



NPNRU - AUBERVILLIERS

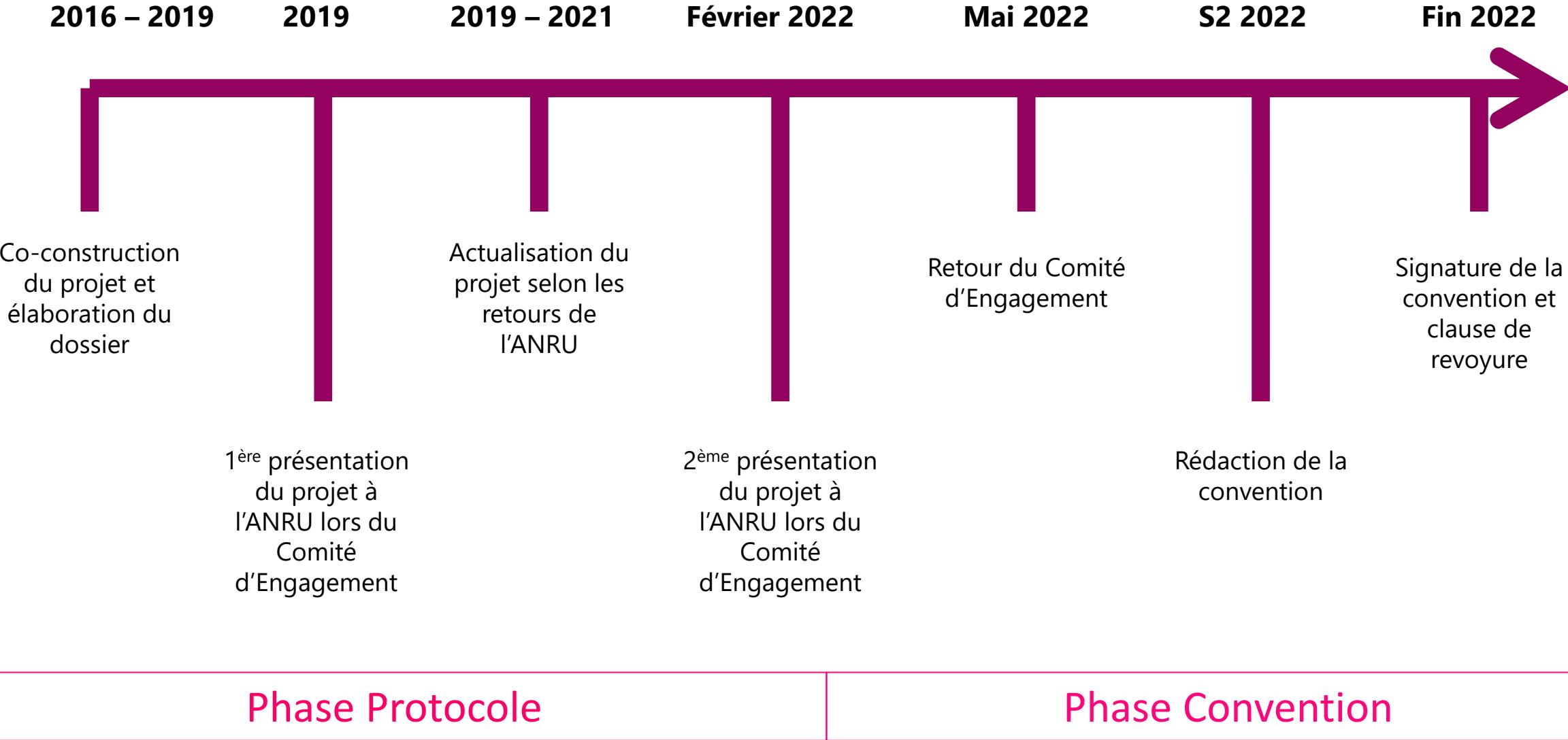
**Réunion publique
sur le secteur Maladrerie
23 juin 2022**

