

FICHES ETUDE MISES A JOUR AU 14 NOVEMBRE 2016 CONFORMES AU PROJET DE PROTOCOLE

PRU ABREUVOIR

MAITRE D'OUVRAGE TERRITOIRE EST ENSEMBLE

ETUDE SUR LE PAVILLONNAIRE ET PETIT COLLECTIF DU SECTEUR EDOUARD VAILLANT

IDTOP : 536 6093014 14 0001 008

CONTEXTE

Une étude urbaine a été réalisée sur le quartier Edouard Vaillant, principalement autour de la cité de l'Abreuvoir, composée de 1 245 logements sociaux, construite par Emile Aillaud dans les années 1950.

Lancée en septembre 2011, cette étude visait à partir d'un diagnostic portant sur l'urbain, le stationnement, la circulation, le cadre de vie, l'habitat, la vie commerciale et le développement économique, à élaborer des scénarii pour une meilleure mixité sociale, fonctionnelle et pour améliorer le cadre de vie.

Il est ressorti de cette étude, sur le plan urbain, une cité en rupture totale avec le tissu pavillonnaire environnant, ce qui ne va pas sans poser de nombreux problèmes de cohabitation d'un point de vue urbain et de cadre de vie. Le pavillonnaire résulte en effet d'une multitude d'initiatives privées ajustées au parcellaire agricole préexistant. De plus, le cabinet d'étude a signalé une forte dégradation du pavillonnaire aux abords de la cité.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat Intercommunal est venu compléter l'analyse des évolutions sur le parc privé de ce quartier en l'identifiant comme un secteur fragile. Constitué majoritairement d'un parc d'avant 1949, de maisons individuelles ou de petits collectifs, la qualité du bâti est problématique, construction à faible coût du début du XXème siècle, avec une population à faibles revenus, parfois en-dessous de 5 000 euros sur le parc privé semi-collectif d'avant 1949, et inférieur à 15000€ par Unité de consommation sur le parc privé individuel. On observe une diminution des revenus sur ce parc entre 2002 et 2009. On identifie par ailleurs sur ce secteur une part de parc privé potentiellement indigne.

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

OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'objectif de l'étude est d'accompagner la rénovation du parc social et des espaces publics sur la cité de l'Abreuvoir par une action adaptée sur le parc privé environnant. En effet l'absence d'intervention sur ce parc privé identifié comme fragile conduirait probablement à une déqualification de ce secteur relativement aux mutations à l'œuvre à proximité. La définition d'une intervention publique adaptée en fonction des problématiques identifiées permettant l'amélioration du parc privé permettra de consolider la mixité des formes et statuts d'habitat sur ce secteur (individuel privé, semi-collectif privé, parc social).

Par ailleurs l'étude pourra permettre l'identification d'opportunités foncières dans les secteurs les plus stratégiques sur les parcelles d'habitat dégradé, participant ainsi à la mutation du secteur liée au PNRU d'une part et à l'arrivée du pôle gare du Pont de Bondy d'autre part.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

L'étude comprendra un diagnostic sur l'occupation sociale, l'état du bâti, les mutations foncières et le marché immobilier sur le secteur identifié comme fragile à proximité de l'Abreuvoir en vue de définir le mode d'intervention le plus adapté sur ce secteur.

L'étude serait réalisée en deux temps, en premier lieu un diagnostic approfondi, puis des scénarii d'accompagnement ou de mise en place de dispositif public si nécessaire.

La première phase de l'étude porterait sur :

- un diagnostic technique du bâti (typologie des constructions, année de construction, évaluation des performances énergétiques) ;
- un diagnostic social de l'occupation (type d'occupation, repérage des divisions, enquête sur les propriétaires occupants et les locataires) ;
- un repérage et un signalement de logements potentiellement indignes ;
- une analyse du marché immobilier dans son environnement.

La deuxième phase de l'étude devra définir les outils opérationnels à mobiliser en vue d'accompagner la requalification et la mutation de ce secteur. Ces outils pourront être de différents types en fonction des dysfonctionnements ou opportunités identifiées et de la stratégie urbaine développée sur le secteur. L'étude identifiera et localisera:

- les objectifs de rénovation thermique ;
- les objectifs en termes de résorption de l'habitat indigne ou dégradé et travaux attendus ;
- des propositions de mutabilité sur les parcelles présentant un habitat dégradé et situées dans des secteurs stratégiques ;
- les besoins en accompagnement social ou à la gestion ;
- un scénario ou des scénarii pour une intervention publique adaptée (actions préventives, incitatives, curatives...) ;
- une estimation du coût d'une ou plusieurs interventions publiques avec un plan de financement.

L'étude devra se faire en étroite collaboration avec l'équipe qui réalisera l'étude urbaine sur le secteur.

