



**Est  
Ensemble**



# **DOSSIER DE PRESENTATION BOBIGNY**

**Décembre 2015**

Table des matières :

<b>DOSSIER DE PRESENTATION BOBIGNY .....</b>	<b>1</b>
<b>Introduction générale.....</b>	<b>3</b>
<b>Article 1. Présentation du contexte.....</b>	<b>4</b>
<b>Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville et déclinaisons sur les quartiers de la Ville de Bobigny.....</b>	<b>12</b>
<b>Article 2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière du renouvellement urbain sur les quartiers de la ville de Bobigny .....</b>	<b>22</b>
<b>Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole .....</b>	<b>24</b>
<b>Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du volet « Bobigny » du protocole .....</b>	<b>25</b>
<b>Article 5. Association des habitants et des usagers au projet.....</b>	<b>31</b>
<b>Article 6. Pilotage et conduite de projet.....</b>	<b>32</b>
<b>Article 7. Opérations financées au titre du programme de travail.....</b>	<b>34</b>

## Introduction générale

Le Contrat de Développement Territorial, « la Fabrique du Grand Paris », signé en 2014, inscrit Est Ensemble comme territoire de projets pour répondre aux enjeux métropolitains. Bobigny, au cœur du territoire d'entraînement de la Plaine de l'Ourcq, y participe activement à travers une dynamique importante de projets. L'effort de construction de logements sur l'ensemble de la ville, sur la période du PLH-I (2015 à 2020), est fixé à 2 500 logements et porte sur une offre diversifiée, répondant aux besoins de tous. Afin d'accompagner la réalisation de l'ensemble des projets d'aménagement, la Ville s'est engagée dans l'élaboration de son PLU. Avec ce document, Bobigny entend mettre en avant pour son projet de territoire une ville active, perméable, exemplaire et de qualité.

Dans le contrat de ville, signé en 2015, Est Ensemble indique comme objectif de faire bénéficier l'ensemble des quartiers du développement et du dynamisme de la métropole parisienne. Malgré l'engagement de Bobigny à produire une ville de qualité et une dynamique enclenchée de rénovation urbaine avec les premiers PRU, des difficultés sociales et des dysfonctionnements urbains sont toujours présents. Force est de constater, 73% de la population balbynienne vit dans un QPV (contre 38% à l'échelle de l'agglomération) et la commune compte 61,88% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. De fait, de nouveaux investissements apparaissent nécessaires pour empêcher le décrochage, pérenniser les investissements déjà réalisés et s'inscrire dans les dynamiques en cours.

## Article 1. Présentation du contexte

### 1.1 Le bilan du PRU 1 Centre-Ville : une première transformation à poursuivre et à amplifier

#### ▪ Quartier Karl Marx / centre-ville :

Signée le 25 juillet 2007, la convention partenariale pour la mise en œuvre du PRU Centre ville portait sur un montant engagé s'élevant à 129 millions € TTC. Un avenant de clôture a été signé le 30 juin 2015.

Une première grande séquence de transformation associant la ZAC de l'hôtel de ville et le PRU Karl Marx est en voie d'achèvement (dernières livraisons d'immeubles neufs en accession prévues sur le quartier Karl Marx en 2019). La dalle du quartier Karl Marx est entièrement démolie ainsi que deux double tours, soit 230 logements.

La convention identifiait trois grands objectifs :

- Recréer une offre de logements adaptés
- Recomposer un espace public de qualité support de l'activité urbaine
- Adapter la gamme d'équipements et de services aux besoins des populations actuelles et futures

#### **La recomposition de l'espace public : vers une image modifiée et de nouveaux usages**

Suite à la démolition du centre-commercial de la dalle, la constitution d'un pôle commercial de proximité est en cours. Les nouveaux commerces participent à l'ouverture du quartier avec une zone de chalandise qui s'étend au-delà du quartier Karl Marx. Toutefois, l'implantation et le développement de nouveaux commerces sont entravés par la persistance de troubles sévères à la tranquillité sur l'espace public. La nouvelle place publique au sud de l'Hôtel de Ville joue pleinement son rôle d'articulation entre les différentes entités du centre ville et est le support de nouveaux usages, renforcés par la proximité du nouveau groupe scolaire.

La création d'un réseau de voies maillées et hiérarchisées et la démolition de la dalle Karl Marx permettent de repositionner les cinq tours restantes sur une trame d'îlots urbains traditionnels au niveau du sol en continuité avec le maillage viaire environnant créé sur la ZAC de l'hôtel de ville : à terme la différence entre la partie ZAC et la partie ex-Cité Karl Marx est appelée à s'estomper totalement au profit d'une continuité de tissu urbain de centre-ville.

#### **Une diversification de l'offre de logements engagée mais fragile**

L'un des grands enjeux de ce projet était de recréer une offre de logements diversifiée. Cela s'est traduit par la démolition de deux double tours pour désenclaver le quartier, permettant de prolonger la rue Karl Marx en lui conférant un caractère urbain et de dégager des ouvertures sur le quartier. De plus, en concentrant les grands logements, ces tours présentaient des problèmes de gestion au bailleur. Les autres tours ont fait l'objet d'une réhabilitation afin d'optimiser leur gestion et de les insérer dans un quartier « revenu au sol naturel » avec la démolition de la dalle et la constitution d'îlots résidentialisés suivant une forme urbaine traditionnelle. Sur les espaces disponibles, une offre diversifiée de logements sera construite équilibrant locatif intermédiaire et accession à la propriété.

A terme, dans le cadre du PRU Karl Marx et de la ZAC de l'Hôtel de Ville, près de 1 200 logements auront été construits. D'ores et déjà, 800 logements ont été livrés, dont 230 logements locatif social

en reconstitution du parc social démoli, et 570 en accession ou en locatif intermédiaire. Au final après le PRU, c'est un nouveau quartier qui est créé, avec un nombre de logements qui double (passant de 749 à 1 667), et un taux de logement locatif social qui passera de 100% initialement à 46%, le taux de logements en accession sera à 47,5 % et celui en logements locatifs intermédiaires à 6,5 %. Il convient de noter que l'objectif de diversification inscrit dans la convention : 1 448 logements dont 52% en locatif social, 37% en accession et 11 % en locatif intermédiaire, sera dépassé.

Sur le périmètre des trois cités dalles (Karl Marx, Paul Eluard, Salvador Allende – Chemin Vert) et de la ZAC de l'hôtel de ville, le parc de logements s'accroît de 50 %, en passant de 3 300 logements à près de 5 000 logements. La part de logements en accession ou en locatif intermédiaire y représentera 28 %, contre 15 % initialement.

Cependant, la diversification sociologique du quartier entamée avec l'arrivée de ménages en accession semble fragile. Force est de constater que la présence de foyers de délinquance très actifs porte préjudice au développement du nouveau quartier. Déjà, plusieurs propriétaires ont manifesté publiquement leur exaspération face à cette situation récurrente qui n'est pas sans poser de questions sur le développement des commerces et la commercialisation des programmes de logements neufs qui restent à livrer sur le périmètre du projet de rénovation urbaine.

#### ▪ **Quartier du Grand Quadrilatère / Etoile-Grémillon**

Signée le 17 décembre 2007, la convention partenariale pour la mise en œuvre du PRU Grand Quadrilatère portait sur un montant engagé s'élevant à 134 millions € TTC.

##### **La convention identifie 3 grands objectifs :**

- Accroître la mixité sociale sur le quartier par la mixité de l'habitat
- Réunifier le quartier en continuité avec les grands axes de la commune
- Revaloriser le patrimoine tant bâti que végétal

A l'échelle du Grand Quadrilatère, le prolongement ou le redressement de voies existantes et la création de nouvelles voies recomposent le maillage du quartier et participent à son désenclavement.

Sur les secteurs opérationnels, les opérations de rénovation urbaines présentent un état d'avancement différent. Alors que sur le secteur Grémillon la réception des ouvrages a eu lieu en 2012 (avec la démolition de 20 logements, la reconstitution d'une nouvelle offre sur site de 34 logements, dont 50% en PLS), une résidentialisation et la création d'une nouvelle voie), sur le secteur Etoile, le projet a accusé un retard de plus de quatre ans en raison d'une contrainte patrimoniale forte. En effet, l'ouverture d'une instance de classement monument historique de la cité de l'Etoile par le ministère de la culture en 2010 a impliqué une révision complète du projet supervisée par l'ANRU.

Aujourd'hui, le projet de rénovation de la cité de l'Etoile (Emmaüs habitat) est entré dans sa phase opérationnelle : constructions hors site (180 logements livrés), réhabilitation (en cours), construction sur site (95 logements, chantier commencé en novembre 2015). Il ne devrait toutefois s'achever qu'en 2020 après la démolition de 219 logements, Sur les 763 logements existants, 219 logements sont démolis, 200 logements sont réhabilités en milieu occupé, 340 logements sont libérés puis restructurés pour créer 288 logements, soit un total de 488 logements réhabilités ou restructurés.

La démolition des 219 logements laissera place à la construction de 215 logements en accession au nord ouest de la cité, qui représentera une offre de 27% de logements sur site en diversification.

## **1.2 La situation urbaine et sociale**

### **▪ Des grands quartiers d'habitat social avec les indicateurs socio-économiques les plus faibles de l'agglomération :**

Les projets de renouvellement urbain retenus par l'ANRU au titre de la nouvelle génération de PRU sur le territoire de Bobigny prennent place dans les deux nouveaux quartiers « politiques de la Ville » les plus peuplés et parmi les plus pauvres de l'ensemble des quartiers politiques de la Ville de Est Ensemble :

- Le quartier Drancy Salengro Gaston Roulaud Bobigny centre-ville (dont 80 % de la population est sur le territoire de la commune de Bobigny)
- Le quartier Abreuvoir Bondy Nord Bondy Centre Pont de Bondy La sablière

Ces deux grands quartiers sont avec les quartiers de Pantin (Les Courtilières et les Quatre Chemins) ceux de l'agglomération, qui présentent des revenus médians par ménages les plus faibles (souvent en dessous de 10 000 €), au sein de secteurs dans leur ensemble défavorisés. Ils sont caractérisés par les indicateurs socio-économiques les plus faibles de l'agglomération et sont marqués par un phénomène important et durable de précarité. La vie associative y est difficile à pérenniser et à (re)dynamiser.

Ils intègrent de grands quartiers d'habitat social, sur lesquels l'action publique et, en particulier la politique de la ville, est ancienne.

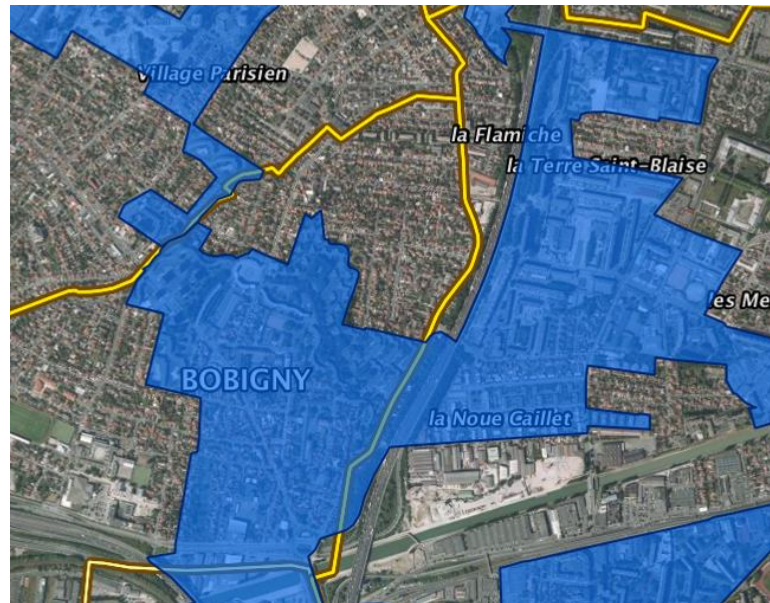
### **▪ Des dysfonctionnements urbains qui persistent :**

Le renouvellement urbain constitue un axe majeur du CDT « La Fabrique du Grand Paris » signé avec l'Etat en février 2014. Des dysfonctionnements urbains considérables sont encore enregistrés sur certains quartiers :

- L'urbanisme sur dalle qui constitue un verrou nuisant à la mutation urbaine : c'est le cas dans le centre-ville de Bobigny
- Les quartiers subissant l'impact négatif de la présence de grandes infrastructures nationales ou régionales : quartier de l'Abreuvoir (A3 puis secteur du Pont de Bondy) et centre-ville (voie ferrée grande ceinture, RD40...)
- Les copropriétés en difficulté de gestion, de fonctionnement et en dégradation
- Les quartiers en PRU1 ayant besoin d'une nouvelle impulsion pour poursuivre la dynamique (centre-ville)
- Des secteurs en développement urbain (transports, économie, habitat) sur lesquels intervenir

#### **1.2.1 Le quartier de l'Abreuvoir**

Situé aux confins nord est de Bobigny, il constitue une partie du nouveau quartier politique de la Ville «QP093014 Abreuvoir Bondy Nord Bondy Centre Pont de Bondy La Sablière ».



