

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER CENTRE-VILLE A BOBIGNY
MAITRE D'OUVRAGE TERRITOIRE EST ENSEMBLE
ETUDE D'INSERTION URBAINE SUR LE QUARTIER PAUL
ELUARD**

IDTOP : 536 6093011 14 0001 004

CONTEXTE

Le quartier Paul Eluard est l'un des quartiers constitutifs du système de dalle caractéristique du centre-ville de Bobigny. Situé au cœur de la ville, au contact des transports en commun et d'équipements publics majeurs, le quartier appartient au même périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville que le quartier Karl Marx voisin, en cours de restructuration. Par un jeu de passerelles, il est relié à l'Hôtel de Ville puis au centre commercial Bobigny 2 et au pôle Préfecture – Pablo Picasso.

Le quartier Paul Eluard formé autour d'une dalle/parking comporte des commerces, un immeuble de bureaux et 1 276 logements au sein de 10 tours de 17 à 18 étages, répartis entre deux bailleurs sociaux (l'OPH de Seine-Saint-Denis et la SA Logirep) et de 2 copropriétés de logements composées de plus de 100 logements chacune.

Les données socio-économiques récentes ainsi que les diagnostics réalisés concernant le cadre de vie et l'habitat démontrent une forte paupérisation et de profonds dysfonctionnements.

Par ailleurs, la constitution du quartier Paul Eluard a conduit au montage d'un ensemble immobilier complexe agrégeant en un seul tenant tours, dalle/parking, bureaux et copropriétés commerciales, entraînant une confusion quant à l'usage et au statut des espaces et engendrant donc une dégradation du cadre de vie. A ceci, s'ajoute la gestion des espaces extérieurs (dalle, parking, espaces verts...) par la société d'économie mixte qui répercute le coût élevé de cette gestion sur les propriétaires et utilisateurs (bailleurs, copropriétaires, Ville).

OBJECTIFS DE L'ETUDE

En concertation étroite avec les bailleurs, les représentants des copropriétés de logements, les représentants des locataires et habitants, l'étude devra sur la base d'un diagnostic partagé proposer plusieurs scénarios d'évolution de l'insertion urbaine de la cité Paul Eluard, selon différents degrés de restructuration de la dalle parking et de ses abords.

Les orientations stratégiques issues des diagnostics sociaux et urbains seront nourries du dialogue entre les composantes sociales et urbaines. Il s'agira 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.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

Le bureau d'étude technique actualisera dans un premier temps l'ensemble des contraintes de faisabilité (structure de la dalle parking, plans réseaux dont le relevé sera à compléter et actualiser).

A partir de la phase diagnostic comportant les deux composantes sociales et urbaines, l'étude proposera deux ou trois scénarios contrastés développant chacun un type de solution répondant aux trois objectifs principaux suivant :

- amélioration du cadre de vie et de sa gestion en prenant en compte la parole des habitants, des usagers et des gestionnaires ;
- amélioration de l'insertion urbaine de l'ensemble des immeubles d'habitation en préservant voir en améliorant les fonctionnalités de desserte (accès, lisibilité, stationnement, services urbains) de chaque immeuble d'habitation ;
- amélioration de la maîtrise des charges de l'ensemble grâce à une optimisation de la répartition des ouvrages entre les trois modes de dévolutions possibles : public, privé ou collectif (ASL ou Union des syndicats) et aux réformes de structures proposées.

Le prestataire proposera une grille d'analyse selon différents items des avantages et des inconvénients de chaque scénario afin de faciliter une comparaison éclairée et un choix de scénario raisonné et partagé par les partenaires du projet. Les éléments produits devront permettre de qualifier la faisabilité de chaque scénario et son coût prévisionnel à prendre en compte dans les critères de choix. Chaque scénario précisera également les grandes intentions à court, moyen et long terme envisagées pour garantir l'animation urbaine du quartier.

Une fois le scénario préférentiel choisi par les partenaires, le bureau d'étude procédera à une consolidation de la faisabilité d'ensemble et du chiffrage d'ensemble en recourant le cas échéant à des investigations complémentaires.

Nota : un cahier des charges élaboré en concertation avec les bailleurs a déjà été rédigé.

PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'intervention de l'étude correspond au nord à l'avenue Paul-Vaillant Couturier, au sud au boulevard Lénine, à l'ouest à la rue Alcide Vellard et à l'est à l'avenue Pierre Sépard. Il comprendra l'ensemble dalle/parking/commerces et les tours d'habitation, ainsi que les équipements publics conçus en lien direct avec le quartier et les parcelles adjacentes non bâties.

De plus, la réflexion sur le désenclavement de ce quartier s'inscrira dans un périmètre plus vaste. Ce périmètre de réflexion s'étendra à l'est jusqu'au pôle d'échanges Pablo Picasso, à l'ouest jusqu'à l'avenue Jean Jaurès, au nord jusqu'à l'avenue Paul-Vaillant Couturier et au sud jusqu'à la voie SNCF.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 18 mois

Plan de financement : 120 000 € HT

Est Ensemble : 60 000 €

ANRU : 60 000 €

ETUDE DE MISE EN COHERENCE DU PROJET URBAIN DU CENTRE-VILLE

IDTOP : 536 6093011 14 0001 005

CONTEXTE

L'urbanisation du centre-ville de Bobigny a été conçue selon des principes fonctionnels courants dans les années soixante-dix. Il est ainsi constitué d'un ensemble de dalles reliant des tours de dix-huit étages, occupées principalement par du logement social : la cité de Chemin Vert - Salvador Allende, à une centaine de mètres au sud du pôle Pablo Picasso, la cité Hector Berlioz, à l'est de la cité Administrative, et les cités Paul Eluard et Karl Marx situées à l'ouest du centre commercial Bobigny 2. Cette forme d'urbanisation, si elle a parfaitement répondu alors aux besoins de logements, ne correspond plus aux modes de vie actuels et est perçue aujourd'hui comme la raison de nombreux dysfonctionnements.

