

ville de
Pantin



Parlons-en !

*Réunion publique sur
le projet de rénovation
urbaine de l'Îlot 27
et le réaménagement
de la rue Auger*

En présence de Bertrand Kern, maire de Pantin

Mercredi 28 février | 18h30

Maison de quartier Mairie-Ourcq - 12, rue Scandicci

ANRU

pantin.fr



Réunion publique sur le projet de rénovation urbaine de l'Îlot 27 et le réaménagement de la rue Auger

28 février 2024

Direction du développement urbain et de la transition écologique

Réunion publique sur le projet de rénovation urbaine de l'Îlot 27 et le réaménagement de la rue Auger

28 février 2024

1.
Point d'étape
sur la
géographie
prioritaire

2.
Rappel de
l'historique du
projet

3.
Eléments de
diagnostic

4.
Présentation
du projet
urbain

5.
Accompagnement
et relogement des
habitants du 31,
rue Auger

6.
Présentation du
projet de
requalification
de la rue Auger

7.
Concertation et
Animation du
quartier

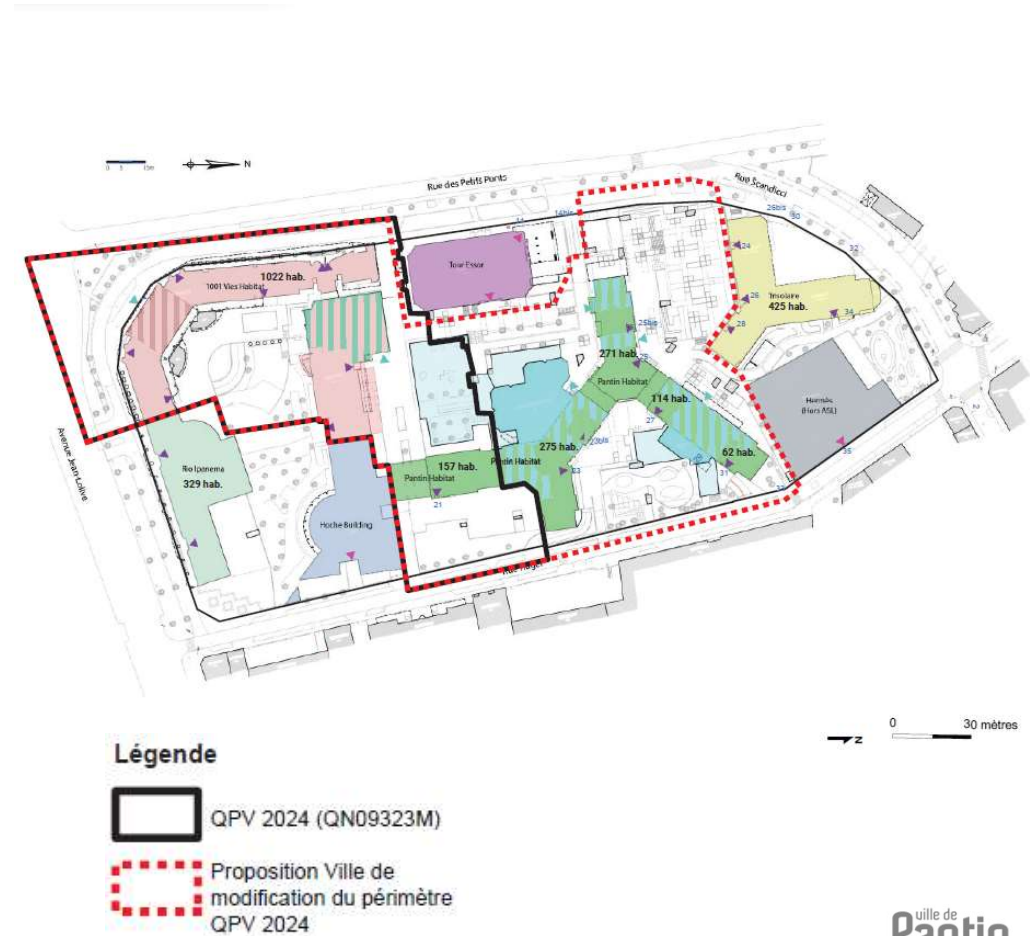
1.

Point d'étape sur la géographie prioritaire

Le renouvellement de la géographie prioritaire : modification du périmètre de l'îlot 27

- Renouvellement des contrats de ville en 2024 et actualisation de la géographie prioritaire par l'Etat: le revenu comme critère unique (INSEE)
 - La sortie du quartier des Sept Arpents – Stalingrad (sauf une partie de l'îlot 27) a été confirmée en janvier 2024
 - Une proposition de périmètre peu cohérente que la Ville essaie de faire évoluer
- ➔ Quelles conséquences pour le projet de Renouvellement Urbain ?

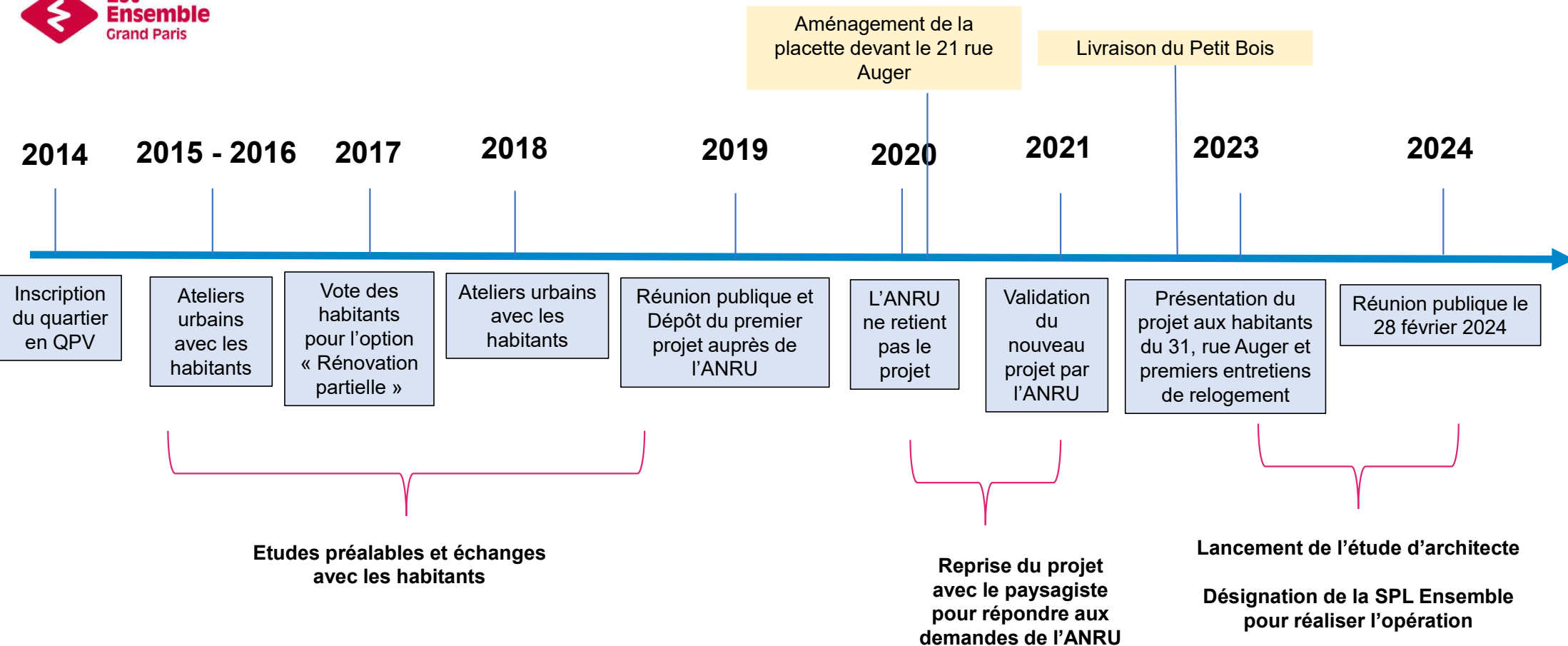
À ce jour, l'ANRU assure du maintien des crédits alloués et contractualisés pour l'ensemble du projet.



2.

Rappel de l'historique du projet

1. Rappel de l'Historique du projet



3.

Éléments de diagnostic

Pourquoi intervenir ?

Un diagnostic qui s'appuie sur le recueil de la parole habitante et des membres de l'ASL

Les difficultés remontées

- Ordures ménagères
- Encombrants
- Dépôts sauvages – Enjeu de propreté
- Gestion des parkings
- Nombreux escaliers et différences de niveaux
- Vétusté de la dalle

- Des recoins favorisant les regroupements source d'incivilités et d'insécurité

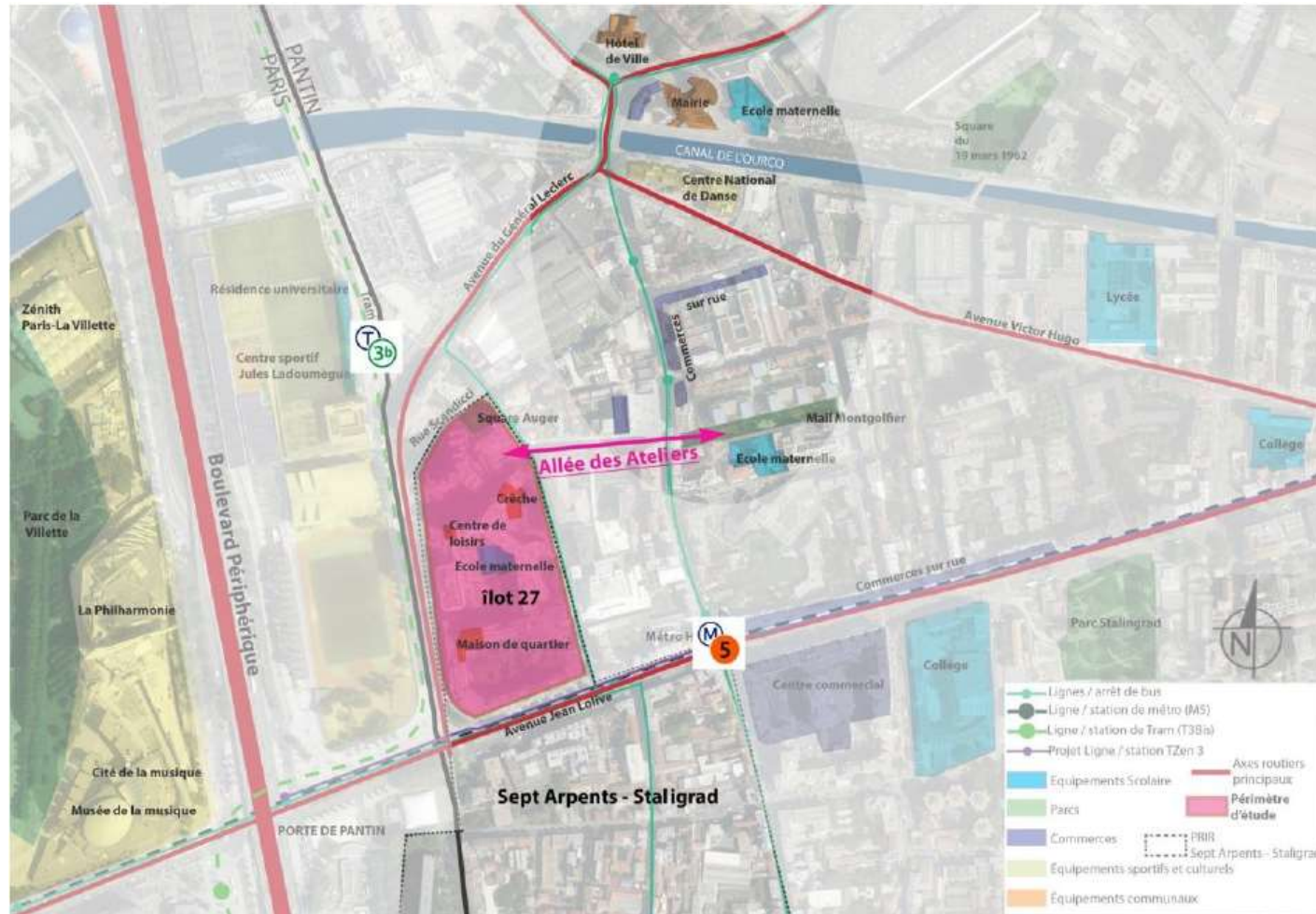
Les besoins exprimés lors des ateliers et démarches de proximité