PERIMETRE DE L'ETUDE

Le périmètre de l'étude portera sur les adresses autour de la cité de l'Abreuvoir élargi au long de l'avenue Edouard Vaillant, soit environ 400 logements, ce qui représente 20% du parc privé (le quartier Edouard Vaillant est composé de 3 500 logements, dont 53 % en collectif, majoritairement relevant du parc social et 47 % en pavillonnaires, soit environ 1 600 maisons).

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Durée : 24 mois.

Démarrage : 2^{er} trimestre 2017

Plan de financement:

- Coût de l'étude : 60 000 € HT, soit 72 000 € TTC
- Subvention ANAH : 30 000 €
- Subvention CDC : 15 000 €
- Reste à charge : Est Ensemble

ETUDE URBAINE

IDTOP : 536 6093014 14 0001 006

CONTEXTE

Le quartier de l'Abreuvoir a déjà fait l'objet d'une étude urbaine en 2013. Toutefois, les caractéristiques propres à la nouvelle génération de projet de renouvellement urbain (évolution des attendus du programme national, prise en compte du projet urbain intégré de l'agglomération Est Ensemble) impliquent la réalisation en phase de préfiguration d'une nouvelle étude urbaine sur le quartier de l'Abreuvoir.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Sur la trame de fond de l'étude urbaine réalisée en 2013 par le cabinet Albert Amar, la nouvelle étude intégrera les nouveaux attendus de la commande partenariale :

- Accroître le potentiel de diversification de l'habitat par des programmes en accession sur des fonciers disponibles, mutables ou libérés après des démolitions ciblées de fragments du parc Aillaud
- Composer un centre de quartier rénové et bien relié aux autres pôles de l'agglomération, en appui sur une mission d'assistance à l'urbanisme commercial
- Instruire une réflexion poussée entre valorisation du patrimoine (l'œuvre d'Aillaud, bâti et espaces verts) et évolutions possibles pour restaurer une triple attractivité : habitat social, habitat privé et quartier pris dans son ensemble. A cet effet, l'équipe retenue intégrera un architecte du patrimoine compétent pour le patrimoine habitat social du 20^{ème} siècle.
- Concevoir en lien avec une mission assistance à la programmation des espaces verts le devenir du parc comme un équipement attractif de rayonnement intercommunal
- En lien avec les équipes de Drancy et Bondy, mener un travail de coordination et de mise en cohérence urbaine sur les franges intercommunales, notamment avec Bondy et Est ensemble, et sur l'interaction avec le futur quartier du pont de Bondy

Elle devra par ailleurs vérifier la faisabilité du projet, en caler les grands paramètres techniques et en appréhender les coûts globaux.

L'étude comportera un volet technique (sur bons de commandes) confié à un BET :

- Récolement des principaux plans de réseaux
- Principes à mettre en œuvre pour les nouvelles architectures réseaux (assainissement, eau, gaz, électricité, télécom) après diagnostics ciblés et consultations des concessionnaires,
- autres schémas de principes à informer : traitement des eaux pluviales, collecte des déchets, chauffage urbain
- faisabilité technique des opérations
- estimation des enveloppes

Il sera également prévu en tranche optionnelle la réalisation d'un plan guide avec fiches de lots et prescriptions sur les secteurs à construire.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

L'étude sera conduite en plusieurs séquences

Première Séquence

Identification des grands potentiels d'évolution et valorisation urbaines :

En s'appuyant sur l'étude AMAR, sur les diagnostics techniques habitat et patrimoine, en relation avec l'analyse patrimoniale développée en lien avec l'architecte des Bâtiments de France, sur les potentialités identifiées de reconstitution hors site de l'offre de logements supprimée du fait des démolitions, l'étude préconisera dans un premier temps une ou plusieurs propositions de sites de reconstruction / démolition qui seront arbitrés par les partenaires.

Dans tous les cas ces propositions devront intégrer le renforcement d'un secteur central et la mise en valeur d'éléments du patrimoine immobilier et paysager.

En parallèle le BET procédera au récolement général des réseaux.

Enfin, ces hypothèses d'évolution et de valorisation urbaine devront intégrer les premiers éléments de diagnostics et préconisations des études thématiques qui seront engagées en parallèle :

- assistance à l'urbanisme commercial,
- programmation du parc
- programmation des équipements publics,
- études circulation et stationnement

Deuxième séquence :

Approfondissement de la composition urbaine du secteur central et des éléments de liaison de celui-ci avec le reste du quartier et les centres / pôles environnants.

Il s'agit au cœur de cette deuxième séquence de définir les composants structurants du futur quartier : à ce stade une première estimation des coûts prévisionnels doit être faite par le BET pour aide à la décision.