Dans ce contexte, de nombreux projets urbains sont en cours sur le centre-ville de Bobigny depuis le début des années 2000. La transformation du centre-ville a commencé avec le projet de rénovation du centre ville de première génération, centré sur le quartier Karl Marx et l'Hôtel de Ville, dont l'objectif à terme est de remettre cet espace au cœur des dynamiques urbaines en apportant une nouvelle offre de logements et de commerces en centre-ville, avec pour ambition centrale, le retour au « vrai sol », et le gommage de l'urbanisme sur dalle au profit d'une forme urbaine d'îlots et de voies supports à usages multiples.

Afin de poursuivre ces réflexions et actions sur les quartiers du centre-ville, la Ville de Bobigny étudie la transformation du centre commercial Bobigny 2 en un quartier mixte de grande qualité et va étudier l'insertion urbaine des quartiers Paul Eluard et Salvador Allende – Chemin Vert dans le cadre des présents projets de rénovation urbaine de seconde génération.

Le projet de transformation du centre commercial Bobigny 2 est mené par la copropriété du centre commercial dont la Ville de Bobigny fait partie. Le projet étudié consiste en la démolition de l'ouvrage en deux phases (une première phase côté Préfecture et une seconde phase côté Hôtel de Ville) et la construction de nouveaux immeubles, au niveau du sol naturel, proposant une mixité fonctionnelle et sociale avec des commerces en rez-de-chaussée, différents produits de logements en surplomb et des surfaces dédiées à l'économie tertiaire publique ou privée. Bien que développé dans un secteur dense et déjà urbanisé, la création de ce nouveau quartier s'accompagnera de besoins en équipements scolaires et en espaces publics de desserte. Concernant le premier impact, il s'agira pour la Ville de Bobigny soit d'orienter les enfants de ce nouveau quartier vers les écoles existantes ou de construire un nouveau groupe scolaire.

La cité Paul Eluard fait l'objet dans le cadre du présent protocole d'une étude spécifique visant à explorer différents scénarios d'insertion urbaine selon différents degrés de démolition restructuration de la dalle.

Pour ce qui concerne la cité Chemin Vert Allende, l'oph de Bobigny a prévu dans le cadre d'une étude spécifique intégrée dans le présent protocole d'explorer plusieurs scénarios de restructuration des

socles des trois tours situées dans le secteur ouest de la dalle encadrées par les deux branches de l'avenue Salvador Allende.

Cette réflexion traitera en première phase de l'intérêt et de la faisabilité de la démolition reconstruction d'une tour sur les trois existantes.

En termes d'espaces publics, deux enjeux sont identifiés :

- Assurer les transitions entre les nouveaux quartiers dalles , tels qu'ils résulteront des études spécifiques qui les concernent, et les nouvelles constructions au niveau du sol naturel : la démolition du centre commercial actuel induira les démolitions de la passerelle entre le commercial et l'Hôtel de Ville et de la passerelle entre le centre commercial et la station métro ligne 5 « Préfecture » (la 3^{ème} passerelle entre le centre commercial et la résidence des Sablons étant prise en charge par le projet de double terminus du tramway T1). En outre, l'espace végétal situé entre le centre commercial et la cité Chemin Vert devra être retravaillé, notamment en termes d'altimétrie, pour garantir une transition adéquate entre le nouveau quartier et la cité Chemin Vert. La continuité entre la cité Paul Eluard et le quartier Karl Marx en passant par le mail de l'Hôtel de Ville est également à intégrer dans les réflexions.
- Garantir la lisibilité et la cohérence de la desserte du nouveau quartier : aujourd'hui la parcelle du centre commercial est entourée du tramway T1 au nord, d'une voirie départementale en sens unique à l'ouest, d'un espace végétal au sud et d'un espace piéton à l'est. En s'appuyant sur les données issues des études circulation stationnement, une amélioration globale de la desserte routière du centre-ville sera à concevoir et préconiser avec par exemple :
 - la mise à double sens du boulevard Thorez et de la rue Carnot ;
 - la création d'un axe nord-sud entre le pôle Pablo Picasso et l'ex-RN3 (au moins piéton pour améliorer les liaisons entre le centre-ville et le futur quartier Ecocité);
 - la mise à double sens 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) ;
 - la création d'une rue au sud du centre commercial pour relier le futur axe nord-sud à l'avenue Salvador Allende ;
 - la reprise des carrefours concernés.

Quant aux transports en commun, le pôle d'échanges Pablo Picasso est aujourd'hui desservi par treize lignes de bus, la ligne du tramway T1 et la ligne de métro M5 et demain il sera considérablement renforcé par le prolongement du tramway T1 en 2019 qui s'accompagnera de la création d'une coupure d'exploitation sur le pôle et par la création d'une station de la ligne 15 Est du Grand Paris Express à l'horizon 2025. De ce fait, la Ville mène en partenariat avec les opérateurs de transports une étude sur le réaménagement du pôle Pablo Picasso.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Il s'agit essentiellement d'une mission pour veiller à la cohérence dans le temps et dans l'espace des différents projets en cours sur le périmètre élargi du centre ville de Bobigny comprenant l'ensemble Préfecture - pôle d'échanges Pablo Picasso, centre commercial Bobigny 2, le quartier Karl Marx (PRU1 et ZAC de l'Hôtel de Ville), quartier Paul Eluard, quartier Chemin vert-Allende, habitat diffus jusqu'à l'avenue Paul Vaillant Couturier au nord et l'avenue Jean Jaurès à l'ouest.