- Davantage d'espaces verts, bien entretenus
- Des espaces de rencontre, des lieux pour les associations
- Plus de place pour la ludothèque et la maison de quartier
- Des logements rénovés

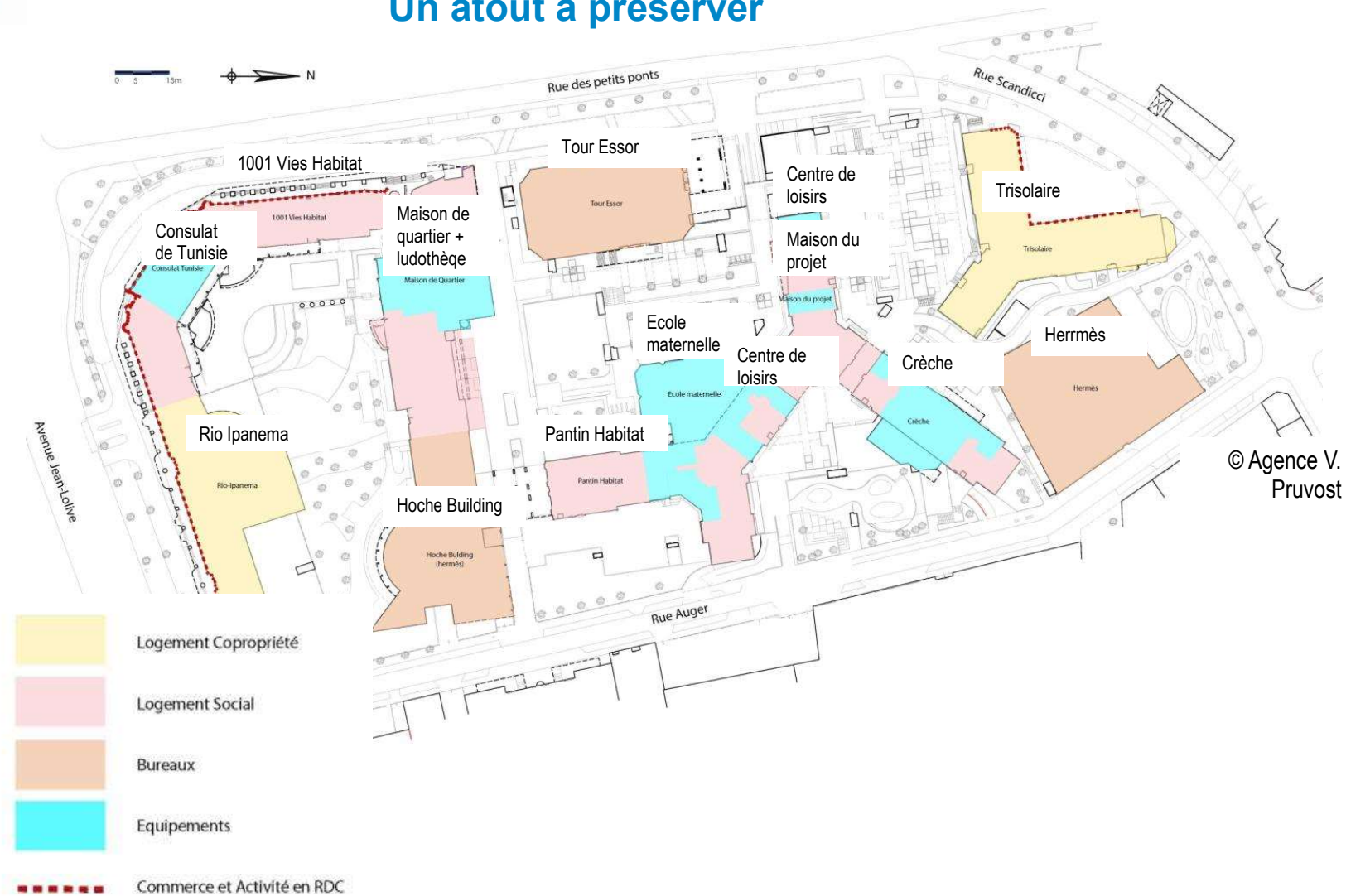
Des espaces publics sur une dalle privée ?

- Des espaces ouverts associés à des espaces publics pourtant sur une dalle privée
- La dalle est propriété de l'ASL de l'ilot 27 et la Ville a une quote-part de à 0,9% de tantièmes
- La nécessité de clarifier la gestion de la dalle à travers le projet urbain

L'îlot 27, un quartier à intégrer pleinement dans la dynamique du centre-ville de Pantin

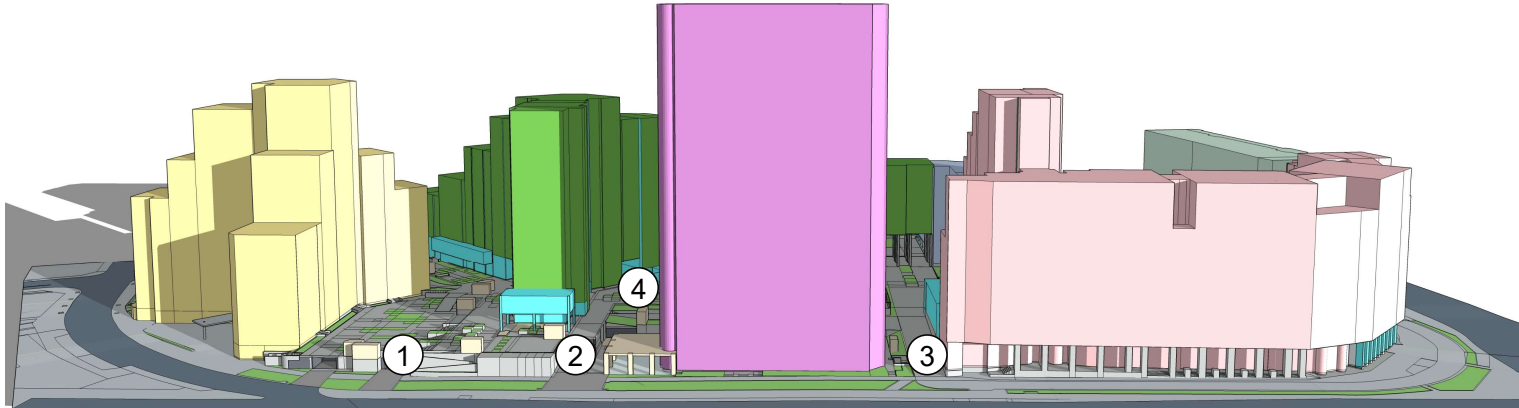


Une mixité sociale et fonctionnelle existante : Un atout à préserver



Un îlot enclavé aux cheminements difficiles

Vue de l'îlot côté ouest, face à Paris



① Une façade technique, une dalle inaccessible



② Une forte différence de niveaux entre dalle et espace public



③ Un accès peu lisible à la Tour Essor



④ Des cheminements difficiles au sein de la dalle.

Un îlot enclavé aux cheminements difficiles

Vue de l'îlot côté est



① Un cheminement peu lisible et peu engageant



② Un espace public très minéral

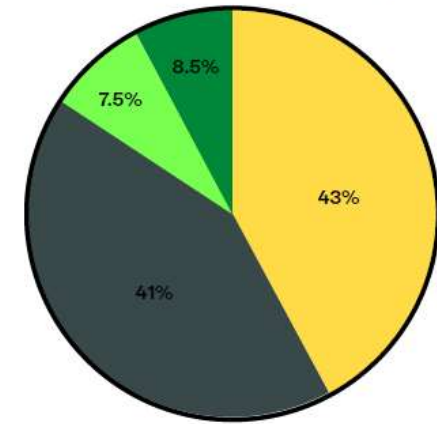
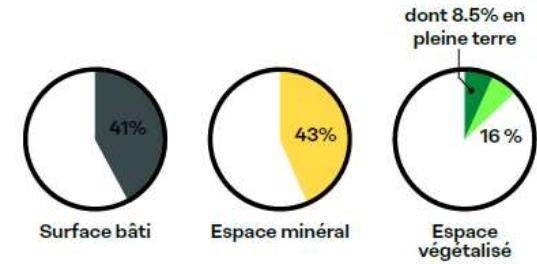


③ Un accès exigüé à la dalle



Un des plus importants îlots de chaleur de Pantin

Source : IPR et Urban Act



	Effets de la chaleur
Nombre de surface bâties	
Ventilation de l'îlot	
Nature du sol et écoulement de l'air	
Imperméabilisation des sols	
Réfléchissement de la lumière	

4.

Présentation du projet urbain

Les évolutions depuis 2019

Synthèse des grandes orientations du projet

- **Ouvrir l'îlot 27 et mieux le raccrocher à son environnement**

Ouvrir des cheminements clairs par la création de deux mails piétons traversants entre les rues Auger et des Petits Ponts.

Corriger au maximum les différences de niveaux pour améliorer l'accessibilité et faciliter les liaisons.