ORDRE DU JOUR

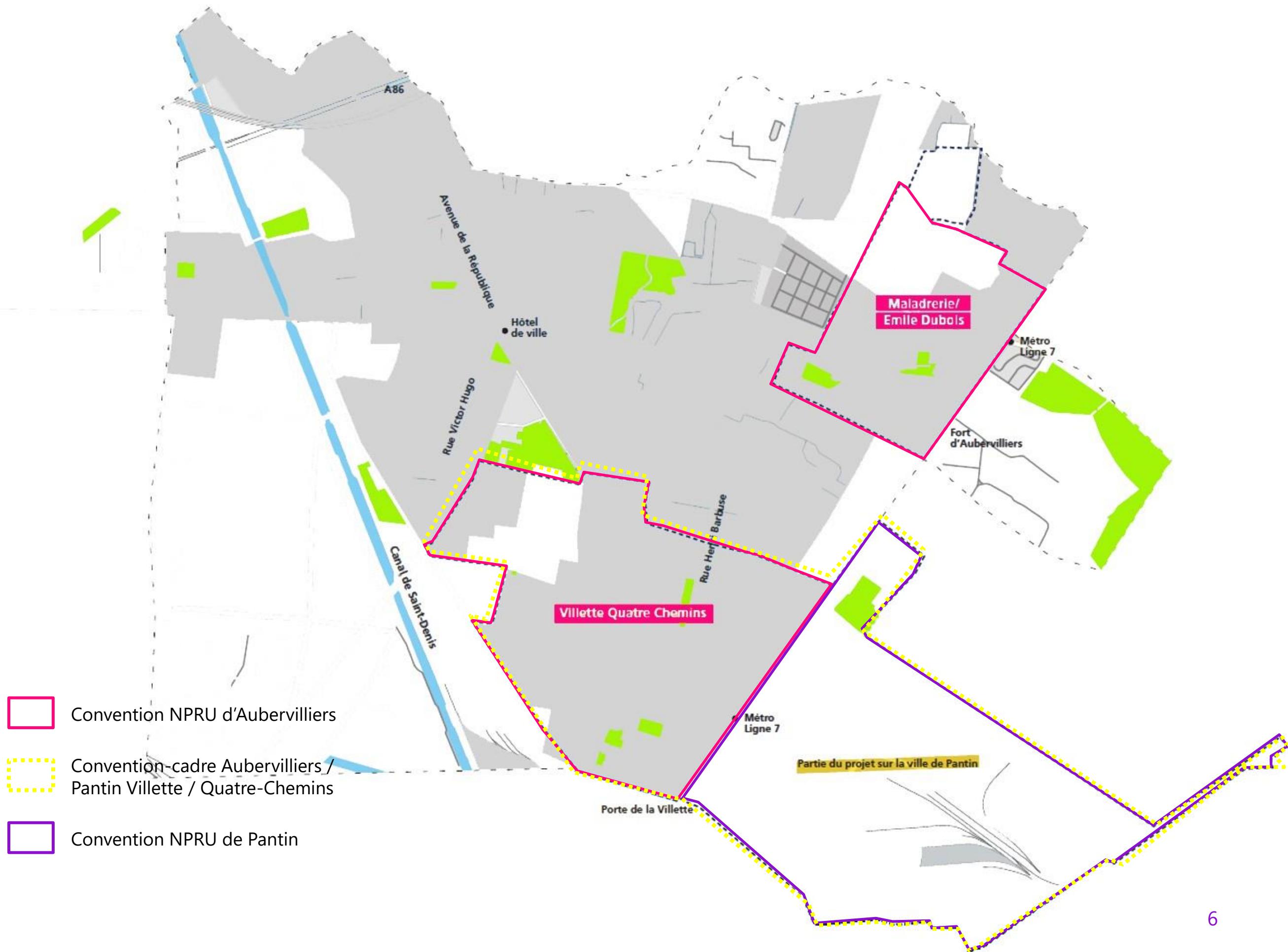
- Introduction de Madame Le Maire
- Les étapes précédentes
- Les orientations du projet à l'échelle de la Ville
- Le projet pour le quartier Emile Dubois Maladrerie
- Zoom sur le secteur de la Maladrerie
- Le calendrier des prochaines étapes
- Echanges