*Partie du quartier politique de la ville « QPV093014 » comprise à Bobigny*

L'Abreuvoir (3 800 habitants, 1 509 logements, 96% de logements HLM) est un quartier d'habitat social peu dense, typique de l'architecture d'Emile Aillaud. Quartier mono-bailleur (Office départemental de la Seine-Saint-Denis), il est majoritairement situé sur la commune de Bobigny (1245 logements, 3200 habitants) et s'étend pour une faible partie sur la commune de Drancy (264 logements, 600 habitants environ).

#### **Des indicateurs socio-économiques en décrochages avec les moyennes intercommunales :**

La population est l'une des plus pauvres d'Est Ensemble avec un revenu fiscal médian par ménage de 8100 € en 2010. Elle est composée à part égale de personnes vieillissantes (33% de plus de 60 ans) et de mineurs (32%). Le taux de chômage est très élevé (33 %), soit un taux de non emploi très fort, supérieur à 50%. Le taux de sans diplôme est de 39%, et celui de familles monoparentales est de 25%.

Lors de la dernière Enquête d'Occupation Sociale 2012, 34% des ménages de la Cité de l'Abreuvoir avaient des revenus en-dessous de 20% des plafonds PLUS. Le fait le plus inquiétant est que 52% des emménagés récents étaient en dessous des 20% des plafonds PLUS, avec des ménages composés pour 46% de mineurs et pour 57% de sans emploi. La cité vit un phénomène de paupérisation très inquiétant.

- **Une cité mono-bailleur « patrimoine du 20<sup>e</sup> siècle » qui présente de nombreux dysfonctionnements :**

La cité de l'Abreuvoir est aujourd'hui entièrement propriété de l'OPH 93, y compris les espaces extérieurs (parc et voiries). D'une superficie de 17 ha dans sa partie balbynienne, elle est peu dense (225 habitants à l'hectare) du fait de son insertion au sein d'un parc paysager remarquable et de la présence d'un mail central qui la traverse.

Conçue par l'architecte Emile Aillaud, construite entre 1954 et 1958, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) lui a attribué en 2008, le label « Patrimoine du 20e siècle », reconnaissant ainsi la qualité architecturale et patrimoniale de cette cité, emblématique du logement social érigé entre 1945 et 1975. Le reste du quartier est constitué d'un tissu mixte, pavillons, petits collectifs en copropriétés, équipements publics, quelques locaux d'activités et de commerces le long de la rue Edouard Vaillant.

De par sa forme urbaine originale, la cité de l'Abreuvoir se détache nettement du tissu pavillonnaire alentour par un paysage urbain « ouvert », dégagé et largement planté entre les immeubles. Ceux-ci se distinguent par leurs échelles, leurs hauteurs et leurs longueurs, autant que par leurs formes, en « serpentins » très allongés, en « plots », en « barrettes » et en tours. Les six tours de 11 étages, dont trois d'entre elles sont à trois branches et les trois autres cylindriques, s'affirment au milieu des formes basses et sinueuses.



Cette forme urbaine, à l'esthétique indéniable, présente néanmoins de multiples inconvénients notamment sous les aspects du stationnement, de la collecte des déchets, de la tranquillité publique et du poids des charges qui reviennent au bailleur.

Le parc de logements est devenu inadapté avec des surfaces de logements en-dessous des normes actuelles, des dispositions de pièces ne répondant plus aux normes d'hygiène, et une concentration de grands logements sur les mêmes immeubles, entravant toute diversification sociale possible.

▪ **Un quartier qui pâtit de son isolement géographique :**

Le centre-ville de Bobigny relativement éloigné (environ une demi-heure à pied) est relié par un labyrinthe de rues pavillonnaires peu pratique. Le centre-ville de Bondy est surtout accessible par la place Saint Just et le Pont de Bondy au-dessus du canal de l'Ourcq, de grandes infrastructures routières peu accueillantes aux piétons. Enfin, l'autoroute A3 sépare le quartier de l'Abreuvoir des quartiers nord de Bondy, tout comme l'émergence du flux autoroutier sur la RN 186.

Ainsi tout concourt à l'isolement de la cité de l'Abreuvoir et à favoriser les phénomènes de repli et d'exclusion.

Outre l'avenue Edouard Vaillant, le tissu commercial se concentre sur deux petits pôles conçus avec la cité pour regrouper les commerces de proximité (place des Nations Unies et place de l'Europe). Il est relativement lâche, et reste très fragile. Cependant, afin de donner dès 2015 un signal positif fort en direction des habitants de la cité, la Ville a entièrement rénové le marché forain : sa halle et son esplanade extérieure.

Les équipements publics municipaux sont très présents sur le quartier :

On dénombre les équipements suivants :

- le groupe scolaire Edouard Vaillant
- l'école maternelle Maximilien Robespierre,



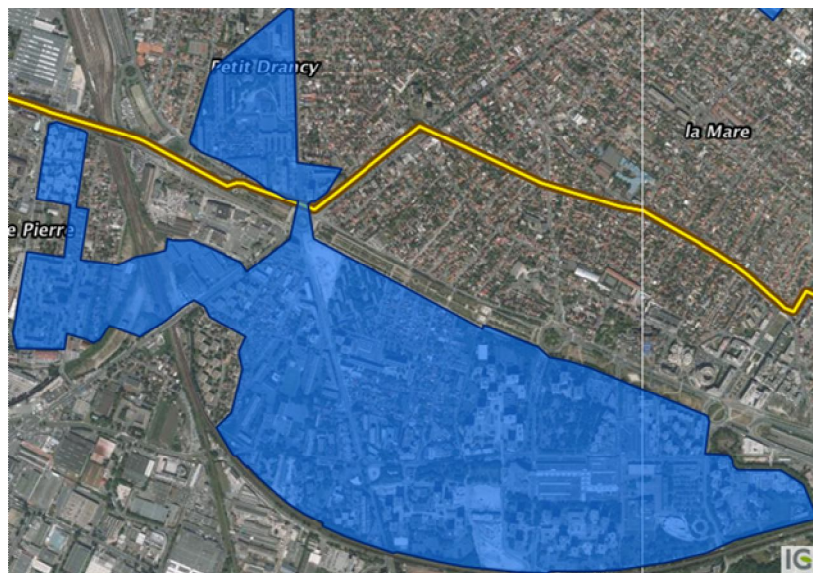
- l'école élémentaire Eugène Varlin
- la maison de l'enfance Guy Moquet
- le centre de PMI départementale,
- la crèche « multi-accueil » Danièle Casanova,
- la maison de quartier Emile Aillaud, comprenant la Mairie de proximité et une bibliothèque,
- le complexe Edouard Vaillant comprenant notamment une salle de spectacle (Max Jacob) et un foyer de personnes âgées (Ambroise Croizat).

Cependant, la vétusté des locaux, notamment pour l'école maternelle Maximilien Robespierre, l'absence de perspective et la persistance d'une demande sociale aiguë, les maintiennent dans leurs fonctions de base, mobilisés par toutes les situations de décrochages ou d'exclusions auxquelles ils sont confrontés.

**Il résulte de tous ces facteurs que l'Abreuvoir est aujourd'hui la cité à la plus faible attractivité résidentielle de tout Bobigny** : plus de 50 % des demandeurs de logements refusent les propositions émanant de cette cité (source : dossiers de demandes de logements, Ville de Bobigny).

### 1.2.2 Le quartier du centre-ville

Le nouveau quartier de la politique de la Ville Bobigny centre-ville, qui s'étend jusqu'à Drancy quartier Salengro Gaston Roulaud, est l'un des plus étendus et des plus peuplés de tous les nouveaux quartiers prioritaires créés par le décret (plus de 25 000 habitants) mais aussi un des plus pauvres et des plus défavorisés de l'agglomération. Il agrège outre le centre-ville « Bobigny préfecture » un ensemble de cités dalles (en hyper centre) et de tissus mixtes constitués de petites cités, de pavillons et petits collectifs en diffus. Il intègre également les quartiers de rénovation urbaine du Quartier Grand quadrilatère du PRU 1 l'Étoile et Grémillon, situés à l'Ouest de la commune.



*Quartier politique de la ville de Bobigny Centre-ville*

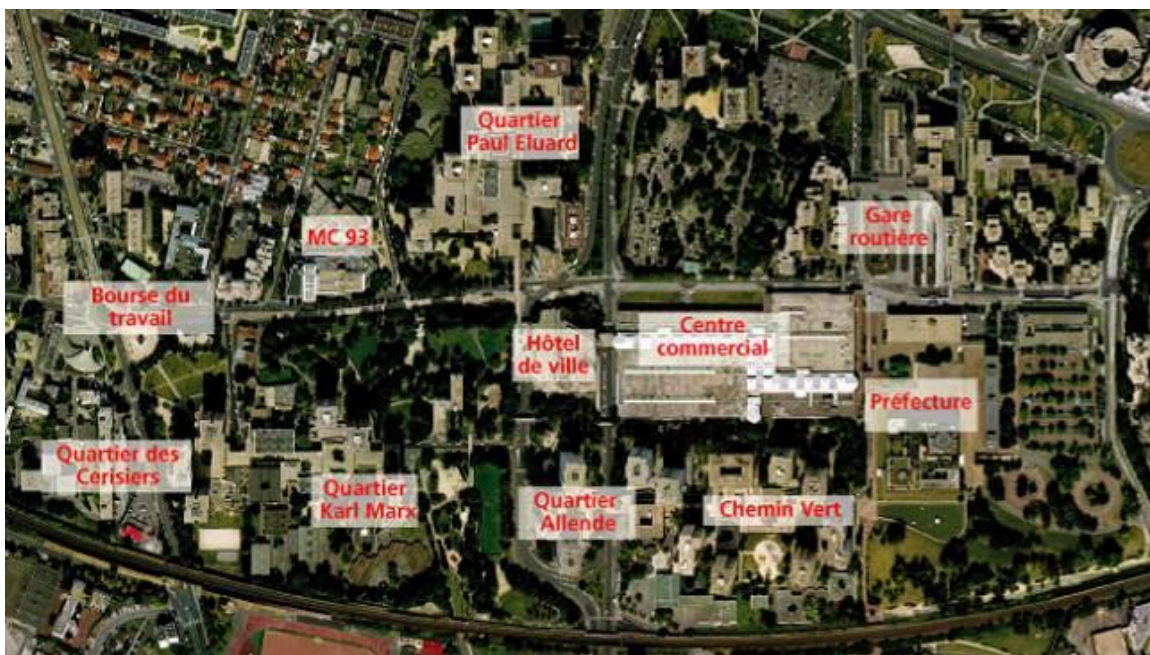
Au sein de ce grand quartier, un nouveau périmètre de renouvellement urbain d'intérêt national est retenu qui reprend le PRU centre-ville Karl Marx première génération et y adjoint la cité dalle Paul

Eluard et la partie ouest de la cité dalle Chemin vert (dite Chemin Vert Allende). L'habitat est essentiellement social, parfois privé. Les dalles distribuent les entrées des commerces, des bureaux et des logements. Elles recouvrent les parkings et les circulations. Au centre du dispositif de dalles et de passerelles s'inscrivent l'Hôtel de Ville et le centre commercial Bobigny 2, eux aussi en accès sur dalle.

