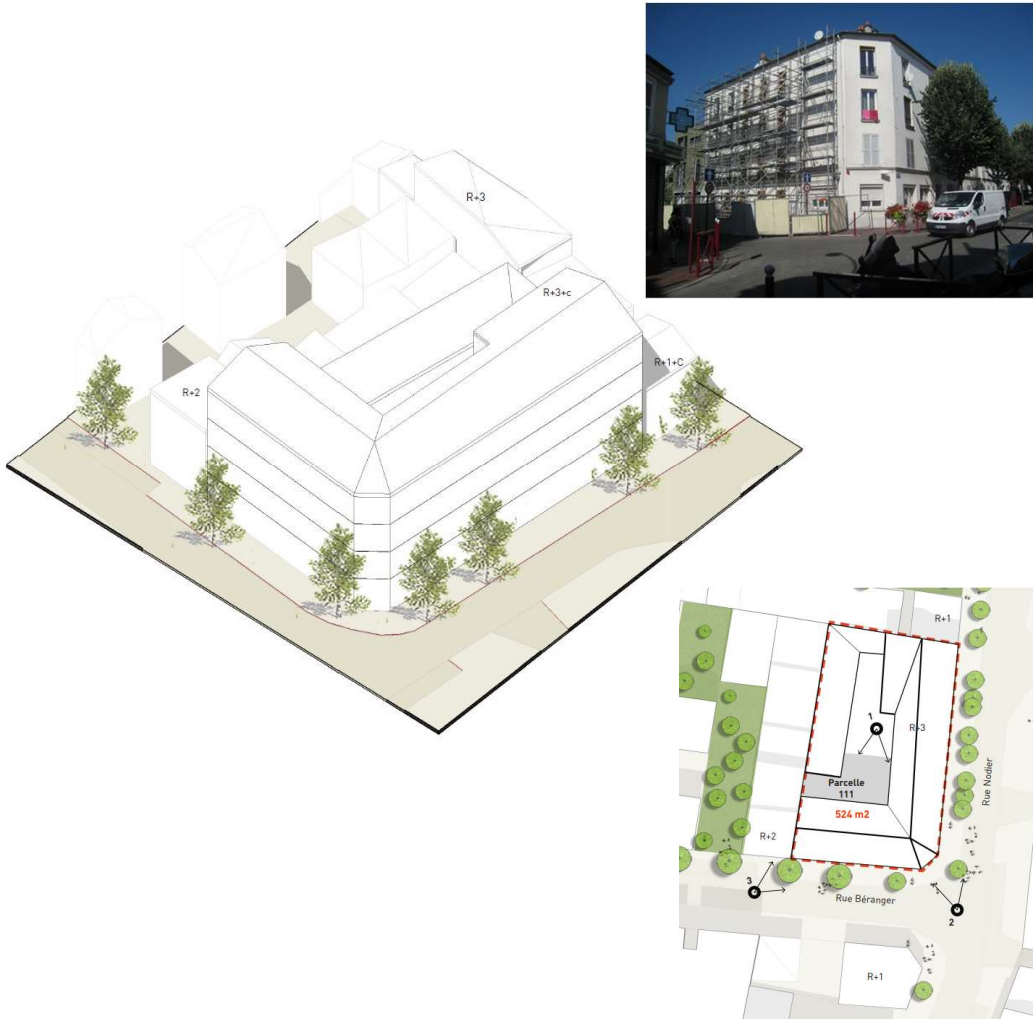
Ces études intègrent les règles d'urbanisme ainsi l'ensemble des éléments de programmation fixés par les collectivités.

Il est important de noter que ces faisabilités feront l'objet d'ajustements progressifs au fil de l'évolution du projet.

Crédits photos: Soreqa

Visuels issus des études de faisabilité: Urban Act – Lab Ingénierie

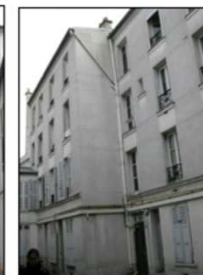
41 rue Charles Nodier – L'existant



- Une parcelle avec une **forte emprise bâtie**;
- 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 ;



Bat A1 Béranger

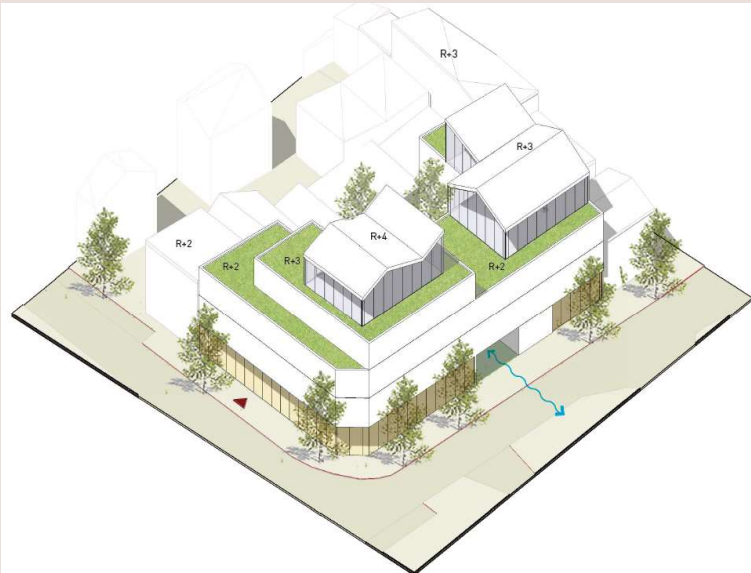


Bat A2 Nodier



Bat B

41 rue Charles Nodier – Le projeté – un nouveau bâti confortable et un îlot plus vert



Création de 14 logements environ.

Les objectifs:

- ➔ Proposer un nouvel immeuble au gabarit harmonieux et 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.

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

Où en est-on?

L'aménageur est propriétaire de l'ensemble de l'immeuble. Les travaux de démolition interviendront une fois le dernier ménage relogé.

Un 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

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

55 rue Charles Nodier – L'existant: minéral et enclavé



- Une petite parcelle avec une **forte emprise bâtie** et une surface habitable d'environ 430m² ;
- 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 petite cour d'immeuble enclavée et minérale.



ÎLOT 55 NODIER
DIAGNOSTIC STRUCTUREL 2018



FISSURES SUR LE PLANCHER BAS DU ROC



ÉTAIEMENT DU PLANCHER HAUT ROC



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

ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE

ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE



ÉTAIEMENT DE LA VOLÉE: R+2 - R+3



CONTINUITÉ DES ÉTATS ASSURÉE



ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE

ÉTAIEMENT FAÇADE SINISTRÉE

55 rue Charles Nodier – Le projeté – une réhabilitation de qualité



Création de 10 logements environ.

Une réhabilitation lourde du bâtiment est projetée. Les chambres d'hôtel seront complètement restructurées et transformées en logements familiaux.

Les objectifs:

- ➔ Conserver les façades et le gabarit existants;
- ➔ Améliorer le confort des logements et des espaces communs (création d'une nouvelle cage d'escaliers par exemple);
- ➔ Proposer un nouveau rez-de-chaussée actif.

Où en est-on?

L'aménageur est propriétaire de l'immeuble. Les travaux pourront débuter après le départ des exploitants.