Un comité de pilotage sera réuni à la fin de cette séquence pour valider la proposition la plus pertinente.

Troisième séquence

Affinement du dessin des espaces résidentiels et des espaces publics (partition publique privée),
Affinement de la programmation du parc, de la programmation des voiries et des principes de stationnement et plan de circulation.

PERIMETRE D'ETUDE

Quartier de l'Abreuvoir y compris la pointe sud jusqu'à Saint -Just

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

18 mois à compter de la notification

Début : premier semestre 2017

Coût prévisionnel :	120 000 € HT
Est Ensemble :	60 000 €
ANRU :	60 000 €

IDENTIFICATION ET PRISE EN COMPTE DE LA VALEUR PATRIMONIALE DE L'ŒUVRE D'ÉMILE AILLAUD DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ABREUVOIR ÉDOUARD VAILLANT A BOBIGNY

IDTOP : 536 6093014 14 0001 007

CONTEXTE

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 20^e siècle », reconnaissant ainsi la qualité architecturale et patrimoniale de cette cité, emblématique du logement social érigé entre 1945 et 1975.

Formant corps avec un parc paysager, elle présente les formes bâties atypiques caractéristiques de l'œuvre d'Aillaud : serpentins, tripodes, tours rondes, ...

A l'instar de la cité des Courtilières (à Pantin) ou de la cité de l'Etoile (à Bobigny) une réflexion approfondie doit être conduite afin de concilier au mieux, dans un contexte de coût maîtrisé les enjeux de préservation et valorisation patrimoniale avec :

- les objectifs de requalification de l'habitat attachés à la réhabilitation des immeubles conservés
- les objectifs de diversification de l'habitat impliquant une certaine dose de démolition et construction sur site d'immeubles, destinés à la diversification
- les objectifs d'inclusion urbaine pouvant conduire à une évolution du maillage et des îlots

OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'étude visera à connaître la valeur patrimoniale du site sur des bases clairement répertoriées et établies par une approche technique, historique et culturelle et à dégager des orientations possibles de travaux.

Son cahier des charges s'inspirera des recommandations émises par le Service territorial d'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis dans sa note de cadrage. Le prestataire contribuera, à toutes les étapes de la réflexion, à la prise en compte de la dimension patrimoniale ainsi répertoriée.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

L'intervention du prestataire accompagnera les trois grandes séquences de l'étude urbaine.

1- Au cours de la première séquence (six mois) correspondant au recueil et à l'actualisation des éléments de diagnostics et à élaboration d'hypothèses de recomposition urbaine, le prestataire patrimoine procédera : 1- en premier lieu à l'analyse historique et patrimoniale du parc de l'Abreuvoir en référence avec le déroulé décliné par la fiche n° 1 proposé par le STAP de Seine Saint Denis (voir en annexe). Ce premier travail devra être achevé après quatre mois à compter de la notification de l'étude.

2- Dans le temps restant (deux mois du diagnostic et dans la phase de scénarii de l'étude urbaine) le prestataire participera dans le cadre notamment d'ateliers de projets avec la maîtrise d'œuvre étude urbaine de la Ville et avec la maîtrise d'œuvre réhabilitation de l'OPH de Seine-Saint-Denis, à l'élaboration des solutions optimisant valorisation préservation du patrimoine et atteinte de objectifs du projet énoncés ci-avant.

Sachant que les différents objectifs poursuivis ne sont pas toujours conciliables, le prestataire devra s'inscrire comme les autres intervenants dans une logique de négociation constructive.

En tant que de besoin, il préparera les éléments nécessaires à d'éventuels arbitrages à opérer entre la dimension patrimoniale et les autres dimensions du projet à soumettre au comité de pilotage.

3- Enfin, dans la phase plan-guide de l'étude urbaine, une fois les grands contenus de projets arrêtés et validés, le prestataire contribuera à **expliquer les éléments de valorisation patrimoniale retenus** et intégrés dans ces projets de façon à ce qu'ils soient bien repris en compte dans les phases d'études ultérieures.