**Le quartier PRU Karl Marx** achève sa mutation dans le cadre d'une convention signée avec l'ANRU en 2007, en complément et en cohérence avec la réalisation de la ZAC de l'Hôtel de Ville.

**Le secteur Paul Eluard** (1 300 logements, 73% de logements HLM) est soumis à d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que des difficultés avérées au sein des grandes copropriétés privées. Actuellement, ce quartier est relié par passerelles à l'Hôtel de Ville et au centre commercial Bobigny 2.

**Le secteur Salvador Allende**, situé à proximité immédiate du centre-ville en rénovation, compte près de 380 logements locatifs sociaux, propriété de l'OPH de Bobigny, répartis sur trois tours de 18 étages. Il est relié à l'ensemble sur dalle Chemin Vert par une passerelle.



*Repères principaux du centre-ville de Bobigny*

▪ **Des indicateurs socio-économiques en décrochage avec les moyennes intercommunales :**

Avant les transformations initiées par les opérations ZAC de l'Hôtel de Ville et PRU Karl Marx, la population des cités dalle concernées par le renouvellement urbain comptait plus 13 000 habitants dont 4 300 pour Karl Marx et Chemin Vert Nord-Allende et 4 400 pour Paul Eluard dont près de 85 % étaient locataires d'un logement social.

Le revenu fiscal médian des ménages était en 2010 un peu supérieur à celui de l'Abreuvoir (10 100 € pour 8100 €).

Des trois cités, c'est la cité Paul Eluard qui présente le profil social le plus dégradé pour tous les indicateurs : le taux de chômage s'y élevait en 2010 à 26 %, le taux de sans diplômés à 47 %, le taux de familles monoparentales à plus de 21 %.

- **Le système de dalles source de multiples dysfonctionnements :**

La spécificité du système dalle est en grande partie à l'origine de la déqualification des parcs de logements sociaux et des copropriétés.

Il induit un enclavement fort de la cité associé à un niveau de charges réparties élevé (incluant les frais d'entretien de la dalle et des abords et les déficits d'exploitation des parkings). Cette combinaison engendre dans un premier temps la déprise du tissu commercial et économique laminé par un niveau de charges sans rapport avec la commercialité du site, puis la bascule vers des activités marginales des locaux délaissés, avec comme corollaire la croissance de l'insécurité et des réseaux de trafiquants, la dégradation des lieux. Ces évolutions à leur tour accélèrent la détérioration de l'attractivité résidentielle des parcs de logements.



*Au premier plan, dalle et rue Paul Eluard, en arrière plan, passerelle reliant la cité au parvis de l'Hôtel de Ville et tours de la cité Salvador Allende*

## **Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole**

### **Article 2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville et déclinaisons sur les quartiers de la Ville de Bobigny**

#### **2.1.1 Les enjeux mobilisateurs en matière de cohésion sociale repérés sur les quartiers**

Le contrat de ville d'Est Ensemble s'est attaché à apporter une lecture territorialisée des enjeux de cohésion sociale pour guider la réflexion stratégique sur chaque quartier.

Ainsi, à partir d'indicateurs socio-économiques et en prenant en compte l'environnement urbain dans le cadre de la perspective de projets nationaux de renouvellement urbain et de développement de transports commun à proximité, les quartiers de Centre-Ville de Bobigny et d'Edouard Vaillant – Abreuvoir se distinguent quant à leur enjeu mobilisateur. L'enjeu mobilisateur n'est pas le seul enjeu prioritaire du quartier, mais il est un support à la réflexion stratégique sur l'ensemble des quartiers. Ainsi, ne sont pas à exclure les nombreuses autres problématiques de cohésion sociale auxquelles les quartiers sont confrontés.

**Les quartiers du centre-ville et de l'Abreuvoir ressortent comme des quartiers durablement en difficulté malgré l'historique des interventions avec un enjeu de redynamisation par une stratégie renouvelée de l'accompagnement de la jeunesse :**

Malgré une politique de la ville ancienne sur ces quartiers, un phénomène important et durable de précarité persiste. La vie associative y est plutôt difficile à faire vivre et à (re)mobiliser. Des difficultés apparaissent pour accompagner la jeunesse dans leur parcours éducatif avec :

- une attractivité de l'offre périscolaire et socio-éducative qui s'arrête avec l'entrée au collège
- une concentration des phénomènes de décrochage scolaire
- une systématisation des phénomènes de regroupements, et d'occupation des espaces publics et collectifs (éventuellement autour de trafics organisés)
- un éloignement de l'offre institutionnelle d'accompagnement, en termes de formation et d'aide à l'accès à l'emploi

**Le quartier Edouard Vaillant est en outre marqué par l'accueil de populations « invisibles » avec un enjeu fort d'intervention sociale :**

Le constat porté sur ce quartier que ce soit aussi bien sur le parc social que sur le parc privé, constitué essentiellement d'un pavillonnaire construit avant 1948, est une population primo-arrivante, avec des conditions de vie problématiques : sur-occupation, problèmes sanitaires... S'y installent également une population dite « invisible » de Roms, biffins ou sans papier.

Cette population souffre :

- d'un manque d'accès au droit sur les champs juridiques, sociaux et sanitaires
- d'un manque d'accompagnement à l'intégration (médiation)
- d'une mauvaise prise en compte de sa spécificité dans la gestion des équipements publics et des espaces publics, celle-ci étant difficile à mener

### 2.1.2 La déclinaison des enjeux prioritaires pour un renforcement de la cohésion sociale au sein des quartiers de Bobigny

#### ▪ **Développer la citoyenneté, tisser du lien social et faciliter l'intégration**

Au vu des spécificités des quartiers de Bobigny, l'un des objectifs prioritaires sera d'améliorer l'accès au droit et aux droits sociaux ainsi que d'adapter l'offre de services aux publics précarisés et fragilisés.

Ce travail devra s'effectuer avec l'ensemble des partenaires publics et associatifs agissant sur les quartiers, en menant une réflexion sur l'accès aux services de proximité, le développement d'actions ou expérimentations afin de favoriser l'accès au droit et aux droits sociaux des personnes les plus éloignées des institutions.

D'ores et déjà, des actions sont inscrites dans le contrat de ville 2015 et 2016 dans l'axe « citoyenneté, lien social, intégration ». Elles visent à améliorer l'accès aux soins, à prendre en compte l'histoire de l'immigration et la diversité culturelles, à lutter contre les discriminations, et à favoriser l'accès aux droits. Notamment, des permanences d'accès au droit ont été instaurées en 2015 et seront poursuivies en 2016 sur la mairie de quartier Edouard Vaillant, avec l'intervention de l'ADIL 93 et l'association Léo Lagrange.

#### ▪ **Rétablir l'égalité des chances par l'éducation**

Au vu du contexte Balbynien, rétablir l'égalité des chances par l'éducation est un axe central du contrat de ville et de la politique municipale. Dans le contexte d'un partenariat poussé avec l'Education Nationale et les associations, de nombreuses actions sont inscrites dans le cadre de la politique de la ville visant à prévenir le décrochage scolaire, renforcer et développer l'accompagnement à la parentalité, mettre en place des passerelles vers les processus d'apprentissage.

Sur le quartier d'Edouard Vaillant, les écoles sont en REP + et comptent d'ores et déjà une classe d'ULIS (Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire), dispositif permettant la mise en œuvre de projets personnalisés de scolarisation. Dans le cadre du projet urbain et social à mener sur le quartier, il s'agira de constituer un atelier thématique associant l'inspection académique. L'objectif sera double, à la fois mener une réflexion sur la réfection de l'école maternelle Robespierre, école aujourd'hui présentant un nombre de demande de dérogation élevé, dû notamment à l'éloignement de l'école élémentaire de rattachement en cas de fratrie, mais aussi de s'interroger sur l'attractivité des écoles autour de projets pédagogiques innovants, tels que la mise en place d'une classe CHAM (classe à horaires aménagés musique) ou d'une expérimentation d'équipement numérique. Dans le même temps, le conseil départemental et le principal de collègue de secteur pourront être associés sur les passerelles à développer entre 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré.

Dans le cadre du PRU de Centre Ville, le quartier a bénéficié de la construction d'une école. La volonté de la municipalité est de favoriser dans toutes les écoles la mixité dans l'accueil des enfants, notamment entre les enfants des nouveaux habitants du parc privé et les enfants des locataires du parc social.

Par ailleurs, la Ville de Bobigny s'est engagée dans un Programme de « Réussite Educative » qui est amorcé depuis la rentrée 2015/2016 et porté par le CCAS de la Ville. S'il s'adresse principalement aux enfants de 2 à 16 ans et à leur famille, il peut s'étendre aux 16/18 ans et lycéens, qui présentent des signes de fragilité. Le programme de « Réussite Educative » articulera des interventions « individuelles et collectives » en direction des enfants dans différents domaines : le péri- scolaire, la santé, l'ouverture aux loisirs. Des actions en direction des parents seront également mises en place pour un accompagnement social et parental.

- **Garantir à toutes et tous le droit à la sécurité et à la tranquillité**

Afin de garantir le droit à la sécurité et la tranquillité, la Ville de Bobigny met en œuvre un trois politiques qui bénéficieront en priorité aux quartiers rénovés dans lesquels ces problématiques sont prégnantes sous la forme de : appropriations de l'espace public qui génèrent un sentiment d'insécurité et des nuisances, trafics de drogue avec des réseaux très structurés et part importante de mineurs touchés par la délinquance.

- Elle s'est dotée d'une équipe de médiateurs qui assure une présence quotidienne dans les quartiers.
- Elle met en place un service de police municipale qui travaillera en lien avec la Police nationale et s'inscrira dans le Contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD).
- Enfin, les projets urbains intégreront dès leur conception les questions de sécurité en permettant le déploiement du dispositif de vidéo-protection dans les quartiers rénovés.

### 2.1.3 Les enjeux du volet urbain du contrat de ville

Au vu des dynamiques de projet en cours, la problématique de « requalification sociale urbaine » est très différente entre les deux quartiers.

- **Des projets s'inscrivant dans un territoire intercommunal en pleine mutation : tirer parti d'une dynamique de projets structurants**

**Le quartier du centre-ville de Bobigny a d'ores et déjà engagé sa transformation :** avec l'achèvement de la ZAC de l'Hôtel de ville et la poursuite du PRU Karl Marx dont l'achèvement est prévu d'ici quatre ans, c'est une partie importante du centre-ville qui aura été transformée en un quartier de centre-ville « classique » agrégeant des immeubles de statuts divers au sein d'îlots insérés dans une trame continue de voiries et où, de fait, la population sera socialement diverse.

La nouvelle école Georges Valbon, et dès 2018, les écoles Anne Frank et Marie Curie rénovées et mises en valeur grâce à la nouvelle composition urbaine seront à même de participer à la mise en œuvre de plus de mixité sociale à l'école.

Aussi, la diversification de l'habitat et son corollaire le rééquilibrage social sont bien engagés sur les périmètres de projet du centre-ville, la part de logements en accession passant par paliers de 15% à 36%.

Les perspectives de développement sont très substantielles, elles concernent le centre commercial Bobigny 2 et le pôle gare Bobigny – Pablo Picasso.

### Le centre commercial Bobigny 2.

La copropriété du centre commercial, dont fait partie la Ville de Bobigny, mène actuellement des études de faisabilité sur la transformation du centre commercial Bobigny 2 actuel en un quartier urbain mixte composé de logements de statuts variés, de commerces et d'activités.