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



28/38 rue Stalingrad (îlot Stalingrad / Étoile) – L'existant : une îlot minéral, dense au bâti hétéroclite



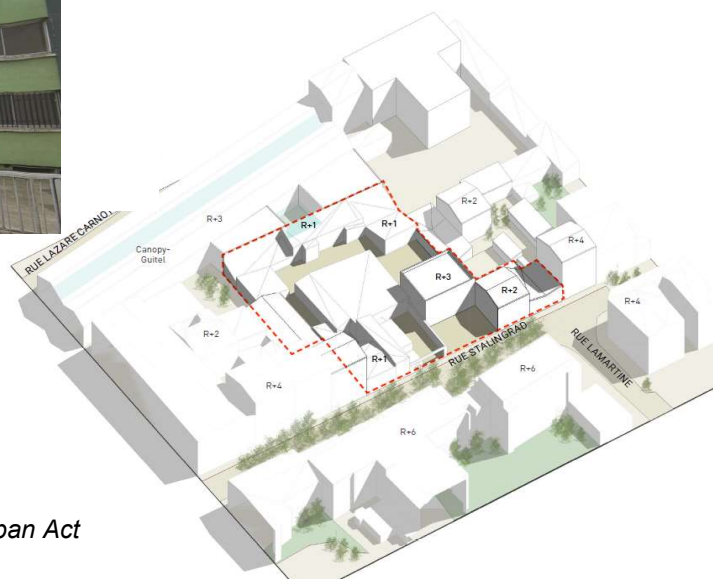
Îlot Étoile

- 28 rue Stalingrad (rue)
- 30 rue Stalingrad (rue)

Pour le 28-30 rue Stalingrad, le périmètre de projet ne concerne que les immeubles sur rue, présentant les plus gros désordres. Les immeubles sur cour sont maintenus dans le cadre du projet urbain.

Îlot Stalingrad

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



Volumétrie de l'existant – Urban Act



- Un bâti déqualifié avec des constructions hétéroclites ;
- Îlot 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



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 (orientation commerce à confirmer).

La faisabilité est en train d'être retravaillée, en lien avec les échanges avec les copropriétaires maintenus au 28 et 30 Stalingrad. Des évolutions interviendront nécessairement par rapport à ce visuel.



Pour rappel, l'étude de capacité – GPA 2019

Où en est-on?

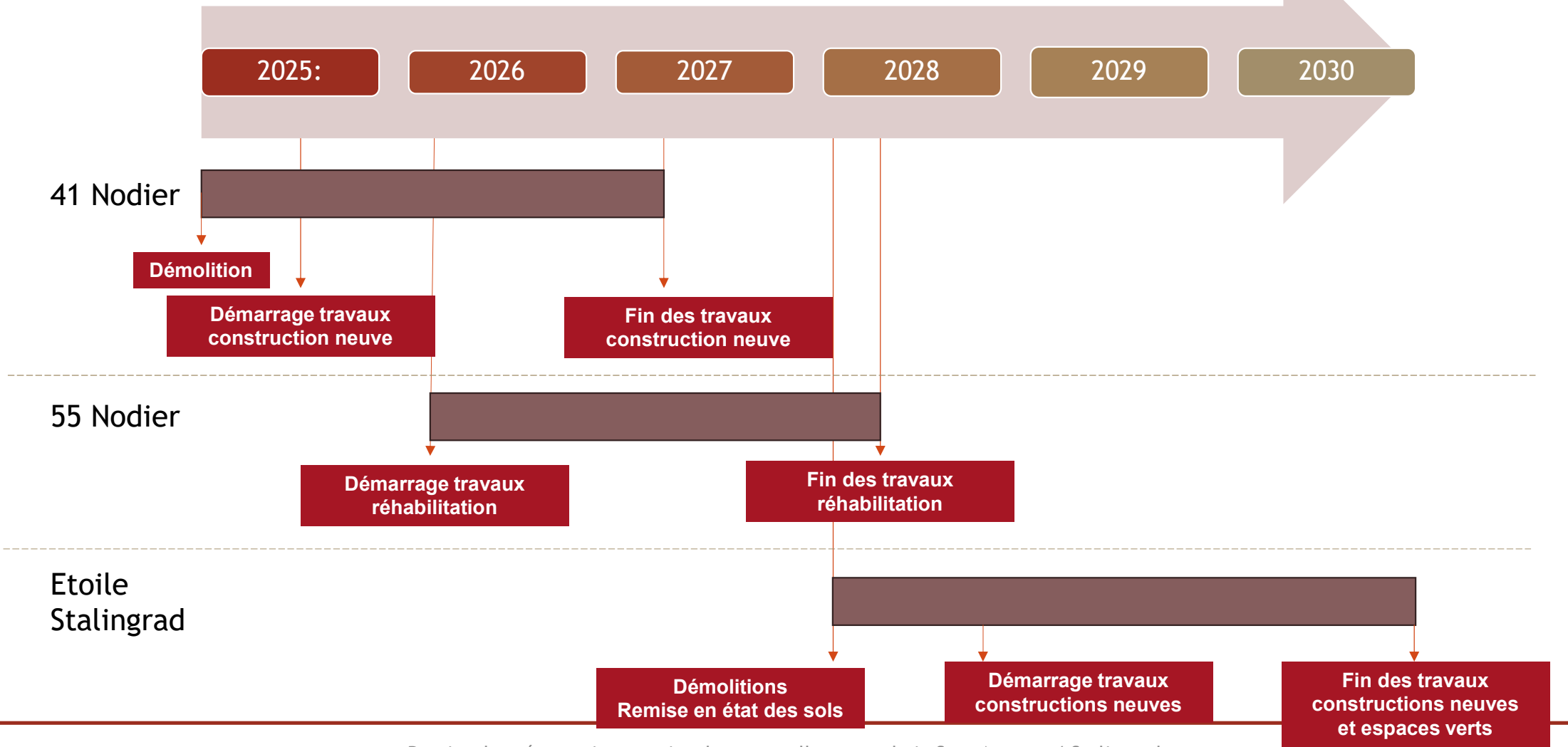
La maîtrise foncière de l'îlot est en cours par l'aménageur, qui échange avec les différents propriétaires. Les travaux pourront débuter une fois l'ensemble de l'îlot acquis.

Projet prévu au PLUi



Populations Logements Equipements Densités	Environnement Santé Energie
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 de 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	Espace vert public à créer Espace vert privé à créer Traitement paysager favorisant les connexions avec les espaces verts en continuité Mobilités Coupsures 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

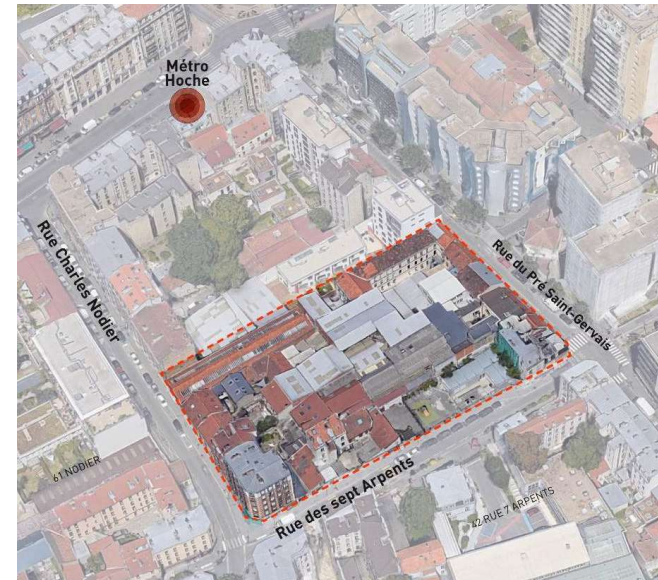
Planning des opérations de recyclage foncier (Pré Saint-Gervais)



Ilot des Sept Arpents – L'existant: un îlot très dense, au bâti déqualifié

- 10 parcelles, sur une emprise d'environ 4 900 m², situé à l'angle des rues Charles Nodier, la rue des sept Arpents et la rue du Pré-Saint-Gervais à Pantin.
- Un bâti déqualifié et dans un mauvais état dans l'ensemble.
- Une occupation du sol importante : **environ 90% en surfaces bâties ou sols imperméabilisés** (enrobé).
- De petits immeubles de logements sur rue, et des bâtiments d'activités en cœur d'îlot, installés sur des parcelles en lanière.