Reconstruire et restructurer les équipements publics du groupe scolaire, du centre de loisirs et de la crèche pour un meilleur adressage et accueillir les habitants dans de meilleures conditions.

Accueillir des activités en rez-de-dalle permettant d'animer le quartier : équipements, activités, associations, ...

- **Réhabiliter et clarifier les usages pour pérenniser le patrimoine et le fonctionnement de l'îlot**

Réhabiliter les patrimoines bâtis (copropriétés et LLS, et bâtiments d'activité) qui ne l'ont pas encore été.

Clarifier les espaces publics par la résidentialisation.

Clarifier les statuts de l'ASL et la gestion de l'ouvrage dalle.

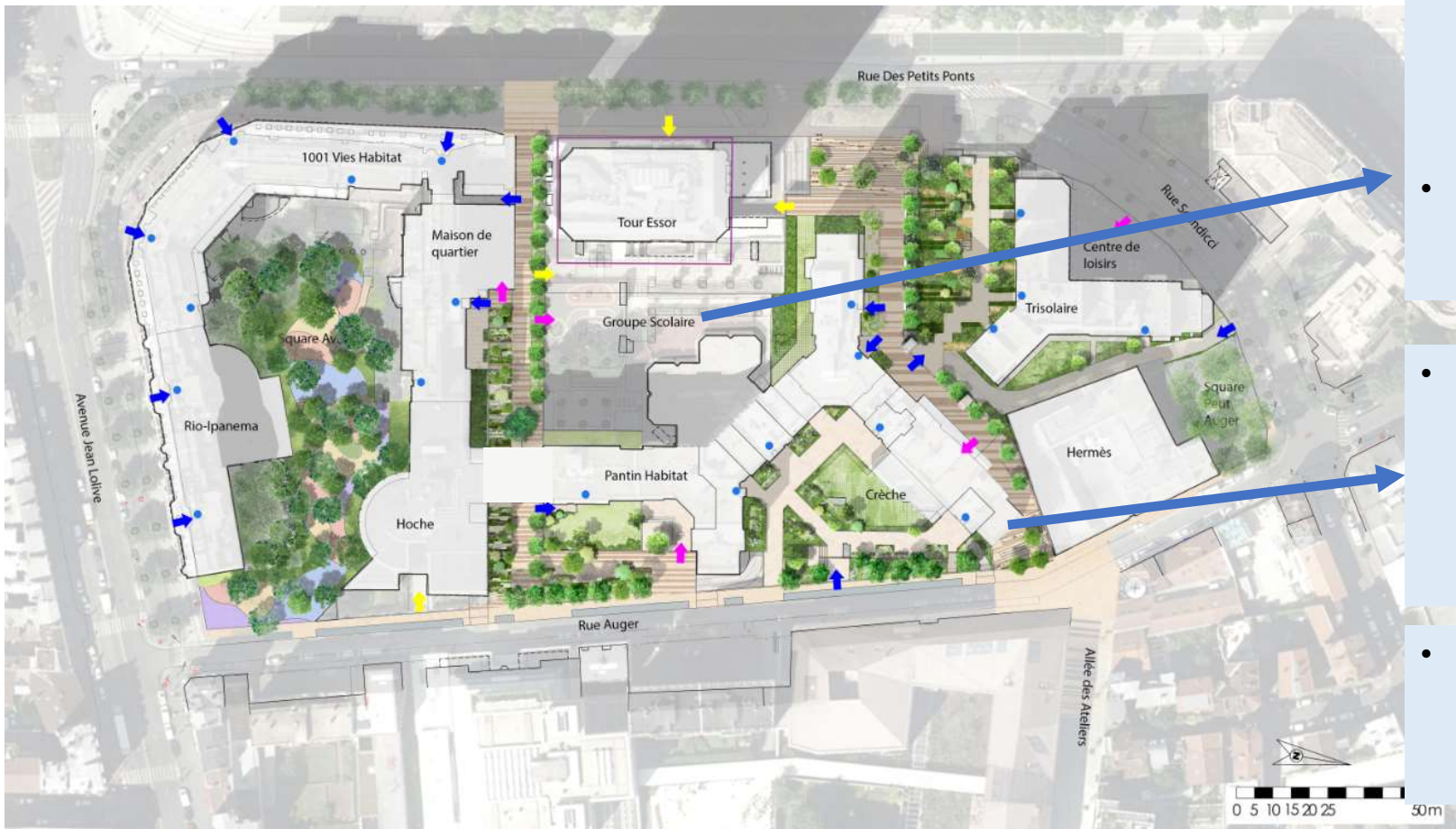
- **Intégrer une ambition environnementale au sein du projet**

Renaturer la dalle, y compris dans les parties résidentialisées.

Créer des espaces publics verts et des îlots de fraîcheur.

Procéder à la réhabilitation thermique des bâtiments concernés.

Les raisons de la non-validation par l'ANRU en 2020 : une réponse incomplète aux enjeux identifiés en phase diagnostic

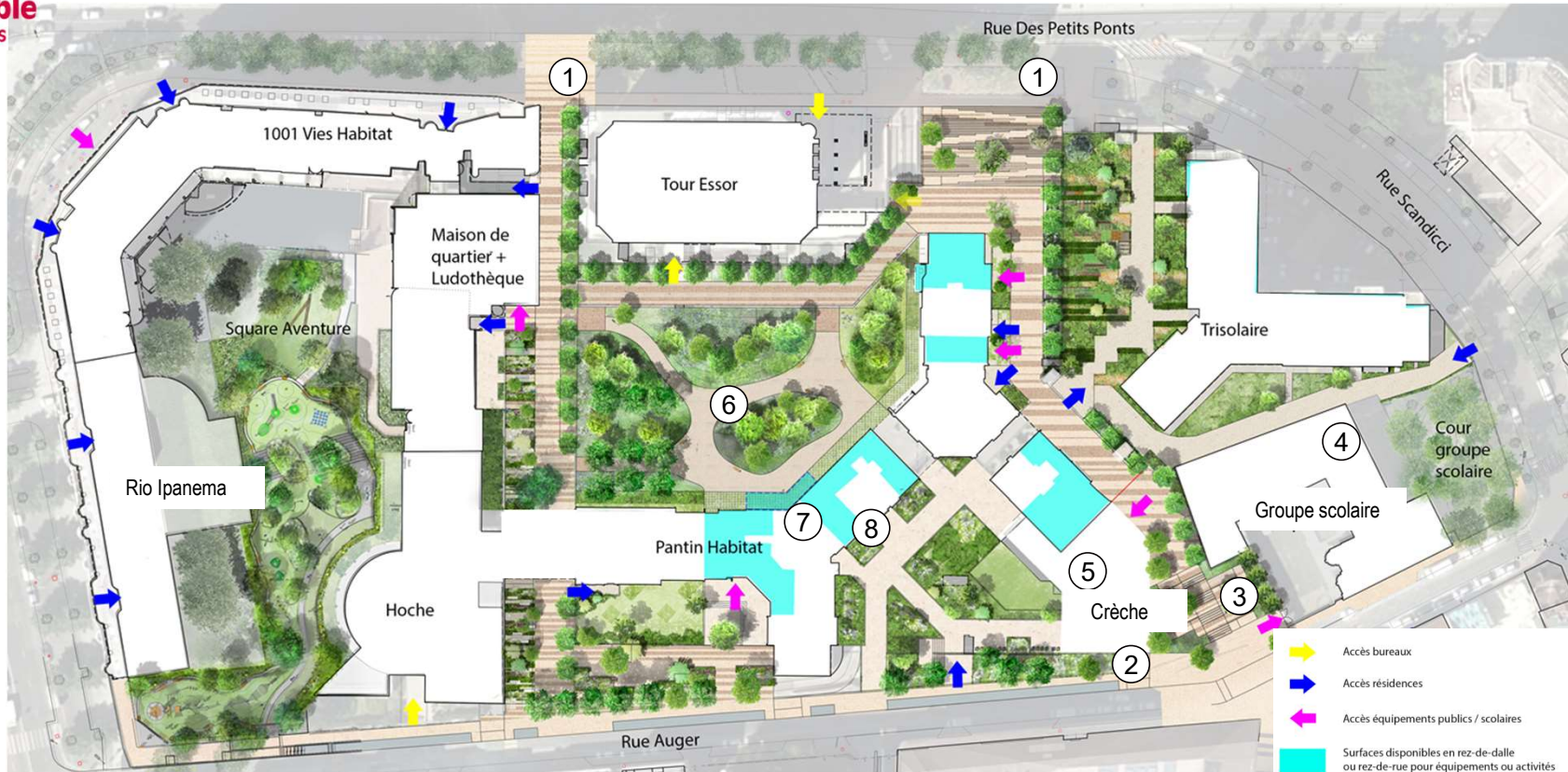


- Un cœur d'îlot qui reste très imperméable et quasiment sans végétation.
- Pas de traitement des différences de niveau

- L'accès à l'îlot depuis le centre-ville reste confidentiel car très étroit et avec un fort dénivelé

- Une absence de démolition qui n'ouvre pas le quartier sur la ville

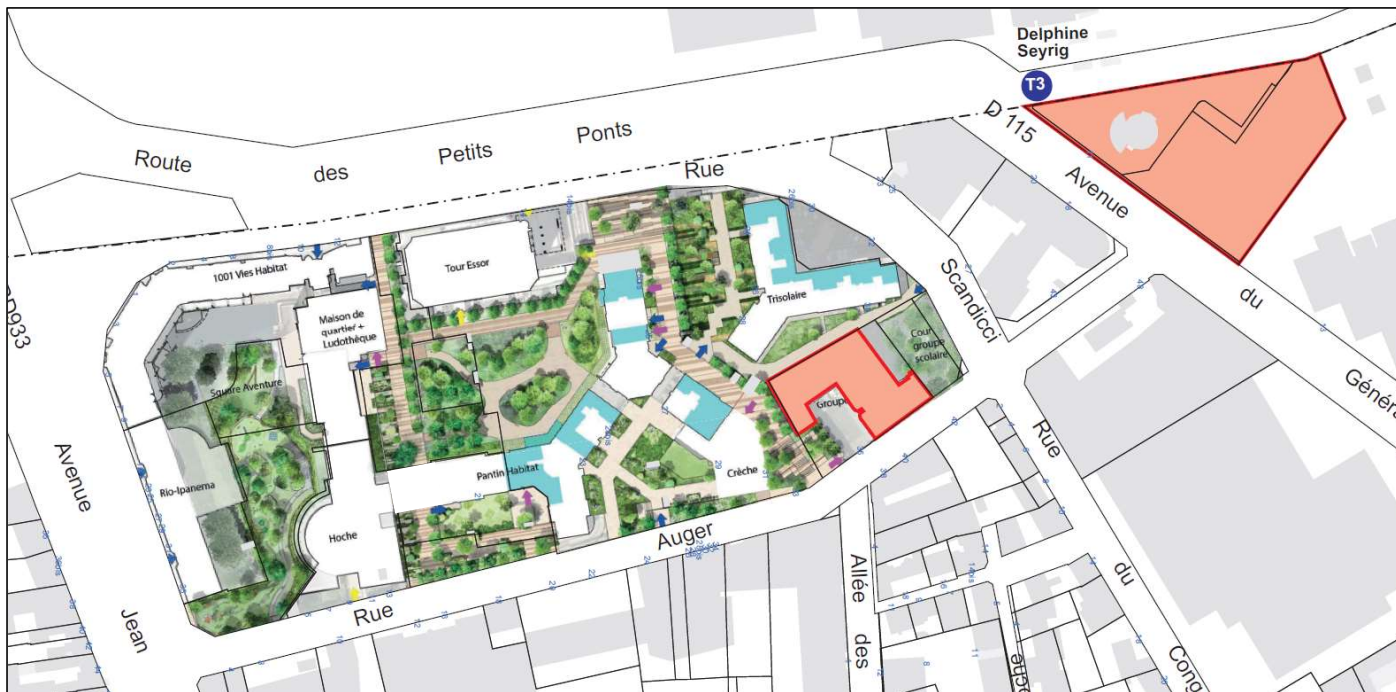
Le nouveau projet validé en clause de revoyure