Sur le plan urbain, la Ville poursuit plusieurs objectifs :

- implanter les nouvelles constructions au niveau du sol afin de favoriser les perméabilités et d'améliorer la lisibilité entre les différents quartiers du centre-ville ;
- permettre la fluidité des cheminements et une meilleure intermodalité (le pôle Pablo Picasso jouxte la parcelle du centre commercial) pour améliorer la circulation des modes actifs ;
- créer un quartier de centre-ville avec une ambition de qualité architecturale et environnementale élevée afin de revaloriser le cœur de ville de la commune et la principale entrée de ville via les transports en commun et améliorer le cadre de vie des Balbyniens.

Le principe de « perméabilité » apparaît essentiel puisqu'il permettra de faciliter les cheminements est-ouest (du pôle d'échanges Pablo Picasso au quartier Karl Marx, incluant l'ensemble du pôle Préfecture et l'Hôtel de Ville) et nord-sud (des quartiers résidentiels au nord des Sablons, cité Pablo Picasso – et au-delà le secteur du Tribunal – et des quartiers résidentiels au sud avec les cités Chemin Vert-Salvador Allende - et au-delà le Parc de la Bergère).

Le calendrier opérationnel du projet prévoit un passage en phase opérationnelle à court terme.

### Le pôle gare Bobigny – Pablo Picasso.

La perspective d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express sur le pôle multimodal Pablo Picasso induit en outre une attractivité renforcée du centre-ville. En effet, l'ensemble du quartier du centre-ville se trouve dans un rayon de 800 mètres autour du pôle Bobigny Pablo Picasso. Alors que les balbyniens du centre-ville peuvent déjà emprunter facilement le métro ligne 5 et le tramway T1, leur accessibilité aux pôles d'emplois majeurs de la Région (pôle d'emplois de Roissy, Saint-Denis, la Défense et Créteil) sera renforcée avec l'arrivée de la ligne 15 sur ce pôle.

Pour autant, l'amélioration du confort des usagers du pôle ainsi que de la lisibilité des circulations intermodales sur ce pôle constituent de forts enjeux à l'aune du renforcement de l'offre de transport sur un espace contraint. C'est l'objet de l'étude de pôle menée actuellement par la Ville de Bobigny en partenariat avec les collectivités concernées, le STIF, la Société du Grand Paris et la RATP.

L'étude s'attache à distinguer les actions à entreprendre en amont de l'arrivée de la gare de la ligne 15 est pour améliorer l'intermodalité et l'insertion du pôle d'échanges dans le centre-ville des actions à entreprendre en accompagnement de l'arrivée du nouveau métro (2025).

### Le centre-ville de Bobigny et la Plaine de l'Ourcq.

L'amélioration de l'accessibilité au parc de la Bergère et au canal de l'Ourcq depuis le centre-ville constitue un levier essentiel pour améliorer l'attractivité du site pour les futurs habitants du centre-ville de Bobigny. Cet objectif figure dans le Projet Urbain d'Est Ensemble approuvé en décembre 2015.

Les liens entre centre-ville et canal par les modes actifs s'effectueront à court et moyen terme par l'amélioration des accès au Parc de la Bergère. A cet effet, le Département étudie la réalisation d'un cheminement entre le centre-ville et la passerelle Pierre-Simon Girard livrée en juillet 2014 sur la ZAC

Ecocité. Il mène aussi une étude de programmation plus large sur le Parc, incluant l'amélioration de l'ensemble de ses accès.

Les liens entre centre-ville et la Plaine de l'Ourcq par la route sont envisagés à moyen terme par l'amélioration des franchissements existants (Pont de Bondy et Pont de La Folie). Ce sont ces principes qui ont été retenus dans le cadre du Plan Local de Déplacement approuvé en décembre 2015 par la Communauté d'agglomération Est Ensemble.

**Dès lors la problématique de « développement social urbain » des cités Paul Eluard et Chemin Vert Allende est la suivante : comment faire en sorte qu'ils bénéficient pleinement de cette dynamique positive d'ensemble ?**

**La situation est très différente pour l'Abreuvoir** : ce quartier pourtant désigné quartier de priorité 1 au titre du PNRU 1 n'a pu être retenu faute de capacité financière suffisante de la Ville. Il est donc resté en marge de toute dynamique de développement, accentuant encore son décrochage avec les autres parties de la Ville.

**A proximité**, le Pont de Bondy, avec l'arrivée de la ligne 15, sera renforcé dans sa place d'entrée d'agglomération et de pôle structurant de la Plaine de l'Ourcq et offrira aux habitants de l'est balbynien un accès aisé à un mode de transport lourd. Afin de tisser des liens intercommunaux avec Bondy, des problématiques communes aux deux villes de traitement des infrastructures routières et d'usages (stationnement, équipements, circulations) doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie autour du pont de Bondy. L'avenue Edouard Vaillant, axe commercial reliant le quartier de l'Abreuvoir à la future gare du pont de Bondy, devra, dans son traitement, être affiné afin de jouer le rôle de lien entre Drancy et le pont de Bondy.

Bien que favorables, les perspectives offertes par l'arrivée d'une gare de la ligne 15 au pont de Bondy sont aujourd'hui trop lointaines et imprécises pour constituer un levier suffisamment sûr de développement et de requalification du quartier.

**Il faut donc que le projet de renouvellement urbain conçoive une stratégie qui par elle-même soit suffisamment puissante et pertinente pour opérer la transformation souhaitée. L'enjeu est celui d'une maximisation des facteurs de développement de l'attractivité résidentielle du quartier.** L'ambition est de conduire un projet global de reconfiguration de la cité, structurant pour la revalorisation de l'ensemble du secteur Edouard Vaillant et de l'est balbynien, en lien avec les développements de la Plaine de l'Ourcq et de l'entrée d'agglomération que représente le Pont de Bondy.

- **La diversification du parc de logements et sa requalification**

**Le quartier Edouard Vaillant** est essentiellement constitué d'un parc social, parmi les plus fragiles du territoire. De surcroît, le tissu pavillonnaire environnant est en voie de paupérisation et se dégrade, avec des divisions pavillonnaires et parcellaires anarchiques.

La cité de l'Abreuvoir composée de 1509 logements, construite entre 1954 et 1958 est la première réalisation d'Émile Aillaud en région parisienne. Conçue comme un « poumon vert », elle est une cité jardin à l'époque d'un nouveau genre, qui a reçu le label « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle » en 2008. Toutefois, plus de 50 ans après sa livraison, de nombreux immeubles souffrent d'une dépréciation de leur patrimoine, voire d'une obsolescence, avec des infiltrations des toitures mais aussi en



provenance du sol. Par ailleurs, les logements ont été conçus à une époque où les normes de confort étaient moins exigeantes, ainsi les logements souffrent d'une petite superficie (T3 de 49 m<sup>2</sup>) et ne répondent plus aux normes sanitaires (présence de baignoire sabot et de salle de bain donnant sur les cuisines).

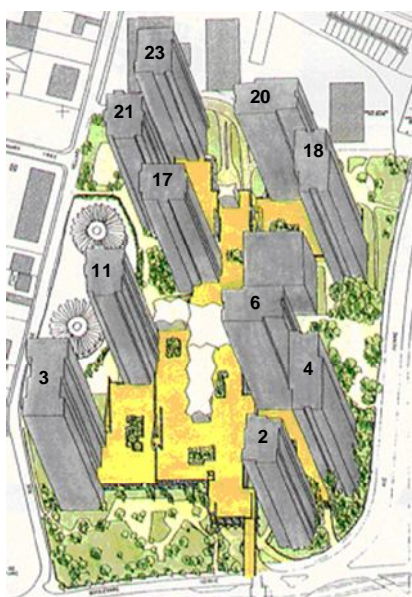
Aujourd'hui, la cité de l'Abreuvoir est l'une des cités d'Est Ensemble où la quittance est la plus faible du parc social, du fait de l'ancienneté de la construction et de la superficie des logements. Ces caractéristiques contribuent à la venue des nouveaux ménages toujours plus précaires. La cité de l'Abreuvoir est devenue l'un des derniers patrimoines pouvant accueillir ce type de population, avec pour conséquence une forte concentration de ménages fragiles.

L'un des enjeux majeurs de la cité sera d'une part sa requalification afin que de façon pérenne elle puisse offrir des logements de qualité pour tous, mais aussi d'envisager une diversification de son parc sur site, que ce soit par des démolitions, restructurations, reconventionnement... Dans ce sens, une réflexion poussée et innovante devra être conduite quant à la forme de la mixité sociale voulue et portée.

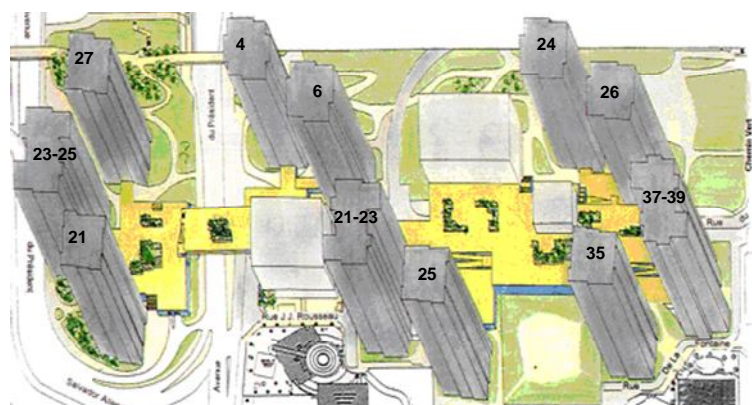
Ces caractéristiques s'étendent au parc privé alentour, constitué en majorité par un pavillonnaire faubourien, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, vieillissant, composé de propriétaires modestes, ne pouvant pas valoriser leur patrimoine. Par ailleurs, ce parc immobilier est particulièrement sensible à la division des pavillons et à l'arrivée d'une population dite « invisible », telle que décrite dans les orientations du volet social du contrat de ville.

Dans ce cadre, au vu de la perspective d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier, et de l'arrivée du futur pôle gare au pont de Bondy, le traitement de l'habitat privé mérite une attention particulière afin d'identifier les dysfonctionnements, les opportunités foncières favorisant une mutation du secteur et les enjeux en matière d'amélioration des performances énergétiques.

**Dans le centre-ville**, les cités Paul Eluard et Chemin Vert - Salvador Allende sont essentiellement composées de tours de 18 étages, construites dans les années 1970, majoritairement composées de logements locatifs social. D'un point de vue de structure, les immeubles sont dans un bon état général, mais aujourd'hui vieillissant et nécessitant une réhabilitation, notamment thermique.



*Tours de la Cité Paul Eluard*



*Tours de la Cité Chemin-Vert - Salvador Allende*

Le parc social offre des logements de qualité, avec de belles superficies, et des loyers abordables. Toutefois, il est à noter que les problèmes sociaux sont rencontrés sur les tours qui concentrent le plus de grands logements, c'est-à-dire :

- le parc de l'OPH 93 à Paul Eluard avec 59 % de type T4 et plus (voire même 67 % sur la tour 6),
- le parc de Logirep à Paul Eluard avec 43 % de T4 et plus,
- le parc de l'OPH de Bobigny à Salvador Allende, avec 41 % de logements de type T4 et plus.

Par ailleurs, le secteur, du fait de son enclavement et des problèmes de sécurité environnant, souffre de problèmes d'attractivité. L'intervention sur le parc social du centre-ville devra interroger l'occupation sociale de ce patrimoine et porter sur la qualité des immeubles, notamment en terme de performances énergétiques, et de lutte contre la précarité énergétique, très présente sur le parc social Balbynien..

Concernant le parc privé, il est à noter la présence de quatre copropriétés sur dalle, situées aux 2 et 4 rue Paul Eluard puis au 24 et 26 rue du Chemin Vert. Pour ces copropriétés, considérées comme fragiles du fait de leur appartenance à la dalle, l'un des enjeux majeurs sera leur requalification après un redressement de la gestion et la résorption des impayés.