Un fort potentiel de requalification étant donné sa taille et son emplacement.



1 . Parcelle AP 33, 74 rue C Nodier



2. AP 46, 47, 48, 96 , 18 à 24 rue du Pré St Gervais



6 . AP 52 , 53 rue des Sept Arpents : parcelles traitées par la Ville et la Soreqa, occupés autrefois par de l'habitat insalubre et dégradé.

Ilot des Sept Arpents - Le projeté: un îlot mixte, et un espace vert généreux

Le projeté :

- Une opération mixte développant 5 910 m² de surface de plancher (**rez-de-chaussée actifs, logements sociaux, locatifs intermédiaires et en accession**), d'une traversée piétonne et **d'espaces verts** totalisant 2 800 m², dont environ **1900m² d'espaces verts ouverts au public**.

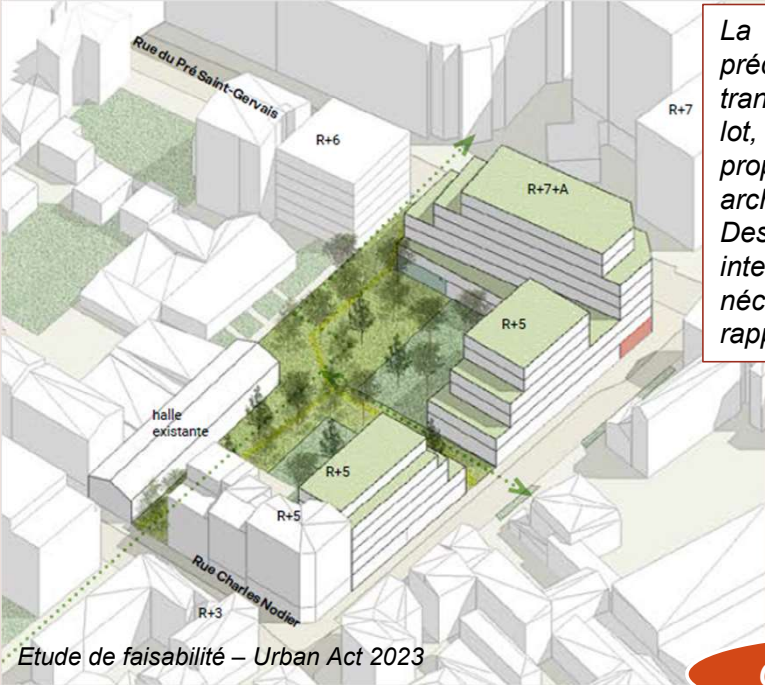
Principe d'aménagement

- 1 - Création d'un **mail végétalisé est-ouest** et d'un **cœur d'îlot vert ouvert au public**, permettant la traversée au nord de l'îlot.
- 2 - Réhabilitation de la halle adressée au 74 rue Charles Nodier.
- 3 - Concentration des programmes neufs (logements + commerce à rez-de-chaussée) sur les limites sud et est de l'îlot, ménageant des espaces verts publics et privés en cœur d'îlot dans la continuité du mail.

Impact de l'aménagement

La végétalisation de sols, aujourd'hui totalement imperméabilisés, le long du mail et en cœur d'îlot, permettra d'améliorer significativement l'ensemble des critères environnementaux et d'améliorer le cadre de vie.

Planning prévisionnel: compte-tenu du temps nécessaire à la maîtrise foncière, les travaux devraient débuter en 2028, et les dernières livraisons de constructions neuves devraient intervenir en 2032.



La faisabilité doit être précisée, puis transformée en fiche de lot, qui viendra guider les propositions des architectes. Des évolutions interviendront nécessairement par rapport à ce visuel.

Où en est-on?

- Parmi les sujets à préciser :
- Quels usages pour les espaces verts ?
 - Quelle programmation pour la halle ? et pour les locaux d'activité reconstruits ?



La maîtrise foncière de l'îlot est en cours par l'aménageur, qui échange avec les différents propriétaires.

Habitat privé : modalités de relogement

- Une **charte locale de relogement** adoptée fin 2022 et signée par de nombreux bailleurs non démolisseurs
- Dans tous les cas, un **accompagnement social des ménages relogés est systématiquement 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

Pour les **ménages issus du parc privé qui ne sont pas éligibles au logement social, des solutions, temporaires** (logements-relais, hébergement hôtelier) **sont trouvées** dans l'attente d'une régularisation de la situation.

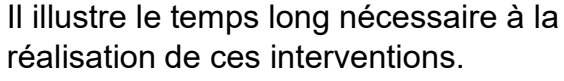
Étape 2 - Suivi des propositions de relogement

- **Proposition d'un logement adapté à chacun**
 - Choix formulé pour les vœux de relogement,
 - 3 propositions pour les titulaires d'un bail, 1 pour les décohabitants,
 - Frais de déménagement pris en charge,
 - Limitation des augmentations de loyer,
 - Faciliter autant que possible l'accès à un logement récent.

Pour les **propriétaires occupants, un accompagnement spécifique est proposé**, selon le projet des ménages (achat d'un nouveau logement, demande de logement social...).

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

Le planning ci-contre a pour objectif de montrer le déroulement type d'une opération de traitement de l'habitat ancien dégradé dans le cas d'une démolition/reconstruction.

Dossier de présentation - projet de renouvellement urbain Sept Arpents / Stalingrad



Partie 2 – L'îlot 27

Îlot 27– rappel du contexte

Le contexte : un quartier dense, aux multiples enjeux

L'îlot 27 a été imaginé par l'urbaniste Jean Perrottet, membre de l'AUA (Agence d'urbanisme et d'architecture) au début des années 1960 et mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC au début des années 1970. **Aménagé sur une dalle afin de séparer circulations piétons et circulations véhicules, le programme a permis la réalisation de près de 1 000 logements, 2 500 places de parkings sur plusieurs niveaux de sous-sol, 5 équipements publics et plusieurs ensembles de bureaux.**

Quartier bâti en partie sur dalle, proposant une architecture de tours et de barres, il contraste fortement avec son environnement direct, notamment sur l'avenue Jean Lolive.

Principalement dédiée au logement, la dalle accueille près de 2500 habitants pour une superficie d'environ 4,5 ha, ce qui en fait un secteur dense : on observe une densité cinq fois supérieure à l'échelle de l'îlot 27 par rapport au niveau communal.



Montage photos: agence Pruvost

Îlot 27– le périmètre opérationnel

Le périmètre opérationnel du programme cofinancé par l'ANRU est en rouge ci-dessus.