CALENDRIER DES ETAPES PRECEDENTES

**Concours
financier obtenu**
**142,6 millions
d'euros**



LES ORIENTATIONS DU PROJET



Convention NPRU d'Aubervilliers

Convention-cadre Aubervilliers /
 Pantin Vilette / Quatre-Chemins

Convention NPRU de Pantin

UN VOLET INTERCOMMUNAL

Trois objectifs transversaux

Résorber les coupures

Améliorer les liaisons urbaines entre Aubervilliers, Pantin et Paris

Lutter contre l'habitat indigne

Produire une offre de logements abordables et de qualité

Redynamiser le commerce et l'activité

Changer l'image du quartier pour préserver sa mixité fonctionnelle



Le comblement de la trémie

Dans le cadre du réaménagement de l'avenue J. Jaurès, c'est une condition majeure de réussite du projet.

DES LEVIERS D'ACTION IDENTIFIÉS

Transition écologique
et énergétique

Insertion des grands
îlots d'habitat social

Résorption de l'habitat
indigne

Offrir des espaces publics de
qualité

Développer des équipements
qui répondent aux besoins
de la population

**Renforcer l'attractivité des
quartiers en transformant
significativement l'offre de
logements, d'équipements,
de commerces et d'espace
public**



DÉVELOPPER LES VOCATIONS spécifiques et complémentaires des deux quartiers

Emile Dubois – Maladrerie

Une vocation paysagère
et artistique



Villette Quatre-Chemins

Un quartier mixte et productif



EN ASSOCIATION AVEC LES HABITANTS

En complément des études et diagnostics menés en phase protocole

- Sur les deux quartiers
- À l'aide de dispositifs participatifs allant au-delà de la concertation réglementaire
- Pour affiner la connaissance des besoins et des dysfonctionnements

Une concertation qui se poursuivra en phase opérationnelle :

- Par les maitres d'ouvrage sur chaque opération et particulièrement celles relatives aux espaces publics et à la Maladrerie
- Via des dispositifs variés

LA CO-CONSTRUCTION EN PHASE PROTOCOLE

A Emile Dubois - Maladrerie

6 TEMPS D'ÉCHANGE DANS L'ESPACE PUBLIC
130 participants

3 ATELIERS SPECIFIQUES
Commerçants Jeune public Locataires OFP

1 groupe de travail PERMANENT
TOUT AU LONG DE LA DEMACHE

LA SEMAINE DU PROJET
Ateliers (x5) Promenade « Appel à idées » Permanences du projet
commentée + 100 contributions -50 VISITES

UN FORUM DU PROJET
152 personnes 7 grandes questions en débat

Des réunions publiques + Temps de consultation spécifiques
Restitutions en fête de quartier

A Vilette Quatre-Chemins

REUNIONS PUBLIQUES

DE LANCEMENT ET DE RESTITUTION
(+ 100 participants)

ENQUETE DANS L'ESPACE PUBLIC
174 personnes interrogées

3 RENCONTRES
conseillers citoyens partenaires du quartier

3 ATELIERS SPECIFIQUES
Commerçants Collégiens (90) Locataires OFP

JEU DE L'AMENAGEUR
+ de 90 «joueurs»

LE FORUM DU PROJET
Restitution du diagnostic Boîte à idées Expo photo «mon quartier comme je l'aime»

LE PROJET POUR LE QUARTIER EMILE DUBOIS - MALADRERIE

UN NPNRU

Un projet recentré sur deux secteurs opérationnels

Emile Dubois

- Un projet ambitieux et transformateur
- Une offre de logements nouvelle ou requalifiée
- Des espaces verts publics de qualité intégrés dans une trame verte revalorisée
- Un maillage viaire repensé et clarifié
- Une offre d'équipements requalifiée et adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants du quartier

Maladrerie

- Une identité artistique, patrimoniale et paysagère réaffirmée et revalorisée
- Un patrimoine bâti et des terrasses requalifiés dans le respect des normes patrimoniales et de l'idéologie du projet initial
- Des espaces extérieurs revalorisés et hiérarchisés
- Des équipements fédérateurs créés ou restructurés

La copropriété des Joyeux

- Un devenir à définir en articulation avec le projet de renouvellement urbain



LE PROJET

En chiffres

807
Logements
résidentialisés

792
logements
sociaux
requalifiés

621
Démolitions
Dont **240** chambres
FTM Adoma

434
ménages
à reloger
(hors FTM Adoma)

