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

Fiche de site Tour D2 – Les Malassis

Nom du site et nom du quartier : tour D2, dite « tour Honda », située sur la dalle Thorez, au sein du quartier des Malassis à Bagnolet.

Adresse du site : 40 rue Pierre et Marie Curie, 93170 Bagnolet.

Propriétaire : L'immeuble est propriété du bailleur social Est Ensemble Habitat.

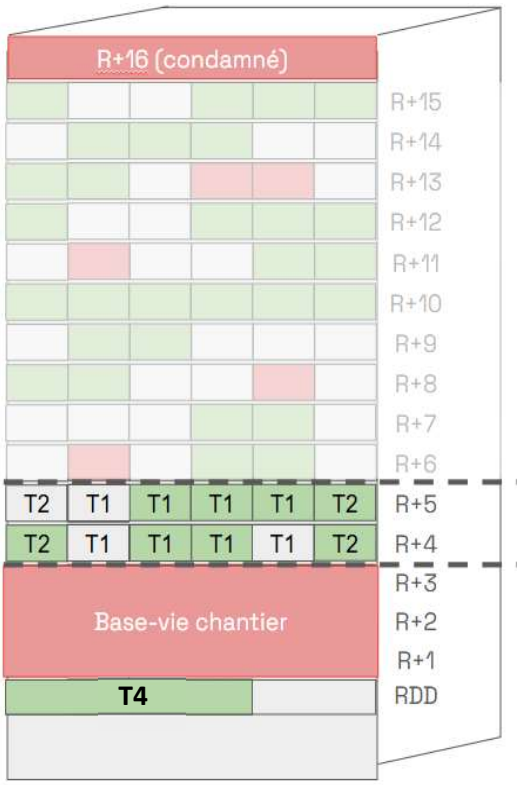
Disponibilité : Appartements disponibles dès la fin 2025, jusqu'à juin 2028.

Type de site : La tour D2 est un ancien foyer de travailleurs à destination des ouvriers du garage Honda.

Cette tour d'habitation de 16 étages présente des appartements de petites typologies (T1, T2 et T3), avec 6 appartements par palier.

Le rez-de-chaussée de la tour est occupé par des caves et locaux techniques, et le rez-de-dalle présente un unique appartement de plus grande typologie (T4).

Deux (2) paliers, aux 4e et 5e étages de la tour, ainsi que le rez-de-dalle sont proposés par Est Ensemble Habitat pour le déploiement d'un projet d'occupation temporaire TempO'.



9 appartements en bon état ont été identifiés sur ces étages, pour une surface totale de 383 m² - *en vert sur le synoptique* :

- L'appartement T4 de 102 m², en rez-de-dalle ;
- 2 appartements T2 de 47m² et 2 studios de 28 m², au 4e étage ;
- 3 studios de 28 m² et 1 appartement T2 de 47m² au 5e étage.

Les appartements en mauvais état (dont les systèmes électriques et/ou les pièces d'eau ont été endommagés) pourront également être mobilisés par l'occupant si souhaité, soit - *en gris sur le synoptique* :

- 2 studios au 4e étage, de 28 m² chacun ;
- 1 appartement T2 de 47m² et 1 studio de 28 m² au 5e étage.

/!\ En vertu du Code de l'habitation, les activités installées dans la tour devront occuper des espaces contigus, d'une surface maximale de 200 m² par palier, avec un taux d'occupation de 19 personnes maximum par niveau.

Superficie : 383 m² de surface d'appartements en bon état, et jusqu'à 502 m² de surface exploitable.

Caractéristiques techniques et raccordements :
Chaque appartement comprend des espaces à vivre, salon et chambre(s), une cuisine (ou un espace cuisine pour les studios), une salle d'eau et des WC. Les appartements identifiés comme en bon état présentent des pièces et aménités en état d'usage, sont actuellement raccordés à l'électricité et aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, et ont fait l'objet de pose de panneaux électriques neufs en 2023.