Il s'agira aussi de concevoir certains aménagements de transitions entre les différents secteurs du centre-ville en transformation et d'esquisser le devenir et l'intégration urbaine de l'ensemble des cités dalles. L'objectif sera in fine d'avoir un schéma directeur de l'ensemble du centre-ville de Bobigny transformé.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

En appui sur le service des projets urbains de la ville de Bobigny, le prestataire prendra connaissance de l'ensemble des projets en cours d'études sur son périmètre ainsi que des contributions à caractère thématique (déplacements, circulation et stationnement, éventuellement commerces) inhérentes à la dimension urbaine.

Il procèdera à un assemblage dans l'espace et dans le temps des différents projets en les inscrivant dans les cadres urbains maintenus ainsi qu'à une analyse des éventuels défauts de cohérence et d'unité de cet assemblage en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du centre ville et de son fonctionnement attendu à horizon 2030. Si cet assemblage révèle un besoin de conception d'espaces publics non prévus par un projet en particulier, le bureau d'études sera amené à concevoir des aménagements d'espaces publics. Cette mission sera organisée sous forme de bons de commande.

En outre le titulaire étudiera, une fois connus et stabilisés les projets de l'oph sur Allende ouest et le projet de nouveau centre commercial les possibilités d'évolution de la cité dalle chemin vert prise dans son ensemble. Ce travail pourra distinguer plusieurs phases se développant dans le temps, y compris au-delà de 2025, et pouvant être assujetties avant d'être engagées à la réalisation de conditions identifiées.

Un volet optionnel de la mission prévoira la réalisation de documents de communication (réalisation plan de recollement des projets actés, image de perspective, panneaux...).

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre du centre-ville sur dalle élargi au pôle de transport Pablo Picasso. Périmètre de réflexion élargi au centre-ville dans son ensemble (cf. périmètre de réflexion de l'étude sociale urbaine Paul Eluard)

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 3ème trimestre 2017

Durée : 12 mois

Phasage :

- première phase : secteur Centre commercial Bobigny 2 –) – Cité Chemin Vert – Salvador Allende. La notification pourra intervenir dès la signature du protocole de préfiguration. Elle se développera en interaction avec la mise au point des projets centre commercial Bobigny 2 et Allende ouest par consolidation successive d'éléments structurants.
- Seconde phase : secteur Hôtel de Ville (nord et ouest) – Cité Paul Eluard – Mail de l'Hôtel de Ville – quartier Karl Marx –. Le début de cette phase pourra intervenir trois mois après la notification de l'étude sociale et urbaine du quartier Paul Eluard.

Plan de financement :

Coût prévisionnel : 80 000 € HT

Ville de Bobigny : 40 000 €

ANRU : 40 000 €

MISE EN PLACE D'UN POPAC SUR LES COPROPRIETES DU 2 ET 3 RUE PAUL ELUARD

IDTOP : 536 6093011 14 0001 010

CONTEXTE

Le quartier Paul Eluard est l'un des quartiers constitutifs du système de dalle complexe, caractéristique du Centre-ville de Bobigny construit dans les années 1970. Composé de 10 tours de 17 à 18 étages, 8 dévolus au parc social répartis entre deux bailleurs, la SA HLM LOGIREP et l'L'OPH 93, et de 2 constituant des copropriétés, sises 2 et 3 rue Paul Eluard.

Un cahier des charges général fixe les modalités de gestion de la dalle dans ses parties communes et extérieures de chaque ensemble immobilier ainsi que les clés de répartitions auprès des concessionnaires, c'est à dire des bailleurs et des copropriétaires.

Dans un environnement en pleine mutation urbaine et sociale, avec l'achèvement du PRU Karl Marx, la construction de plus de 1100 logements à proximité, dont 70% en accession ou en locatif intermédiaire le projet de la future gare de la ligne 15, la dalle Paul Eluard souffre d'une véritable déqualification.

Situées auparavant en zone urbaine sensible, actuellement en quartier prioritaire de la ville, la communauté d'agglomération en partenariat avec la ville a fait réaliser une étude pré-opérationnelle sur les 2 copropriétés situées au cœur de la dalle Paul Eluard, sur le volet de la gestion, de l'occupation sociale et du bâti. Ces adresses avaient fait l'objet en 2005-2207 d'un diagnostic qui les avaient repérées comme copropriétés fragiles.

Construites dans les années 1970, les copropriétés situées au 2 et 3 rue Paul Eluard, composées respectivement de 106 et 149 logements, avec 18 étages chacune, montrent une certaine dépréciation sur le marché immobilier avec des prix bien en-dessous du marché, ceci alors même que le secteur est bien desservi en transport en commun, en commerce et en équipements publics à proximité.

Hormis les problèmes de sécurité très prégnants sur Paul Eluard, le poids des charges apparaît comme un élément enclencheur de la dépréciation des copropriétés. Ces dernières, comparées à des immeubles de même hauteur, comprenant également le chauffage collectif, sont largement au-dessus la moyenne, greffant fortement le budget des ménages.