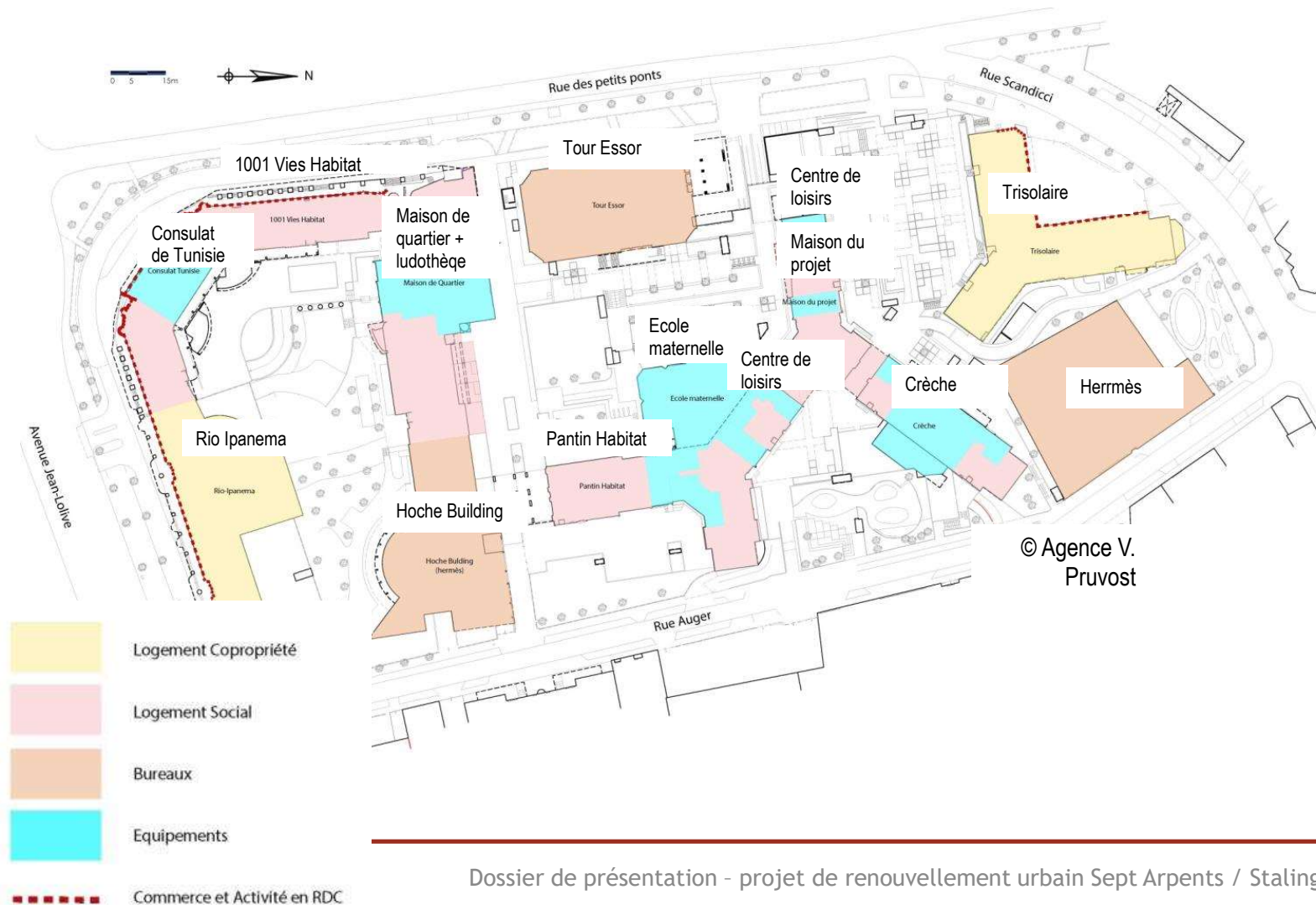
Le périmètre d'intervention est composé de l'ensemble de l'îlot, exception faite des emprises des immeubles privés, ainsi que du patrimoine de 1001 Vies Habitat qui avait déjà fait l'objet d'une requalification.

Le secteur du petit bois a pour sa part fait l'objet d'un projet de réaménagement porté par la ville de Pantin, livré à l'été 2023 (Square Aventure).

Toutefois, le projet de réaménagement de l'îlot 27 excède le programme d'opérations cofinancées par l'ANRU.

Le présent dossier de présentation se concentre sur le programme ANRU, mais les autres opérations indissociables sont également présentées, par souci de cohérence. Il s'agit à la fois d'opérations portées par la ville de Pantin et par les autres membres de l'ASL (requalification de la rue Auger, de la copropriété du Tri Solaire, réflexion en cours sur la maison de quartier...).

Îlot 27– éléments de diagnostic (1)



Une grande mixité

Plusieurs ensembles composent l'îlot.

Copropriétés:

- Trisolaire: 177 logements
- Rio Ipanema: 135 logements

Immeubles de logements sociaux:

- Pantin Habitat: 355 logements
- 1001 Vies Habitat: 290 logements

Immeubles de bureaux/d'activité:

- Tour Essor
- Hoche Building
- Ateliers Hermès

Equipements :

- Ecole maternelle
- Centre de loisirs
- Crèche
- Maison de quartier et ludothèque
- Maison du projet
- Consulat de Tunisie

Îlot 27– éléments de diagnostic (2)

Des problématiques typiques de l'urbanisme de dalle

L'îlot 27 souffre d'un **enclavement important malgré son positionnement en entrée de ville** et en mitoyenneté avec la Ville de Paris côté Route des Petits-Ponts. La forme urbaine de dalle contribue très fortement à cet enclavement :

- Forme urbaine classique des grands ensembles: espaces extérieurs tous libres d'accès mais une lisibilité et une gestion des espaces libres et des cheminements complexes.
- **Une densité importante, les constructions étant construites en périphérie pour libérer le cœur d'îlot**, avec des accès souvent étriqués et peu identifiés,
- L'absence totale de circulations autres que piétonnes en cœur d'îlot et le **manque de lisibilité** des espaces en font un secteur que l'on contourne et qui peut entraîner des problématiques de tranquillité publique,
- Une **importante différence de niveau** entre le niveau du sol et le niveau de la dalle complexifie son accessibilité piétonne, notamment depuis la route des Petits-Ponts au nord de l'îlot et complexifie le travail de couture urbaine côté rue Auger, ne permettant pas d'appropriation par les riverains et les habitants de l'îlot.

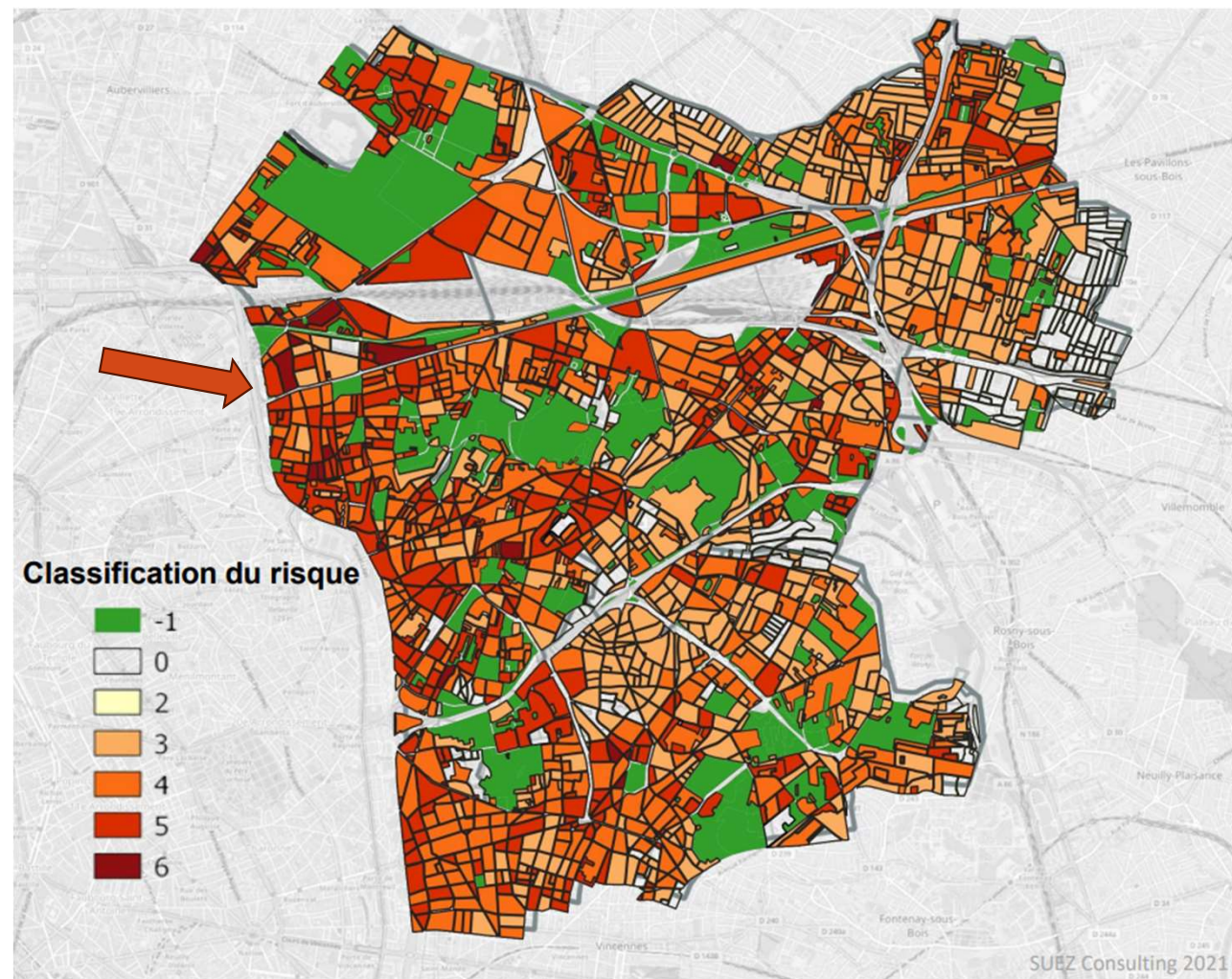
Par ailleurs, la gestion de la dalle est complexe. Elle appartient à une association syndicale libre (ASL), regroupant l'ensemble des entités présentes sur la dalle, qui est garante de son bon fonctionnement.