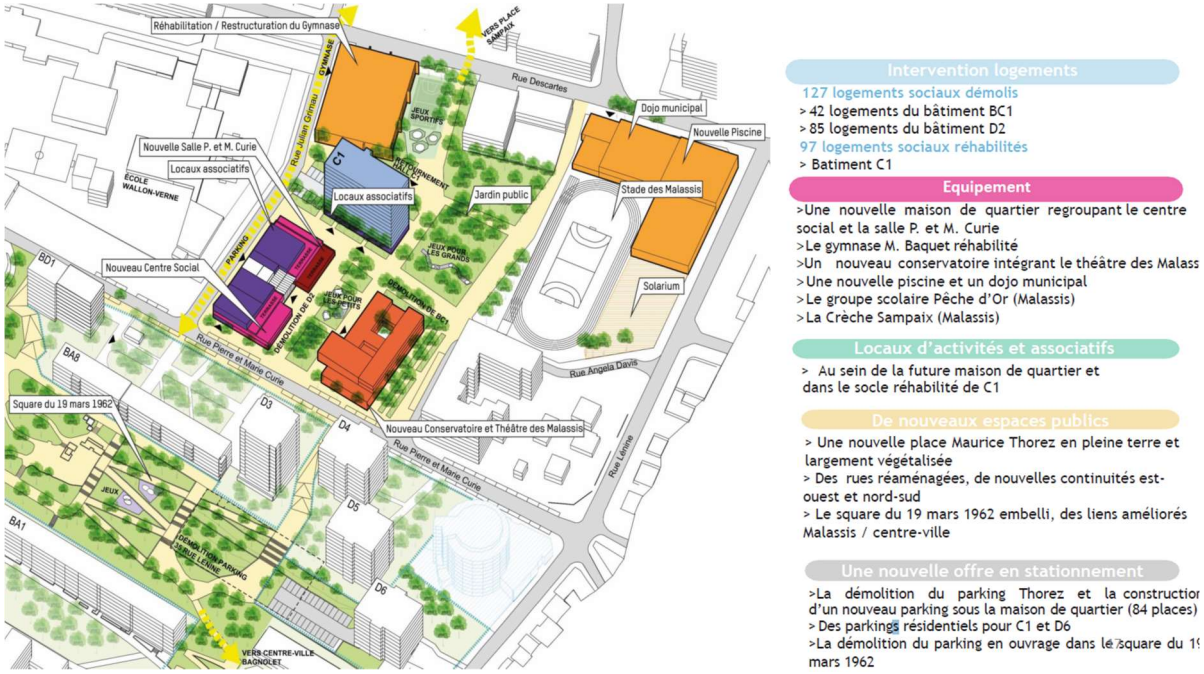
Concernant les autres appartements des étages 4 et 5 potentiellement mis à disposition, les sanitaires et éviers, et/ou les systèmes électriques, ont été neutralisés et mis hors d'usage. En cas de souhait d'occuper également ces espaces pour des activités, le raccordement aux réseaux et l'aménagement des aménités nécessaires seront à la charge de l'occupant.

Pollution(s) :
Les diagnostics pollutions (amiante, plomb) sur le bâti n'ont pas encore été réalisés.

Opération d'aménagement dans lequel s'inscrit ce site :
Le site s'inscrit dans l'opération NPNRU d'intérêt national des quartiers de La Noue et des Malassis, à Bagnolet et Montreuil. Le projet de renouvellement urbain vise à améliorer le cadre de vie du quartier, en supprimant la dalle, et rénovant l'habitat, les équipements publics et les espaces extérieurs.

Les grands principes du projet de transformation du secteur de la dalle Thorez consistent en :