85 191 m²
Espaces
publics créés
ou réaménagés

5
Équipements
créés ou
rénovés

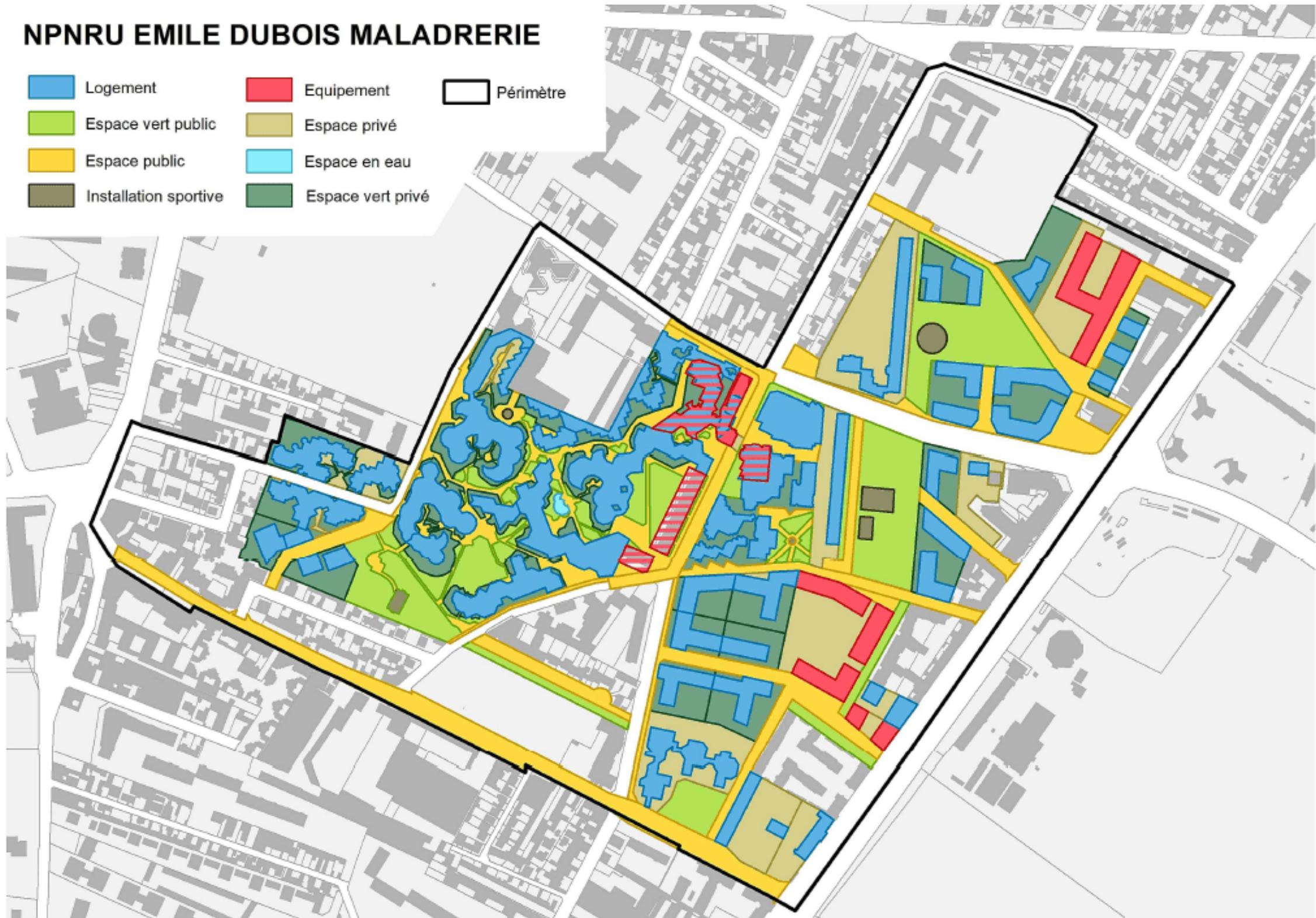
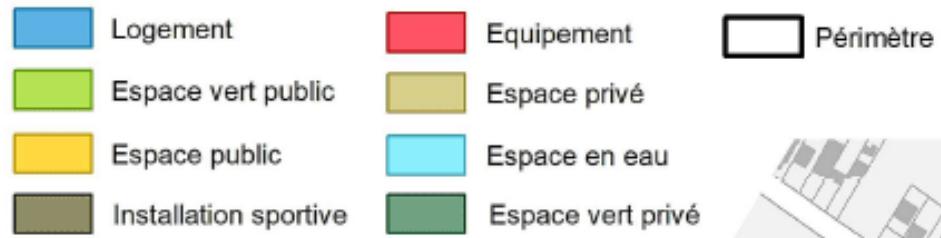
624
logements
neufs