PERIMETRE D'ETUDE

Cité de l'Abreuvoir

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1^{er} trimestre 2017

Durée : 18 mois

Coût :	30 000 € HT / 36 000 € TTC
Subvention ANRU :	15 000 € (50 %)
Participation Ville de Bobigny :	7 500 € (25%)
Participation OPH de Seine-Saint-Denis :	7 500 € (25%)

MAITRE D'OUVRAGE VILLE DE BOBIGNY

ETUDE CIRCULATION STATIONNEMENT DEPLACEMENT QUARTIER DE L'ABREUVOIR

IDTOP : 536 6093014 14 0003 007

CONTEXTE

Le renforcement à terme de la polarité du Pont de Bondy peut être pour l'Abreuvoir aussi bien une chance qu'un risque de décrochage si le système de liaison du quartier avec l'ensemble des pôles environnants n'est pas bien structuré et dimensionné pour mieux intégrer effectivement l'Abreuvoir dans son contexte urbain.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Sur la base de l'étude Amar et de toute autre étude existante, le prestataire accompagnera le titulaire de la mission d'étude urbaine pour une optimisation de la programmation des voies et des espaces de stationnement en vue d'atteindre au mieux les grands objectifs du projet (amélioration des liaisons avec les grands pôles environnants, dynamisation commerciale, insertion urbaine)

- Améliorer les liaisons entre l'Abreuvoir et le centre ville de Bobigny
- Accompagner les évolutions du plan urbain proposé par des préconisations en matière de circulation (lisibilité, sens de circulations, et hiérarchisation du plan viaire),
- Appréhender l'évolution du trafic au regard du projet urbain et des projets environnants (grands projets de transports, autres...) à horizon 2025
 - o Eviter le trafic de transit dans les secteurs d'habitations au regard des transformations potentielles du maillage local ;
 - o Eviter le délestage des axes à fort trafic sur la voirie communale, en particulier lié à la circulation des poids lourds ;
- Etudier l'évolution de la demande de stationnement (résidentielle, liée à la fréquentation des commerces et des services dont les services publics) et préconiser au regard de l'évolution de cette demande des solutions adaptées (stationnement sur voirie, sur parc de stationnement public ou résidentiel) afin de rendre plus lisible l'offre de stationnement sur voirie dans ce secteur.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- Préconisations pour la prise en compte de l'ensemble des modes de déplacement (piétons y compris PMR, cycles, transports publics)
- Diagnostic stationnement (occupation/rotation notamment jours de marché)
- Proposer les régimes de vitesse régulée (zones trente / zones de rencontre)
- Etude de trafic et enquêtes O/D sur le secteur et flux prévisionnels (enquêtes directionnelles-carrefours, comptages heures de pointes)
- Préconisations en termes de réglementation, aménagements et plan de circulation

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre de renouvellement urbain élargi aux rayons de connexions aux principaux pôles (centre ville de Bobigny, futur quartier du Pont de Bondy)

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1^{er} trimestre 2017

Durée : 18 mois à compter de la notification

Coût prévisionnel : 30 000 € HT

Ville de Bobigny : 15 000 €

ANRU : 15 000 €

ETUDE PROGRAMMATION ET COMPOSITION DES ESPACES A VOCATION COMMERCIALE

IDTOP : 536 6093014 14 0003 007

CONTEXTE

Les enjeux de polarisation urbaine du quartier sont stratégiques : une étude du redéploiement potentiel du tissu commercial et de sa qualification en lien avec les évolutions de la composition urbaine d'ensemble est essentielle si l'on veut que le nouveau plan urbain prenne en compte les conditions de fonctionnement des commerces et que en retour les commerces contribuent à animer et qualifier les nouveaux espaces publics ;

OBJECTIFS DE L'ETUDE

- Expertiser le tissu commercial actuel sur la base des études déjà conduites
- Proposer les principes de l'évolution de la localisation des commerces et des services en lien avec la recomposition urbaine du quartier
- Compléter ces orientations spatiales par des données de programmation

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- Reprendre et actualiser les éléments des études précédentes (Chambre de commerces, Cushman et Wakefield, ...)
- Qualifier le tissu existant
- Déterminer les conditions d'une amélioration et d'une pérennisation de l'offre commerciale
- Déterminer un principe de composition tenant compte de l'existant entre le linéaire Edouard Vaillant et les polarités internes du quartier
- Assister l'équipe urbaine dans la composition des espaces destinés à fixer demain le commerce notamment au sein du centre de quartier renouvelé
- Proposer une programmation tenant compte du commerce existant et d'un potentiel d'implantation de commerces complémentaires

PERIMETRE D'ETUDE

Quartier de l'Abreuvoir et avenue Edouard Vaillant

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1^{er} trimestre 2017

Durée : 18 mois à compter de la notification

Coût prévisionnel : 30 000 € HT

Ville de Bobigny : 15 000 €

CDC : 15 000 €

ETUDE PROGRAMMATION EQUIPEMENTS PUBLICS QUARTIER DE L'ABREUVOIR

IDTOP : 536 6093014 14 0003 007

CONTEXTE

Aussitôt qu'un schéma directeur urbain aura été stabilisé, avec comme corollaire un meilleur cadrage de l'évolution induite de la population sur le quartier, il convient qu'un bureau d'étude spécialiste de la programmation des équipements publics, assiste la Ville dans la définition des adaptations nécessaires de ses équipements municipaux.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Proposer un pré programme d'intervention sur l'ensemble des équipements publics municipaux desservant le quartier de l'Abreuvoir susceptible d'être retenu et dimensionné pour une ou plusieurs opérations à réaliser dans le cadre du PRU 2