UN RELIEF COMPLEXE



Plan 3: d'importantes différences de niveau qui complexifient les cheminements (crédits: Agence Vincent Pruvost)

Îlot 27– éléments de diagnostic (3)



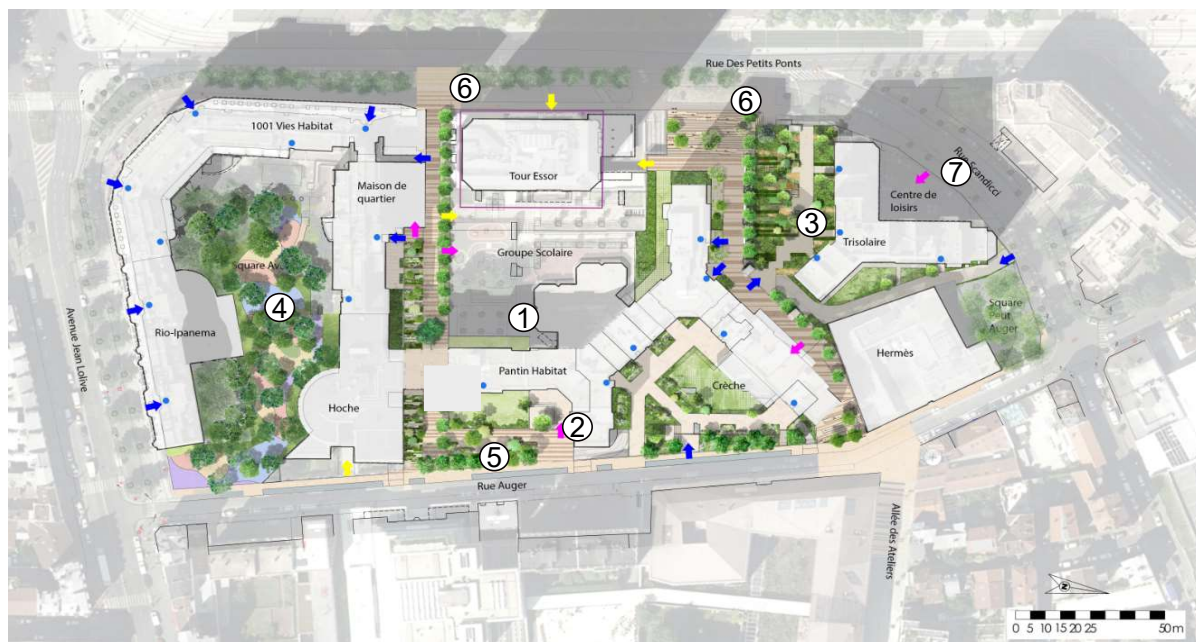
Un des plus importants îlots de chaleur de Pantin

La dalle étant essentiellement minérale, l'effet de chaleur est particulièrement important.

Îlot 27– la validation du programme d'intervention

Compte-tenu des forts enjeux identifiés justifiant une intervention d'ampleur sur ce secteur, la Ville de Pantin, son bailleur et l'EPT Est Ensemble ont fait ainsi la demande à l'Etat d'intégrer l'îlot 27 au **Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville** Sept Arpents-Stalingrad puis au **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**.

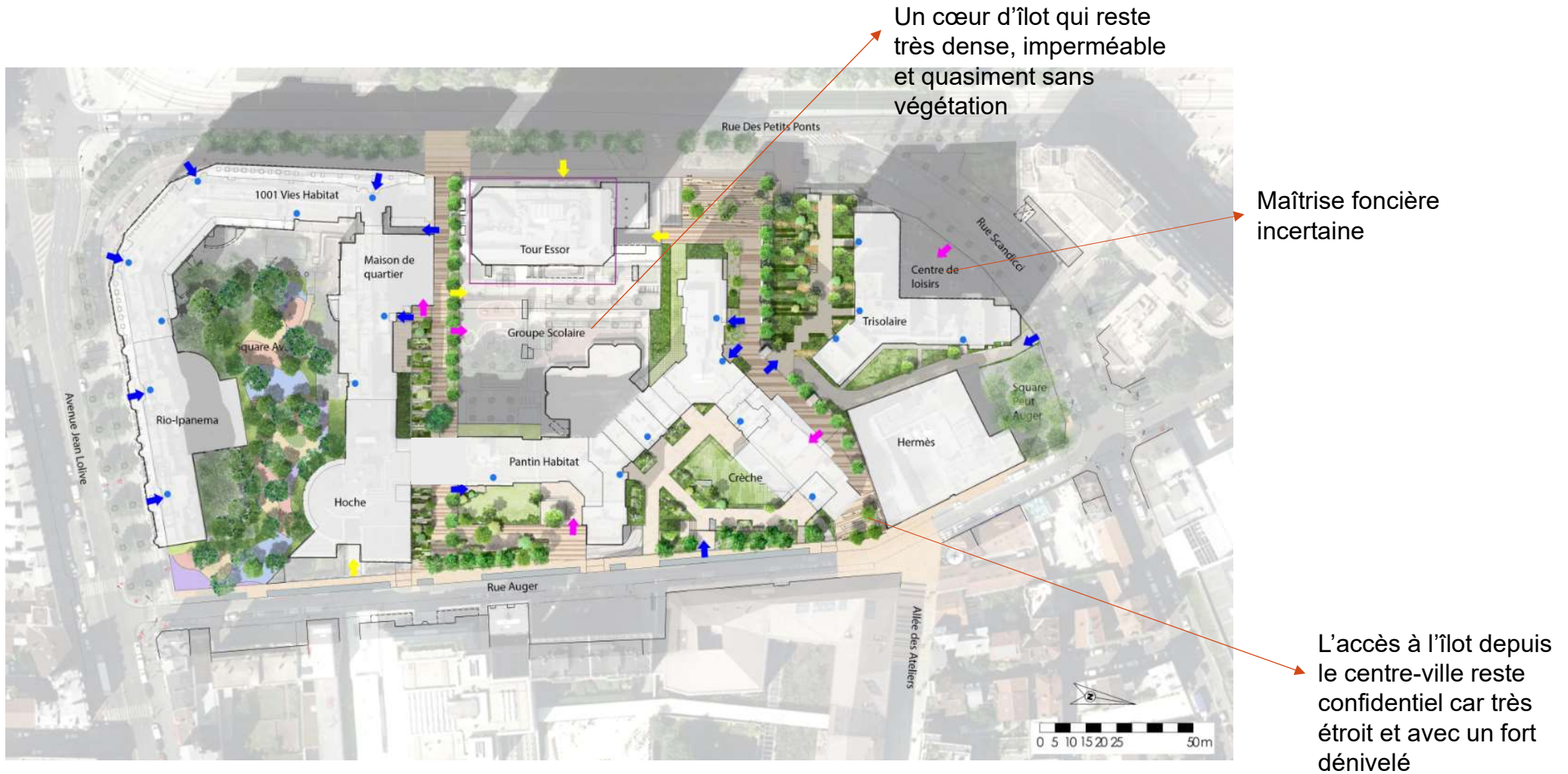
En s'appuyant sur les différents études conduites depuis 2015, et sur la séquence de concertation habitant qui s'est déroulée entre 2015 et 2019, la ville et Est Ensemble **ont déposé en 2019 une demande de co-financement à l'ANRU**, sur la base du projet ci-dessous.