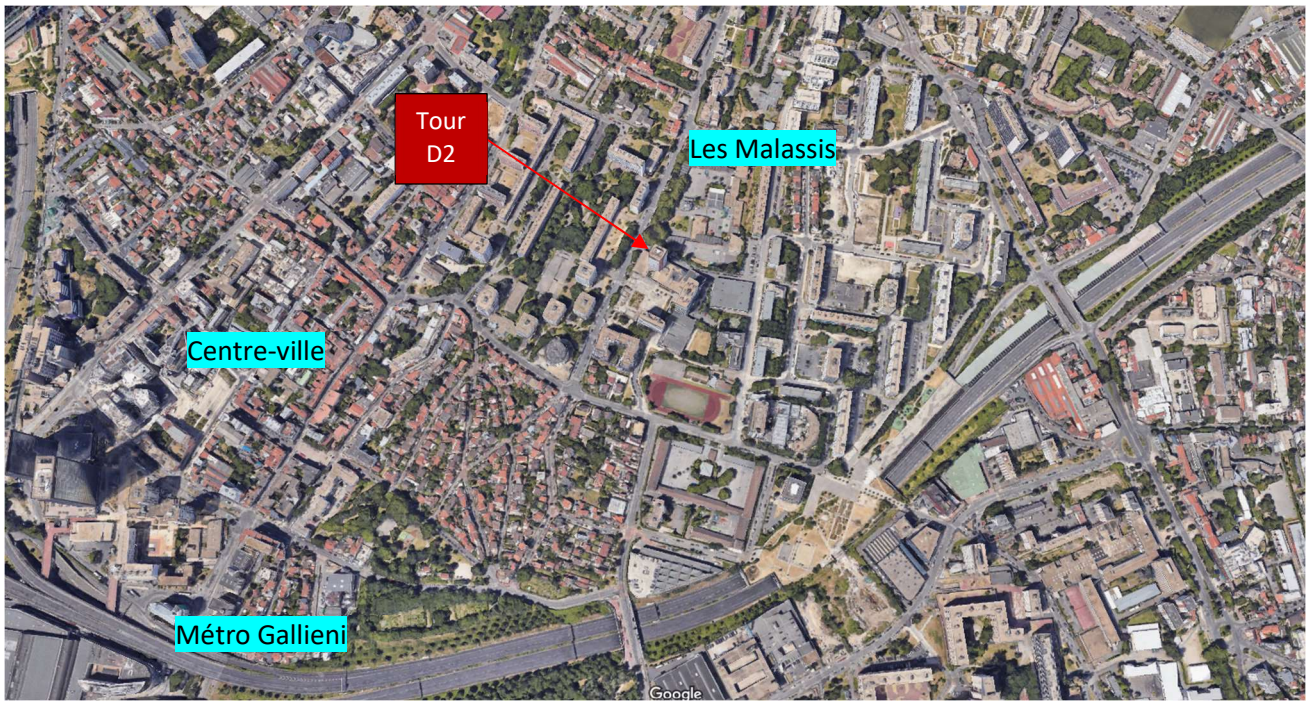
- la démolition de la dalle, permettant la désimperméabilisation et un retour au sol ;
- la démolition de la tour D2 « Honda» et de la barre BC1, libérant une vaste emprise au sol ;
- la création de la place Maurice-Thorez en pleine terre, en lieu et place de la dalle actuelle, qui dessert les équipements ;
- l'affirmation de la continuité nord-sud à travers la place Thorez, entre le site Wallon/Verne au nord et la piscine et les rues Angela-Davis et Lénine au sud ;
- l'affirmation d'une continuité piétonne vers le centre-ville, par la démolition du parking en ouvrage « 35 Lénine » au bénéfice du réaménagement du square. L'accès au square depuis la rue Pierre-et-Marie-Curie sera déplacé entre les bâtiments D3 et D4 ;
- la reconstruction et relocalisation des anciens équipements sur dalle (une maison de quartier en lieu et place de la tour D2 – intégrant le centre social, la salle Pierre-et-Marie-Curie et des locaux associatifs – et un conservatoire-théâtre en lieu et place de la barre BC1) ;
- l'accueil des locaux associatifs au rez-de-chaussée de la tour C1 au 40 rue Pierre-et-Marie-Curie ;
- la création d'un parking résidentiel au pied de la tour C1 au 40 rue Pierre-et-Marie-Curie, accessible depuis la rue Julian-Grimau.



Vue axonométrique du secteur des Malassis, programmation

Source : Interland, EPT Est Ensemble, dossier de présentation, avril 2023

Image satellite avec localisation du site :



Données cadastrales : Parcelle 0138

Atouts :

- Localisation et accessibilité

L'immeuble est situé à proximité immédiate du centre-ville de Bagnolet (proche métro Gallieni, nombreuses lignes de bus 76/122/115), de nombreux commerces et équipements publics (mairie, centre de quartier Pablo Neruda, salle Pierre et Marie Curie, piscine des Malassis), dont culturels (le conservatoire de musique et de danse Erik Satie, le cinéma Cin'Hoche., médiathèque, Samovar, Echangeur, etc.), et un grand parc (Parc Jean Moulin-les Guilands), à plus large échelle.

- Les appartements mis à disposition sont en bon état général.

Appartement en bon état (chambre, cuisine, sanitaires)

Parties communes (couloir)

Entrée au rez-de-dalle

- L'écosystème associatif du secteur et de la Ville de Bagnolet est dense et offre des opportunités de nouer de nombreux partenariats.
    - AJDB, YA+K, Hyperlieu, Kosmopolite,
    - Lien avec le Centre social Pablo Neruda et l'entreprise à but d'emploi
    - Lien avec le Conservatoire

Points de vigilance :