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- Faire un état des lieux des équipements en place et de leur activité.
- Croiser cet état des lieux avec une appréhension des besoins actuels et futurs notamment dans le contexte des diagnostics et des orientations posés par le contrat de ville intercommunal.
- Au regard de cette analyse proposer une gamme d'interventions hiérarchisées en identifiant a minima les investissements absolument nécessaires pour que le projet atteigne ses objectifs en terme de redressement des indicateurs sociaux.
- Proposer un pré programme pour les interventions retenues: définition du service, dimensionnement de l'activité (salariés / usagers), critères de localisation, enveloppes surfaces, coûts sur ratio.
- Assister la Ville et le titulaire du marché étude urbaine pour la conception des propositions en matière d'évolution des équipements proposés dans le projet.

PERIMETRE D'ETUDE

Quartier de l'Abreuvoir y compris la pointe jusqu'à la place Saint-Just

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1^{er} trimestre 2017

Durée : 18 mois à compter de la notification

Coût prévisionnel : 60 000 € HT

Ville de Bobigny : 30 000 €

ANRU : 30 000 €

ETUDE PROGRAMMATION PARC ET TRAME VERTE

IDTOP : 536 6093014 14 0003 007

CONTEXTE

Le parc de la cité de l'Abreuvoir étant identifié comme un élément majeur de la valeur patrimoniale du quartier et doté d'un potentiel de valorisation important comme parc public à rayonnement large, il est nécessaire avec l'aide d'un programmiste spécialisé d'identifier dès l'amont les contenus de programme susceptibles de porter cette double vocation.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Elaborer un pré programme croisant séquences, contenus localisés, éléments linéaires, principes de valorisation patrimoniale, inscription du parc dans une vision élargie de la trame verte et bleue de l'agglomération.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- Faire un état des lieux des pratiques actuelles.
- Proposer une lecture des sites et des potentiels du parc en relation avec différentes formes de valorisation : esthétique, patrimoniale, ludique, continuités et parcours verts, jardinage, botanique, etc..
- Resituer le parc comme un élément de parcours et de continuité attaché à la trame verte et bleue de l'agglomération
- Proposer des principes de délimitation du futur parc par rapport à son environnement, notamment les espaces résidentiels rattachés aux immeubles de la cité

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre opérationnel : la cité de l'Abreuvoir

Périmètre d'étude : extension au Canal de l'Ourcq

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1^{er} trimestre 2017

Durée : 18 mois à compter de la notification

Plan de financement :

Coût prévisionnel : 40 000 € HT

Ville Bobigny : 20 000 €

ANRU : 20 000 €

FORFAIT ÉTUDES TECHNIQUES PRE OPERATIONNELLES

IDTOP : 536 6093014 14 0003 006

CONTEXTE

La mise au point d'un projet urbain complexe appelle au fur et à mesure de son avancement la réalisation d'études de faisabilité techniques ciblées ;

L'identification de la nature exacte de ces études et leur dimensionnement n'est pas possible tant que le projet ne connaît pas un début de définition.

Réaliser ces études fines d'emblée sur l'ensemble du site n'est pas de bonne gestion, une grande partie des éléments de connaissances recueillis pouvant in fine ne pas être exploités par le projet en cours de définition, ce qui conduit à des dépenses partiellement inutiles.

A l'inverse, à mesure que le projet se précise, des questions apparaissent qu'il convient de pouvoir traiter rapidement.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Cette ligne doit être suffisamment dimensionnée pour permettre d'engager toutes les études techniques permettant de vérifier la faisabilité et dimensionner les coûts des contenus de projet élaborés entre la deuxième et la dernière phase de l'étude urbaine.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

Il s'agit de regrouper sous cette ligne provisionnelle l'ensemble des études de même nature.

Elles ont en commun leur nature technique : diagnostics, expertises techniques, études de sol, études phytosanitaires, compléments diagnostics VRD, sondages amiante et pollution, levés topo, état des réseaux mais aussi études sur des changements ou des évolutions de technologies en lien avec les enjeux de transition énergétiques (approvisionnement énergétique, chauffage urbain, fibre haut débit, énergie solaire, ...)

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre de renouvellement urbain

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Cette ligne a vocation à faire l'objet de plusieurs prestations séparées en fonction des besoins qui seront identifiés par les partenaires en comité technique.

La ville s'efforcera toutefois d'engager ces études dans la même temporalité : soit aussitôt que la première séquence de l'étude urbaine aura été validée (soit environ 6 mois après le début de l'étude).