Composés principalement d'appartements de plus de T3, les propriétaires occupants sont majoritaires mais, avec de faibles ressources et donc de faibles capacités d'investissement. 68 % des ménages enquêtés sont éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat. Par ailleurs, il convient de noter la présence d'une communauté chinoise assez importante.

De fait, les copropriétés souffrent d'impayés plus ou moins récurrents allant 26% à 51%, d'une faible mobilisation des copropriétaires, voire d'une incompréhension des règles de fonctionnement de la copropriété conjuguée à une certaine opacité des charges de la dalle.

Bien que les conseils syndicaux soient très impliqués, les copropriétés n'ont jamais bénéficié de travaux de réhabilitation. Après 40 ans de vie, elles ont absolument besoin d'un programme de travaux de rénovation, en sachant que des possibilités d'améliorations thermiques sont ouvertes.

OBJECTIFS DE LA MISSION

Etant donné l'inscription de la dalle Paul Eluard dans le Nouveau Projet de rénovation Urbaine avec l'objectif de lancer une étude urbaine globale portant sur une potentielle restructuration de la dalle dans sa forme urbaine mais aussi sur le plan juridique et financier, les différents partenaires publics proposent la mise en place dès 2016 et pour une durée de deux ans d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

A l'issue de cette première phase, sera réexaminée la pertinence d'aller vers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat selon les résultats du POPAC mais aussi selon les perspectives ouvertes par l'étude urbaine.

Ce dispositif aura pour objectifs de :

- informer les propriétaires, renforcer la mobilisation et la formation ;
- réduire les impayés, améliorer le suivi des procédures ;
- réduire et optimiser le niveau des charges ;
- élaborer un programme de travaux phasé et cohérent incluant des travaux d'économie d'énergie.

DESCRIPTIF DE LA MISSION

Dans le cadre du suivi-animation du POPAC, la CAEE envisage de lancer un appel d'offre afin de retenir un prestataire extérieur. Le prestataire aura trois axes d'intervention principales sur le volet social, le volet gestion et le volet technique.

Concernant le volet social, ses missions reposeront sur :

- un complément du diagnostic social ;
- un accompagnement des propriétaires occupants modestes ;
- une solvabilisation des ménages pour la réalisation de travaux ;
- le repérage d'éventuels propriétaires dans l'incapacité de se maintenir

Concernant le volet gestion, il sera attendu du prestataire :

- un travail en lien avec le projet urbain sur la question de la dalle ;
- une amélioration de la gestion, avec une maîtrise des charges, un suivi des impayés ;
- la mobilisation des propriétaires et instances de gestion, à travers notamment la mise en place de formation ;
- l'élaboration d'une communication renforcée et adaptée aux spécificités des tours.

Concernant le volet technique, les missions principales seront :

- un accompagnement dans la réalisation d'un diagnostic thermique et technique ;
- une assistance à l'élaboration d'un programme de travaux phasé ;
- une assistance dans le vote et la mise en place du programme de réhabilitation ;
- un repérage et un signalement de logements potentiellement indignes.

PERIMETRE DE LA MISSION

Les copropriétés situées au 2 et 3 rue Paul Eluard.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 24 mois

Plan de financement sur 2 ans :

- Suivi-animation du POPAC : 208 000 € HT, soit 249 600 € TTC
- Subvention ANAH : 100 000 €
- Subvention CDC : 52 000 €
- Subvention Région Ile-de-France : à déterminer
- Reste à charge : CAEE .

ÉTUDE DE DIAGNOSTIC ET PRECONISATIONS CONCERNANT LES COPROPRIETES DES 24 ET 26 RUE DU CHEMIN VERT

IDTOP : 536 6093011 14 0001 011

CONTEXTE

La dalle du Chemin Vert est l'un des quartiers constitutifs du système de dalle complexe, caractéristique du Centre-ville de Bobigny construit dans les années 1970.

Dans un environnement en pleine mutation urbaine et sociale, avec l'achèvement du PRU Karl Marx, la construction de plus de 1100 logements à proximité, dont 70% en accession ou en locatif intermédiaire et le projet de la future gare de la ligne 15, le projet de restructuration du centre commercial, la dalle est peu qualifiée. Elle est composée d'une majorité de bâtiments de logements sociaux, de bureaux (Hôtel de ville du Chemin vert et Office municipal de Bobigny, services du Département) et de deux tours en copropriété. Elle fait partie du quartier prioritaire de la politique de la ville « Centre-Ville ».

Construites dans les années 1970, les copropriétés situées au 24 et 26 rue du Chemin Vert, composées respectivement de 117 et 116 logements, avec 18 étages chacune, ont été diagnostiquées dans le cadre de l'étude préalable réalisée par la Ville de Bobigny en 2006/2007. Les éléments de diagnostic recueillis à l'époque faisaient état d'une occupation fragile en termes de ressources, avec une population majoritaire d'origine chinoise maîtrisant mal la langue française. Les deux tours présentent une structure de bâti saine, mais n'ont pas fait l'objet de travaux de réhabilitation globale depuis leur construction. Seule l'une des deux a bénéficié d'un ravalement simple dans les années 90. Les deux tours présentent à différents degrés des besoins de travaux en matière de mise aux normes (notamment sécurité incendie), étanchéité des installations sanitaires en parties privatives, et des potentiels d'amélioration thermique au niveau des menuiseries notamment.

L'étude concluait à une situation fragile « à surveiller » pour ces deux copropriétés.

