



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris



**SORÉGA**  
Société de requalification  
des quartiers anciens

22 Juin 2021

## Réunion publique d'avancement du PNRQAD

Ilot Ferry : construction de 46 logements, 2 commerces, une crèche privée et aménagement d'un square public (Immobilière 3F)



**Mot d'accueil des élus**

**Contexte de l'opération**

**Présentation d'Immobilier 3F**

**Présentation du Projet**

**Calendrier de l'opération**

**Temps d'échange**

**Tony Di Martino,**

Maire de Bagnolet

**François Birbès,**

Conseiller Territorial Délégué Chargé de la Lutte contre l'Habitat Indigne

# Contexte de l'opération



# PNRQAD BAGNOLET - MONTREUIL



Un appel à candidature initié par l'ANRU en 2009

Une candidature Bagnolet – Montreuil en juillet 2009 et validée en décembre 2009 par l'Etat

Un projet défini d'intérêt communautaire par Est Ensemble en décembre 2011

Une convention signée par l'ensemble des partenaires le 5 février 2013

⇒ **Deux volets poursuivant des objectifs distincts mais complémentaires :**

**Résorption de l'habitat dégradé :** mise en place d'une OPAH-RU (Opération d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain sur 29 immeubles prioritaires à Bagnolet) sur le secteur des Coutures (2015-2020, prolongé d'un an jusqu'en août 2021)

**Aménagement :** recyclage foncier de parcelles, production d'une offre nouvelle de logements (dont 35% de logement social), contribution aux équipements publics (square public, crèche privée), restructuration du tissu commercial et d'activités artisanales

**1 opérateur unique retenu pour les 2 volets : la Soreqa**

Signature du traité de concession : Septembre 2015. Co-pilotage Est Ensemble et Ville de Bagnolet. Financement du déficit d'opération assuré à 50% Ville de Bagnolet / Est Ensemble

**Architecte coordonnateur unique :** Paris U(Philippe Simon)

3 Ilots d'aménagement : Jules Ferry (I3F), Etienne Marcel / Vaillant-Hugo (OPH de Bagnolet), Robespierre (Vilogia)

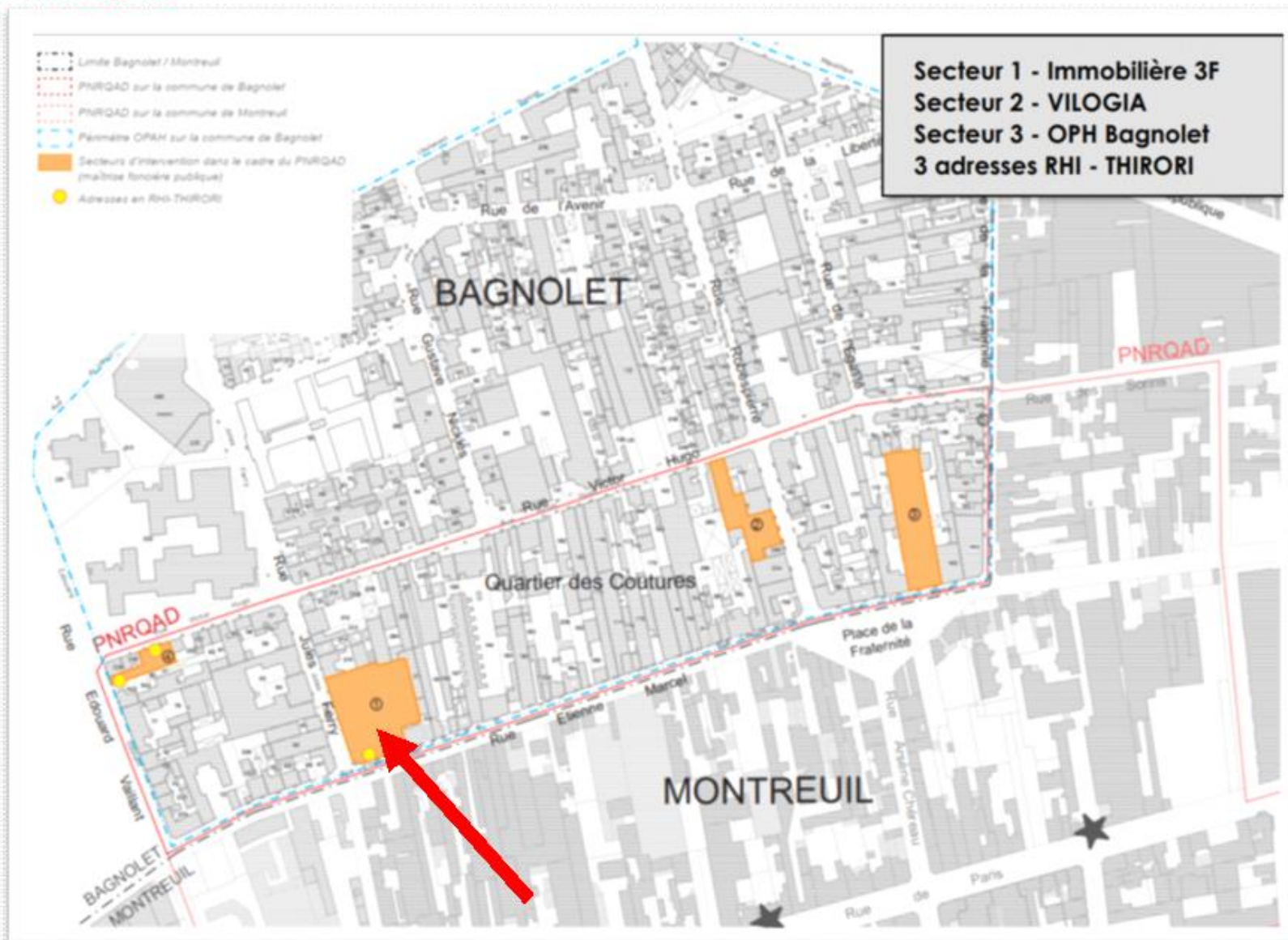
**Programme global du projet :**

Construction de 111 logements dont 35% de logements sociaux  
6 cellules commerciales

Aménagement d'un square public

Programmation d'une crèche privée et retour d'un jardin partagé.





- Arrêtés en date du 19 décembre 2019 : Arrêté de péril imminent sur le 266-268 rue Etienne Marcel.
- Déclaration d'utilité publique (DUP) : arrêté préfectoral délivré le 29 janvier 2019.
- Ordonnance d'expropriation prononcée le 19 novembre 2019.
- Relogements :
  - **3 ménages sur 5 ont à ce jour été relogés**
  - 1 ménage est en cours de relogement
  - 1 ménage reste en attente de proposition

- **L'équipe MAO architecture a été désignée le 06 mars 2020 lors du jury d'architecture organisé par Immobilière 3F.** Ce concours a imposé la présence d'un paysagiste dans les équipes de maîtrise d'œuvre, l'obligation de respecter les prescriptions de l'architecte-coordonateur, et a évalué le projet sur la base des critères suivants :
  - Insertion urbaine, qualité architecturale du projet et approche bioclimatique ;
  - Valeur d'usage des logements et des parties communes ;
  - Fiabilité des propositions techniques et réglementaires, notamment dans le domaine du développement durable.
- Le démarrage de l'avant-projet a eu lieu en **avril 2020**.
- A la suite à d'études techniques, l'hypothèse de réhabilitation du bâtiment 266-268 rue Etienne Marcel s'est affinée en octobre 2020 => **maintien de la façade et démolition-reconstruction de l'intérieur du bâtiment.**



# Présentation d'Immobilière 3F

# IMMOBILIÈRE 3F

au service du logement social  
d'Île-de-France

## QUI SOMMES-NOUS ?



Maison-mère de 3F, Immobilière 3F **développe et gère un parc immobilier de plus de 130 000 logements sociaux** dans la région Île-de-France.

### MISSIONS :



- **Construction et entretien** d'un parc de logements sociaux
- **Gestion locative** des résidences
- **Vente** de logements et soutien à l'**accession sociale** à la propriété
- **Rénovation, réhabilitation** et participation aux programmes nationaux de **renouvellement urbain**.