Démarrage de l'étude : 3^{er} trimestre 2017

Durée : 12 mois à compter de la notification

Coût prévisionnel : 200 000 € HT

Bille de Bobigny : 100 000 €

CDC : 30 000 €

ANRU : 70 000 €

MAITRE D'OUVRAGE OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE- SAINT-DENIS (OPH 93)

ETUDE DIAGNOSTIC D'OCCUPATION SOCIALE

IDTOP : 536 6093014 14 0004 001

CONTEXTE

L'Oph 93 est propriétaire des 1509 logements de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny et à Drancy construits par l'architecte Emile Aillaud entre 1954 et 1959, puis réhabilités entre 1988 et 1994.

Dans le cadre de sa réflexion pour la requalification de son patrimoine, l'Office entend mener une étude de définition et de pré-programmation qui a pour objet d'aider à la définition de la stratégie patrimoniale du bailleur (arbitrage réhabilitation / restructuration / démolition) et de définir un pré-programme de travaux.

Cette étude globale nécessite d'être alimentée par une série d'études indispensables pour poser clairement les termes de cette étude.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Cette étude a pour objectif d'alimenter l'étude globale à la fois comme élément indispensable au diagnostic, puis dans un second temps pour vérifier la faisabilité et les conséquences sociales des propositions formulées.

DESRIPTIF DE L'ETUDE

Cette étude sera confiée à un prestataire spécialisé.

Il s'agira de caractériser l'occupation sociale du site afin de cerner :

- Les grandes lignes de l'occupation sociale.
- Connaître les dynamiques et trajectoires résidentielles à l'œuvre sur les sites et par secteurs résidentiels.
- Evaluer l'état de l'occupation sociale et les conséquences potentielles sur les projets de réhabilitation ou démolition.
- Vérifier la faisabilité des propositions de programme de travaux au regard de ces éléments d'occupation et aider à en déterminer les contraintes sociales (en termes de coût, gestion prévisionnelle des situations spécifiques ou bloquantes....

D'un point de vue méthodologique, le prestataire sera chargé d'exploiter dans un premier temps les données existantes (enquêtes OPS), puis de compléter le diagnostic par des enquêtes auprès de personnes –ressources, et enfin de mener des enquêtes auprès d'un échantillon de locataires.

PERIMETRE D'ETUDE

Le parc de logement de l'Oph 93.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 6 mois

Coût : 30 000 € HT / 36 000 € TTC soit 20 € HT/logt

Subvention ANRU : 15 000 € (50 % du HT)

ETUDES DE FAISABILITE DES DEMOLITIONS

IDTOP : 536 6093014 14 0004 004

CONTEXTE

L'Oph 93 est propriétaire des 1509 logements de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny et à Drancy construits par l'architecte Emile Aillaud entre 1954 et 1959, puis réhabilités entre 1988 et 1994. Dans le cadre de sa réflexion pour la requalification de son patrimoine, l'Office entend mener une étude de définition et de pré-programmation qui a pour objet d'aider à la définition de la stratégie patrimoniale du bailleur (arbitrage réhabilitation / restructuration / démolition) et de définir un pré-programme de travaux.

Parallèlement, la ville réalisera une étude urbaine.

Ces deux études aboutiront à un programme ciblé de démolition / reconstruction dont il conviendra de vérifier la faisabilité technique et financière.

OBJECTIFS DES ETUDES

Ces études ont pour objectif de vérifier la faisabilité technique et financière du programme de démolition.

DESRIPTIF DES ETUDES

Ces études seront confiées à des prestataires spécialisés.

Elles consisteront en :

- Une étude de faisabilité des démolitions : cette étude permettra de cerner les contraintes physiques liées aux démolitions (impact sur les réseaux, recouturage, impact sur les bâtiments conservés en cas de démolition partielle, impact sur l'environnement) et les contraintes financières (amiante)
- Un repérage de l'amiante dans les bâtiments et dans les aménagements extérieurs : sur la base d'un échantillonnage de parties communes, d'espaces extérieurs et de logement.
- Un repérage du plomb dans les bâtiments : sur la base d'un échantillonnage de parties communes, et de logement.
- Une analyse de l'état parasitaire : dans la mesure où une partie de la structure est en bois (plancher, charpente), il est essentiel d'en connaître l'état de conservation et l'éventuelle atteinte par des xylophages, termites ou champignons lignivores (mérule).