Ce diagnostic demande aujourd'hui à être actualisé et approfondi notamment sur le volet gestion et concernant l'état technique du bâti, dans un contexte de mutation urbaine du secteur qui expose ces copropriétés à une déqualification relative.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

L'objectif de l'étude est d'accompagner la rénovation du parc social et des espaces publics du Centre-Ville 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.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

L'étude comprendra un diagnostic sur l'occupation sociale, l'état du bâti, la gestion des copropriétés, les mutations foncières et le positionnement sur le marché immobilier.

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 (identification des contraintes, des désordres, travaux réalisés, évaluation des performances énergétiques actuelles et des potentiels d'amélioration) ;
- un diagnostic social de l'occupation (enquête sur les propriétaires occupants et les locataires) ;
- un repérage et un signalement de logements potentiellement indignes ;
- une analyse du positionnement des copropriétés sur le marché immobilier local.

La deuxième phase de l'étude devra définir les outils opérationnels à mobiliser sur ces copropriétés 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 ;
- 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

Les copropriétés du 24 et 26 rue du Chemin vert.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 12 mois

Plan de financement :

- Coût de l'étude : 60 000 € HT, soit 72 000 € TTC
- Subvention ANAH : 30 000 €
- Subvention CDC : 15 000 €
- Subvention Région Ile-de-France : à déterminer €
- Reste à charge : Territoire est Ensemble.

ETUDE DE FAISABILITE SUR LES COPROPRIETES SISE 22 RUE DE L'UNION, 22 ET 26 RUE DE L'ETOILE

IDTOP : 536 6093011 14 0001 009

CONTEXTE

Plusieurs copropriétés concernées par l'OPAH en cours sur le territoire de Bobigny ne présentent pas à l'issue des 3 années de l'OPAH les conditions permettant d'envisager leur réhabilitation dans un cadre incitatif et se situent dans le quartier politique de la Ville du Centre-Ville, à proximité de secteurs prioritaires de projet de rénovation urbaine.

A proximité de la dalle Paul Eluard, se situe une copropriété au **22 rue de l'Union**, dans le périmètre du quartier prioritaire de la ville Salengro-Gaston Roulaud-Centre Ville.

Cette copropriété a fait l'objet de diagnostic, puis d'étude préalable, avant d'être suivie dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Copropriétés Dégradées de Bobigny, lancée en novembre 2012, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Est Ensemble.

La copropriété est composée de 2 bâtiments comprenant 67 logements et un local commercial, datant de 1920. D'importants problèmes sont constatés -technique, gestion, gouvernance notamment, qui amènent à s'interroger sur l'adéquation du dispositif actuel à la situation.

Cette adresse souffre en termes de bâti de problèmes structurels. Composée uniquement de petits logements, type studio, T2, avec à l'origine des toilettes sur paliers. De fait, des installations sanitaires individuelles ont été installées dans les logements sans respecter les règles de l'art, d'où de graves problèmes d'infiltrations en partie privatives et communes. Des situations d'indignité et d'insalubrité ont été signalées par le service hygiène dans les logements. Par ailleurs, au vu de la dégradation des parties communes, une demande pour un arrêté d'insalubrité réparable sur les parties communes a été déposée auprès de l'Agence Régionale de la Santé.

Les propriétaires, à 63% bailleurs, sont très peu investis, avec un conseil syndical désorganisé. Malgré un budget relativement faible pour la taille de la copropriété (51 015 euros), le taux d'impayés est de 60%, notamment sur les charges courantes, avec une dette à Véolia élevée en cours de négociation.

Cette adresse concentre une population à faibles ressources, avec des difficultés sociales parfois importantes, aussi bien en ce qui concerne les propriétaires que les locataires. Des situations de squats sont récurrentes, entraînant des problèmes de sécurité dans l'immeuble.

Les deux copropriétés situées **au 22 et au 26 Etoile** jouxtent projet de rénovation urbaine de la cité de l'Etoile, et connaîtront une mutation forte de leur environnement en lien avec le PRU. En effet des opérations de construction neuve et de diversification sont programmées à proximité immédiate de ces deux adresses.

Ces deux adresses comptent chacune 9 lots. Il s'agit de bâtiments construits avant 1949, qui présentent un état de dégradation préoccupant (plancher haut des caves fragilisé, installation électrique obsolète, fuites et infiltrations, toiture fuyarde, sécurité des circulations intérieures...)

suite à l'absence d'entretien structurel par les copropriétaires. Ces deux copropriétés sont gérées par des syndicats bénévoles. Elles présentent une gestion et une gouvernance à minima ainsi que des moyens financiers très modestes, qui ne permettent pas d'envisager la mise en œuvre des travaux de réhabilitation importants pourtant nécessaires. Trois années de tentatives d'accompagnement dans le cadre du suivi –animation de l'OPAH n'ont permis aucune avancée en vue de la réhabilitation de ces immeubles.

A ce jour il apparaît qu'une maîtrise publique pourrait s'avérer nécessaire, dans un contexte de mutation globale du secteur qui risquerait de creuser les écarts 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.

OBJECTIFS DE LA MISSION

Est Ensemble propose de lancer une étude de faisabilité sur ces trois adresses afin d'envisager la mise en place d'un dispositif plus coercitif de traitement de l'habitat dégradé, en lien avec les mutations opérées par les projets de rénovation urbaine sur les bâtiments ou secteurs d'habitat social.

Les objectifs de la mission sont :

- intégrer le traitement de ces adresses à la stratégie plus globale de renouvellement urbain mise en œuvre dans le cadre du nouveau PNRU.
- proposer un scénario de traitement de ces adresses définissant les outils juridiques et opérationnels, les besoins de relogements et hébergement le cas échéant ;
- établir un bilan prévisionnel sur la base du scénario retenu;
- proposer un dispositif-cadre permettant d'articuler le recours à divers types de traitement, définir les partenariats à mettre en place, y compris pour la mise en œuvre des hébergements et relogements.