dont **140**
chambres
FTM
Adoma

UN NPNRU

Vue d'ensemble du projet

NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE



DES CRÉATIONS OU DES RÉNOVATIONS D'ÉQUIPEMENT

Financés dans le projets NPNRU ou hors projet

Dans le projet NPNRU

- Création du groupe scolaire Emile Dubois Nord (24 classes et un centre de loisirs)
- Restructuration et extension du pôle culturel
- Création d'un pôle Petite enfance (60 berceaux + RAM + Lieu d'accueil enfant parent LAEP)
- Création de la Maison de la citoyenneté et des projets

Hors projet

- Création du groupe scolaire Emile Dubois sud
- Construction du groupe scolaire Brossolette
- Restructuration du stade Delaune
- Maison des jeunes Emile Dubois

Secteur Maladrerie

LES GRANDS ENJEUX

du projet de rénovation urbaine de la Maladrerie

- Reconnecter la Maladrerie à Emile Dubois et au Fort d'Aubervilliers,
- Redonner de l'attractivité et revaloriser **l'identité culturelle et paysagère** de ce quartier labellisé « Patrimoine du XXe siècle »,
- **Lutter contre la précarité énergétique** et améliorer l'habitabilité,
- **Co-construire le projet avec les habitants**, les associations locales, l'Architecte des Bâtiments de France, etc ...

LA VALIDATION

du projet de rénovation urbaine de la Maladrerie

- L'ANRU était défavorable au financement de l'opération jusqu'en 2021 en raison de la faible ambition et du coût du projet
- Un nouveau travail a été effectué sur les économies d'énergie et la faisabilité financière
- Projet validé par l'ANRU en 2022 :
 - Coût des interventions OPH: **41,7 millions d'euros**
 - Coût moyen réhabilitation: **90 000 €/logement**
 - Coût moyen résidentialisation: **12 000 €/logement**
 - Aide de l'ANRU: **22,8 millions d'euros**

LA CONCERTATION

du projet de rénovation urbaine de la Maladrerie

- Les grandes ambitions du projet sont identifiées et la volonté de co-construire le programme de réhabilitation et de résidentialisation est affirmée
- Les projets de réhabilitation seront concertés au travers d'ateliers thématiques, de questionnaires, de réunions de pied d'immeuble...
- Les projets de résidentialisation feront l'objet d'une concertation renforcée: co-construction avec les habitants sur plusieurs sujets (cheminements, signalétique, choix des séparatifs...)

UNE RÉHABILITATION AMBITIEUSE réalisée en milieu occupé

Chaque locataire sera informé personnellement des travaux à venir dans son immeuble en fonction du calendrier des réhabilitations.

Pour l'habitat collectif, il ne sera pas nécessaire de déménager le temps des travaux.

TRAVAUX ENVISAGES :

- Interventions sur le **clos et couvert**, les **parties communes**, les installations techniques, les **pièces humides**...
- Rénovation et **isolation des menuiseries** d'origine, inserts de couleur remaniés dans l'esprit du projet d'origine,
- Réfection des **étanchéités des toitures** terrasses et **végétalisation** sur la base d'un protocole concerté pour permettre leur appropriation par le plus grand nombre,
- Recherche du label **BBC Rénovation** sur chaque tranche par le déploiement de **solutions de chauffage innovantes** (radiateurs numériques).