PERIMETRE D'ETUDE

Nombre et localisation des logements à définir selon diagnostic technique, patrimonial, social et étude urbaine. Enveloppe objectif : 375 logements.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 12 mois

Coût : 44 200 euros HT / 53 040 euros TTC soit 117 € HT / logt

Subvention ANRU : 22 100 (50 % du HT)

ETUDES TECHNIQUES « SOURCES » POUR L'ETUDE DE DEFINITION ET DE PRE-PROGRAMMATION DE LA REHABILITATION DE LA CITE DE L'ABREUVOIR

IDTOP : 536 6093014 14 0004 003

CONTEXTE

L'Oph 93 est propriétaire des 1509 logements de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny et à Drancy construits par l'architecte Emile Aillaud entre 1954 et 1959, puis réhabilités entre 1988 et 1994.

Dans le cadre de sa réflexion pour la requalification de son patrimoine, l'Office entend mener une étude de définition et de pré-programmation qui a pour objet d'aider à la définition de la stratégie patrimoniale du bailleur (arbitrage réhabilitation / restructuration / démolition) et de définir un pré-programme de travaux.

Cette étude globale nécessite d'être alimentée par une série d'études indispensables pour poser clairement les termes de cette étude.

OBJECTIFS DES ETUDES

Ces études ont pour objectif d'alimenter l'étude globale à la fois comme élément indispensable au diagnostic, puis dans un second temps pour vérifier la faisabilité et le coût des propositions qui seront formulées.

DESCRIPTIF DES ETUDES

Ces études complémentaires seront confiées à des sociétés spécialisées, ayant des qualifications ou des compétences qui ne peuvent être demandées à la maîtrise d'œuvre en charge de l'étude de définition.

Il s'agira de repérer les matériaux pouvant impacter la nature et le coût de réhabilitation, avec :

- Une mission de repérage de l'amiante et du plomb dans les bâtiments et dans les aménagements extérieurs. Cette mission s'appuiera sur des prélèvements et analyse à effectuer sur la base d'un échantillonnage de parties communes, d'espaces extérieurs et de logement. La mission aboutira à une cartographie du risque amiante et plomb à l'échelle de l'ensemble du site.
- Une analyse de l'état parasite : dans la mesure où une partie de la structure est en bois (plancher, charpente), il est essentiel d'en connaître l'état de conservation et l'éventuelle atteinte par des xylophages, termites, champignons lignivores (mérule), afin de cerner s'il convient de les conserver ou remplacer.

Il s'agira également de comprendre les dysfonctionnements actuels du site. En effet, le site souffre de problématiques récurrentes d'humidité dans les caves, d'infiltration et de remontées capillaires. Il est complexe d'en identifier les causes et donc d'agir sur ces désordres. Pour déterminer ces causes, l'Office réalisera :

- Une inspection télévisée des réseaux enterrés dont les fuites pourraient être à l'origine des problématiques d'humidité

- Une étude hydrogéologique : dont l'objectif est de cerner la nature du sol, repérer la nappe phréatique, comprendre son fonctionnement. Ces facteurs pourraient également être une des causes des problèmes

PERIMETRE D'ETUDE

Le quartier de l'Abreuvoir limité aux bâtiments et à l'emprise foncière de l'Oph 93.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 6 mois

Coût : 244 000 € HT / 292 800 € TTC soit 162 €HT/logt

Subvention ANRU : 122 000 € (50 % du HT)

ETUDE DE DEFINITION ET DE PRE-PROGRAMMATION DE LA REQUALIFICATION DE LA CITE DE L'ABREUVOIR

IDTOP : 536 6093014 14 0004 002

CONTEXTE

L'Oph 93 est propriétaire des 1509 logements de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny et à Drancy construits par l'architecte Emile Aillaud entre 1954 et 1959, puis réhabilités entre 1988 et 1994. La cité est labellisée Patrimoine du XXème siècle.

Bien qu'inscrit en priorité nationale, le quartier n'a pas fait l'objet d'une intervention dans le cadre du PNRU et le patrimoine de l'Office est aujourd'hui vieillissant, dégradé et peu attractif. Il concentre aujourd'hui une population qui cumule des indicateurs socio-économiques préoccupants.

Une étude urbaine confiée à l'Atelier Albert Amar entre 2011 et 2013 a permis de cerner les principaux enjeux de la requalification de la cité de l'Abreuvoir. Elle a instauré une dynamique de travail partenarial entre la ville et le bailleur et a acté la nécessité d'un engagement fort de tous les partenaires.

Compte tenu des investissements nécessaires à une transformation urbaine et sociale en profondeur, de la dimension importante du site et de la volonté de respecter et de valoriser les qualités patrimoniales de la cité, cette étude nécessite néanmoins d'être aujourd'hui complétée pour répondre à deux préoccupations majeures :

- Répondre aux nouveaux objectifs de l'ANRU et de la municipalité : à ce titre, la Ville a décidé de mener une nouvelle étude urbaine pour aller plus loin dans les propositions et définir définitivement la stratégie territoriale.
- Apporter des éléments pour la définition de la stratégie précise du bailleur en matière d'intervention sur son patrimoine. C'est l'objet de la présente étude.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Cette étude a pour objet d'aider à la définition de la stratégie patrimoniale du bailleur.