## NOS IMPLANTATIONS

-  Paris
-  Essonne
-  Hauts-de-Seine
-  Seine-Saint-Denis
-  Yvelines
-  Seine-et-Marne
-  Val-de-Marne
-  Val-d'Oise

# IMMOBILIÈRE 3F

## CHIFFRES CLÉS

AU 1ER JANVIER 2021



**132 213**  
LOGEMENTS

**2 549**  
SALARIÉ-ES  
EN CDI ET CDD



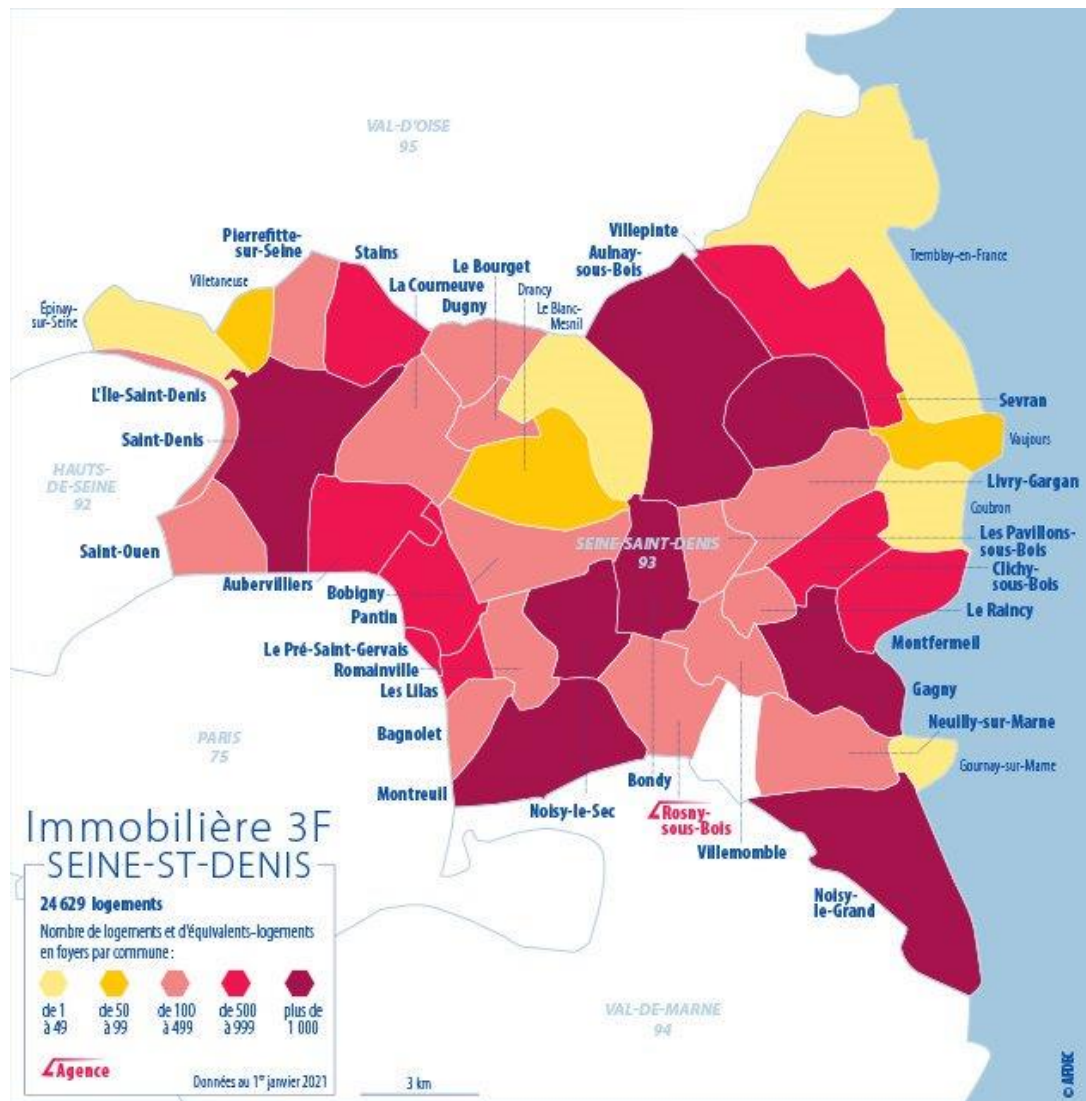
**8 251**  
ATTRIBUTIONS

**2 041**  
LIVRAISONS



**2 267**  
MISES  
EN CHANTIER

**1 191**  
VENTES



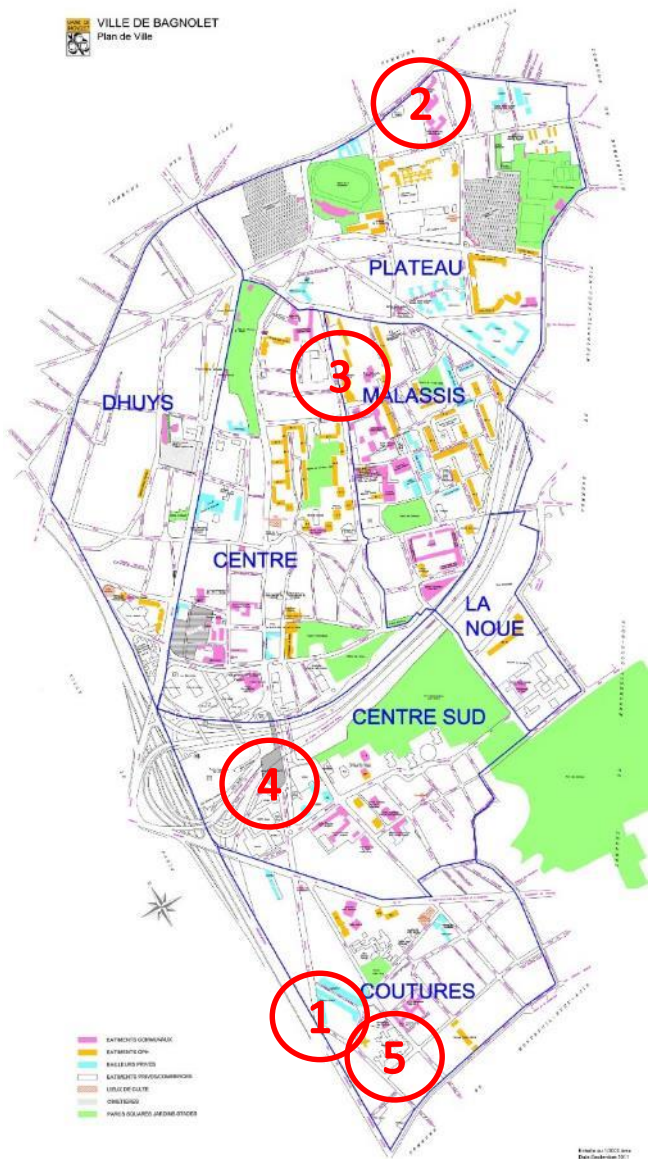
\* 243 logements à Bagnoleet

**3F**

Groupe ActionLogement

# Patrimoine sur la Commune de Bagnolet

VILLE DE BAGNOLET  
Plan de Ville



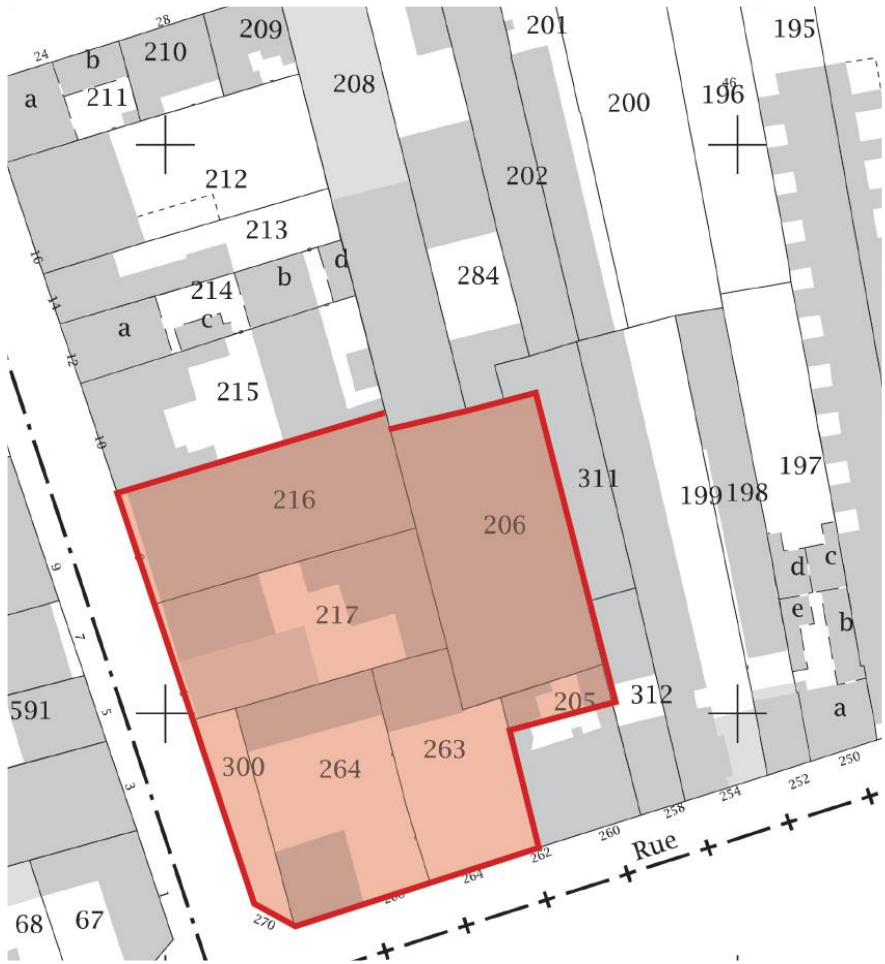
	Nombre de logements	Adresse	
1	164	Passage des Italiens	1 gardien
2	19	22/24, rue des Noyers	1 gardien
3	60	10, rue Auguste Blanqui	