Ces copropriétés sur dalle souffrent d'une dépréciation sur le marché immobilier et d'une image négative. Dans le même temps, les copropriétaires à revenus modestes sont majoritairement des primo-accédants, pour partie d'origine chinoise, peu sensibilisés et peu informés à la gestion des copropriétés, alors même que les charges à supporter sont relativement élevées du fait d'une structure sur dalle. Le cycle de vie de ces immeubles nécessite aujourd'hui une intervention pour assurer leur pérennité et leur réintégration dans le marché immobilier.

Intervenir sur le parc privé à l'échelle du quartier prioritaire du centre ville, conduit plus largement à s'interroger sur les copropriétés aujourd'hui suivies en OPAH, sous pilotage de la communauté d'agglomération, pour lesquelles actuellement le dispositif ne semble pas répondre aux différents dysfonctionnements observés.

A proximité directe de la cité Paul Eluard, la copropriété du 22 rue de l'Union, située une zone d'habitat privé de petits collectifs et de pavillonnaires construits avant 1948, ne parvient pas à se redresser du fait des travaux importants à réaliser et de la présence majoritaire de propriétaires bailleurs non investis dans la gestion. Du fait de sa situation géographique, dans un environnement en pleine mutation urbaine et sociale, un traitement plus coercitif pourrait être opportun.

De même, au 22 et 26 rue de l'Etoile, deux petites copropriétés de 9 logements chacune, en syndic bénévole, présentent soit des indices de dégradation très importante, soit une absence totale de gestion ne permettant pas aujourd'hui un redressement de ces copropriétés et la réalisation de travaux à la hauteur des besoins. Etant donné leur proximité directe de la cité de l'Etoile, un écart risque de se creuser entre le quartier rénové et les copropriétés existantes.

Un dispositif de maîtrise publique contribuerait à compléter le projet de rénovation urbaine de l'Etoile en traitant les copropriétés dégradées du secteur.

- **A l'interface entre l'urbain et le social : la gestion urbaine de proximité accompagne « avant », « pendant » et « après » la réalisation du projet urbain**

L'amélioration du cadre de vie constitue un axe fondamental de l'intégration urbaine des quartiers pour laquelle la Gestion Urbaine de Proximité reste une démarche incontournable pour contribuer à la requalification et au changement d'image du quartier mais aussi à une pérennisation des investissements.

Démarche participative, la Gestion urbaine de proximité (GUP) s'intéresse à tous les espaces collectifs depuis la porte palière jusqu'à l'espace public (compris). Pour les sites en rénovation urbaine, les enjeux peuvent être classés en trois temps :

- avant la réalisation : améliorer le cadre de vie pour donner confiance aux habitants en la transformation positive possible de leur quartier et systématiser la prise en compte des enjeux de gestion et des usages dans la conception des opérations neuves,
- pendant les chantiers : maintenir un bon cadre de vie,
- après les travaux : accompagnement à la prise en gestion et à l'appropriation par les usagers des nouveaux équipements, accompagnement des nouveaux habitants.

#### 2.1.4 **Les objectifs dans le cadre du volet urbain du contrat de ville**

##### ▪ **Adapter la politique du relogement pour un meilleur équilibre social du territoire**

En matière de relogement, la communauté d'agglomération a pour ambition d'élaborer une convention en matière d'équilibre des territoires, de stratégie de mixité sociale et d'opérationnalité tout en veillant aux quartiers prioritaires.

Les objectifs sont bien d'adopter un référentiel « commun » en matière de fragilité socio-économique des cités puis de déterminer des proportions équilibrées de ménages à bas revenus dans le cadre des relogements.

Ce travail s'effectuera à travers une Conférence intercommunale du logement organisée et suivie par la CAEE. Cette Conférence devra définir les modalités d'organisation et de suivi du processus de commissions d'attributions unifiées prévu par la loi. Il devra aboutir à la définition des modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain mais également des modalités de coopérations entre les bailleurs et les titulaires du droit de réservation.

##### ▪ **Faire des quartiers de la politique de la ville des lieux d'innovations et d'excellence environnementale**

#### **Accompagner la transition énergétique du parc de logements**

Bien au-delà d'une approche environnementale, améliorer les performances thermiques de ce parc est un enjeu à la fois technique, social et financier, dès lors que cette amélioration intervient sur des bâtis sains, mis à niveau, à un coût amortissable, et n'est pas de nature à provoquer des désordres techniques contre-productifs à court terme.

La hausse du coût de l'énergie, les performances parfois médiocres du parc de logements et la fragilité économique accrue des ménages génèrent des situations de précarité énergétique de plus en plus nombreuses. Ces situations concernent aussi bien le parc social que le parc privé.

Dans ce cadre, Est Ensemble soutient une politique renforcée dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat. Au-delà de cet enjeu de connaissance, deux approches du sujet se complètent :

- une approche sociale, qui consiste à mettre en place les conditions permettant aux ménages de régler leurs factures d'énergie, d'améliorer leur confort et leur santé ;
- une approche technique, qui permet d'agir sur le parc énergivore et de l'améliorer.

Dans ce sens, seront examinés sur le parc privé des interventions à travers des dispositifs opérationnels, tels que PIG, aide à la réhabilitation, mais aussi des dispositifs d'information et de conseil avec le soutien de l'ADEME par une plate-forme de conseil.

Sur le parc social, Est Ensemble s'engage dans une politique de soutien à l'amélioration des performances énergétiques du parc ancien afin de réduire les charges des locataires en précarité énergétique. De plus, les projets pourront s'appuyer sur le référentiel aménagement durable en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération Est Ensemble.

### **Autres dispositions envisagées**

Pour sa part, la Ville privilégie la modernisation et l'extension de ses réseaux de chaleur :

- recours pour les réseaux de chaleur existants à d'avantage d'énergies renouvelables
- étude de la création sur l'Abreuvoir d'un nouveau réseau de chaleur urbain éventuellement partagé avec Bondy et Drancy entièrement alimenté par des énergies renouvelables : dans ce cadre, la Ville de Bobigny s'associe avec la Ville de Drancy pour confier à SIPERREC une étude pour rechercher si l'énergie géothermique peut être exploitée sur leur territoire, et notamment pour alimenter le réseau de chaleur de l'Abreuvoir.

Elle entend par ailleurs :

- poursuivre le programme d'implantation des conteneurs enterrés
  
- intensifier les coopérations Ville / bailleur/ Est ensemble sur la sensibilisation des habitants au tri sélectif

Sur le quartier de l'Abreuvoir, le projet urbain se traduit potentiellement par la construction de nouveaux équipements municipaux, notamment dans le domaine scolaire.

Il est convenu que dans ce cas la Ville retienne un objectif ambitieux en matière d'excellence environnementale éventuellement couplé à des techniques de construction innovantes.

Le projet intégrera également, dans le contexte de la mise en place des trames vertes et bleues de l'agglomération, une prise en compte des continuités écologiques à renforcer vers la canal de l'Ourcq, le talus de l'A3 et les éventuels autres couloirs répertoriés.

Une attention particulière sera accordée à la réduction des nuisances sonores en fonction des degrés d'exposition au bruit des bâtiments mais aussi des espaces publics (isolation phonique des bâtiments, écrans anti bruits)

### **▪ Améliorer le cadre de vie**

L'amélioration du cadre de vie constitue un axe fondamental de l'intégration urbaine des quartiers pour laquelle la Gestion Urbaine de Proximité reste une démarche incontournable pour contribuer à la requalification et au changement d'image du quartier mais aussi à une pérennisation des investissements.

La Ville de Bobigny est riche d'une expérience en matière des Gestions Urbaine de Proximité. Aussi, elle s'engage à soutenir et à participer à l'élaboration des conventions d'engagements à venir avec les bailleurs du territoire et à décliner par quartier prioritaire des chartes de gestion urbaine de proximité partenariales (gestionnaires et habitants).

Pour le **quartier de l'Abreuvoir**, une démarche GUP a été lancée en 2009 (diagnostic, réunions thématiques, plan d'actions) mais elle n'a pour l'heure pas abouti à une charte partenariale. Les thématiques suivantes sont prioritaires : la gestion des déchets, l'entretien des parties communes, la

salubrité et la propreté des espaces extérieurs, l'entretien des espaces verts et la tranquillité publique (le stationnement étant une problématique transversale à ces sujets).

Pour le **quartier centre-ville**, plusieurs démarches GUP ont été mises en place depuis 2004 :

- pour la cité Karl Marx, une charte partenariale pour la propreté a été signée fin 2004. En 2011, incluant le nouvel îlot Henri Wallon, le diagnostic d'un secteur en chantier a été actualisé. Une réunion de coordination mensuelle a été mise en place pour renforcer la démarche et améliorer la propreté en particulier (suivi des actions, décisions de nouvelles...)

- pour la cité Paul Eluard, une charte partenariale de la propreté et du cadre de vie a été signée fin 2005. En 2011 puis en 2012, un diagnostic en marchant a remis à jour le diagnostic et permis l'établissement d'un plan d'actions. Dans le contexte du NPNRU, les partenaires seront re-mobilisés afin qu'ils s'engagent sur la mise en œuvre du plan d'actions priorisé.

- pour la cité Chemin vert Allende, un diagnostic a été réalisé en 2007, mais la démarche n'a pas été poursuivie (pas de plan d'actions ni de charte). Un travail sur les points noirs du quartier est en cours. Cependant, la démarche devra être relancée, en particulier pour la cité Salvador Allende.

Il faut noter que la gestion des déchets est un enjeu important dans le centre-ville pour ce qui est de la propreté. Un plan d'actions a été établi avec la CAEE.

#### ▪ **Développer une meilleure insertion urbaine des quartiers**

**Le quartier de l'Abreuvoir** est situé à proximité d'axes routiers structurants et d'une offre de transports en commun importante mais reste cependant mal relié à ces infrastructures. L'un des enjeux principaux sera d'ouvrir le quartier vers son environnement et de le relier aux autres quartiers de Bobigny et de l'agglomération en s'appuyant sur les dynamiques de projet de la Plaine de l'Ourcq et sur les futurs pôles de transports. Dans ce secteur, la place Saint-Just et la bretelle urbaine pour aller de l'A3 vers l'A86 constituent une barrière urbaine importante pesant sur l'accessibilité à l'avenue Edouard Vaillant et au quartier de l'Abreuvoir depuis le Pont de Bondy.

A l'échelle du quartier, l'insertion urbaine sera à améliorer, d'une part en dimensionnant les espaces publics (espaces verts, voiries, espaces de stationnement) et les équipements publics en fonction des besoins et, d'autre part, en intégrant une réflexion sur le plan masse général du quartier. Pour cela, des arbitrages devront être pris sur le statut du parc, la définition des centralités, la localisation des nouvelles voiries, les constructions vouées à être démolies et les sites destinés à accueillir de nouvelles constructions.

**Le quartier du centre-ville**, composé de cités sur dalle, se transforme sur sa partie ouest avec le retour au niveau du sol naturel de la cité Karl Marx. Si cette transformation participe au désenclavement du quartier Karl Marx, d'autres quartiers ayant conservé la forme urbaine de dalle Paul Eluard et Chemin Vert – Salvador Allende restent isolés. Sans toutefois rétablir toutes les cités au niveau du sol, l'enjeu majeur est de travailler sur le rapport entre l'espace public bas et l'espace public haut en requalifiant et créant des espaces au statut facilement identifiable avec des usages bien déterminés. Pour cela, se posera la question des accès au niveau des placettes et des dalles, de l'adressage des halls d'habitation, du maintien des passerelles et de l'évolution des espaces publics majeurs. A cet égard, il a été décidé en 2014, pour des raisons financières, de ne pas réaliser le projet d'aménagement du mail de l'Hôtel de Ville dans le cadre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté. L'arasement du mail de l'Hôtel de Ville faciliterait considérablement les liaisons nord-sud entre les quartiers Karl Marx et Paul Eluard et renforcerait la lisibilité du centre-ville. Par ailleurs, les liaisons est-ouest seront remaniées si se confirme la suppression des passerelles attenantes au centre commercial dans le cadre de la démolition de ce dernier. Ces démolitions de cheminements sur dalle amèneront également à repenser l'accessibilité générale à l'Hôtel de Ville dont l'accueil est situé sur la dalle.