DESRIPTIF DE LA MISSION

Pour cette étude, la CAEE envisage de lancer un mandat d'étude auprès de la Soreqa, EPL dont Est Ensemble est membre du conseil d'administration.

La mission comprendra deux phases :

Phase 1 : analyse des données et actualisation du diagnostic

- Récupération et analyse des données existantes : diagnostics architecturaux, bilans et monographies réalisées dans le cadre de l'OPAH, PLU en vue d'une analyse de la constructibilité, DIA en vue d'une analyse des prix du foncier, procédures d'insalubrité en cours... ;
- Visite des immeubles avec relevé sommaire et analyse des désordres constatés, analyse du contexte urbain ;
- Une analyse du statut foncier des immeubles ;
- Enquête sociale complémentaire.

Phase 2 : étude de faisabilité

L'étude de faisabilité doit permettre d'aboutir à la définition d'un programme dans le cadre d'un dispositif RHI-THIRORI si les immeubles sont éligibles, ou à d'autres dispositifs de traitement le cas échéant.

Elle comprendra les principaux éléments suivants :

- A partir des éléments d'analyse de la phase 1 plusieurs scénarios seront déclinés en termes de programmation, conditions de faisabilité, chiffrage, ... ;
- Dans le cas ou l'opportunité d'aménager une ou plusieurs parcelles contigües se présente, étude de la faisabilité d'un projet d'aménagement et présentation d'une esquisse de programme ;
- Evaluation de l'éligibilité de certains immeubles au dispositif RHI/THIRORI de l'ANAH pouvant servir de base au dépôt, en phase opérationnelle, d'un dossier d'éligibilité devant la commission nationale ;
- Elaborer une fiche immeuble selon le scénario retenu, précisant les orientations opérationnelles validées et formulant des propositions quant à la mise en œuvre opérationnelle de l'opération, notamment concernant des procédures d'hébergement et de relogement nécessaires le cas échéant, les opérateurs à mobiliser, le phasage ... Cette fiche devra pouvoir constituer le cas échéant le dossier d'éligibilité à l'ANAH.

Chaque phase comprendra un travail étroit avec la maîtrise d'ouvrage et avec la Ville de Bobigny en vue d'aboutir à une stratégie d'intervention partagée.

PERIMETRE DE LA MISSION

Les copropriétés des 22 rues de l'Union, 22 et 26 rue de l'Etoile à Bobigny.

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 1er trimestre 2017

Durée : 24 mois

Plan de financement :

- Etude de faisabilité : 30 000 € HT, soit 36 000 € TTC
- Subvention ANAH : 15 000€
- Subvention CDC : 7500 €
- Reste à charge : Est ensemble.

MAITRE D'OUVRAGE VILLE DE BOBIGNY

MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DE PREVENTION SUR LA SECURITE ET LA TRANQUILLITE PUBLIQUE

IDTOP : 536 6093011 14 0003 002

CONTEXTE

La présence de foyers de délinquance très actifs sur les cités sur dalle du centre-ville et sur certains espaces publics adjacents aux nouvelles constructions du centre-ville, altère fortement le bien être des habitants, le développement des commerces et l'image de la ville. Ceci pourrait également compromettre l'ensemble des stratégies de requalification souhaitée via la transformation du centre-ville si cette problématique n'était pas rapidement maîtrisée.

De plus, la mise en œuvre d'aménagements validés dans le cadre des études urbaines peut risquer de déstabiliser et perturber certaines habitudes d'occupation des parties communes des logements voire de l'espace public tant en phase de travaux qu'après livraison.

Sur le quartier Karl Marx traité dans le cadre d'un PRU1, la prise en compte du volet sécurité et tranquillité publique en termes de prévention a été effectuée en consultant les services de la Préfecture de Police et en sollicitant leur avis sur les aménagements envisagés. Toutefois, certaines occupations renforcées du domaine public n'ont pas été évitées et, malgré le passage fréquent de la police nationale, les habitants du quartier font face à des problèmes récurrents d'insécurité dans leur immeuble et sur l'espace public (incivilité, dégradation des bâtiments – parking – véhicules, agressions physiques, vols récurrents).

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Le prestataire accompagnera la Ville de Bobigny et les services en charge de la sécurité publique en vue de développer à moyen constant des méthodologies susceptibles d'améliorer la maîtrise collective des phénomènes d'insécurité publique ; le cahier des charges sera présenté et validé par le CLSPD.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- Collecter les éléments statistiques et d'analyse disponibles pour profiler un audit sécurité publique sur le centre ville

Enjeu : objectiver au maximum la réalité des faits de délinquances sur le centre ville

- mettre en regard l'intensité et la portée des faits de délinquance observés avec les moyens développés
- proposer des adaptations susceptibles à moyens constants de diminuer le sentiment d'insécurité :

notamment sur les volets suivants :

- Stationnement illicite
 - présence des trafiquants
 - cambriolages agressions
- accompagner le développement des nouveaux moyens : police municipale et video surveillance
 - organiser la prévention et la lutte contre les phénomènes prévisibles de résistances à la rénovation urbaine des foyers de délinquance installés à Paul Eluard et Chemin Vert Allende et intégrer dans les aménagements étudiés tous les aménagements propres à limiter les risques ultérieurs (prévention situationnelle)

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre rénovation urbaine centre ville (les cités dalles Karl Marx, Paul Eluard et Chemin Vert Allende plus ZAC de l'hôtel de ville)

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage : 2ème trimestre 2017.