4 Livraison de 144 logements (93 logements locatifs sociaux PLS et 51 logements intermédiaires LLI au 39-45 avenue du Général de Gaulle) prévue en Juin 2021. (recrutement du gardien en cours)

5 Ilot Jules Ferry



# Présentation du projet





② Vue sur la rue Jules Ferry et sur le 266 rue Etienne Marcel.



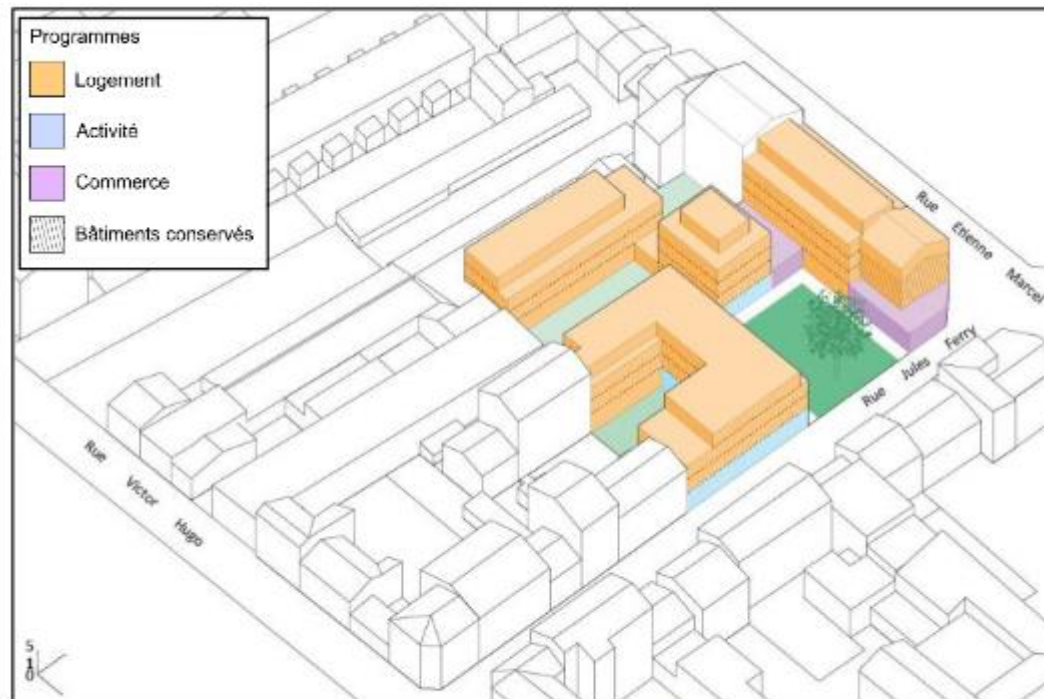
③ Vue sur la rue Etienne Marcel





# Rappel de la programmation présentée lors de la réunion publique du 02 octobre 2018

- 49 logements (dont 17 sociaux) accompagnés de places de stationnement.
- Commerces/activités rue Etienne Marcel.
- Crèche associative « privée » rue Jules Ferry.
- Création d'un nouveau square public.



Extrait fiche de lot Jules Ferry - 2018





Architecte: Mobile Architectural Office  
BET: MIZRAHI  
Paysagiste: Espace Libre