- ① Désenclavement de l'îlot par la création de 2 mails publics avec entrées généreuses
- ② Démolition de 23 logements au 31, rue Auger
- ③ Acquisition et démolition partielle du bâtiment Hermes et ouverture vers l'allée des Ateliers.
- ④ Installation du groupe scolaire et du centre de loisirs dans Hermès
- ⑤ Démolition, reconstruction d'une crèche et réadressage sur le mail des Ateliers
- ⑥ Création d'un espace vert public généreux
- ⑦ Programmation active des RDC de Pantin Habitat, à dominante éq. publics
- ⑧ Réhabilitation et résidentialisation de Pantin Habitat

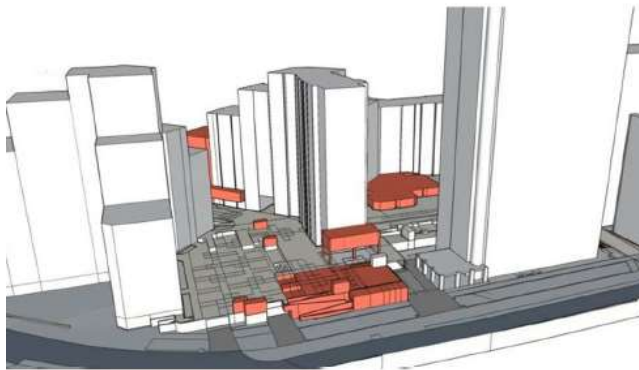
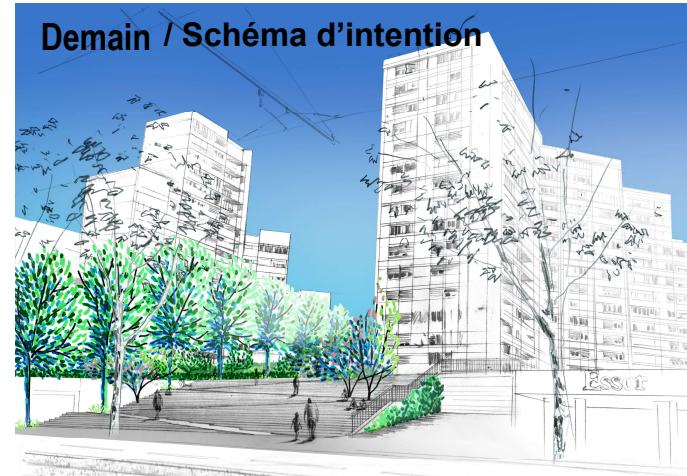
Equipement – Groupe Scolaire

Deux options à l'étude pour l'implantation



- **Option initiale :**
Sur le site CAMA d'Hermès au 35 rue Auger. Cette option dépend des négociations en cours avec l'entreprise
- **Option alternative à l'étude :**
Sur le site du Courtepaille (propriété de l'EPFIF) à proximité de l'ilot 27 sur l'avenue du Général Leclerc.

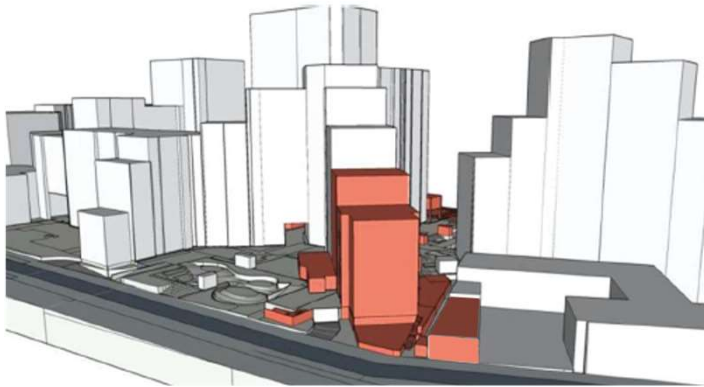
Le désenclavement : côté route des Petits Ponts



- **Adoucissement de la pente et création d'un escalier monumental à faible inclinaison et accès pour les personnes à mobilité réduite.**
- **Végétalisation et ouverture de cet accès à la dalle :** chaque arbre représenté sur la perspective est en mesure d'être planté.

Le désenclavement : côté rue Auger

Aujourd'hui

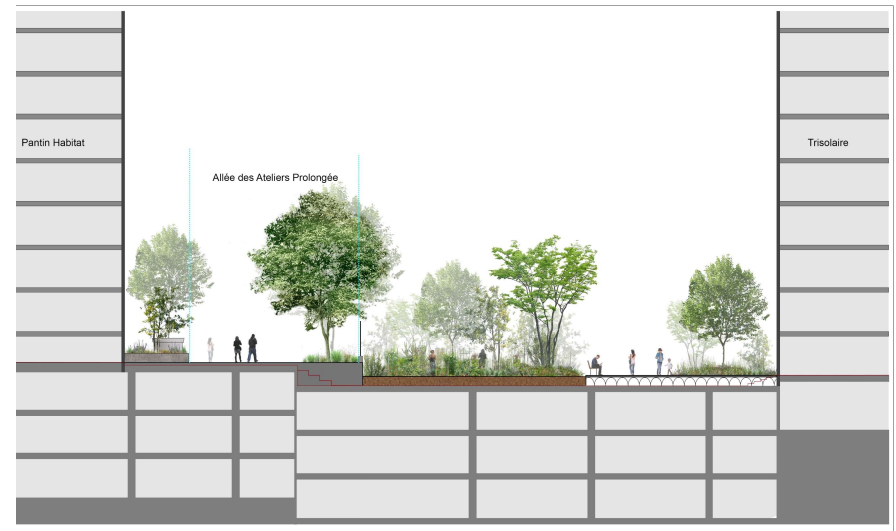
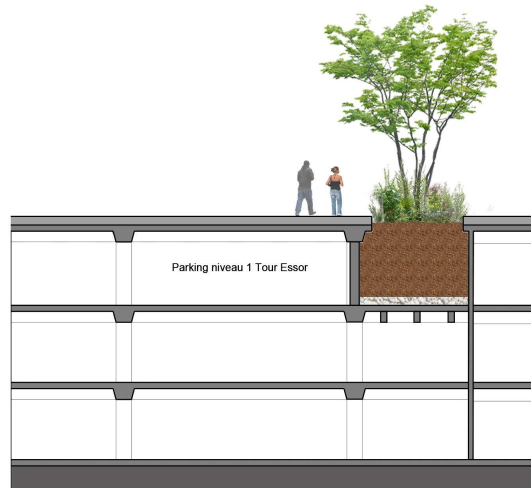


Demain / Schéma d'intention



- Création d'un escalier par paliers à faible inclinaison et accès pour les personnes à mobilité réduite.
- **Végétalisation** et ouverture de cet accès à la dalle
- **Ouverture d'un parvis** permis par la démolition du 31 , rue Auger et d'une partie du bâtiment appartenant Hermès
- **Création d'une continuité directe avec la rue des Ateliers et le centre-ville**

- **Doublement de la surface végétalisée de l'îlot : de 4100m² actuellement, à 8500m²**
- **La création d'un parc central pour lutter contre l'îlot de chaleur**
- **Des méthodes de végétalisation des espaces sur dalle** permettant de :
 - planter des arbres de haute tige
 - et de combler les différences de niveau avec de la terre végétale
- **Préemption par la Ville de 10 places de parking sous la dalle (14 rue Scandicci) le 7 novembre 2023**



Une réhabilitation ambitieuse des ensembles de logements

LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS CONSERVÉS DE PANTIN HABITAT (332 logements)

- Réhabilitation par l'extérieur et isolation thermique
- Remplacement des menuiseries
- Remise en état des pièces humides
- Rénovation des halls
- Mise en conformité des colonnes électriques et des réseaux
- Externalisation de la collecte ordures ménagères et tri (fermeture des pelles vide-ordures)
- Mise aux normes des parkings (sécurité incendie, structure)
- La réhabilitation sera réalisée en milieu occupé
 - Un coût au logement de plus de 47 000 €
 - Un coût total estimé à plus de 15,5M€ TTC

LA RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ DU TRI SOLAIRE

- Un accompagnement de la copropriété entamé par la Soreqa, la Ville et l'agence Urban Act.
- Des travaux qui pourraient être votés en 2024 avec le soutien de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) : aide à l'ingénierie et aide individuelle pour les travaux en fonction des revenus.