- ① Démolition reconstruction de l'école en groupe scolaire en cœur d'îlot
- ② Réhabilitation thermique de Pantin Habitat
- ③ Résidentialisation des ensembles de logements
- ④ Création du square aventure
- ⑤ Création d'une placette pour accompagner le mail au droit du 21 rue Auger
- ⑥ Création de deux mails publics
- ⑦ Installation du centre de loisirs en rez-de-chaussée du Tri Solaire

Toutefois, l'ANRU n'a pas validé ce projet, considérant qu'il ne permettait pas de répondre suffisamment aux enjeux de désenclavement, de lisibilité, et de végétalisation.

Les enjeux non traités par ce projet initial / les difficultés opérationnelles



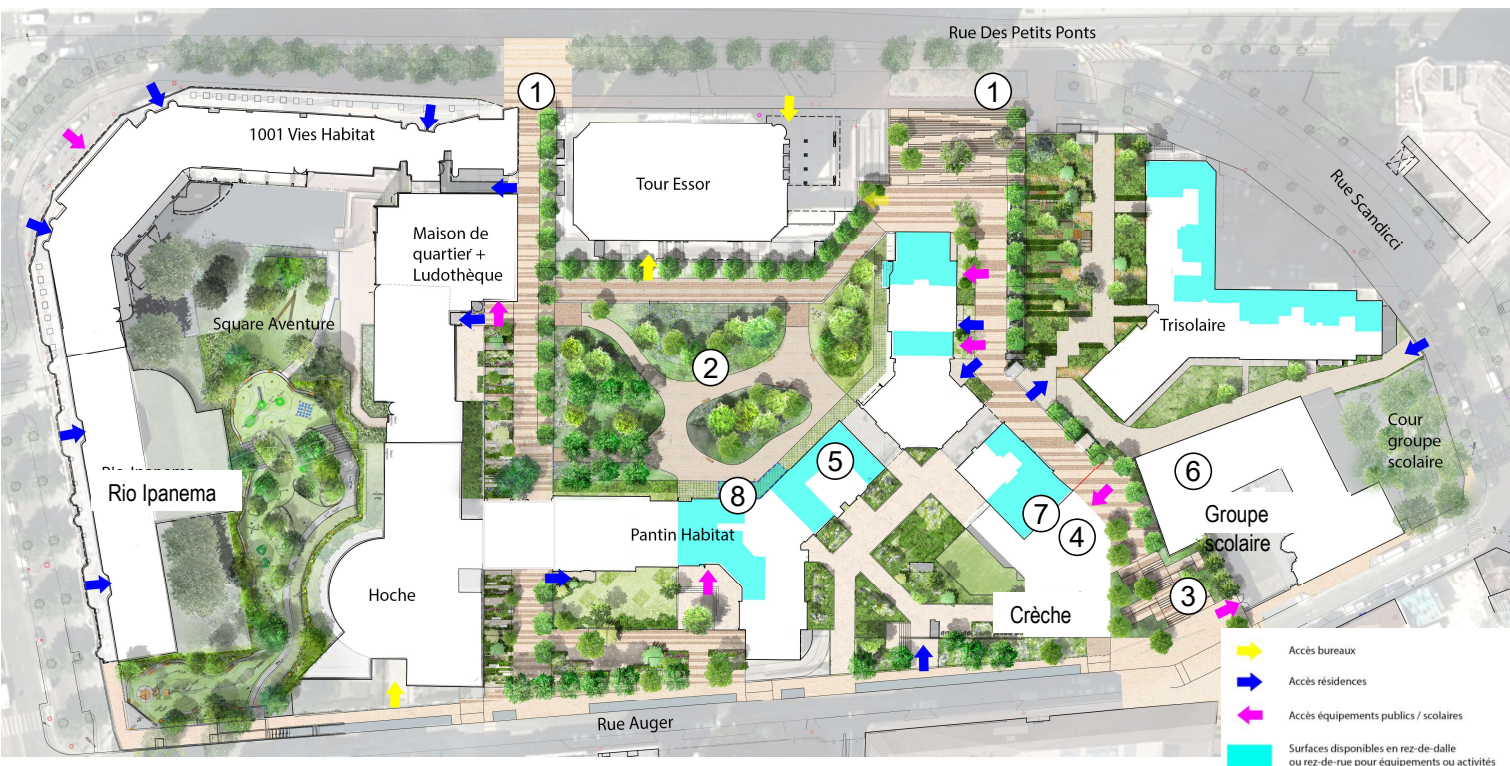
Îlot 27– les grandes ambitions du projet retravaillé

Compte-tenu des montants en jeu, et de l'appui financier indispensable de l'ANRU pour mener à bien un projet de réaménagement ambitieux de l'îlot 27, **les collectivités ont retravaillé le projet, qui a été présenté lors d'un nouveau comité d'engagement en juillet 2021.**

Les grands principes d'aménagement ont été conservés, et une réponse aux enjeux non traités par le premier projet a été apportée :

- **Désenclaver l'îlot afin de mieux le raccrocher à son environnement**
 - Ouvrir des cheminements clairs par la création des deux mails piétons est – ouest et **recoudre l'îlot 27 avec la dynamique forte engagée sur la ville de Pantin sur son centre-ville. C'est dans le cadre que la démolition du 31 rue Auger a été intégrée au projet, afin d'ouvrir davantage l'accès à la dalle,**
 - Désenclaver la dalle en **rattrapant les niveaux**, afin d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité des liaisons,
 - Reconstruire et restructurer les équipements publics, dont l'école, pour un meilleur adressage sur le quartier
 - Programmer des rez-de-chaussée actifs permettant de répondre aux besoins des équipements actuels et aux usages à venir : équipements, activités, associations
- **Réhabiliter et clarifier les usages pour pérenniser le patrimoine et le fonctionnement de l'îlot**
 - Réhabiliter ou accompagner la réhabilitation des patrimoines bâtis (copropriétés, LLS et bâtiments d'activité) qui ne l'ont pas encore été,
 - Clarifier le statut des espaces publics et privés par la résidentialisation,
 - Clarifier les statuts de l'ASL et la gestion de l'ouvrage dalle
- **Intégrer une ambition environnementale forte au sein du projet**
 - **Renaturer la dalle** y compris dans les parties résidentialisées
 - Créer des espaces publics verts et des îlots de fraîcheur
 - Procéder à la réhabilitation thermique des bâtiments concernés