Groupe ActionLogement

# Insertion urbaine – continuité avec l'existant



Square  
301 m<sup>2</sup>

Rue Jules Ferry

Rue Etienne Marcel

**Batiment A**  
Crèche privée en RDC  
+ 21 logements

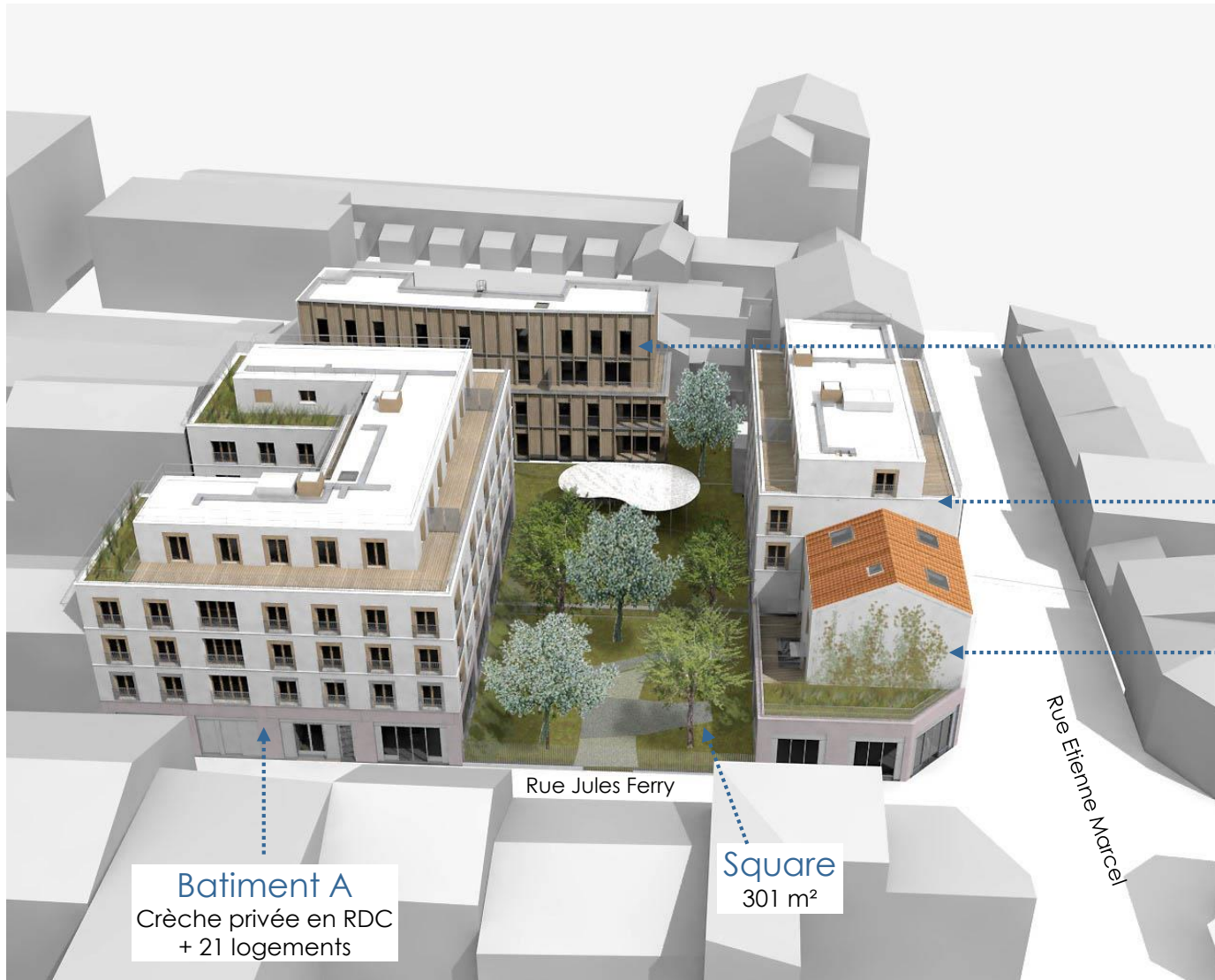
**Bâtiment B**  
8 logements

**Bâtiment C**  
Commerce en RDC  
+ 15 logements  
sociaux

**Bâtiment D**  
Façade réhabilitée  
Volume conservé  
Commerce en RDC  
+ 2 logements sociaux



# Insertion urbaine – une respiration paysagère



**Batiment A**  
Crèche privée en RDC  
+ 21 logements

**Square**  
301 m<sup>2</sup>

**Bâtiment B**  
8 logements

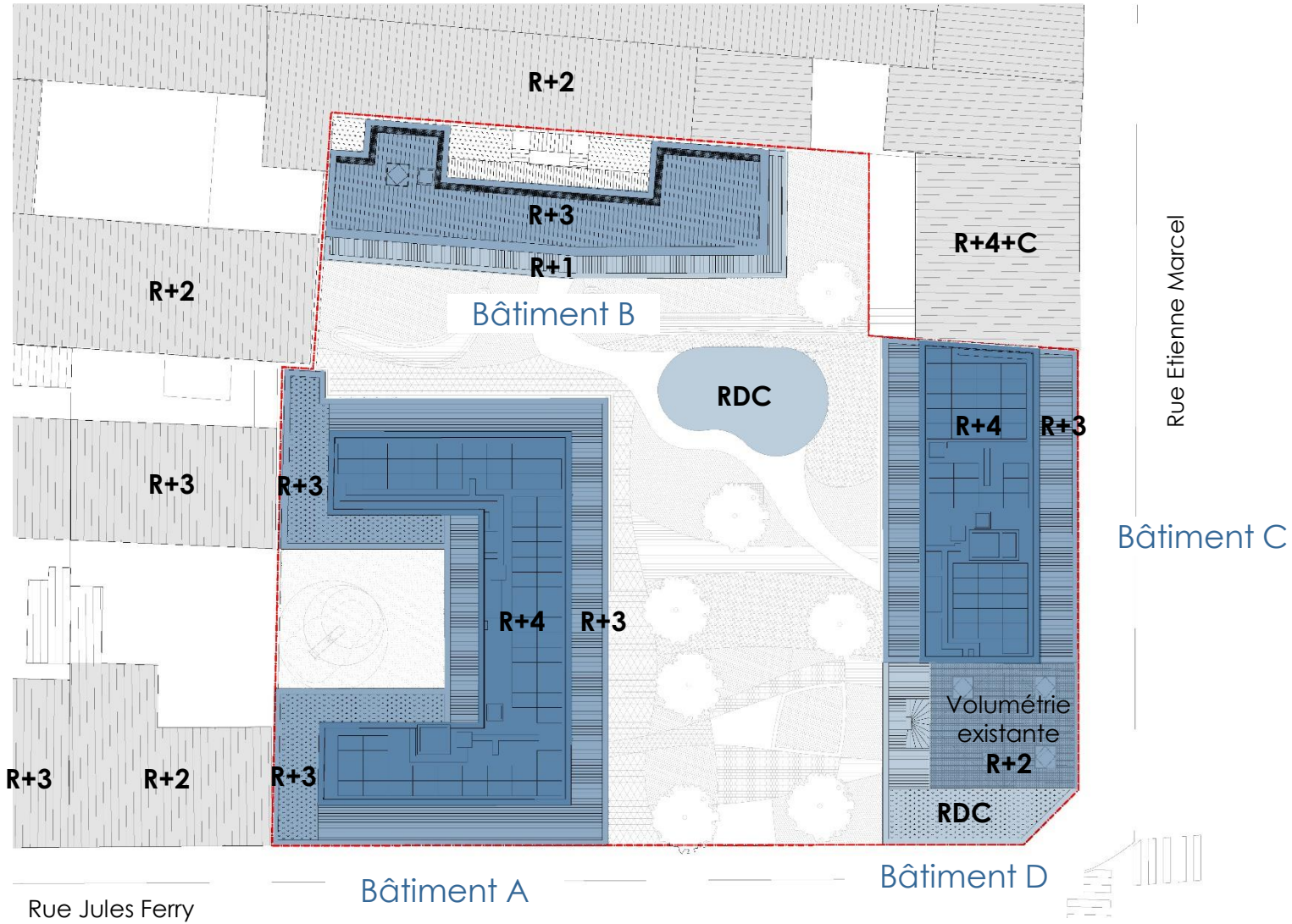
**Bâtiment C**  
Commerce en RDC  
+ 15 logements  
sociaux

**Bâtiment D**  
Façade réhabilitée  
Volume conservé  
Commerce en RDC  
+ 2 logements sociaux





# Epannelage des bâtiments





# Un espace paysager



Rue Etienne Marcel



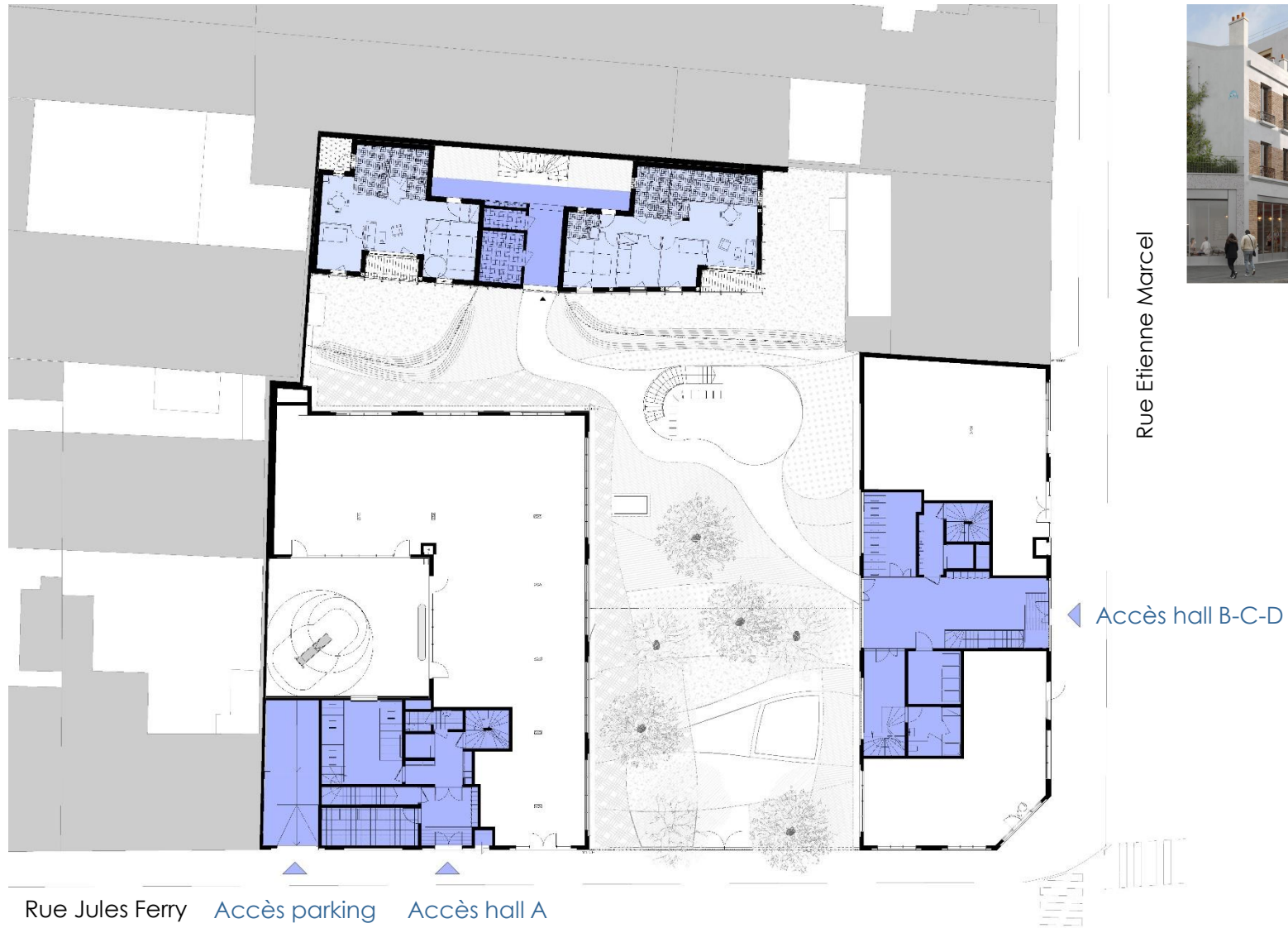
3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