Le patrimoine de Pantin Habitat

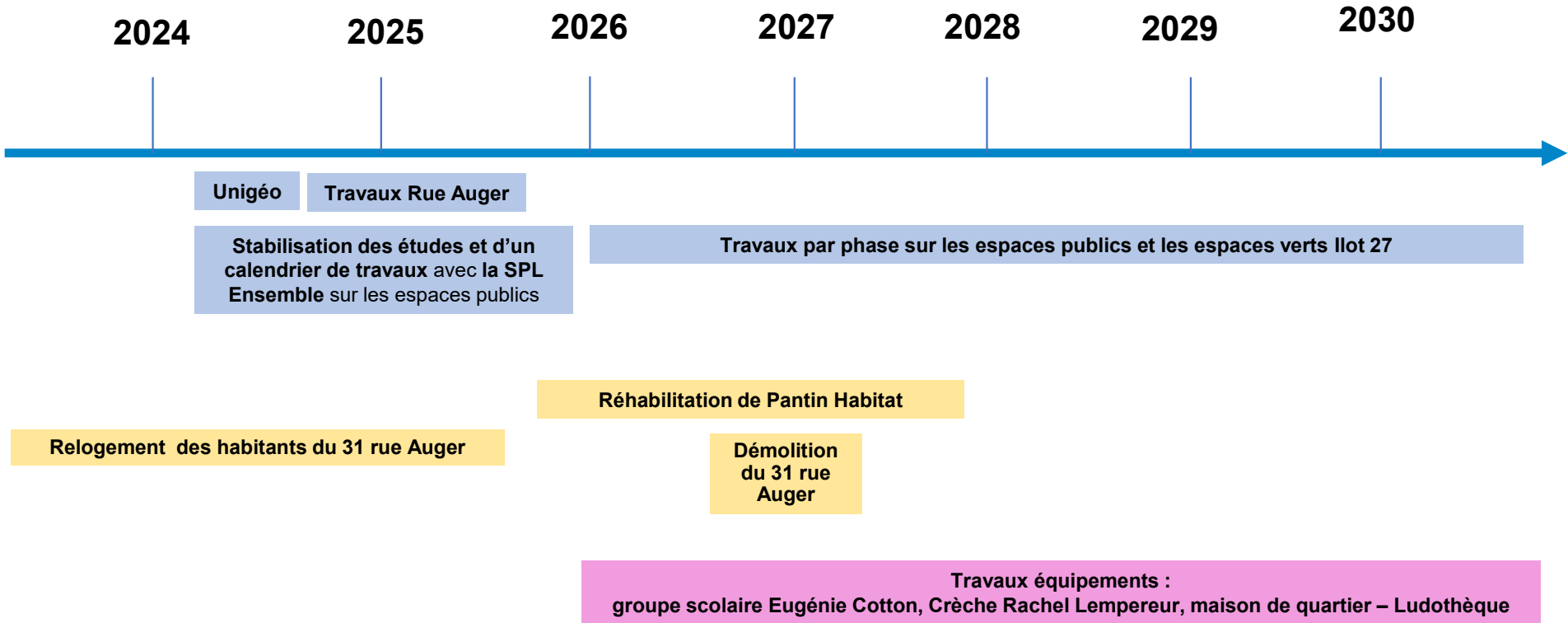


La copropriété du Tri Solaire

Calendrier prévisionnel

Quelques grands jalons calendaires

Réhabilitation et travaux Pantin Habitat
Espaces Publics
Equipements publics



Concertation le long du projet

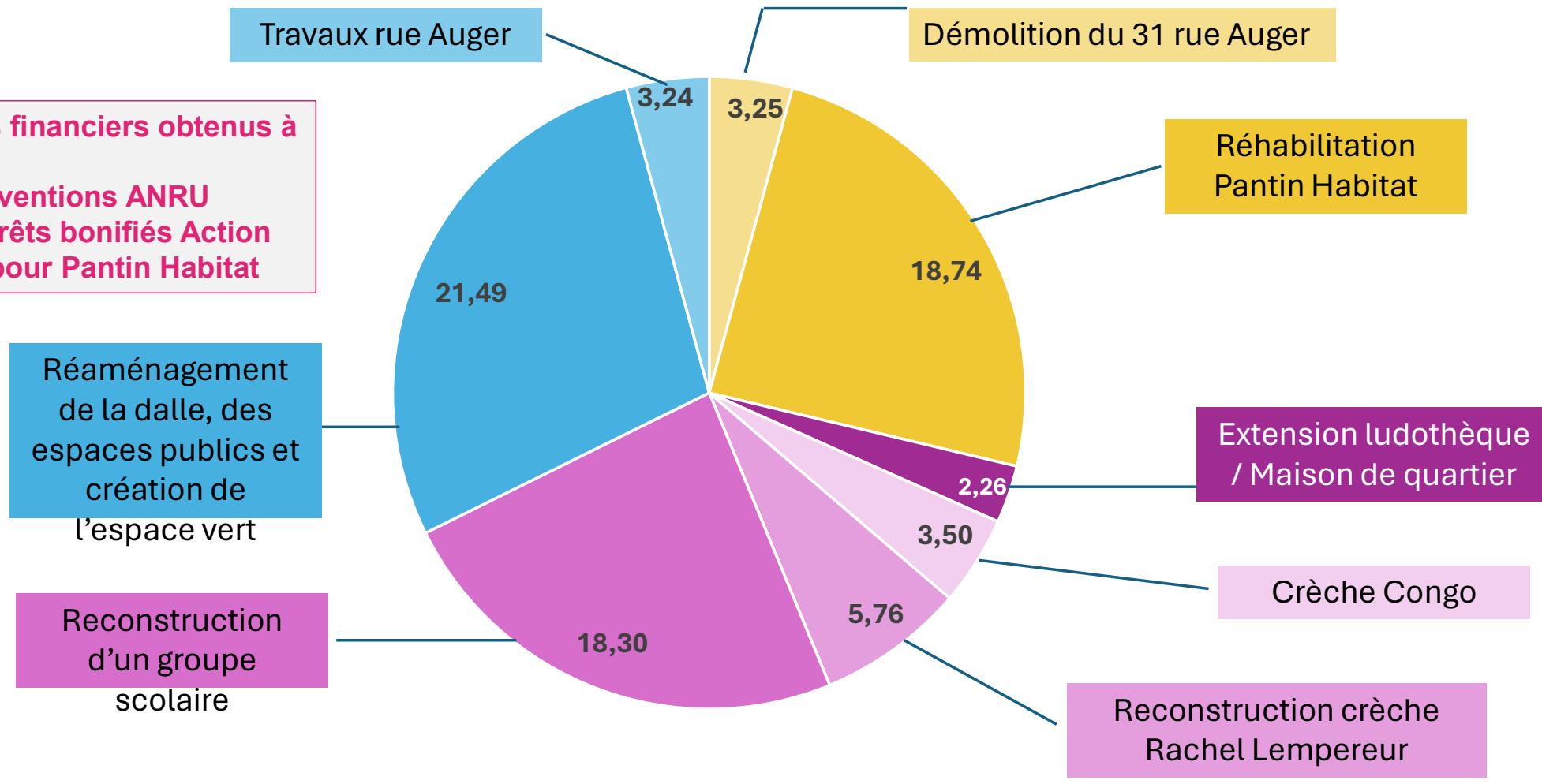


Un projet d'ampleur qui représente un investissement important pour les collectivités et leurs partenaires: plus de 76M€ de dépenses

Des concours financiers obtenus à hauteur de :

 - 13,9M€ subventions ANRU

 - 6,7 M€ de prêts bonifiés Action Logement pour Pantin Habitat





SPL
ENSEMBLE

La SPL Ensemble, futur aménageur de l'îlot

La **SPL Ensemble** créée en 2018 pour accompagner opérationnellement **l'EPT, la Ville de Pantin, et les autres villes du territoire** d'Est Ensemble dans l'exercice de leurs compétences en matière **d'aménagement/renouvellement urbain** et de **construction/maîtrise d'ouvrage** d'équipements.

Elle met en œuvre des programmes et projets de différents natures sur le territoire d'Est Ensemble :

- Les **écoquartiers et l'aménagement de la ville en transition** : écologique, énergétique, sociale, ...
- Le **renouvellement urbain des quartiers** en politique de la ville
- La conduite d'opérations **d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure**
- Et plus globalement l'étude et la **coordination de projets complexes** (fonciers, techniques, sociaux, multi-partenariats,...)

Une Entreprise Publique Locale à l'actionnariat 100% public



SPL
ENSEMBLE

Présentation des missions de la SPL Ensemble

Conduite de l'opération d'aménagement de la Dalle

- Poursuite et finalisation des études pour définir le projet paysager et d'espaces publics futurs de l'îlot
- Acquisitions foncières nécessaires à mener dans le cadre de l'opération
- Stabilisation d'un calendrier de travaux
- Réalisation des travaux et gestion des chantiers

5.

Accompagnement et Relogement des habitants du 31, rue Auger

Les grands principes du relogement dans le cadre du projet

Les engagements

- Proposer une localisation respectant les demandes du ménage,
- Garantir une maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés,
- Soumettre une proposition de relogement adaptée à la composition familiale,
- Assurer un accompagnement des ménages tout au long du processus dans le cadre du plan de relogement.

Les conditions matérielles du relogement

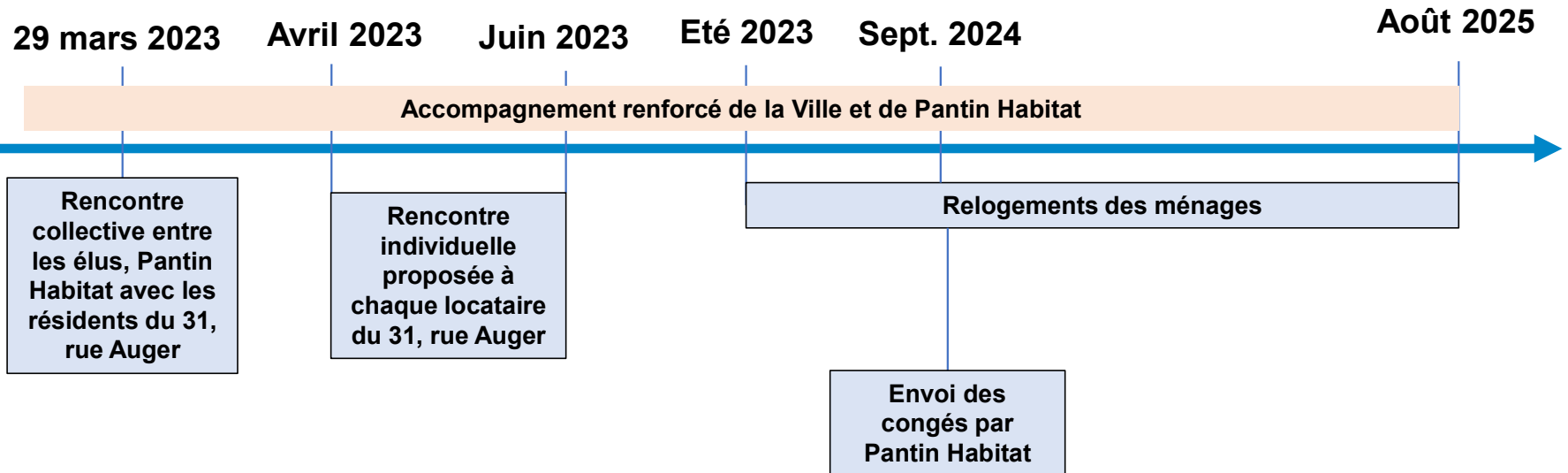
- Les familles seront assistées jusqu'au relogement définitif et accompagnées dans leurs différentes démarches : visite du logement, acceptation du dossier, calcul de l'APL, signature du bail, déménagement...
- Une convention de relogement sera proposée à chaque locataire, pour garantir ses droits.
- La famille sera suivie pendant 3 mois après son relogement pour s'assurer que l'emménagement se déroule dans de bonnes conditions.
 - Prise en charge par Pantin Habitat des frais engagés pour le déménagement des locataires
 - Prise en charge par Pantin Habitat de certains travaux dans le logement d'accueil
 - Maintien du dépôt de garantie actuel. Dans le cas où Pantin Habitat ne dispose pas du dépôt de garantie, celui-ci devra être reconstitué éventuellement par l'intermédiaire du FSL Accès ou Loca-Pass

Les grands principes du relogement dans le cadre du projet

L'accompagnement social

- L'endettement et le non-paiement des loyers peuvent constituer un blocage au relogement de certaines familles.
- Un travailleur social sera chargé du suivi de cet accompagnement qui se poursuit au-delà du relogement (3 à 6 mois maximum).
- Le Fonds de Solidarité Logement sera sollicité.
- Une coordination sera également mise en place avec la CAF afin de favoriser au mieux le maintien ou la réouverture des droits aux aides au logement.