De plus, l'amorce d'un nouveau maillage viaire urbain s'est développée dans le cadre de la transformation du quartier Karl Marx. Si ces nouveaux espaces publics de qualité ont permis de donner une image de « centre-ville » urbain dans ce quartier, des aménagements complémentaires demeurent nécessaires en centre-ville. Il s'agira principalement de requalifier la route départementale RD40 qui aujourd'hui forme une boucle en sens unique de part et d'autre de l'Hôtel de Ville et apporte de fait un caractère très routier sur ce secteur du centre-ville où la place du piéton n'est pas facilitée. Cette requalification pourrait passer par une mise à double sens de la partie nord de la RD40 avec une desserte locale et une circulation apaisée sur l'avenue de l'Hôtel de Ville (branche ouest) et une desserte régionale et une circulation plus rapide sur l'avenue Salvador Allende (branche est).

- **Optimiser le développement économique et requalifier l'offre commerciale**

La requalification et le développement de l'offre commerciale des pôles commerciaux existants est un levier de qualité de vie et d'animation urbaine qu'il conviendra de traiter afin de remédier aux dysfonctionnements observés. En lien avec la communauté d'agglomération Est Ensemble, il sera nécessaire de définir les priorités d'intervention et les leviers de développement.

**Dans le quartier de l'Abreuvoir**, les commerces de proximité des places des Nations Unies et de l'Europe souffrent de leur enclavement et sont relativement fragiles. L'étude urbaine devra réfléchir au repositionnement des centralités commerciales et des services à la personne, en lien avec les pôles du territoire de l'agglomération, et notamment de la future centralité de la gare du Pont de Bondy

**La dalle Paul Eluard** présente des cellules commerciales en déshérence pour lesquelles se pose la question d'un repositionnement de l'offre commerciale et de la mutation des locaux. Malgré une localisation centrale, à proximité du cœur de ville et des transports en commun avec une accessibilité aisée au pôle Pablo Picasso, la cité Paul Eluard demeure enclavée et les conditions d'accès aux commerces, services et équipements devront être créées.

La programmation de l'immeuble de bureaux implanté sur la dalle Paul Eluard et maîtrisé par la Ville, devra faire l'objet d'une réflexion, en cohérence avec le projet de requalification du centre commercial Bobigny 2, afin qu'il soit le support du développement économique de ce quartier (aide à la création d'entreprises, services à la population, économie sociale et solidaire, etc.).

## Article 2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière du renouvellement urbain sur les quartiers de la ville de Bobigny

### 2.2.1 Abreuvoir

Si l'on veut pallier durablement à l'effet déstructurant de la pauvreté et des phénomènes d'exclusions et de replis (au sein de la cité et de ses « communautés »), il est essentiel de se donner pour objectif un rééquilibrage social du quartier inséparable d'un redressement fort de son attractivité résidentielle.

L'objectif partenarial proposé est la transformation de l'Abreuvoir à 15 ans en un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver et valoriser son identité liée à ses qualités patrimoniales, disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-ville, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces, bien relié au reste de l'agglomération.

Quatre grands axes stratégiques sont retenus par les partenaires pour atteindre cet objectif à partir de la réalité d'aujourd'hui :

- engager une politique active de diversification de l'habitat et de la mixité sociale
  - d'ici 2025 : « optimiser » le potentiel de renouvellement urbain de la cité Abreuvoir par un processus ciblé de construction (reconstitution) hors site / démolition partielle / construction d'un parc en accession libre sur site ;
  - au-delà de 2025 : accompagner les mutations urbaines en lien avec la future gare de la ligne 15 du Pont de Bondy ;
  - **procéder pour le parc social maintenu à une requalification ambitieuse** de ses qualités d'habitat dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc (résidentialisation, réhabilitations, restructurations), et introduire plus de diversité dans l'offre de logement social
  - **valoriser** et améliorer le parc privé pour éviter une segmentation de l'habitat.
- structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité) et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics.
- faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine
- reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente rayonnant largement au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte de l'agglomération

### 2.2.2 Centre-ville

La décision des partenaires du Programme National de Rénovation Urbaine et de la communauté d'agglomération d'Est Ensemble d'intervenir de nouveau en appui de la transformation urbaine du quartier centre-ville de Bobigny manifeste leur adhésion au projet de la Commune de transformer par paliers son centre-ville afin de lui conférer des qualités de cadre de vie et de rayonnement à la hauteur de sa vocation de pôle urbain régional.

Dès lors l'enjeu n'est pas tant au titre de ces nouveaux projets de renouvellement urbain de déplacer des fragments de logement social pour libérer du foncier constructible pour de la diversification de l'habitat, mais d'intervenir sur les dalles et les socles des immeubles existants pour que ces parcs de logements aujourd'hui isolés participent (contribuent et en retour bénéficient) pleinement de la constitution de ce nouveau quartier de centre-ville.

Pour cela il convient en premier lieu de gommer autant que faire se peut les effets de rupture et retrouver un rapport au sol urbain des immeubles aujourd'hui captifs de leurs dalles.

Mais cela ne suffit pas, le nouveau projet doit conduire à résorber les dysfonctionnements graves pour les habitants de cette forme urbaine inadaptée : confusion des espaces, déshérence commerciale, insécurité, difficultés et coûts exorbitants de gestion.

Aussi, cette intervention ne correspond pas seulement à un enjeu « esthétique » de forme urbaine et de qualité du cadre de vie, mais aussi et c'est peut-être le plus important pour les habitants en place, à des enjeux de qualité de l'habitat (lisibilité, tranquillité, propreté, accessibilité des immeubles) et d'économies immobilières (maîtrise des charges).

Dès lors que ce travail sera accompli de façon satisfaisante, il est à peu près certain que ces parcs retrouveront rapidement une attractivité résidentielle forte.

Il sera alors tout à fait possible par une politique d'attribution des logements concertée de favoriser une mixité sociale plus équilibrée au bénéfice de l'ensemble des habitants.

A ces enjeux, qui concernent spécifiquement les quartiers Paul Eluard et Chemin Vert Allende, il faut certainement ajouter un enjeu transversal à l'échelle du projet de rénovation urbaine du centre-ville incluant Karl Marx et la ZAC de l'Hôtel de Ville : la maîtrise des fondamentaux de la qualité de vie en ville, c'est-à-dire la propreté, la sécurité, la tranquillité publique, la qualité de l'offre commerciale, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise du stationnement, l'efficacité et la discrétion des dispositifs techniques (conteneurs enterrés, chauffage urbain, vidéo protection, éclairage public, locaux de présentation des encombrants,...).

A cet égard, la présence de foyers de délinquance très actifs sur certains espaces des nouveaux quartiers altère fortement le bien être des habitants, le développement des commerces et l'image de la ville, voir compromettrait si elle n'était pas rapidement maîtrisée l'ensemble de la stratégie de requalification.

La vocation du quartier à terme, renforcée par la perspective de l'arrivée de la ligne 15, est plus que jamais d'actualité : **acquérir les qualités d'un centre-ville de rayonnement régional au bénéfice tout à la fois du territoire dans son ensemble et de TOUS ses habitants.** C'est pourquoi, il conviendra de veiller à la cohérence d'ensemble des diverses interventions sur le centre-ville.

Du point de vue de la rénovation urbaine et du contrat de ville l'enjeu majeur est de bien accueillir et d'assurer l'intégration des nouvelles populations plus aisées tout en créant du lien avec les populations des quartiers d'habitat social de façon à ce qu'elles bénéficient pleinement des dynamiques positives susceptibles d'être apportées par les nouvelles populations sans se sentir encore une fois marginalisées . En complément, l'amélioration du cadre et de l'ambiance urbaine devrait se traduire par une hausse de la fréquentation des espaces centraux par les très nombreux salariés qui travaillent sur le site mais sortent peu de leurs bureaux.

La stratégie repose sur :

- Un espace public au service de tous et réellement partagé (règle de civilité, sécurité, accessibilité) avec son préalable indispensable : la maîtrise de la sécurité publique et de la propreté des espaces publics ;
- Une mixité sociale réussie à l'école ;



- La co construction avec les habitants : le projet de rénovation urbaine 2 donne l'occasion de réunir ces différentes parties de la population et de les associer à la mise en œuvre d'un destin commun ;
- La relance d'une dynamique associative: associations de commerçants, amicales de locataires, association pour la mise en œuvre de solidarités locales actives.

Ainsi les quatre grands axes stratégiques retenus par les partenaires pour atteindre ces objectifs à partir de la réalité d'aujourd'hui sont :

- **Gommer autant que faire se peut les effets de rupture et retrouver un rapport au sol urbain des immeubles aujourd'hui captifs de leurs dalles.** L'enjeu sera bien de concevoir le mode optimal de relation à l'hyper centre : être suffisamment ouvert et perméable aux flux et aux perceptions qui s'y développeront pour se vivre comme parties prenantes de ce quartier à l'attractivité renouvelée, mais aussi préserver des formes de filtres ou de limites assurant un minimum d'identité et d'intimité à ces îlots d'habitation. (incontournable 4)
- **Résorber les dysfonctionnements graves pour les habitants de cette forme urbaine inadaptée : confusion des espaces, déshérence commerciale, insécurité, difficultés et coûts exorbitants de gestion.** Cette intervention ne correspond pas seulement à un enjeu « esthétique » de forme urbaine et de qualité du cadre de vie, mais aussi et c'est peut-être le plus important pour les habitants en place, à des enjeux de qualité de l'habitat (lisibilité, tranquillité, propreté, accessibilité des immeubles) et d'économies immobilières (maîtrise des charges). Dès lors que ce travail sera accompli de façon satisfaisante, il est à peu près certain que ces parcs retrouveront rapidement une attractivité résidentielle forte. (incontournable 6)
- **A l'échelle des quartiers en transformation du centre ville, maîtriser les fondamentaux de la qualité de vie en ville,** c'est à dire la propreté, la sécurité, la tranquillité publique, la qualité de l'offre commerciale, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise du stationnement, l'efficacité et la discrétion des dispositifs techniques (conteneurs enterrés, chauffage urbain, vidéo surveillance, éclairage public, locaux de présentation des encombrants,...). (incontournables 3 et 6)
- **Bien accueillir et assurer l'intégration des nouvelles populations plus aisées tout en créant du lien avec les populations des quartiers d'habitat social** de façon à ce qu'elles bénéficient pleinement des dynamiques positives susceptibles d'être apportées par les nouvelles populations sans se sentir encore une fois marginalisées . (incontournable 1)

### **Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole**

*Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'ANRU (en particulier : projet et programme urbains présentés et adéquation du programme de travail proposé).*

*Le programme de travail définitif acté au présent protocole vise à répondre à ces attentes.*

## Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du volet « Bobigny » du protocole

### 4.1 Abreuvoir

#### 4.1.1 Le programme de travail

Si l'étude conduite par Albert Amar entre 2011 et 2013 a permis aux partenaires (la Ville et l'Oph 93 notamment) de partager une solide connaissance des problématiques posées par l'évolution de ce quartier, ses propositions apparaissent aujourd'hui en retrait par rapport aux objectifs réaffirmés tant par l'ANRU que par la communauté d'agglomération.

Au regard des grandes orientations réaffirmées, l'étude urbaine du cabinet A. Amar se caractérise par :

- un volet démolition reconstruction qui peut paraître insuffisant pour introduire diversité sociale et mixité fonctionnelle et faire évoluer l'image du quartier
- une réflexion inaboutie sur les conditions d'émergence d'une vraie centralité de quartier en appui sur l'avenue Édouard Vaillant
- faute à l'époque d'une insuffisante dynamique communautaire, une vision de la place du quartier dans la future agglomération qui reste embryonnaire
- quelques réflexions inabouties sur des sujets pourtant essentiels (stationnement et collecte des déchets notamment)

Pour autant, elle contient un socle de connaissances et d'analyses de l'état actuel du quartier très riche sur lequel il conviendra de s'appuyer pour une nouvelle étape de la réflexion.