# Des espaces dédiés au quartier



# Logements et accès



Rue Étienne Marcel

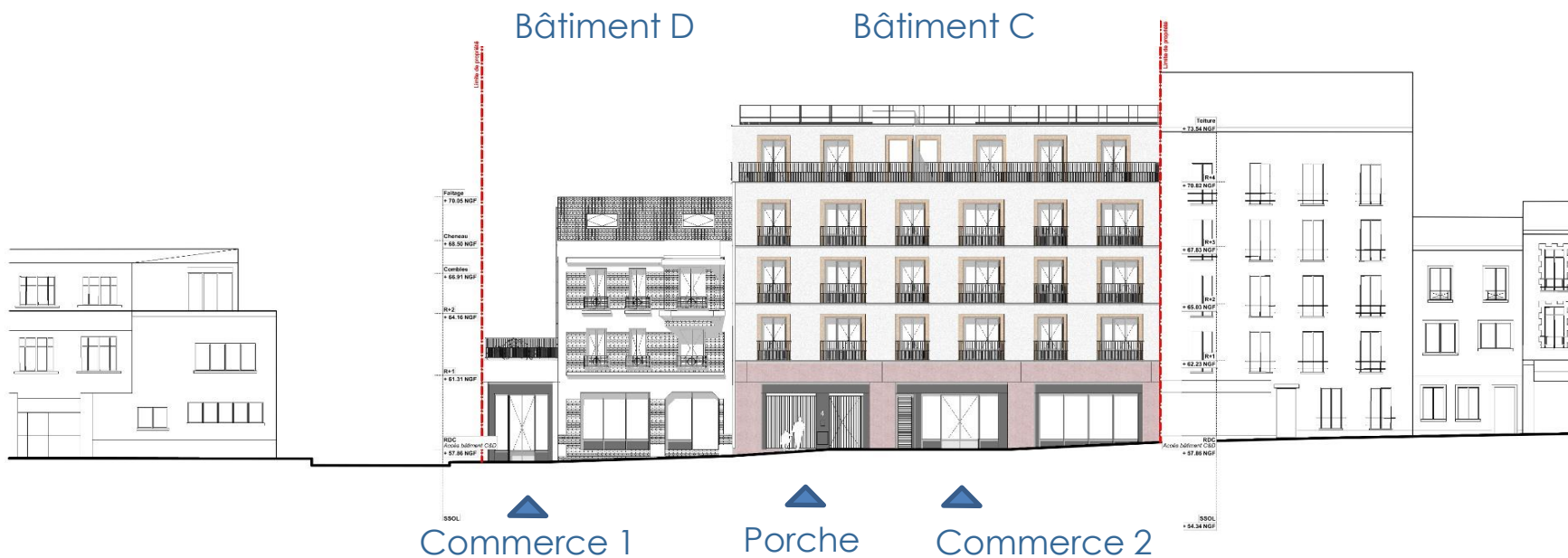
◀ Accès hall B-C-D

Rue Jules Ferry    ▲ Accès parking    ▲ Accès hall A

3F<sup>AL</sup>

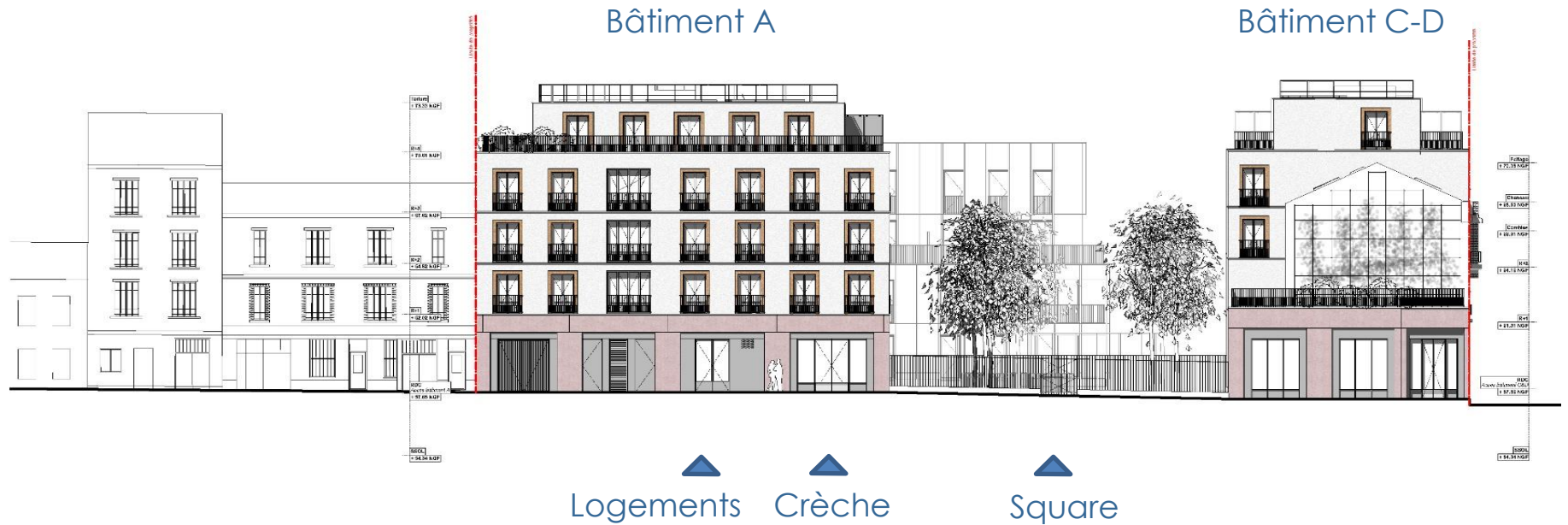
Groupe ActionLogement

# Façade rue Jules Ferry





# Façade rue Etienne Marcel



# Ambiance depuis la rue Jules Ferry





# Ambiance du cœur d'îlot



# PROGRAMME

## Logements

46 logements

- 29 logements en accession

- 17 logements locatifs

SDP - 3121,2 m<sup>2</sup>

Shab - 2923,6 m<sup>2</sup>

## Activités

2 commerces - 107 et 121 m<sup>2</sup>

1 crèche privée - 371 m<sup>2</sup>

## Stationnement

40 places en sous-sol

## Espaces Extérieurs

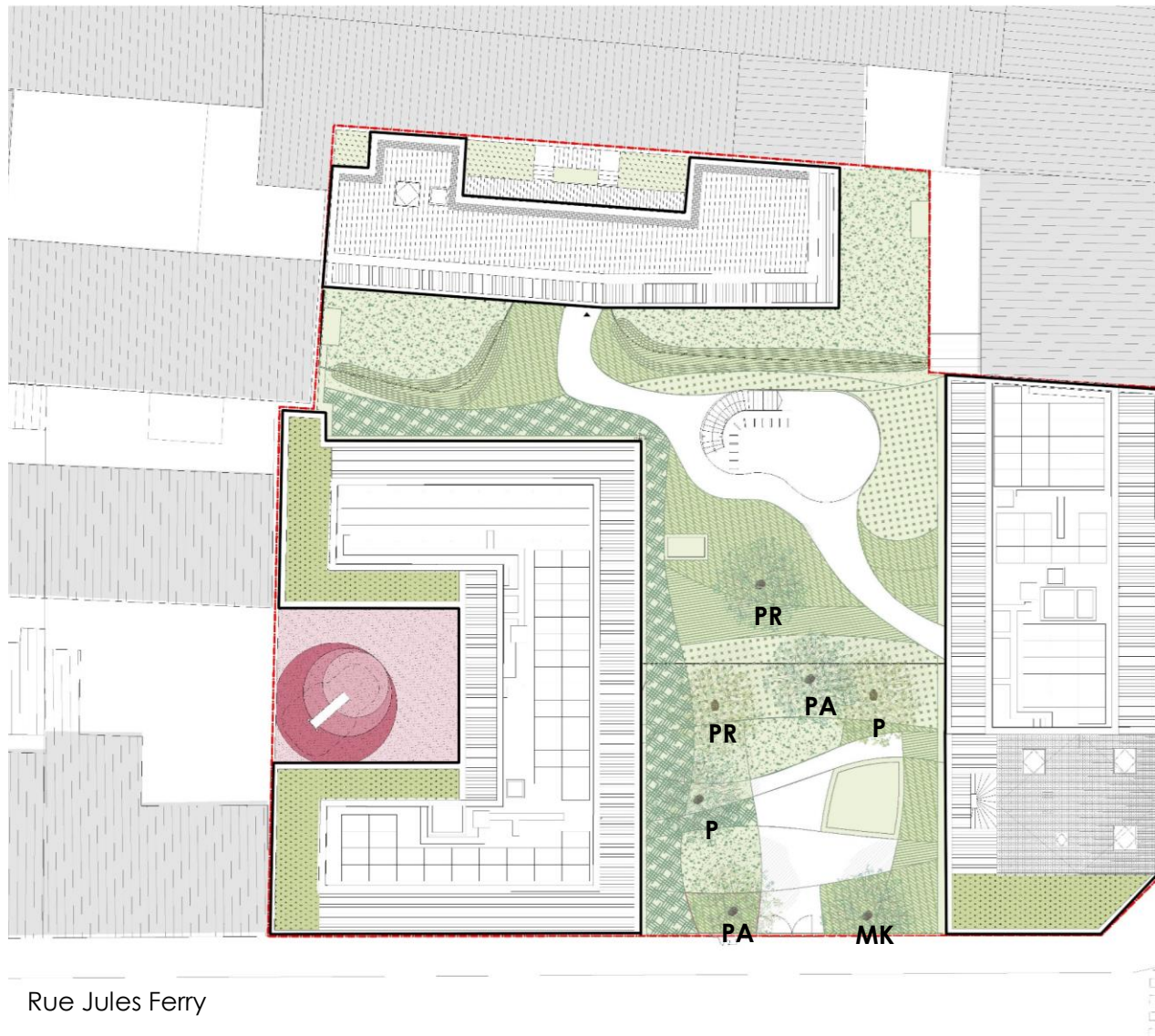
Square public - 301 m<sup>2</sup>

Type	Accession	Locatif	TOTAL
T1	0	5	5
T2	9	4	13
T3	8	6	14
T4	11	1	12
T5	1	1	2
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>46</b>

Surface Terrain	2 268 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	1 310 m <sup>2</sup>
Surface Pleine Terre	570 m <sup>2</sup>
Coef biotope	228,9 m <sup>2</sup>



# Un espace paysager



Surface Terrain	2 268 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	1 310 m <sup>2</sup>
Surface Pleine Terre	570 m <sup>2</sup>
Coef biotope	228,9 m <sup>2</sup>

Rue Etienne Marcel

## Arbres et massifs

- PA** *Parratia persica*
- PR** *Prunus serrula*
- P** *Prunus shirotae*
- MK** *Magnolia kobus*

-  Massif arbustif 01
-  Massif arbustif 02
-  Massif de vivace et graminée 01
-  Massif de vivace et graminée 02
-  Gazon

Rue Jules Ferry





# Végétaux

## ARBRES

Parotia Persica



Magnolia Kobus



Prunus Shirotae



Prunus Serrula



## ARBUSTES

Prunus Lusitanica



Carpinus betulus



Lonicera nitida



Crataegus monogyna



Ligustrum ovalifolium





# Revêtements de sol



Béton désactivé



Pavé portugais 10x10



Sol fluent perméable



Volige métal



Bande drainante