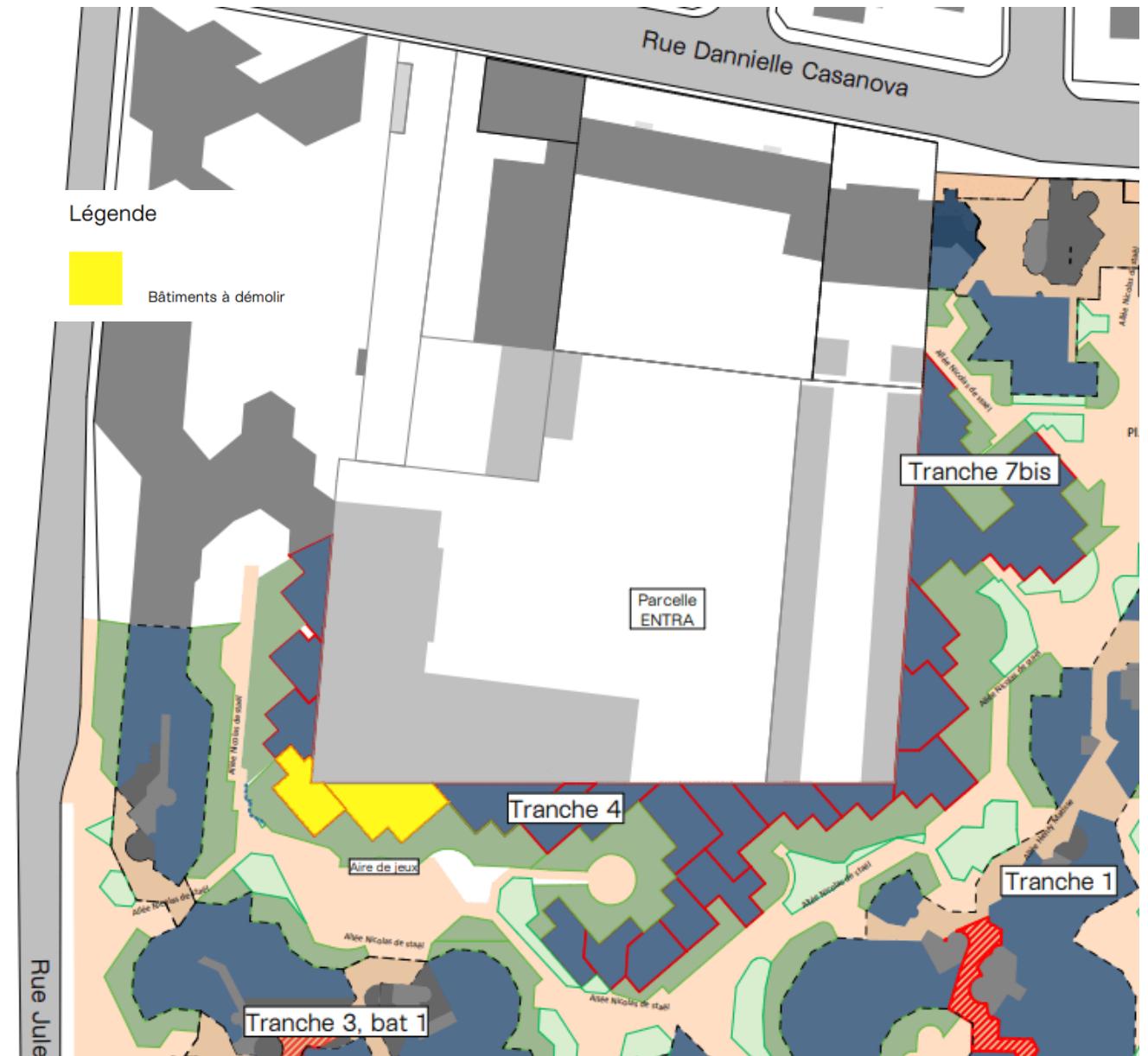
LE DEVENIR DES PAVILLONS

Des études encore en cours

Projet présenté à l'ANRU en février 2022 :