Elle propose notamment, en correspondance avec l'enjeu prioritaire du contrat de ville de mieux accompagner les jeunes dans leur parcours éducatif, une refonte substantielle et argumentée de l'offre municipale en matière d'équipement petite enfance et enfance (crèche Danièle Casanova, maison de l'enfance Guy Moquet, et école Maximilien Robespierre) ;

**Il convient donc d'engager une nouvelle étude urbaine cadre afin de définir un nouveau projet donnant corps à la stratégie exprimée par les partenaires. La Ville de Bobigny en sera le maître d'ouvrage.**

L'étude comportera un volet technique confié à un bureau d'études techniques, qui en phase amont réunira tous les éléments de contraintes propres à orienter la faisabilité des différentes options étudiées, et en phase aval, définira les contenus opérationnels et les coûts prévisionnels.

Enfin, il conviendra au vu de l'ampleur des évolutions programmées de diligenter une étude d'impact après l'approbation du plan d'aménagement urbain.

En vue d'enrichir l'étude urbaine cadre de contenus de programmation thématique relevant de connaissances spécifiques, la Ville de Bobigny recourra à quatre prestations complémentaires :

- Étude de circulation stationnement (incluant le potentiel de développement à terme des réseaux de transport en lien avec l'arrivée de la ligne 15)
- Étude de programmation des équipements publics (en appui sur les préconisations de l'étude A. Amar)
- Étude de programmation du parc paysager de la cité de l'Abreuvoir
- Mission d'assistance à la conception et à la programmation des espaces commerciaux le long de l'avenue Édouard Vaillant et dans le centre recomposé (à voir articulation avec étude potentiel de développement économique CAEE)

De plus, afin de bien prendre en compte la **dimension patrimoniale** du projet dans la réflexion, la ville de Bobigny et l'OPH 93 confieront à un architecte conseil spécialiste du patrimoine du XXème siècle une mission portant sur l'identification, la valorisation et la prise en compte de la valeur de ce patrimoine dans le projet de renouvellement urbain. Cette mission sera conduite en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le respect de la fiche méthodologique édictée par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Seine Saint Denis.

L'étude urbaine sera également alimentée par les études conduites au niveau de la CAEE :

- Mission d'identification et de valorisation des potentialités de développement économique des projets de renouvellement urbain
- Mission de programmation de la reconstitution de l'offre en logements sociaux
- Étude diagnostic et préconisations sur le tissu pavillonnaire inclus dans le périmètre du nouveau Quartier Prioritaire de la Ville autour de la cité de l'Abreuvoir
- Étude urbaine sur le Pont de Bondy (recouvrant Bondy, Romainville, Noisy-le-Sec)
- Étude trame verte et bleu de l'agglomération

Enfin, il faut également prévoir des prestations pour soutenir l'élaboration du projet avec les habitants :

- Mise en place de la charte « gestion urbaine de proximité »
- Assistance dans le domaine de la concertation et de la communication
- Études conduites par l'Oph 93 sur son patrimoine
- Étude patrimoniale globale sur le site : outil de diagnostic architectural et fonctionnel qui servira à définir la programmation et la stratégie générale d'intervention
- Diagnostics techniques sur échantillons (y compris amiante)
- Diagnostic d'occupation sociale
- Études techniques pré opérationnelles

Afin d'envoyer un signal fort de renouvellement urbain aux habitants, sans attendre l'issue des études et la signature de la convention, il est proposé d'acter dès maintenant la démolition de l'immeuble barre de la rue de Vienne (60 logements).

Cela implique l'autorisation donnée à l'oph 93 d'engager les études nécessaires à :

- La conception d'un immeuble de X logements hors site QPV pour accueillir au moins X ménages à reloger habitant l'immeuble de la rue de Vienne
- La préparation de la démolition de l'immeuble de la rue de Vienne

#### 4.1.2 **Le processus d'étude**

Au plus tôt après la signature du protocole seront engagées les études de diagnostic indispensables au calage et à l'optimisation du nouveau projet urbain ainsi que la nouvelle étude urbaine.

La réflexion portera d'abord avec le concours de l'architecte des Bâtiments de France et du consultant « Patrimoine » sur l'optimisation des programmes habitat (construction / démolition / réhabilitation / restructuration) au regard des enjeux croisés de valorisation du patrimoine, de renouvellement urbain, de diversification et d'amélioration de l'habitat.

L'objectif serait d'arriver à dégager un accord des partenaires sur l'identification des sites de construction, de démolition et de réhabilitation dans les quatre mois qui suivent la notification du marché. La conception du schéma directeur urbain pourra alors commencer sur des fondements « habitats » stabilisés.

Les études « circulation stationnement » « programmation du parc », « programmation des équipements publics » et « assistance à la conception et à la programmation des espaces commerciaux » seront engagées en parallèle pour accompagner tout à la fois la phase diagnostic et la phase élaboration des scénarii de l'étude urbaine d'ensemble.

En appui sur le programme d'études, l'enjeu de la période de préfiguration reste d'élaborer une vision commune du devenir du quartier, partagée par les principaux acteurs de son développement et les habitants. Cette vision globale, portera sur l'ensemble des problématiques urbaines, à plusieurs échelles d'intervention :

- La mixité du peuplement : sur quels leviers jouer pour aboutir à plus de mixité ?
- la centralité (pour la valorisation du quartier à l'échelle de la ville, doit-on renforcer un centre unique et remettre en cause le modèle multipolaire actuel ? – Europe, Nations Unies, rue Édouard Vaillant
- la gestion de l'espace et de la propriété foncière

#### 4.1.3 **Calendrier**

L'étude urbaine cadre sera conduite en trois séquences de six mois maximum chacune (intégrant les phases de validation).

Les missions d'assistance à la programmation seront engagées a minima au cours de la première séquence (phase diagnostic).

Les études conduites sur l'habitat privé et sur les perspectives de développement du Pont de Bondy devront être bien avancées à la fin de la deuxième séquence de l'étude urbaine cadre, au moment de la stabilisation du schéma directeur urbain (soit après un an).

## 4.2 **Centre-ville**

### 4.2.1 **Etat de la réflexion urbaine**

Les quartiers Paul Eluard, Chemin Vert et Salvador Allende se situent aux abords immédiats du futur hyper centre de Bobigny, compris entre l'Hôtel de Ville et la place de la Préfecture : ils participent à l'approche de cet hyper centre et à sa mise en valeur et inversement, ils bénéficieront de son futur rayonnement. L'ambition doit être réaffirmée à ce niveau et à cette échelle.

L'enjeu sera bien de concevoir le mode optimal de relation à l'hyper centre : être suffisamment ouvert et perméable aux flux et aux perceptions qui s'y développeront pour se vivre comme parties prenantes de ce quartier à l'attractivité renouvelée, mais aussi préserver des formes de filtres ou de limites assurant un minimum d'identité et d'intimité à ces îlots d'habitation.

C'est à cette condition que ces quartiers qui concentrent beaucoup de populations fragiles pourront pleinement bénéficier des dynamiques nouvelles impulsées par le projet d'agglomération et retrouver une vraie attractivité résidentielle.

- **Secteur Paul Eluard**

En anticipation de la candidature du quartier Paul Eluard pour le programme de rénovation urbaine 2, la Ville et les bailleurs présents sur le quartier (l'OPH 93 et Logirep) ont travaillé ensemble à un projet de cahier des charges de l'étude urbaine et sociale à engager.

Ce cahier des charges promeut une démarche articulant un diagnostic partagé sur la base d'un état des lieux global (technique, urbain, social et juridique) et l'identification de deux ou trois scénarios possibles d'évolution de la cité dalle en vue de gommer ou supprimer les effets de rupture et de régler la problématique de la clarification des domanialités et de la maîtrise des coûts de gestion.

Il s'agira également de garantir un développement de la vie de quartier et une amélioration du cadre de vie de façon continue, sans forcément attendre l'achèvement souvent lointain du projet urbain.

En complément, Est ensemble a engagé une étude de diagnostic de deux copropriétés parties prenantes du quartier afin d'affiner le processus d'intervention pertinent en relation avec les dysfonctionnements repérés.

- **Secteur Chemin vert - Salvador Allende**

La problématique est bien posée depuis 8 ans : l'OPH de Bobigny, dans le cadre des réflexions préalables à l'ANRU 1 a fait réaliser une étude de restructuration des socles des trois tours par le cabinet d'architecture et d'urbanisme Méandre. Celui-ci a étudié deux hypothèses principales variant selon le repositionnement des halls d'entrées en rez-de-voirie sur l'espace public ou leur maintien en rez-de-dalle sur l'espace semi résidentialisé.

Cette étude a également mis en évidence les différentes possibilités de restructuration des socles des trois tours ouvrant sur l'espace public pour accueillir des locaux de commerces ou de services.

Elle est toujours d'actualité, le projet n'ayant pu être mis en œuvre faute de financement. Toutefois, la Ville et l'OPH de Bobigny souhaitent que cette étude, dans le cadre d'un volet spécifique, en interaction avec l'étude de cohérence urbaine d'ensemble, explore des options de recomposition plus radicales incluant la démolition de bâti (dalle parking et immeuble d'habitation), en relation avec le projet du futur quartier du centre commercial Bobigny 2.

Outre l'amélioration de l'insertion urbaine de ce fragment de parc de logements, l'intervention publique porterait également sur la poursuite de la réhabilitation des quatre tours en ciblant particulièrement les économies d'énergie et la mise à niveau des parties communes.

#### 4.2.2 **Le Programme d'études**

- **Ensemble du secteur de renouvellement urbain**

- Une mission de mise en cohérence urbaine

Cette mission confiée à un architecte urbaniste coordonnateur et concepteur consisterait à expliciter et représenter les principes de cohérence et d'unité de l'ensemble du périmètre de renouvellement urbain en lien avec le réalisé (ZAC Hôtel de ville) et les perspectives (futur quartier gare et accès) dans l'objectif de créer un schéma directeur qui serait le fil conducteur des interventions sur le centre-ville pour tous les maîtres d'ouvrages engagés dans la transformation du centre-ville de Bobigny. En plus du schéma directeur, l'équipe pourrait être amenée à concevoir certains aménagements d'espaces publics de transitions entre différents secteurs du centre-ville en

transformation. Concernant spécifiquement le quartier Chemin Vert Allende, cette mission intégrera l'étude de la reprise des espaces sous maîtrise d'ouvrage Ville avoisinant les tours restructurées. Elle identifiera des esquisses d'évolution possible de l'ensemble cité dalle Allende Chemin vert au regard des orientations de projet pour le nouveau quartier Centre commercial Bobigny 2.

- Une étude circulation stationnement déplacement
- Une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage prévention délinquance / prévention situationnelle / sécurité tranquillité publique

Cette mission placée sous le contrôle du Contrat Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance aura pour enjeu majeur d'optimiser les outils et la coordination des services dédiés à la tranquillité publique en vue de réaliser des progrès significatifs et perceptibles par les habitants dans ce domaine.

#### ▪ **Secteur Paul Eluard**

Sur la Cité Paul Eluard, il est prévu en premier lieu de reprendre et d'ajuster le cahier des charges existant de l'étude sociale et urbaine.

Le principe d'explorer deux à trois scénarios contrastés selon le degré de transformation de la dalle est conservé.

Cette étude serait réalisée sous maîtrise d'ouvrage Ville mais avec des cofinancements à définir des bailleurs et de la Semeco (SEM gestionnaire de la dalle et des parkings).

Cette étude serait confiée à un groupement associant un cabinet d'architecte urbaniste et un BET.

Deux autres prestations sont préconisées :

- Une mission de conseil sur l'évolution potentielle de la structure juridique de l'ensemble immobilier complexe « Paul Eluard » sous maîtrise d'ouvrage Ville.
- Une étude sur la transformation de l'immeuble de bureau appartenant à la Ville en centre d'affaires sous maîtrise d'ouvrage CAEE.