Calendrier relatif au relogement des habitants du 31, rue Auger



6.

Mise en œuvre du réseau de chaleur & Requalification de la rue Auger

LA MISE EN ŒUVRE DU RÉSEAU DE CHALEUR AVEC UNIGEO

UNE ÉNERGIE PROPRE ET MOINS CHÈRE POUR LES HABITANTS DU QUARTIER

2023 - 2024

- ↳ **Forage** des puits de géothermie sur la commune des Lilas
- ↳ **Démarrage des travaux en 2023** puis poursuite en 2024-2025 en mutualisant avec les travaux d'espaces publics

Rue Auger et rue du Congo

Travaux Unigéo de mars à mai 2024

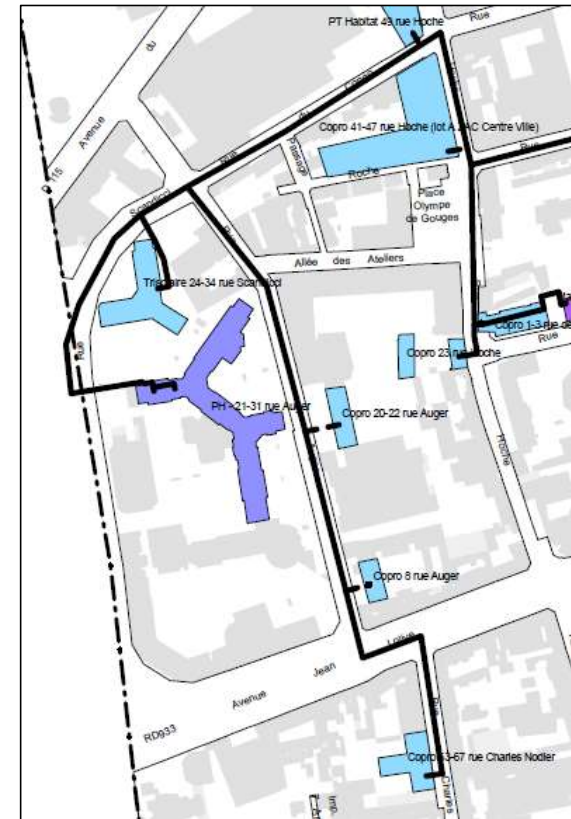
Requalification de la rue Auger en juin 2024 – été 2025

Rue Hoche

Travaux Unigéo avril – mai 2024 puis travaux de piétonnisation en juin 2024

2025

- ↳ **Mise en service** en octobre 2025 pour l'ensemble des logements et bâtiments raccordés (nord et sud canal)
- ↳ **28 000 tonnes de CO2 évitées** chaque année



Rue Auger : requalification et mise à double sens

Présentation du projet

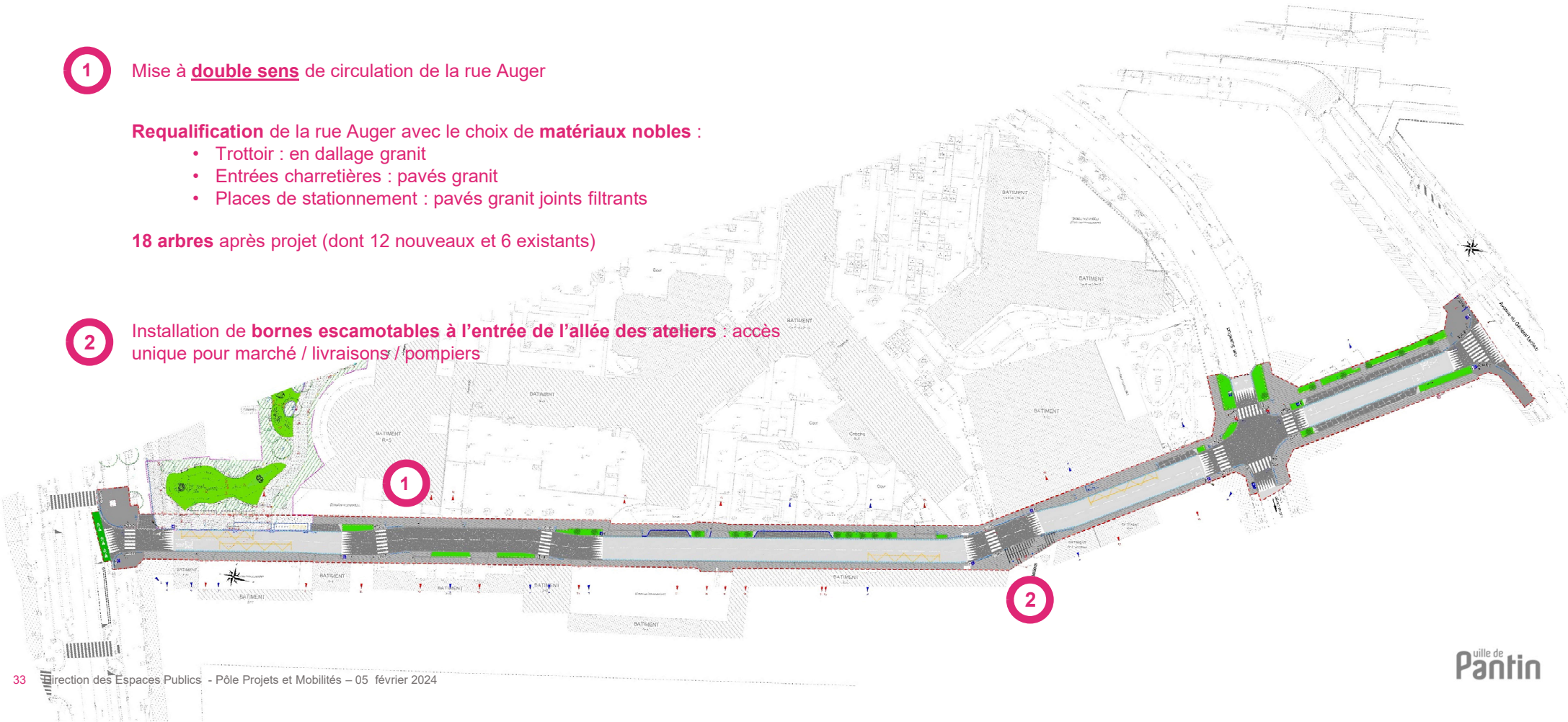
1 Mise à **double sens** de circulation de la rue Auger

Requalification de la rue Auger avec le choix de **matériaux nobles** :

- Trottoir : en dallage granit
- Entrées charretières : pavés granit
- Places de stationnement : pavés granit joints filtrants

18 arbres après projet (dont 12 nouveaux et 6 existants)

2 Installation de **bornes escamotables à l'entrée de l'allée des ateliers** : accès unique pour marché / livraisons / pompiers