Durée : 12 mois à compter de la notification pour le rendu d'un plan d'actions, 12 mois pour l'accompagnement des premières actions, complété par 24 mois (hors financement protocole) pour le suivi du plan d'action triennal.

Plan de financement :

50 000 € HT

- ANRU : 25 000 € 50 %
- Ville : 25 000 € 50 %

ETUDE EVOLUTION DES STRUCTURES FONCIERES ET JURIDIQUES

MAITRE D'OUVRAGE VILLE DE BOBIGNY

IDTOP : 536 6093011 14 0003 001

CONTEXTE

Le quartier **Paul Eluard** est un ensemble immobilier complexe créé dans les années soixante-dix, suivant un principe de divisions en volumes. Il est constitué d'une dalle sur laquelle se trouvent plusieurs blocs de cellules commerciales et un immeuble de bureaux regroupés en copropriétés. Autour, reliées par des placettes se trouvent 10 tours de 17 à 18 étages, d'environ 1276 logements, et répartis entre deux bailleurs sociaux (l'OPH de Seine-Saint-Denis et la SA Logirep) ainsi que 2 copropriétés de logements composées de plus de 100 logements chacune. Sous la dalle et les placettes, un parking, propriété de la Ville, héberge 1 250 emplacements de véhicules,

Un cahier des charges général fixe les modalités de gestion des parties communes et extérieures de l'ensemble immobilier ainsi que les clés de répartitions auprès des cessionnaires, c'est à dire des bailleurs et des copropriétaires,

Une société d'économie mixte est en charge de la gestion des parties communes extérieures. Elle est propriétaire de la dalle et des placettes. La propriété des espaces verts est répartie entre la SEM et la ville.

Le coût de gestion de l'ouvrage se répercute donc sur les cessionnaires parmi lesquels les copropriétés qui se trouvent en difficulté de paiement et voient leurs comptes se dégrader. L'attractivité des dalles décline, les cellules commerciales sont abandonnées et détériorées, les parkings sous utilisés, la vétusté de la dalle et des abords s'accélère, le mobilier urbain est dégradé ou dévoyé, la malpropreté s'étend.

Le quartier Chemin Vert présente le même type de structure et fera l'objet d'une première réflexion sur des scénarios potentiels d'évolution à terme.

L'évolution de la structure patrimoniale en relation avec l'évolution physique de la structure dalle est un enjeu clé de l'intervention du PNRU 2. Afin de disposer au mieux des différentes modalités juridiques de division patrimoniale susceptibles d'être mises en œuvre au service du projet, une assistance conseil spécialisée sur les ensembles immobiliers et patrimoniaux complexes s'impose.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Sur le quartier Karl Marx voisin traité dans le cadre du PRU1, la démolition de la dalle, des parkings et des commerces a permis l'annulation de la structure juridique en vigueur et donc de son mode de gestion. Avec cette étude sur l'évolution des structures foncières et juridiques et fort de l'expérience acquise en la matière, il s'agit d'étudier les possibilités de restructurations foncières et d'évolution

des modes de gestion, en lien avec les différents scénarios qui seront développés dans l'étude urbaine du quartier Paul Eluard et dans l'étude de cohérence urbaine en ce qui concerne le quartier Chemin Vert Allende.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

- réaliser un état des lieux complet des structures juridiques et des modes de gestion en vigueur ;
- formuler des préconisations de restructurations foncières et de mode de gestion au regard des différents scénarios envisagés dans l'étude urbaine du quartier Paul Eluard.

PERIMETRE D'ETUDE

Cité dalle Paul Eluard, Cité dalle Chemin Vert Allende

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème trimestre 2017

Durée : 18 mois

Coût prévisionnel : 40 000 € HT

Ville de Bobigny : 20 000 €

CDC : 20 000 €

FORFAIT ETUDES TECHNIQUES PRE OPERATIONNELLES

IDTOP : 536 6093011 14 0003 003

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.

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

Durée : 12 mois à compter de la notification

Plan de financement :

Coût prévisionnel : 100 000 € HT

Ville de Bobigny : 50 000 €

ANRU : 50 000 €

MAITRE D'OUVRAGE LOGIREP

ETUDES TECHNIQUES DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA CITE PAUL ELUARD

IDTOP : 536 6093011 14 0006 001

CONTEXTE

Les bâtiments livrés en 1970 ont fait l'objet d'une réhabilitation en 1997. Le diagnostic énergétique des logements met en évidence une étiquette énergie C et une étiquette climat D. Les menuiseries extérieures ont été renouvelées lors de la réhabilitation de 1997. Les ascenseurs ont été remplacés en 2006 et l'étanchéité de la toiture en 2015. Les installations de chauffage sont d'origine (1970).

Les travaux d'ores et déjà prévus sont les suivants :

En 2015 :

- étanchéité et isolation des 4 terrasses (surface 3000m²)
- renfort de l'éclairage de 4 halls
- réfection des 4 perrons
- remplacement des portes de hall

En 2016 :

- ouverture de la loge du 23 avenue Paul Eluard

En 2017 :

- rénovation électrique des logements (tableaux électriques)
- remplacement des sanitaires

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les études nécessaires devront prendre en compte l'ensemble des paramètres inhérents aux réhabilitations :

- l'analyse de cycle de vie des matériaux,
- le confort d'été,
- les points de vigilance à observer,
- l'approche économique.