# Objectifs environnementaux

Le PLUI et le Référentiel pour un Aménagement Durable (RAD) d'Est Ensemble définissent de multiples exigences sur le plan environnemental tels que l'atteinte de labels environnementaux (E3C1, HQE, Effinature/Biodiversity), ou encore l'imposition d'une part importante de pleine terre (25%), définie de manière très stricte permettant d'apporter de la fraîcheur dans les ilots.

**L'opération sera ainsi labellisée BIODIVERCITY / NF HABITAT HQE / E+C-**



Ce label vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.



Ce label vise à promouvoir la conception et la construction de logements conçus pour que les habitants s'y sentent particulièrement bien, en leur offrant tout ce qui contribue à un logement de qualité et de performances supérieures : thermique, acoustique, luminosité naturelle, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement.



Ce label vise à promouvoir la conception et la construction de bâtiments bas carbone, gages de qualité et d'économies d'énergie.





# Calendrier prévisionnel

# Calendrier Prévisionnel

## Réunion Publique

22 Juin 2021

## Dépôt du Permis de Construire

Été 2021

## Démarrage de la commercialisation des logements en accession sociale à la propriété

2<sup>ème</sup> semestre 2021

## Démolition

2<sup>ème</sup> semestre 2022

## Démarrage des travaux

1<sup>er</sup> trimestre 2023

## Livraison

2<sup>ème</sup> semestre 2024

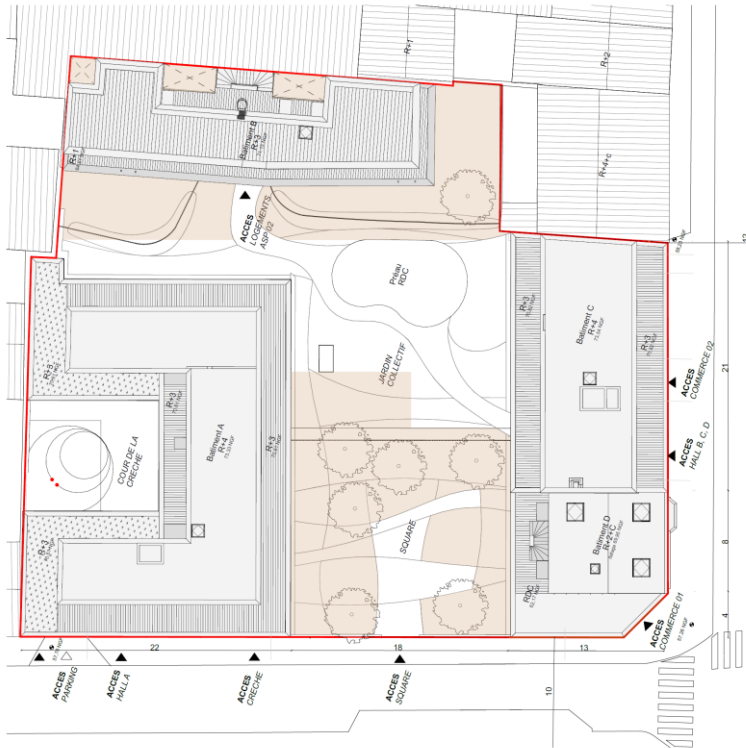




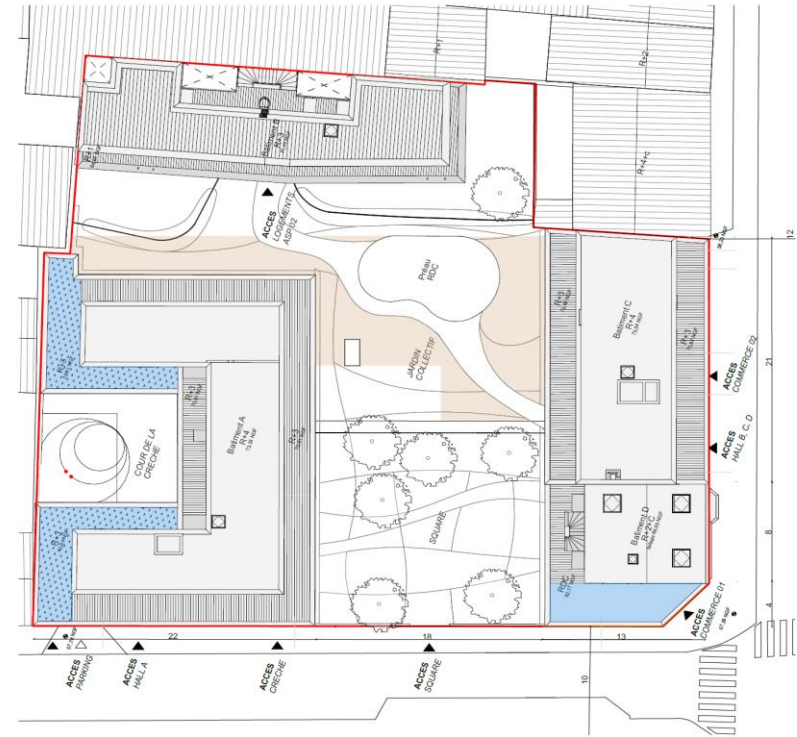
# Annexes



# Surfaces Pleine Terre / Biotope



**Pleine terre** = 570m<sup>2</sup> (supérieur à 567, soit 25.1% de la surface foncière de 2268m<sup>2</sup>)



## Coefficient biotope

- Epaisseur de terre 70cm : 208m<sup>2</sup> - Coef 0.8 = 166.4m<sup>2</sup>

- Epaisseur de terre 30cm : 125m<sup>2</sup> - Coef 0.5 = 62.5m<sup>2</sup>

- Coefficient biotopique = 228.9m<sup>2</sup> (supérieur à 226m<sup>2</sup>, soit 10% de la surface foncière)

Surface Terrain	2 268 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	1 310 m <sup>2</sup>
Surface Pleine Terre	570 m <sup>2</sup>
Coef biotope	228,9 m <sup>2</sup>