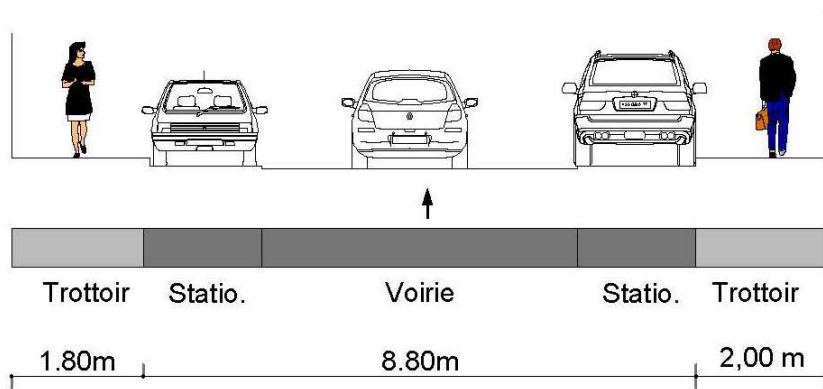


Rue Auger : requalification et mise à double sens

Présentation du projet

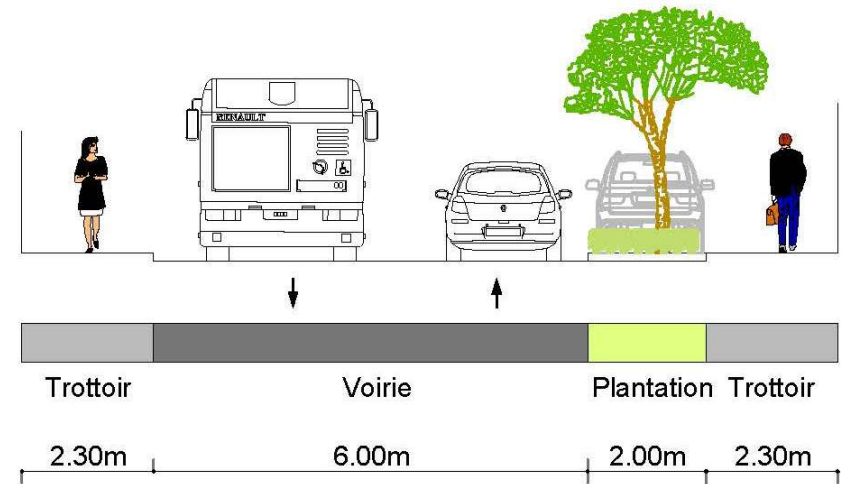
ETAT EXISTANT

Trottoir → Stationnement → Voie unique → Stationnement → Trottoir



ETAT FUTUR

Trottoir → Voie à double sens → bande végétalisée → Trottoir



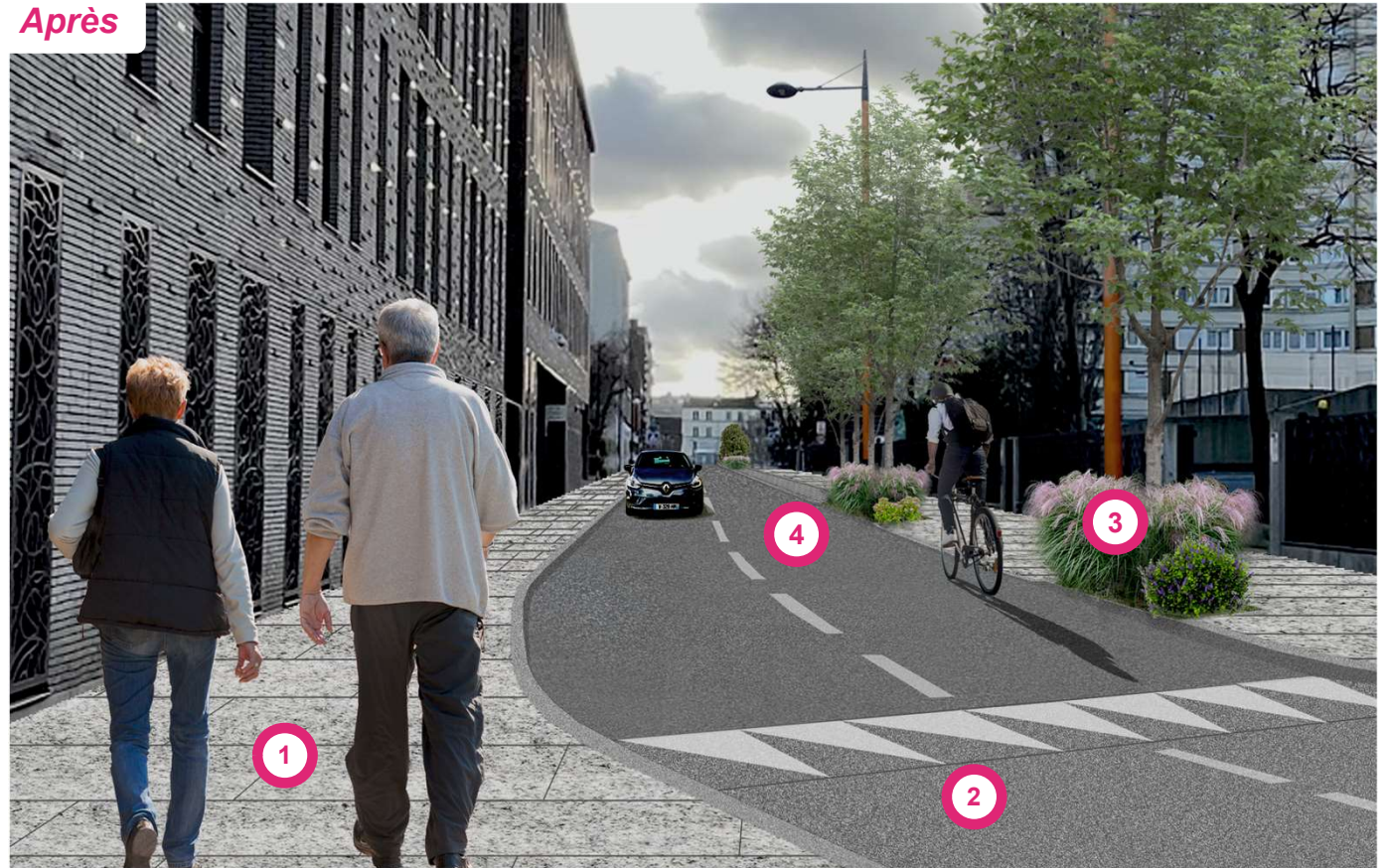
Et stationnement en alternance de la bande végétalisée

Détails des matériaux

Avant



Après



1 Dallage granit

2 Passage surélevé au niveau de chaque passage piéton avec enrobé scintillant

3 Plantation d'arbres et d'espaces verts entre les stationnements

4 Double sens de circulation véhicules et bus
Passage des bus 151, 170 et 330

Détails des matériaux

Quelques références



Bandes plantées comme rue Lépine



Gestion du stationnement/arbre à l'égale de la rue de la Liberté



Dallage à l'égale de la rue du 11 novembre 1918

ZOOM au droit du Petit Bois

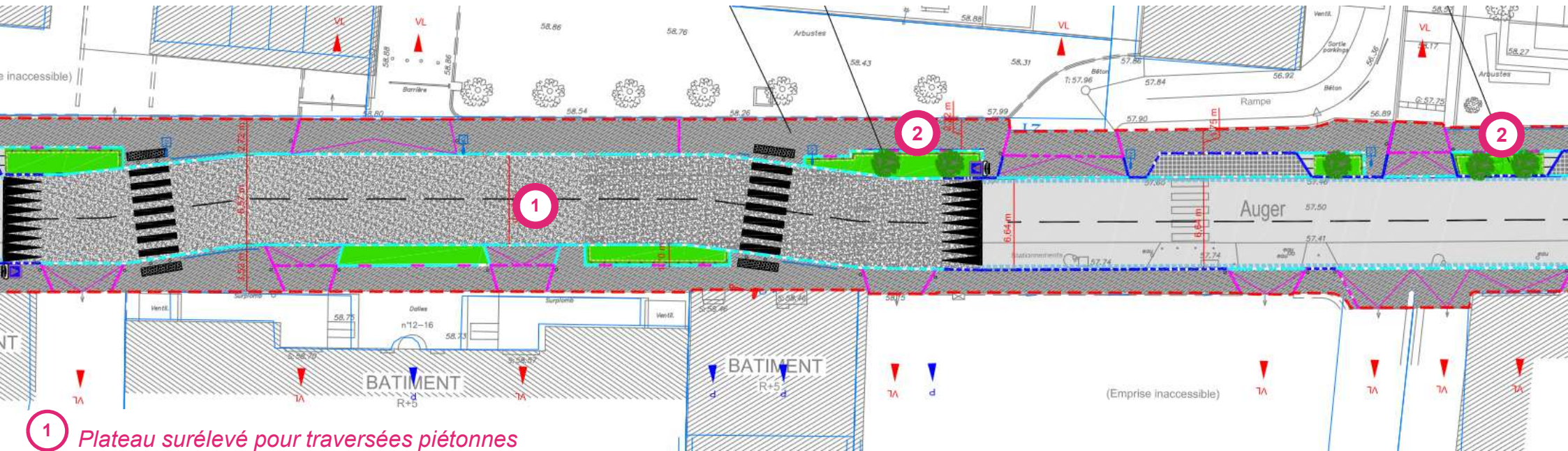
1 Plateau surélevé pour traversées piétonnes sécurisées en enrobé scintillant