Îlot 27- le plan guide retravaillé et validé par l'ANRU



Interventions sur l'habitat

- ④ Démolition de 23 logements au 31, rue Auger
- ⑤ Réhabilitation et résidentialisation de Pantin Habitat

Interventions sur les équipements publics

- ⑥ Installation du groupe scolaire et du centre de loisirs dans le bâtiment d'ateliers
- ⑦ Démolition, reconstruction de la crèche et ré-adressage sur le mail des Ateliers
- ⑧ Programmation active des rez-de-chaussée de Pantin Habitat, à dominante équipements publics

Interventions sur les espaces publics

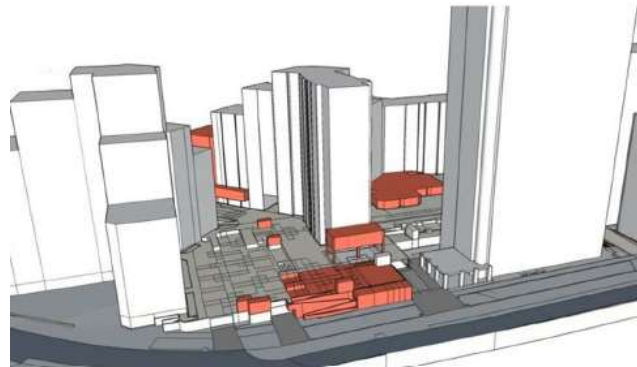
- ① Désenclavement de l'îlot par la création de 2 mails publics avec entrées élargies et une prise en compte de la différence de niveaux
- ② Création d'un espace vert public généreux, avec davantage d'arbres de haute tige
- ③ Démolition du bâtiment d'ateliers en rez-de-chaussée pour ouvrir largement l'allée des Ateliers

Îlot 27– grands principes d'intervention

Le désenclavement : côté route des Petits Ponts

Aujourd'hui

- Adoucissement de la pente et création d'un escalier monumental à faible inclinaison et accès PMR.
- Végétalisation et ouverture de cet accès à la dalle : chaque arbre représenté sur la perspective est en mesure d'être planté.



Sont présentés ici les grands principes d'aménagement, qui vont être précisés dans la nouvelle phase d'études qui sera lancée en 2024. Des évolutions sont donc à prévoir par rapport à ces visuels.

Demain



Îlot 27– grands principes d'intervention

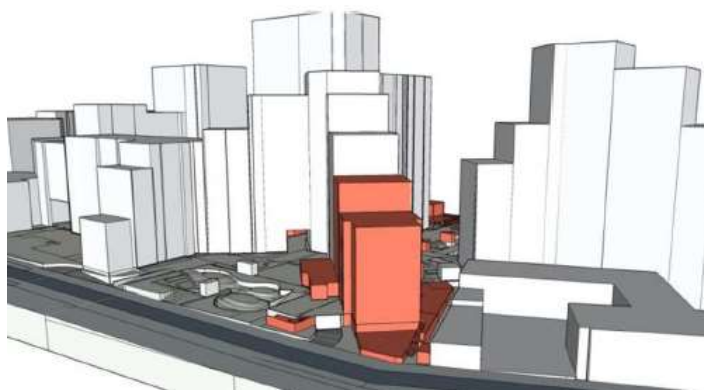
Le désenclavement : côté rue Auger

Côté rue Auger, au nord de l'îlot, l'accès à la dalle depuis l'îlot 27 est très étroit, et contraint par la différence de niveau entre la rue Auger et la dalle.

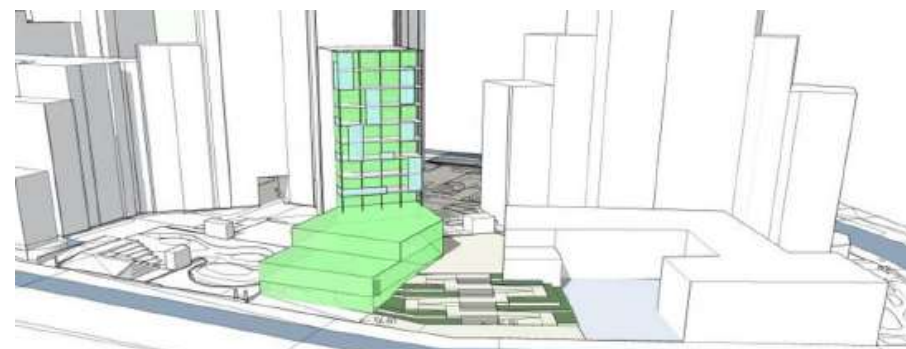
La démolition du 31 Auger ainsi que d'une partie du bâtiment des ateliers du 35 rue Auger vont permettre **d'élargir l'accès** (passage de 4,5m à près de 10m) et d'assurer une **continuité plus forte avec l'allée des Ateliers**. Un escalier par paliers à faible inclinaison et accès aux personnes à mobilité réduite doit venir gommer les différences de niveau.

Sont présentés ici les grands principes d'aménagement, qui vont être précisés dans la nouvelle phase d'études qui sera lancée en 2024. Des évolutions sont donc à prévoir par rapport à ces visuels.

Aujourd'hui



Demain



Îlot 27– Interventions sur les espaces extérieurs

Focus sur l'ambition environnementale : la renaturation de l'îlot

Le déménagement de l'école maternelle sera une formidable opportunité pour végétaliser davantage le cœur de l'îlot, dans l'optique d'en faire un îlot de fraîcheur, adapté à la hausse des températures constatées depuis plusieurs années. **L'îlot 27 est en effet l'un des îlots de chaleur les plus importants de Pantin.**

=> doubler la surface végétalisée de l'îlot 27, passant de 4100m² à 8500m² d'espaces végétalisés.

Une partie de l'îlot 27, la plus au sud, est directement au niveau du sol, ce qui permettra de planter davantage d'arbres de haute tige, qui offrent le plus d'ombre et donc de fraîcheur.

Sur les secteurs qui sont sur dalle, plusieurs dispositifs sont envisagés pour planter des arbres de haute tige dans des conditions proches de la pleine terre (principes illustrés par les schémas ci-contre).



De nombreux échanges à venir pour consolider le projet :

- Quels usages pour les futurs espaces verts ?
- Comment penser les futurs cheminements ?



📌 Principe de la fosse plantée



🔧 L'ajout de terre végétale peut venir lisser les différences de niveau et permettre de planter sur la dalle.

Ilot 27: Interventions sur les équipements publics

 **Installation du groupe scolaire et du centre de loisirs dans l'actuel bâtiments d'atelier du 35 rue Auger**
Afin de libérer le cœur de l'îlot, le projet prévoit le **déplacement de l'école maternelle dans le bâtiment situé 35 rue Auger.**

 Une étude a confirmé la capacité du site à accueillir l'actuelle école maternelle, mais également des classes supplémentaires, dans l'optique de créer un groupe scolaire (maternelle + élémentaire). Un centre de loisirs sera associé.

 **Démolition, reconstruction de la crèche et ré-adressage sur le mail des Ateliers**
La crèche actuelle, qui comporte 68 berceaux, se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble de Pantin Habitat, et notamment sous le 31 Auger. Sa démolition est donc également nécessaire pour élargir l'accès à la dalle.

Sa reconstruction sur site est prévue. En revanche, afin d'élargir l'offre de places d'accueil en crèche, il prévu de construire sur site une crèche de 40 berceaux, et de construire rue du Congo une seconde crèche de 40 berceaux.

Cette opération tiroir nécessitera de trouver un site d'accueil transitoire de la crèche durant les travaux, les différentes hypothèses sont en cours de consolidation.