L'OPH 93 et LOGIREP mettront en place chacun pour ce qui le concerne une mission Bureau d'études techniques chargée de consolider les diagnostics techniques indispensables à la définition des opérations prévues sur les immeubles mais aussi de mesurer l'impact des modifications envisagées des ouvrages dalles parkings sur les immeubles (structures, dessertes, fonctionnement).

#### ▪ **Secteur Chemin vert - Salvador Allende :**

Sera réalisée une étude sous maîtrise d'ouvrage OPH pour une reprise des hypothèses de Méandre et actualisation du projet de restructuration réhabilitation des trois tours.

Dans le cadre de cette étude, s'il apparaît pertinent d'envisager une reprise partielle de l'ouvrage dalle parking pour assurer une meilleure ouverture de ce fragment de cité sur son environnement, des propositions pourront être faites. La Ville de Bobigny appréciera les implications en termes juridiques, techniques et financiers des modifications proposées. L'intérêt sur le plan urbain sera évalué dans le cadre de l'étude de cohérence urbaine ci-après.

#### ▪ **Etudes pour la revalorisation du parc privé**

Suite à l'étude pré-opérationnelle réalisée sur les copropriétés du 2 et 3 rue Paul Eluard, et vu les difficultés de gestion avec des impayés et la faible mobilisation des copropriétaires, la communauté d'agglomération Est Ensemble en partenariat avec l'ANAH se proposent dès 2016 de mettre en place

sur ces adresses un dispositif d'accompagnement type POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété). L'objectif de ce dispositif est triple :

- accompagner et orienter les ménages les plus en difficultés bien en amont d'une intervention sur le bâti,
- informer, former et mobiliser les propriétaires sur la gestion et la valorisation de leur patrimoine
- Etablir un programme de travaux phasé et cohérent aux objectifs d'amélioration des performances énergétiques mais aussi du futur projet de rénovation urbaine.

Concernant les deux copropriétés, sises 24 et 26 rue du Chemin Vert, le principe serait dans un premier temps d'initier un diagnostic de gestion, d'occupation sociale et du bâti, afin de dimensionner l'intervention publique sur ces deux adresses.

Pour finir, il est proposé de réaliser une étude de faisabilité sur les copropriété 22 rue de l'Union (67 logements), 22 et 26 rue de l'Etoile, aujourd'hui sous OPAH. Cette étude devra permettre d'explorer le devenir des immeubles notamment aux vus de l'ensemble des dysfonctionnements (bâti, de gestion, sociaux) mais aussi de l'environnement urbain, des potentialités foncières et de diversification.

#### **4.3 La mesure des impacts du projet de renouvellement**

Afin d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés et enrichir le projet en continu, des indicateurs de suivi communs aux quartiers de Bobigny seront définis avec le concours d'Est Ensemble.

Les thématiques qui pourraient être retenues sont les suivantes :

- Attractivité résidentielle : effectifs scolaires, dérogations de la carte scolaire, pourcentage de demandeurs de logements sociaux refusant une offre de logement dans le quartier, etc.
- Amélioration et diversification de l'habitat : nombre de logements réhabilités, pourcentage de logements sociaux, pourcentage de logements non sociaux, nombre de logements sociaux démolis, nombre de logements intermédiaires construits, nombre de logements en accession construits, etc.
- Emploi et développement économique : nombre d'entreprises existantes, nombre d'entreprises créées, nombre de commerces, pérennité des entreprises, pérennité des commerces, taux de demandeurs d'emploi, etc.
- Sécurité et tranquillité publique : nombre de crimes et délits, nombre d'incidents scolaires, nombre de sollicitation du service médiation, etc.
- Gestion Urbaine de Proximité : nombre de réclamations par thématiques, nombre d'interventions, nombre de réunion relais et de participants...

## **Article 5. Association des habitants et des usagers au projet**

La Ville de Bobigny mettra en place deux « conseils citoyens » sur les deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville, Abreuvoir Edouard Vaillant d'une part, Centre Ville Karl Marx, Paul Eluard et Chemin Vert d'autre part.

### **5.1 Constitution des conseils citoyens**

Chaque conseil citoyen est constitué de deux collèges de dix membres : un collège habitant, un collège « associations et acteurs locaux » (associations, artisans, commerçants, professions libérales, parents d'élèves)

#### **▪ Un collège habitant :**

Dix habitants ont été choisis par tirage au sort par huissier le 30 novembre à partir d'une liste composée de volontaires identifiés suite à un appel à candidatures largement diffusé. Afin de garantir la représentation de l'ensemble de la population au sein du collège « habitants », le tirage au sort a été pondéré par des critères de parité femmes/hommes et selon la représentativité des Catégories Socio Professionnelles.

Le tirage au sort devra permettre de retenir un nombre suffisant d'habitants pour disposer d'une liste complémentaire en cas de défection.

#### **▪ Un collège « associations et acteurs locaux »**

Les associations et acteurs locaux susceptibles de composer le collège qui leur est dédié seront identifiés à l'issue d'un appel à candidatures largement diffusé. Si le nombre de volontaires excède la part réservée à ce collège au sein du conseil citoyen (10 représentants), il pourra être procédé à un tirage au sort.

Les associations et collectifs d'habitants déjà constitués (associations de locataires, associations de parents d'élèves, collectifs citoyens, etc.) pourront être représentés au sein de ce collège.

Pour le quartier de l'Abreuvoir, une association est bien identifiée par la population et les services institutionnels.

Il s'agit de l'association Femmes Relais qui contribue à l'animation sociale du quartier et qui a pour vocation d'accompagner les habitants du quartier à accéder à leurs droits les plus fondamentaux.

Cette association s'est investie sur le diagnostic de territoire et a été volontaire pour participer à la mise en œuvre de la démarche « Parlons Quartiers » initiée par la communauté d'agglomération Est Ensemble.

D'autres associations présentes sur le quartier pourront également être mobilisées telles que :

- Femmes Solidaires (droit des femmes)
- 3A (Prévention délinquance, récidiviste et réinsertion des jeunes)
- Un petit coin de bonheur (Enfance et jeunesse)
- OXMOZ (Enfance, jeunesse et insertion)
- Fox compagnie (art et culture)
- Fleur KARAIB (culture)

Pour le quartier du centre-ville, diverses associations sont présentes, certaines menant des actions dans l'accompagnement de la jeunesse ou la lutte contre les discriminations, dont :



- Crescendo
- Vie et Cité
- Les amicales de locataires
- Les conseillers syndicaux
- Les Africains de Bobigny
- L'association des commerçants

## 5.2 Les missions des conseils citoyens :

- **Favoriser l'expression des habitants et usagers aux côtés des acteurs institutionnels**

La première mission des conseils citoyens est de permettre l'émergence et la valorisation d'une expression libre des habitants des quartiers.

- **Favoriser la co-construction des contrats de ville et des projets de renouvellement urbain**

Le conseil citoyen contribue à toutes les étapes de la mise en œuvre des contrats de ville, au même titre que l'ensemble des acteurs institutionnels mobilisés dans le cadre de cette démarche (diagnostics, définition des enjeux et des priorités, identification des ressources mobilisables, programmation des actions, mises en œuvre, suivis, évaluations...)

La participation des conseils citoyens aux contrats de ville a vocation à concerner tous les volets de ces contrats et tous les dispositifs pouvant y être liés : les projets de renouvellement urbain, les programmes de réussite éducative, les ateliers santé ville, les zones de sécurité prioritaires, etc.

S'agissant spécifiquement de la participation des conseils citoyens aux projets de renouvellement urbain, celle-ci pourra s'appuyer sur les maisons du projet, qui constitueront pour les habitants, des lieux d'information, d'expertise, de formation et d'échanges.

## **Article 6. Pilotage et conduite de projet**

### **6.1 Instances à mettre en place**

Durant la phase de préfiguration deux niveaux de conduite de projet seront distingués :

- **Le pilotage partenarial (stratégique) de l'élaboration du projet :**

Deux instances, l'une politique (comité de pilotage) l'autre technique (comité technique) seront mises en place pour suivre et arrêter les contenus de projet élaborés dans le cadre du déroulé des études.

Ces instances réunissent les représentants aux niveaux technique et politique des partenaires suivants :

- Les maîtrises d'ouvrages porteurs de projets : la Ville de Bobigny, la Communauté d'agglomération Est Ensemble, l'Office Public de l'habitat de Seine Saint Denis (pour

l'Abreuvoir et Paul Eluard), Logirep, (pour Paul Eluard), l'Oph de Bobigny (pour Chemin Vert Allende)

- Les partenaires supra locaux : le Conseil Départemental (à voir), la Région Ile de France, l'Etat (dont l'ABF), l'ANRU, la Caisse des dépôts et consignations
- Les partenaires locaux associés : la commune de Bondy, la commune de Drancy, la communauté d'agglomération du Bourget pour l'Abreuvoir

Les représentants des conseils citoyens siègent aux comités techniques et comités de pilotages.

En pratique, les études seront suivies à un premier niveau par les maîtres d'ouvrages Ville et bailleurs impliqués dans chaque projet. Dès que les maîtres d'ouvrages estimeront que le rendu est conforme aux attendus contractuels, ils réuniront un comité technique partenarial. Celui-ci pourra le cas échéant prendre connaissance et débattre de plusieurs rendus d'études et de missions dès lors qu'elles concourent à un moment donné à une représentation convergente et enrichie des faisabilités et des potentiels d'un projet.

Le comité technique aura pour fonction principale d'explicitier la position de chaque partenaire sur les différentes hypothèses de travail présentées et de préciser les modalités de réunions des comités de pilotage qui s'ensuivront.

- **La coordination opérationnelle pour commencer à mettre en œuvre les actions relevant de la GUP (élargie à la tranquillité publique) et les modalités d'association des habitants à la définition des projets :**

En base sera constituée sur chaque quartier une équipe projet Ville / bailleur(s) qui assurera la programmation et la coordination des actions conjointes.

Cette équipe projet sera doublée de groupes de travail thématiques (GUP, tranquillité publique, concertation communication, etc..) qui seront réunis en tant que de besoins pour synthétiser la matière propre à leurs champs spécifiques et structurer les actions correspondantes.

## **6.2 La direction de projet**

La Ville a affermi les tranches conditionnelles du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'elle a passé en février 2013 avec Séquano Aménagement pour la conduite des projets des PRU du centre ville et du Grand quadrilatère. Ces tranches conditionnelles portent sur la mise à disposition d'un consultant senior à 25 % de son temps sur le quartier de l'Abreuvoir et à 25 % de son temps sur le quartier du centre ville. La mission a pris effet à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour s'achever le 30 septembre 2017.

Elle ne portera donc que sur la phase préfiguration.

Le marché souscrit par la Ville sera transféré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au Territoire.

La direction de projet aura pour mission de piloter les instances partenariales et d'impulser la coordination opérationnelle entre les équipes des bailleurs et le « service commun Ville Territoire Est Ensemble » pour le lancement et le pilotage des études, la concertation des habitants et l'engagement des premières actions sur le terrain.

## **6.3 un « service commun » dédié**

La Ville de Bobigny et le Territoire Est Ensemble ont convenu de créer un « service commun » réunissant les agents dédiés au pilotage des études et à l'impulsion des premières actions sur le terrain. Ce service commun est placé sous la double autorité du président d'Est Ensemble et du maire de Bobigny.

Il est composé de :

- Deux chargés de secteurs du Service du projet urbain de Bobigny l'un à mi-temps sur l'Abreuvoir, l'autre à mi temps sur le Centre Ville
- Deux coordonnateurs des actions de concertation avec les habitants l'un à mi-temps sur l'Abreuvoir, l'autre à mi temps sur le Centre Ville ;

Sa composition traduit la volonté des partenaires de donner une large place à la prise en compte de l'expression des habitants dans l'élaboration des projets.

## **Article 7. Opérations financées au titre du programme de travail**

*Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.*

### **7.1. Modalités de financement de l'ingénierie de projet**

Voir annexe maquette financière

### **7.2. Modalités de financement des études préalables pour l'ensemble des quartiers**

Voir annexe maquette financière