2 Arrêts de bus



ZOOM au droit du n°21

Création de traversées piétonnes dans la continuité du mail piétons

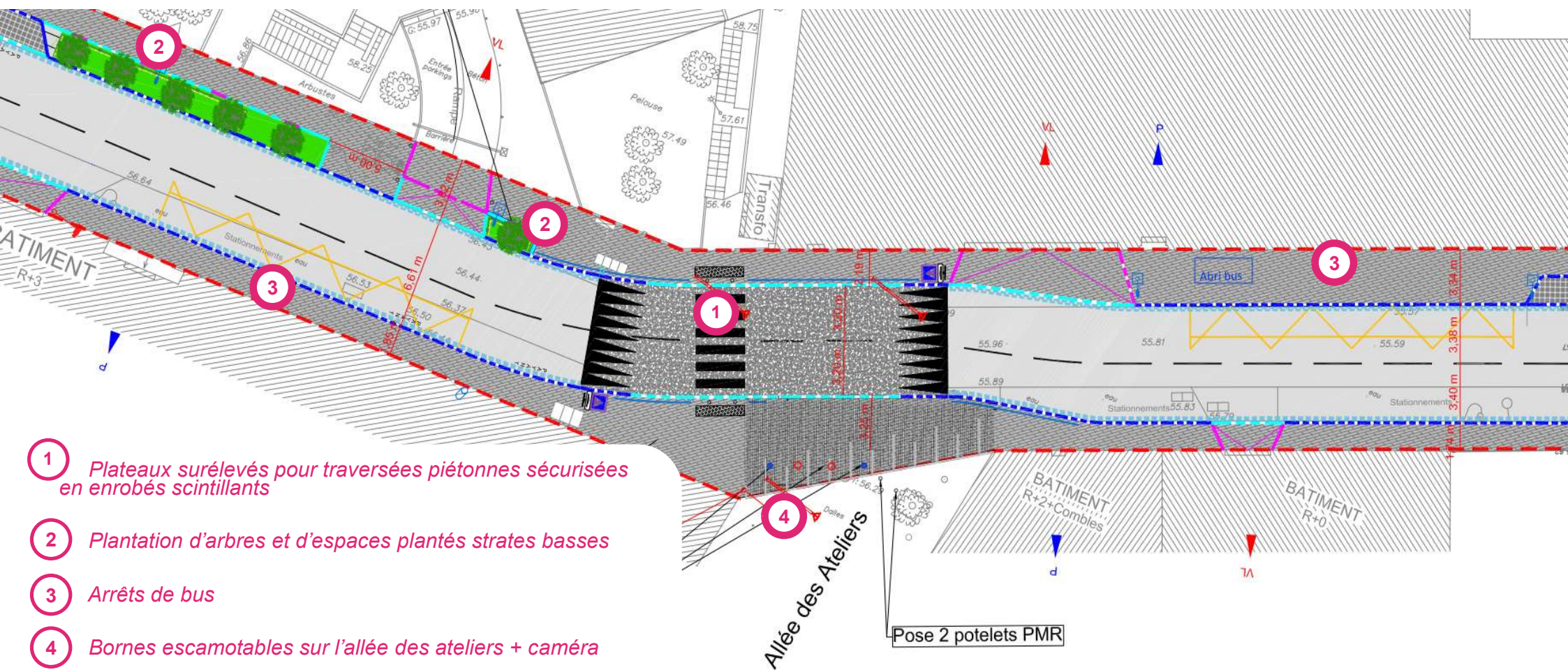


① Plateau surélevé pour traversées piétonnes sécurisées en enrobé scintillant

② Plantation d'arbres et d'espaces plantés strates basses

ZOOM au droit de l'Allée des Ateliers

Préfigurer l'ouverture entre la place du Marché et le cœur de l'îlot 27

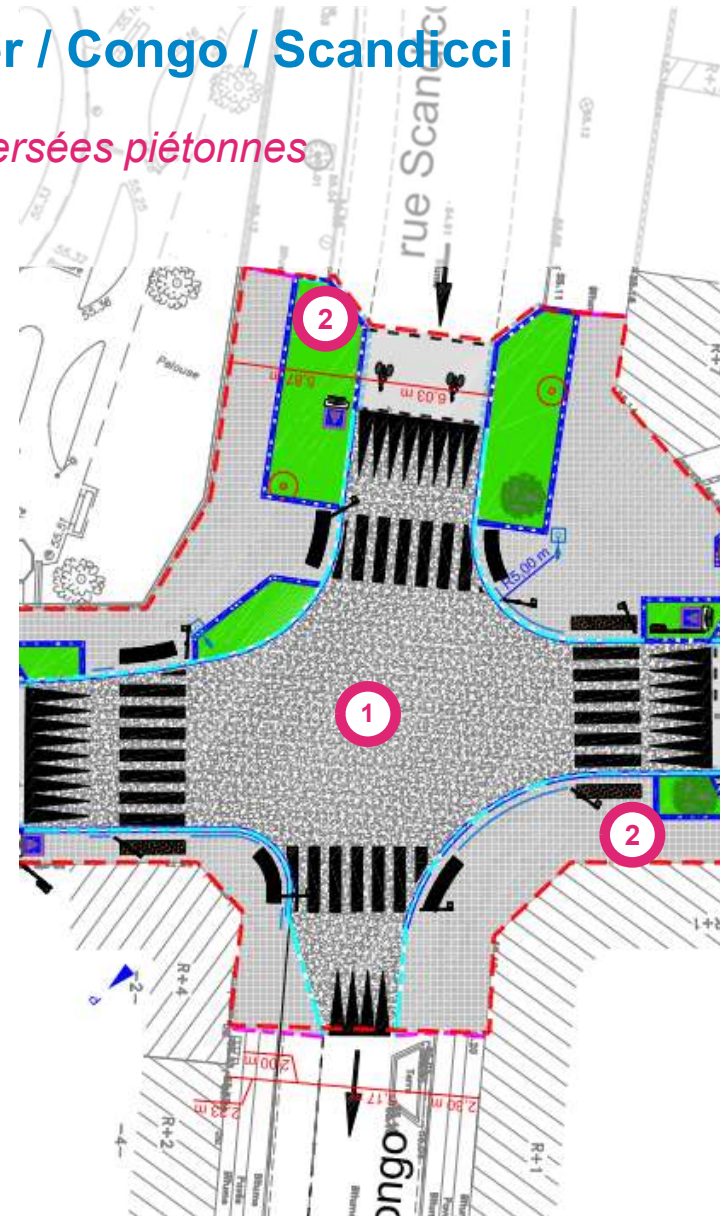


ZOOM au droit du carrefour des rues Auger / Congo / Scandicci

L'objectif est d'apaiser la circulation et favoriser les traversées piétonnes

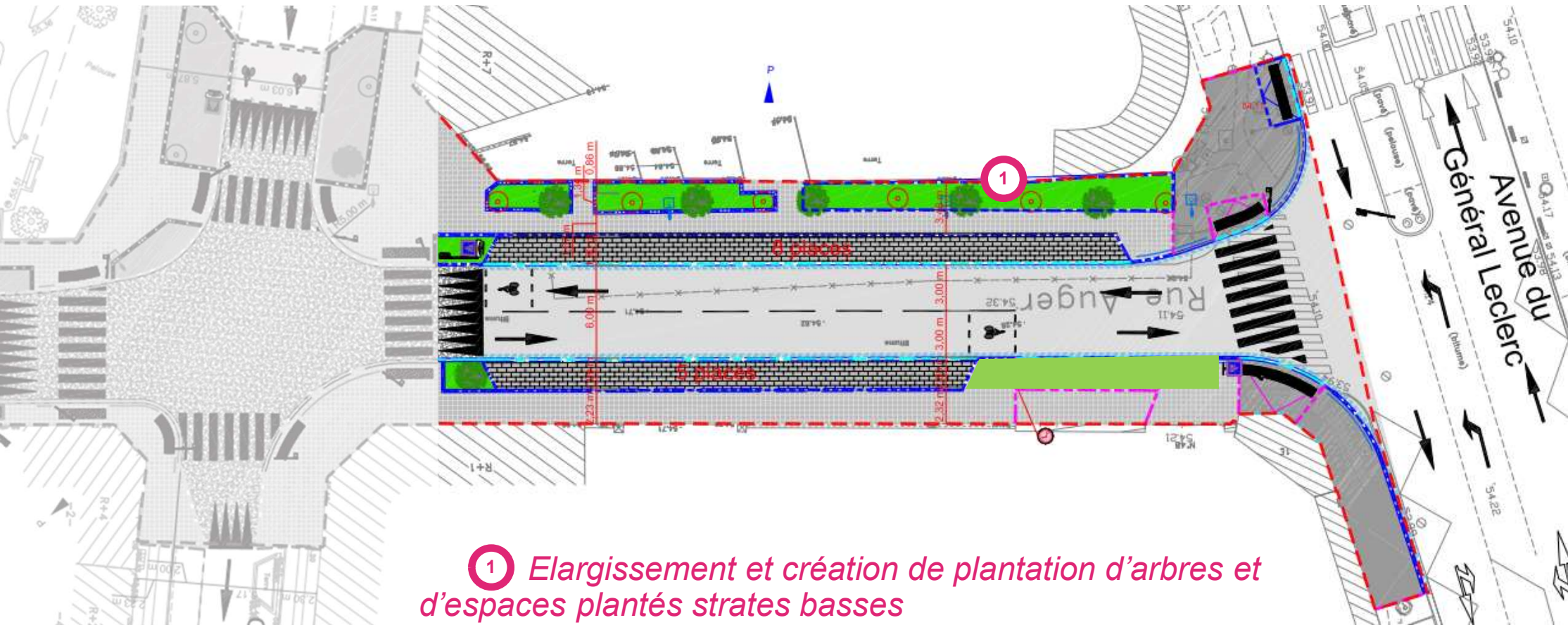
① Plateau surélevé pour traversées piétonnes sécurisées

② Plantation d'arbres et d'espaces plantés strates basses



ZOOM entrée de la rue Auger côté avenue du Général Leclerc

Le prolongement du square Auger sur la rue Auger



1 *Elargissement et création de plantation d'arbres et d'espaces plantés strates basses*

Quelques chiffres

	EXISTANT	APRES PROJET	DELTA
Nombre d'arbres (unité)	6	18	+ 12
Surface espaces verts (m ²)	0	140	+ 140
Stationnement sur voirie (unités)	71	27	- 44

Calendrier et phasage du chantier

COUT PREVISIONNEL : 3 240 000 € TTC

Réunion publique
28/02/2024



Démarrage
des travaux
03/06/2024

Fin des
travaux
Eté 2025



UNIGEO
22 avril- 26 mai

Travaux
Durée prévisionnelle : 1 an (Hors JO, aléas,...)

Livraison
Plantation des arbres
Automne 2025

Durant les travaux :

- *La circulation sera interdite ou restreinte, sauf les accès riverains aux parkings et livraisons*
- *Le stationnement sera interdit*
- *La circulation piétonne sera autorisée dans des espaces protégés*
- *La circulation des cyclistes sera interdite*

7.

Concertation Et Animation du quartier

Les prochaines étapes de concertation sur le projet

De nouveaux ateliers de concertation sur le projet seront à prévoir tout au long du projet à partir de fin 2024

- ↘ **Poursuivre le dialogue** avec les habitants et usagers de l'îlot 27 notamment sur certains éléments du projet qu'il reste à préciser.
- ↘ **Associer l'expertise d'usage des habitants** de l'îlot 27 et des pantinois tout au long de l'avancement du projet urbain.
- ↘ Echanger autour des **enjeux et temporalités du projet de renouvellement urbain**.

Principales thématiques de concertation avec les habitants

Mémoire / représentation / signalétique

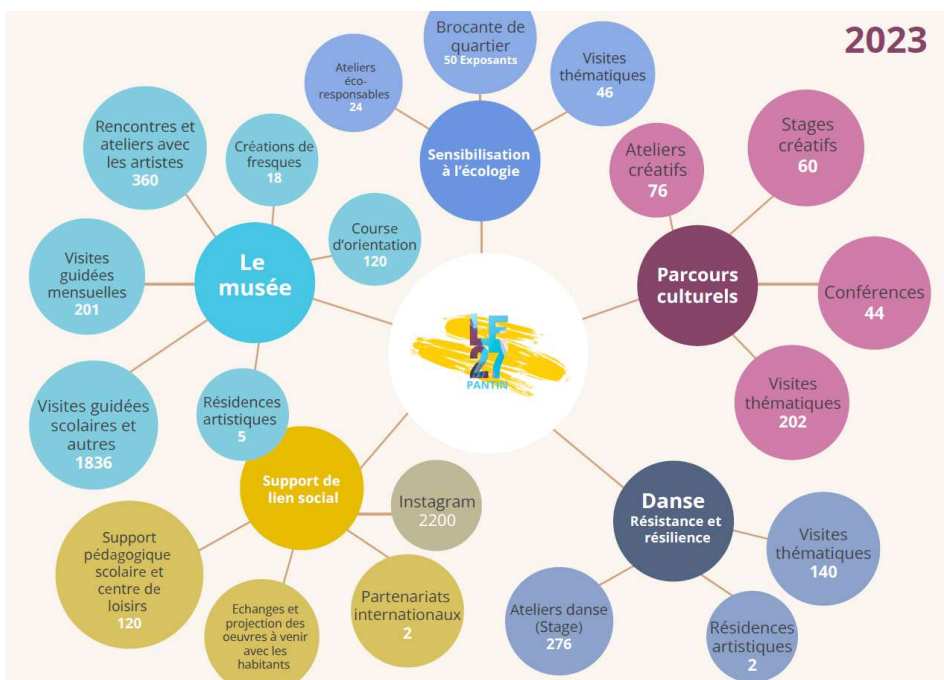
Espaces publics / Les communs

Flux/ Cheminements

Rez-de-chaussée / Equipements

Transition écologique / Santé publique

La maison du projet : un lieu de vie, d'échange et d'animation autour du projet urbain



Un lieu d'animation

- Musée Le 27 Pantin
- Parcours culturels et ateliers de sensibilisation à l'écologie
- Activités et stages durant les vacances scolaires (stage danse, stage mosaïque, activités culturelles....)
- Accueil d'ateliers en lien avec les bailleurs

Un lieu de partage et d'échanges autour du projet

- Permanences assurées par l'équipe projet une fois toutes les deux semaines
→ Prochaines dates : 29 février, 14 mars, 28 mars /14h30-18h30
- Permanences de l'élue de quartier sur rendez-vous auprès de Mme. Nicollet
- Mise à disposition du projet et du registre de recueil des avis et questions