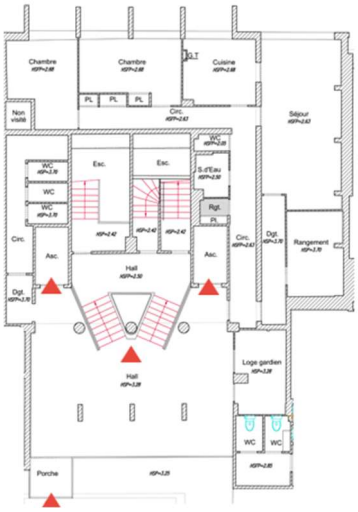
- Cohabitation avec les locataires et restriction des nuisances

Immeuble en cours de relogement, avec de potentiels locataires toujours présents au début 2026. Les activités susceptibles d'occasionner des nuisances sonores de jour comme de nuit

sont à proscrire. De plus, le porteur de projet doit prendre en compte le contexte particulier du relogement en vue de la démolition de la barre, c'est-à-dire le déménagement de ménages qui ont pu vivre de nombreuses années à cet endroit, et le vide progressif laissé par ces déménagements, avec des ménages pour autant toujours présents et qui partiront prochainement.

- Accessibilité et signalétique

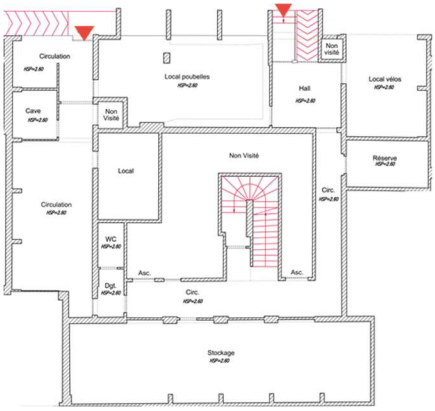
Les accès de la tour se font via le rez-de-dalle sur la dalle Thorez ou par le rez-de-chaussée via la rue Julian Grimau :



- Accès rez-de-dalle

L'accès principal est situé à rez-de-dalle. Cet accès est contraint par les escaliers de la dalle Thorez (absence d'accessibilité PMR). A l'intérieur du rez-de dalle, le cheminement est PMR et la tour dispose de deux ascenseurs desservant les étages.

- Accès rez-de-chaussée



Le second accès, à l'arrière de la tour, est à rez-de-chaussée, sur la rue Julien Grimau. Il n'est pas aux normes PMR (sur-élèvement d'environ 90 cm, présence de marches et de rampes trop pentues pour être pratiquées en fauteuil). Les deux accès côté rue Grimau desservent un couloir menant à l'ascenseur et à l'escalier, ainsi qu'un local vide donnant sur le local poubelle.

Par ailleurs, dans le cadre de l'intervention sur l'urbanisme de dalle, la dalle sera démolie en deux temps afin d'assurer la continuité des activités. La démolition partielle de la dalle Sud à partir de 2027 engendra un fonctionnement transitoire. Les accès piétons à la tour D2 et aux équipements (centre social, piscine, conservatoire) seront maintenus sur dalle mais restreints, et une signalétique et sécurisation spécifiques seront mises en place pour faciliter les circulations dans ce temps des travaux.

- Travaux d'aménagement des appartements et mise en conformité Code de l'habitation

Plusieurs travaux d'aménagement devront être engagés par l'occupant, en vue de son installation dans la tour et l'isolation de son activité aux autres niveaux de l'immeuble, à usage habitation. Afin de respecter les limites astreintes par le Code de l'habitation (200 m² de surfaces d'activités et 19 personnes installées maximum par niveau), et dans la perspective d'occuper les appartements en bon état identifiés, une étude de faisabilité économique a permis d'estimer les couts suivants :

Occupation	**9 logements en bon état : R+, R+5, Rez-de-dalle**				
Reglementation	**Intervention**	**U**	**PU**	**Quantité**	**Total**
Code d'habitation	Remplacement et pose des portes (anti-squat) par portes palières PF1/2h	U	950	9	8 550,00 €
Remise en état	Débarassage, nettoyage	U	1200	9	10 800,00 €
Reglementation SSI	Installation SSI - Type 4 + BAES + Flash	F	3000	3	9 000,00 €
Reglementation SSI	Installation clapets CF1h	F	450	6	2 700,00 €
Reglementation SSI	Gaines techniques CF1h + trappes	F	605	6	3 627,00 €
Reglementation SSI	Fourniture et pose de porte CF½h à l'entrée des plateaux	F	800	5	4 000,00 €
Total					**40 677,00 €**

- Accueil du public et normes ERP

Les appartements du rez-de-dalle et des étages 4 et 5 ne pourront pas être mis aux normes ERP et accueillir au public. Toutefois, Le porteur de projet pourra se rapprocher de la Ville, ou d'Est Ensemble pour mobiliser un espace aux normes ERP permettant d'organiser un événement accueillant du public, sur l'un des équipements de la dalle.