R+1



3F 

Groupe ActionLogement

R+2



3F 

Groupe ActionLogement

R+3

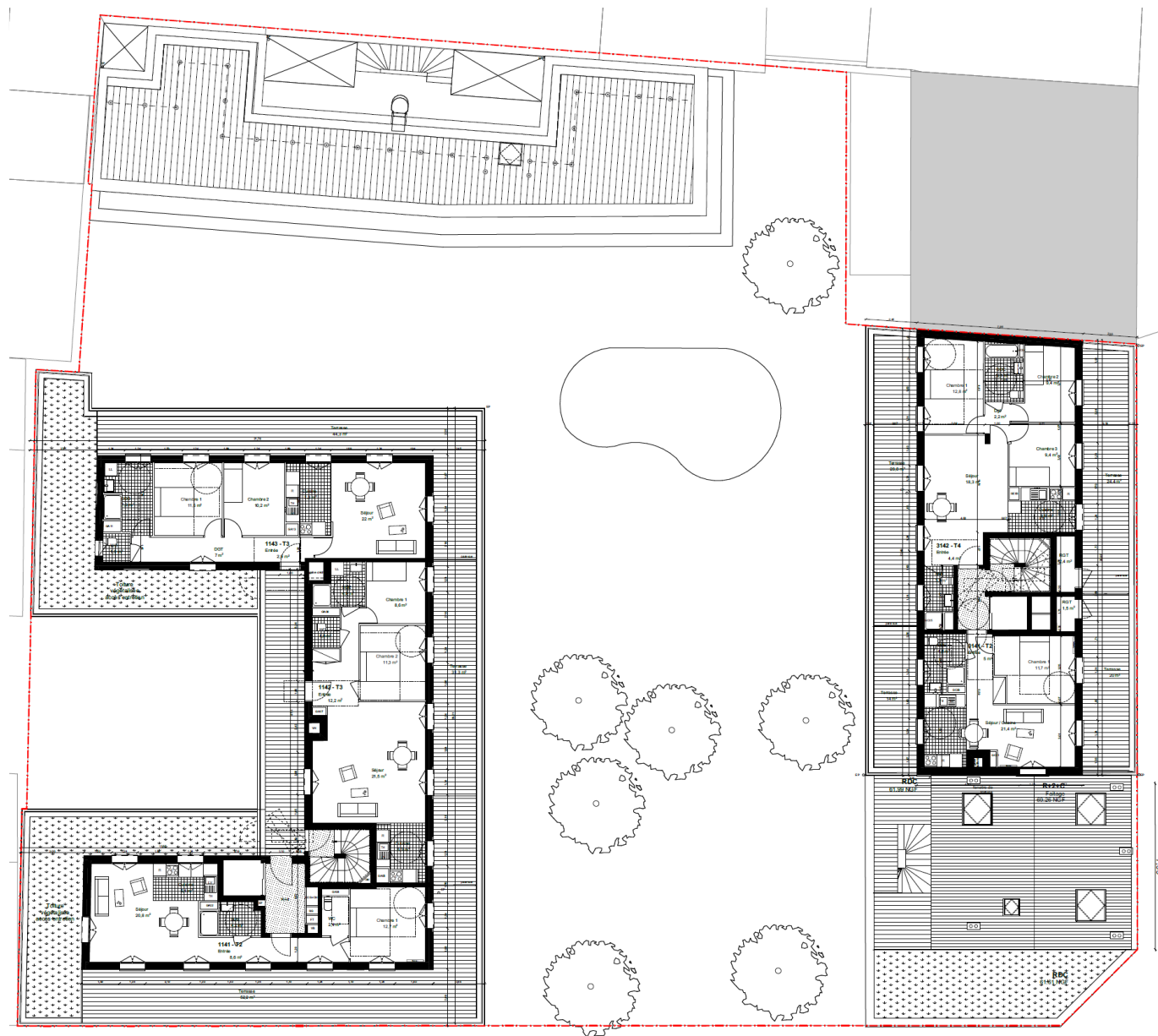


3F 

Groupe ActionLogement



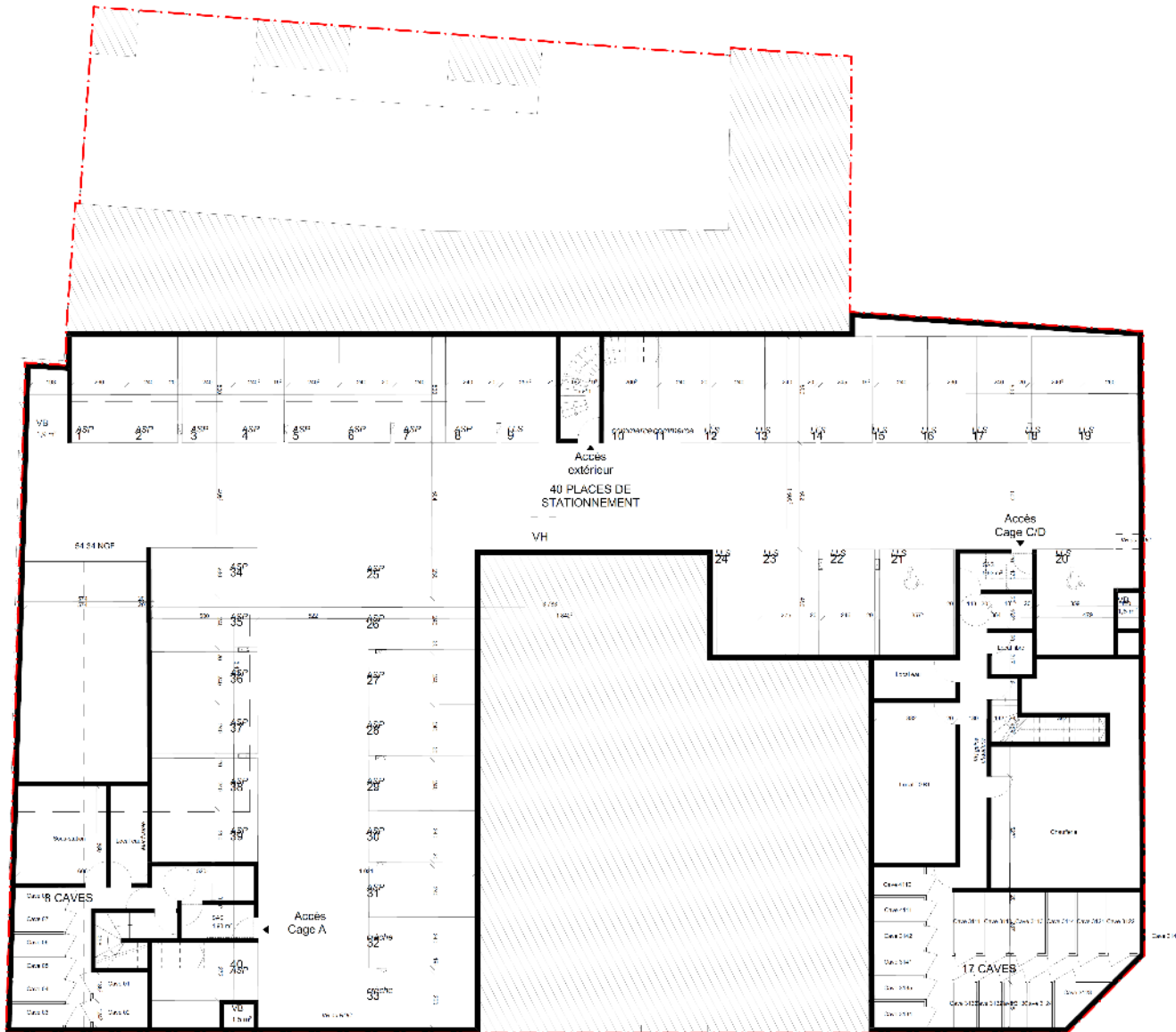
R+4



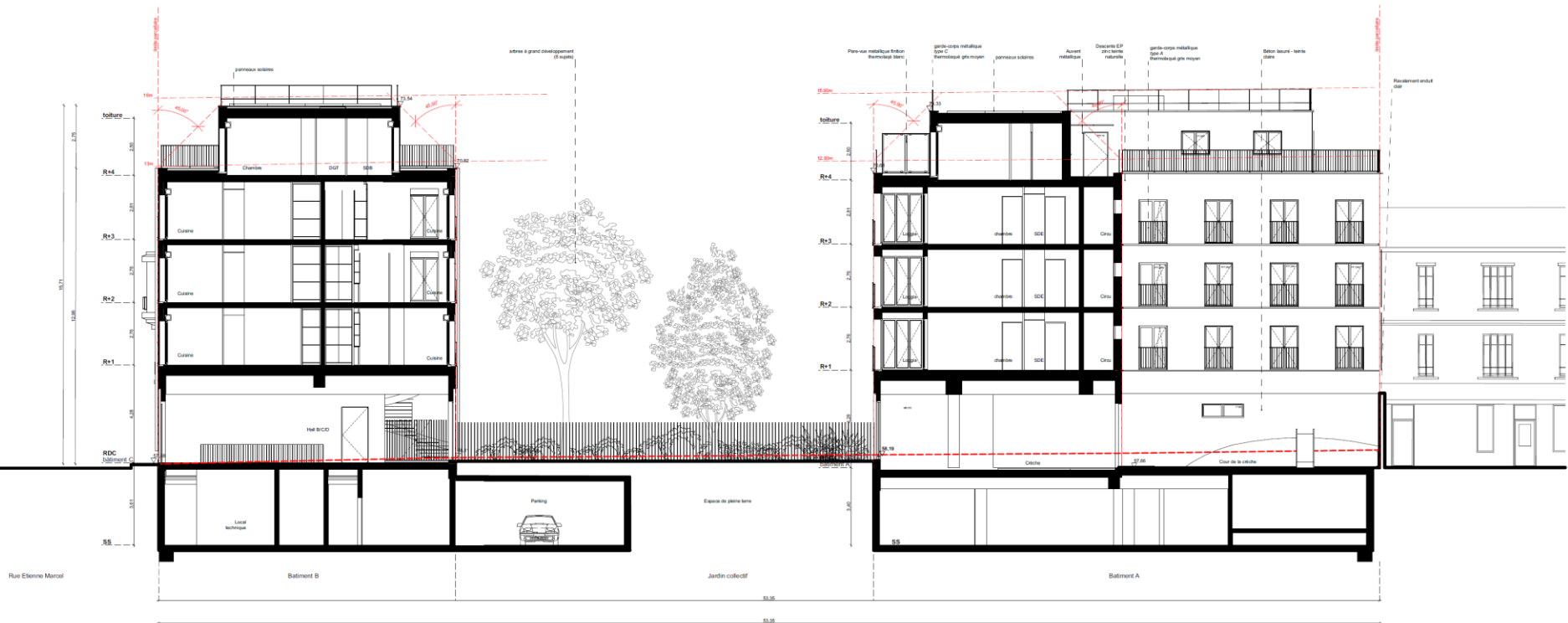
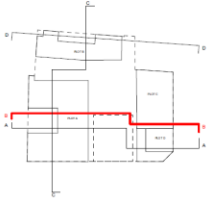
3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

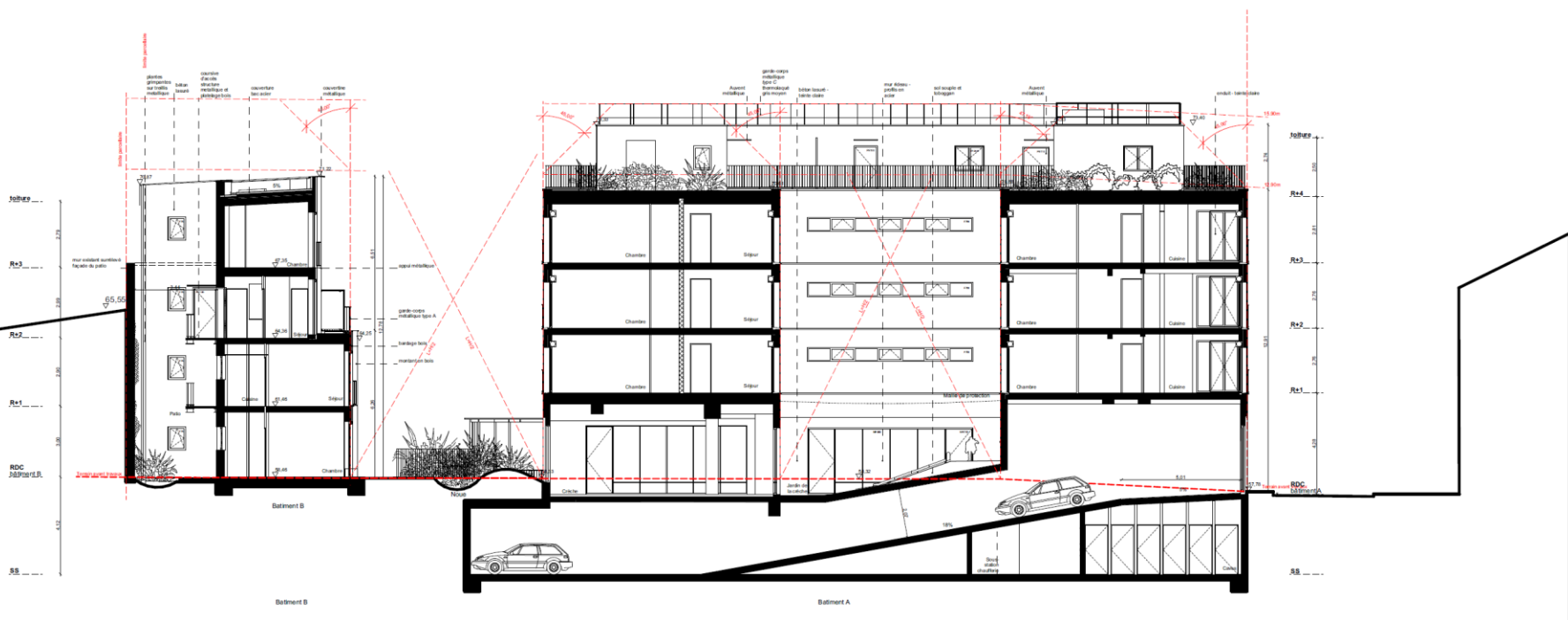
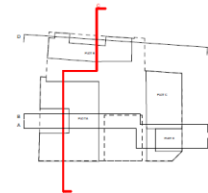
# Sous-sol



# Coupe sur le square



# Coupe sur la cour de la crèche



# Objectifs environnementaux

Avant le dépôt du permis de construire, une analyse environnementale du projet est réalisée par le bureau d'étude environnemental ALTO STEP - mandaté par la Soreqa – assurant le suivi des projets sur le quartier des Coutures à Bagnolet.

La grille d'analyse environnementale produite par ALTOSTEP jauge les projets suivant la production de réponses satisfaisantes ou non envers des thématiques majeures, observées sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble et au regard du PLUI et du RAD :

- Ensoleillement
- Espaces libres et jardins
- Choix des matériaux
- Nuisances acoustiques
- Eau et sol
- Gestion de l'énergie
- Stationnement vélos
- Déchets
- Qualité environnementale

Thématiques	Prescriptions en matière de développement durable (fiche de lots et prescriptions env.)	Evaluation	Eléments de justification	Remarques / interrogations éventuelles ALTO STEP