A noter que cette opération n'est pas cofinancée par l'ANRU. Elle est prise en charge à 100% par la ville de Pantin.

 **Programmation active des rez-de-chaussée de l'immeuble de Pantin Habitat, à dominante équipements publics**
La restructuration de la crèche, le départ de l'école maternelle et la volonté d'ouvrir davantage le cœur de la dalle sont une opportunité pour valoriser les locaux en rez-de-chaussée qui se situent dans l'immeuble de Pantin Habitat.

Leur programmation doit encore être travaillée.

De nombreux échanges à venir pour consolider le projet :

- Programmation précise des équipements publics, en lien avec les besoins des usagers
- Activité à implanter dans les rez-de-chaussée des immeubles de Pantin Habitat après le départ de l'école maternelle



Ilot 27: Interventions sur le logement

Démolition du 31 rue Auger et reprise du pignon

La démolition du 31 Auger se justifie par l'ambition d'améliorer l'accès à la dalle.
Les ménages résidant à cette adresse devront donc être relogés (voir partie dédiée).

Après la déconstruction, le pignon exposé sera reconstruit au-dessus de la crèche, selon des modalités encore à définir, afin de garantir une bonne intégration architecturale. La ville de Pantin et Pantin Habitat ont désigné un architecte conseil pour formuler des propositions.

Réhabilitation de Pantin Habitat

Une réhabilitation importante est programmée dans le cadre du projet de renouvellement urbain, incluant les éléments suivants :

- Réhabilitation par l'extérieur et isolation thermique,
- Remplacement des menuiseries,
- Remise en état des pièces humides,
- Rénovation des halls,
- Mise en conformité des colonnes électriques et des réseaux,
- Externalisation de la collecte ordures ménagères et tri (fermeture des pelles vide-ordures),
- Mise aux normes des parkings (sécurité incendie, structure).

La réhabilitation sera réalisée en milieu occupé.

- **Un coût au logement de plus de 47 000 €**
- Un coût total estimé à plus de 15,5M€ HT
- Une ambition d'atteindre le label BBC rénovation 2009

A noter que, hors programme ANRU, la **copropriété du Tri Solaire devrait également engager une ambitieuse rénovation.**



Des échanges entre Pantin Habitat et les locataires concernés interviendront en amont des travaux, pour venir préciser le programme d'intervention, et préparer la phase chantier



Ilot 27: modalités de relogement

Les engagements :

- Proposer une **localisation respectant les demandes du ménage**,
- Garantir une **maîtrise du reste à charge** pour les ménages relogés,
- Soumettre une proposition de relogement adaptée à la composition familiale,
- Assurer un **accompagnement des ménages** tout au long du processus dans le cadre du plan de relogement.

Enquête sociale

- Une enquête sociale sera réalisée par Pantin Habitat afin de répondre aux besoins de chaque famille :
 - Quartier d'accueil (prise en compte de la scolarité des enfants, des attaches familiales ou amicales).
 - Configuration du logement d'accueil (typologie, étage, loyers)

L'examen des dossiers permettra de dégager des priorités et d'évaluer la situation des ménages nécessitant un accompagnement social.

Les stratégies de relogement

- Le relogement des familles s'effectuera principalement sur le quartier et à proximité de l'Ilot 27.
- En cas de besoin, l'ensemble du patrimoine de Pantin Habitat pourra être sollicité.
- Un partenariat sera mis en place avec la Ville de Pantin et les différents réservataires pour mobiliser leur contingent.

Les conditions matérielles du relogement

- Les familles seront assistées jusqu'au relogement définitif et accompagnées dans leurs différentes démarches : visite du logement,

acceptation du dossier, calcul de l'APL, signature du bail, déménagement...

- Une convention de relogement sera proposée à chaque locataire, pour garantir ses droits.
- La famille sera suivie pendant 3 mois après son relogement pour s'assurer que l'emménagement se déroule dans de bonnes conditions.
- Prise en charge par Pantin Habitat des frais engagés pour le déménagement des locataires (déménagement, frais de mise en service pour le gaz et l'électricité...)
- Prise en charge par Pantin Habitat de certains travaux dans le logement d'accueil
- Maintien du dépôt de garantie actuel. Dans le cas où Pantin Habitat ne dispose pas du dépôt de garantie, celui-ci devra être reconstitué éventuellement par l'intermédiaire du FSL Accès ou Loca-Pass

L'accompagnement social

- L'endettement et le non-paiement des loyers peuvent constituer un blocage au relogement de certaines familles.
- Un travailleur social sera chargé du suivi de cet accompagnement qui se poursuit au-delà du relogement (3 à 6 mois maximum).
- Le Fonds de Solidarité Logement sera sollicité.
- Une coordination sera également mise en place avec la CAF afin de favoriser au mieux le maintien ou la réouverture des droits aux aides au logement.

Ilot 27: éléments de calendrier prévisionnel

Hypothèses de planification

- **L'ensemble du projet NPRU sera réalisé d'ici fin 2030.**
- **Un planning à préciser:** Le phasage de l'opération doit encore être affiné. Le lancement des travaux de l'espace central dépendra du déménagement de l'école maternelle, de la crèche, et de la régularisation des procédures foncières.
 - **La démolition de l'école** sera conditionnée à la construction des nouveaux bâtiments.
 - **La démolition de la crèche** ne pourra intervenir qu'une fois la relocalisation des berceaux assurée.
- **Relogement des ménages du 31 Auger:** objectif de reloger l'ensemble des ménages entre septembre 2024 et août 2025. Tout ménage qui souhaiterait déménager avant septembre 2024 sera accompagné en priorité.
- **Réhabilitation du patrimoine de Pantin Habitat:** les travaux sont prévus à compter du T4 2025 pour une durée de 2 ans environ (par tranches). Des précisions seront apportées une fois le maître d'œuvre désigné.



Intervention autour du logement social

Les autres opérations de construction de logement social prévues aux Sept Arpents et co-financées par l'ANRU

- **58 avenue Jean Lolive:** 6 logements sociaux par Pantin Habitat Livré 2023
- **70 rue Charles Nodier:** 10 logements sociaux par Vilogia Livraison 2024
- **Angle Franklin/Pré Saint-Gervais:** 21 logements sociaux par ICF La Sablière Livraison 2027
- **40 rue des Sept Arpents:** 15 logements sociaux environ par Vilogia

Partie 3 – Présentation des éléments financiers

Montant total des concours financiers de l'ANRU pour l'ensemble du projet de renouvellement urbain des Sept Arpents :

38,9 M€ dont **32,2 M€** de subventions et **6,7 M€** de prêts.

Un montant total d'investissement de près de 100M€ HT.

D'autres cofinancements ont été obtenus:

La région Ile-de-France subventionne la construction du nouveau groupe scolaire (0,9M€).

L'Etat cofinance le recyclage foncier de l'îlot Stalingrad (3,05M€ ARS-DRIHL et 2M€ fonds friche).

Investissement des collectivités

Le projet de renouvellement urbain, bien que cofinancé par l'ANRU et d'autres partenaires, représente **des investissements colossaux pour les collectivités.**

Pour les interventions sur le **faubourg**, les dépenses s'élèvent à plus de **50M€**, avec un reste à charge pour les collectivités d'environ **20M€**.

Pour l'îlot 27, les opérations avec cofinancement ANRU représentent environ **55M€** de dépenses, avec un reste à charge pour les collectivités et le bailleur d'environ **40M€**.

A cela s'ajoutent les opérations portées en propre par la ville.

RÉPARTITION DES SUBVENTIONS PAR NATURE

■ Études ■ Démolition de LLS
■ Recyclage de l'habitat ancien dégradé ■ Aménagement
■ Requalification de LLS ■ Equipements publics