En effet, après avoir considéré tant les problématiques de gestion que les enjeux de valorisation patrimoniale, elle permettra d'établir un arbitrage entre réhabilitation / restructuration / démolition / construction.

La finalité de cette étude est de définir précisément un pré-programme de travaux et de chiffrer les interventions prévues.

L'étude sera menée en partenariat étroit avec la ville, avec des coordinations régulières, afin que les deux études se nourrissent et puissent aboutir à des scénarii partagés et cohérents.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

L'étude sera confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre pouvant justifier des compétences nécessaires à la bonne appréhension des différents enjeux : architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'étude technique et architecte.

La maîtrise d'œuvre sera chargée de proposer :

- Un diagnostic d'ensemble du patrimoine : il consistera en une analyse du site dans ses dimensions architecturales, fonctionnelles, paysagères, techniques et sociales.
Ce diagnostic sera alimenté par une série d'autres études confiées à d'autres prestataires pour le volet technique (diagnostic amiante, diagnostic réseaux...) et pour le volet social (diagnostic d'occupation sociale).
- Des pistes de valorisation du patrimoine et du foncier de l'Office (densification, remodelage...).
- Un concept d'ensemble et de définir des préconisations architecturales et fonctionnelles répondant aux problématiques identifiées. Cette base de travail devra guider le travail des maîtrises d'œuvre appelées à travailler sur le site.
- un pré-programme de travaux.
- un chiffrage de ce pré-programme de travaux et une étude en coût global du pré-programme de travaux.

⇒ **l'ensemble de ces éléments concourra à la définition de la stratégie patrimoniale du bailleur sur le site**

PERIMETRE D'ETUDE

Le quartier de l'Abreuvoir limité à l'emprise foncière et au patrimoine de l'Oph 93.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 18 mois

Coût :	271 000 € HT / 325 200 € TTC soit 180 € HT/logt
Subvention ANRU :	135 500 € (50 %)

PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS CENTRE-VILLE ET ABREUVOIR-EDOUARD VAILLANT A BOBIGNY

CONCEPTION ET CHIFFRAGE DES DEMARCHES DE CONCERTATION

IDTOP ABREUVOIR : 536 6093014 14 0003 005

IDTOP CENTRE VILLE : 536 6093011 14 0003 004

CONTEXTE

La mise en place des conseils citoyens, la coexistence du conseil citoyen avec de nombreuses autres instances de concertation (conseils de quartiers, groupes relais GUP,), imposent, au vu de la complexité et de la sensibilité de toutes ces démarches qui touchent aux habitants, un regard de professionnel, à la fois averti et distancié, pour conseiller la Ville et les bailleurs quant aux meilleures modalités de consultation des habitants.

OBJECTIFS DE LA MISSION

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des démarches de concertation avec les habitants.

DESCRIPTIF DE LA MISSION

Le prestataire prendra connaissance de l'ensemble des déroulés des études prévues sur les sites de l'Abreuvoir Vaillant Couturier et du Centre ville. Il prendra également connaissance de l'ensemble des instances en activité : conseils de quartier, groupes relais GUP, amicales de locataires, et bien sûr conseils citoyens.

Il proposera les modalités les mieux à même de réaliser les objectifs déclinés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 en matière d'association des habitants à tous les stades du projet de la conception à la réalisation.

Il assistera la Ville et les bailleurs dans la préparation, l'animation et les comptes rendus des réunions de présentation des projets aux habitants, ainsi que pour les séquences de consultation du conseil citoyen sur l'élaboration des projets de renouvellement urbain. Il veillera à ce que les différentes instances se complètent et s'enrichissent et à éviter qu'elles ne se brouillent au risque de susciter de la confusion et de la lassitude chez les habitants.

Il contribuera en lien avec les orientations développées au niveau d'Est Ensemble à définir les outils qui pourraient être mis en œuvre et cofinancés par l'ANRU dans la phase de réalisation des nouveaux projets.

PERIMETRE DE LA MISSION

Les 2 sites en NPNRU :

- Abreuvoir ;
- Centre-ville (Paul Eluard- Allende).

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 2 ans

Plan de financement : 30 000 € HT

- ANRU : 15 000 € 50 %
- Ville : 15 000 e 50 %

	Centre Ville	Abreuvoir
Ville	7 500 €	7 500 €
ANRU	7 500 €	7 500 €
	15 000 €	15 000 €