Ensoleillement	Prise en compte des effets des masques générés par les bâtiments existants et construits		Implantation en continuité des bâtiments existants avoisinants afin d'éviter de leur créer des masques visuels et d'ensoleillement trop important. Chaque bâtiment est en retrait en attique (retrait des bâtiments A et C en R+4, et retrait du bâtiment B en R+2) pour minimiser les ombres portées et co-visibilités.	
Nuisances acoustiques	Une attention particulière est à porter sur l'isolation des planchers séparant la crèche des logements. Le positionnement des pièces de la crèche et des logements se trouvant à l'étage supérieur doit prendre en compte le niveau de sensibilité des locaux récepteurs et le niveau d'agressivité des locaux émetteurs adjacents.		Pas d'info là-dessus.	à préciser
	Pour se prémunir de la gêne acoustique potentielle des commerces vis-à-vis des logements, le positionnement des espaces sensibles au sein de ceux-ci est à optimiser.		Commerces en RDC. Pas de logements au RDC.	
	Dans le cas où des commerces susceptibles d'émettre des odeurs gênantes s'installent en rez-de-chaussée, munir éventuellement les points de rejet d'air d'un dispositif de filtration spécifique.		Pas de précision sur la destination des commerces.	à préciser
	S'assurer que la présence des commerces ne crée pas de gêne lumineuse (une limite d'intensité lumineuse des enseignes pourra être imposée).		Pas d'info là-dessus.	à préciser

*Extrait de la grille d'analyse Alto Step*

Ce travail permet de veiller pour la Soreqa, la Ville de Bagnolet et Est Ensemble à l'atteinte des objectifs environnementaux par le projet.