Redevance et charges : Les locaux sont mis à disposition à titre gracieux ; le preneur devra s'acquitter des charges relatives aux espaces occupés.

Le preneur, s'engage à prendre à sa charge les charges collectives, à savoir le chauffage, les frais d'entretien des locaux utilisés, la quote-part des travaux nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement des équipements des parties communes (prorata des surfaces occupées), la TEOM.

Les consommations d'eau sont individuelles et seront facturées directement par le bailleur.

Le preneur devra présenter une attestation d'assurance durant toute la période d'occupation et en cas de sinistre, sera redevable du reste à charge après indemnisation de l'assurance, des frais de remise en état (ou travaux non couverts et franchise).

Les charges ont été estimées aux couts suivants, par typologie d'appartement :

CHARGES	EAU C/F	CHAUFFAGE	COMMUNES	TOTAL CC / MOIS	TOTAL CC / AN
Studio (28 m²)	20,00 €	60,00 €	49,64 €	129,64 €	1 555,68 €
T2 (47 m²)	20,00 €	100,00 €	84,52 €	204,52 €	2 454,24 €
T4 (102 m²)	20,00 €	200,00 €	167,16 €	387,16 €	4 645,92 €

Le preneur devra également prendre à sa charge un abonnement électrique et s'acquitter de ses consommations.

Programmation future :

La tour Honda sera démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Dans le cadre du NPNRU La Noue-Malassis, la dalle Thorez, et les équipements et bâtis résidentiels seront démolis et restructurés ; plus précisément, la tour D2 dite « Tour Honda » située au 40 rue Pierre et Marie Curie, sera démolie en 2028. Une demande d'autorisation de démolir (DID) a été présentée et validée par la DRIHL 93. Son relogement est en cours, aujourd'hui avancé à plus de 80%, avec un objectif de finalisation à atteindre fin 2025.

La maison de quartier Pablo-Neruda sera construite en lieu et place de l'immeuble D2 et de la dalle démolie, accessible de plain-pied, visible et facile d'accès. Elle regroupera en un seul équipement de 2 500 m² environ aménagé sur trois niveaux :

- une salle polyvalente en rez-de-chaussée ;
- des locaux pour associations et activités de l'économie sociale et solidaire ;
- un parking de 84 places sur un niveau de sous-sol, sous le nouveau bâtiment et accessible depuis la rue.

Orientation(s) souhaitée(s) pour le projet transitoire :

Le projet qui sera mis en œuvre au sein de la tour D2 devra faire le lien avec les habitants, et répondre à leurs besoins dans un contexte intense de renouvellement du quartier. Il pourra participer à l'animation du quartier, via le développement d'une offre culturelle, artistique ou artisanale.

Le projet qui sera mené sur ces espaces pourra réunir plusieurs porteurs de projet distincts ; toutefois, Est Ensemble et le bailleur Est Ensemble Habitat souhaitent contractualiser avec un acteur unique, qui fera le lien, le cas échéant, avec les autres occupants, et assurera la gestion. La sous-location est autorisée dans des conditions solidaires de mise à disposition d'espaces, permettant le soutien à l'emploi local et au développement de nouvelles activités, comme par exemple, les activités de partage d'ateliers ou de bureaux.

Le lauréat s'engage à s'installer tout au long de l'année, en garantissant une présence sur site en semaine. Il s'engagera également à initier le projet pour lequel il reçoit une subvention. Par ailleurs, il s'engagera sur un principe d'une ouverture au public régulière du site occupé et de proposition de temps d'animation, notamment à destination des habitants. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la destination du lauréat en fonction du projet proposé.

En parallèle du projet d'occupation qui sera soutenu dans le cadre de l'AMI TempO', le propriétaire et les collectivités ont envisagé plusieurs pistes d'occupations temporaires au sein de la Tour D2, qui devront être prises en compte dans la conception :

- Un lieu de repos et de réunion (base-vie chantiers) pour les ouvriers des chantiers de démolition, construction et réhabilitation des opérations sur la dalle (déconstruction des tours D2 et BC1 et de la dalle, réhabilitation de la tour C1, conservatoire …) sur les 3 premiers étages ;
- Des logements intercalaires (hébergement d'urgence), pour des personnes hébergées pour des durées de plus de 30 jours, dans les appartements des étages supérieurs de la tour.