Les études techniques devront s'orienter sur la définition d'un bouquet de travaux répondant aux principales cibles suivantes :

- isolation renforcée des parois,
- traitement des ponts thermiques,
- ouvrants performants,
- ventilations performantes.

D'autres pistes, à l'instar du traitement du réseau « Chauffage », pourront être proposées.

DESCRIPTIF DE L'ETUDE

Après une première phase de renouvellement de composants en 1997, Logirep se doit de poursuivre un projet de véritable réhabilitation énergétique afin de répondre en grande partie aux difficultés rencontrées par un certain nombre de locataires en matière de dépenses énergétiques (coûts du chauffage principalement).

Par ailleurs, il s'agit de répondre au vieillissement de ce patrimoine et d'en assurer la pérennité.

PERIMETRE D'ETUDE

Les tours 11, 17, 21 et 23 avenue Paul Eluard

CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

Démarrage de l'étude : 2ème semestre 2017 (objectif)

Durée : Six mois

Plan de financement : 50 000 € pour toutes les études confondues à répartir entre LOGIREP et l'ANRU à 50%. L'ADEME sera sollicitée en préalable. Prêts CDC en rénovation énergétique.

MAITRE D'OUVRAGE
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS (OPH
93)
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET DE FAISABILITE POUR LA
RESTRUCTURATION RESIDENTIELLE DES IMMEUBLES

IDTOP : 536 6093011 14 0004 005

Contexte

Le quartier Paul Eluard est l'un des cinq quartiers de tours construits sur dalle au début des années 1970 dans le centre-ville de Bobigny. Autour d'une dalle/parking comportant des commerces et un immeuble de bureaux, le quartier Paul Eluard compte au total 1 276 logements au sein de 10 tours de 17 à 18 étages, répartis entre deux bailleurs sociaux (l'OPH de Seine-Saint-Denis et la SA Logirep) et de 2 copropriétés de logements composées de plus de 100 logements.

L'Oph de Seine-Saint-Denis est propriétaire de 504 logements répartis dans 4 tours.

En 2013 et 2014, ces quatre tours ont été réhabilitées avec une isolation thermique des logements par l'extérieur et le remplacement des menuiseries extérieures. En 2014-2015, la totalité des ascenseurs (13) a été refait à neuf, avec des travaux lourds permettant à tous les ascenseurs de desservir tous les étages.

Afin d'améliorer encore la qualité d'usage et le fonctionnement du site, deux sujets particulièrement sensibles dans un contexte d'immeuble de grande hauteur et un urbanisme de dalle restent à traiter : la collecte des ordures ménagères et la réhabilitation des quatre halls. Ces deux sujets sont corrélés aux problématiques de cheminement, d'accessibilité et de sécurité.

Cette réflexion ne reste possible que dans le cadre d'une étude élargie portant sur la totalité de la dalle, ses liaisons avec son environnement, et dans une approche globale. Cette échelle sera celle de l'étude urbaine portée par la ville. L'ambition affichée de cette étude est d'initier la restructuration de la dalle (3 scénarii possibles, de la démolition totale à la simple réorganisation).

A l'échelle de l'Office, les études et la réflexion porteront sur l'analyse de la faisabilité des propositions de l'étude urbaine, et sur l'impact de la réorganisation de la dalle sur les espaces propriétés de l'office, qui sont partie intégrante du fonctionnement de la dalle.

Objectifs des études

Ces études ont deux objectifs complémentaires :

- alimenter l'étude urbaine et le diagnostic du patrimoine afin d'orienter les propositions ;
- vérifier la faisabilité et le coût des propositions qui seront formulées.

Descriptif des études

Ces études complémentaires seront confiées à des sociétés spécialisées.

Elles porteront principalement sur les espaces susceptibles d'être impactés par le projet de restructuration de la dalle, de réorganisation des cheminements, d'amélioration de la collecte des ordures ménagères et d'une manière générale tous les locaux situés sous la dalle et au niveau dalle.

Il s'agira de repérer les contraintes pouvant impacter la nature et le coût des interventions, avec :

- Une étude structure du bâtiment permettant de comprendre le fonctionnement de l'ouvrage, de vérifier l'impact des modifications de la dalle sur les immeubles, d'examiner les possibilités d'ouverture de nouveaux accès...
- Une mission de repérage de l'amiante dans les bâtiments et dans les aménagements extérieurs.

Cette mission s'appuiera sur des prélèvements et analyses à effectuer sur la base d'un échantillonnage de parties communes et d'espaces extérieurs.

La mission aboutira à une cartographie de la présence d'amiante à l'échelle de l'ensemble du site.

- Des relevés topographiques, portant principalement sur les questions d'altimétrie, fondamentales pour rendre parfaitement accessibles aux PMR la totalité des immeubles et des espaces.
- Des études techniques permettant d'appréhender les modifications à apporter sur les réseaux et divers éléments d'équipements, notamment sur les problématiques de sécurité incendie.

Enfin, il sera confié à un architecte l'analyse de la faisabilité globale du projet. Cette analyse portera sur les conséquences du projet urbain à l'intérieur des tours et les réorganisations nécessaires. Cette analyse aboutira au chiffrage des interventions pour le bailleur.

Périmètre d'étude

Les 4 bâtiments et l'emprise foncière de l'Oph 93. Les locaux sous dalle et au niveau seront particulièrement ciblés.

Calendrier et plan de financement

Démarrage des études : 2ème trimestre 2017

Durée : 12 mois

Coût : 80 000 € HT / 96 000 € TTC soit 160 € HT/logt

OPH de Seine-Saint-Denis : 40 000 €

Subvention ANRU : 40 000 € (50 %)