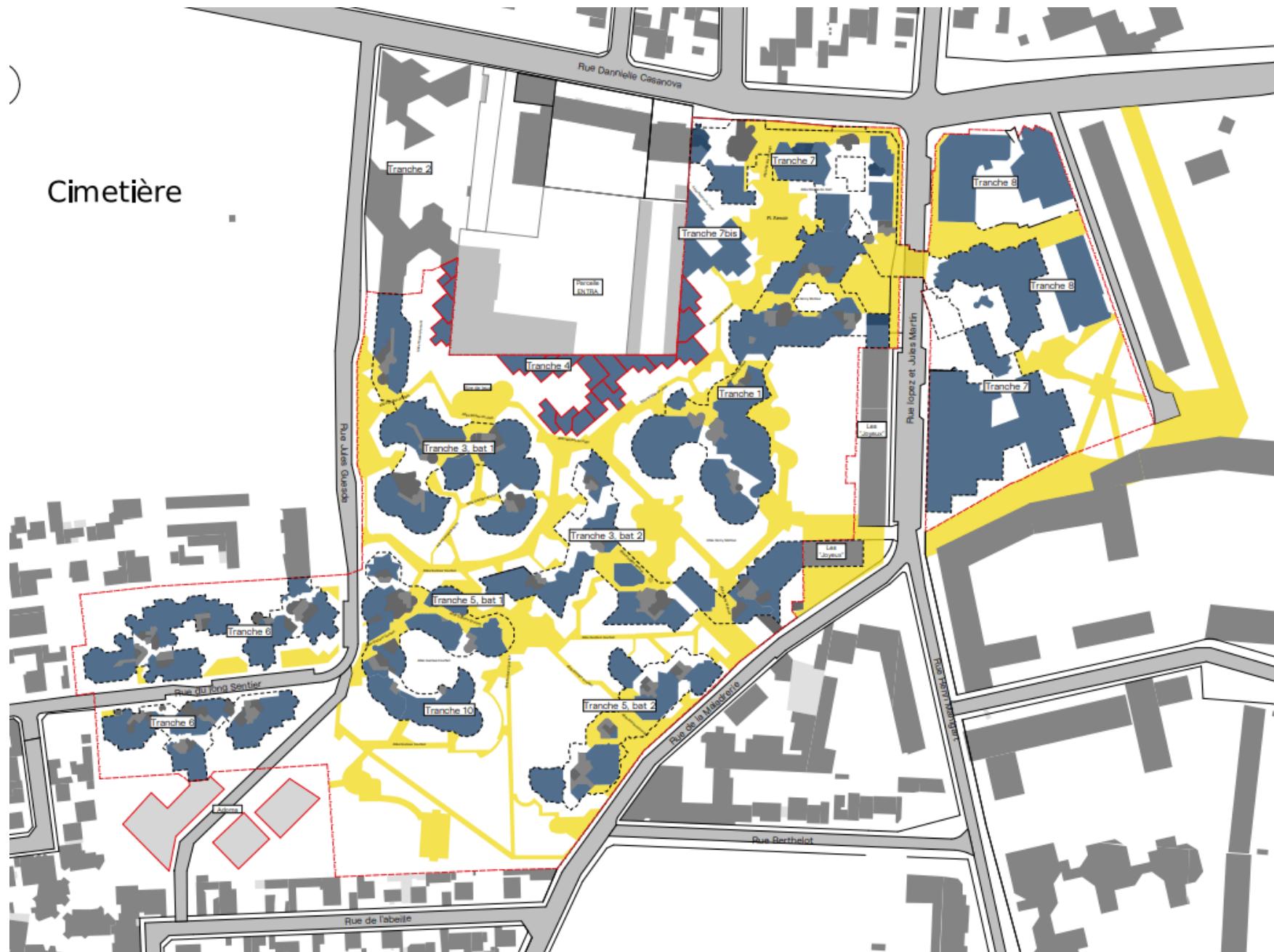
- **Démolition raisonnée** se rapportant à seulement 2 pavillons sur 27.
- Choix guidé par l'acceptabilité des habitants, et pour désenclaver le cœur du quartier en anticipant la mutation de la parcelle d'activité voisine.
- Réhabilitation lourde des 25 pavillons restants (désamiantage, isolation par l'extérieur) qui implique de **reloger temporairement** les locataires le temps des travaux.

Demande de l'ANRU : Etudier d'ici fin 2022 la démolition des pavillons en faveur du développement d'un programme neuf



LA REVALORISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

Amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité

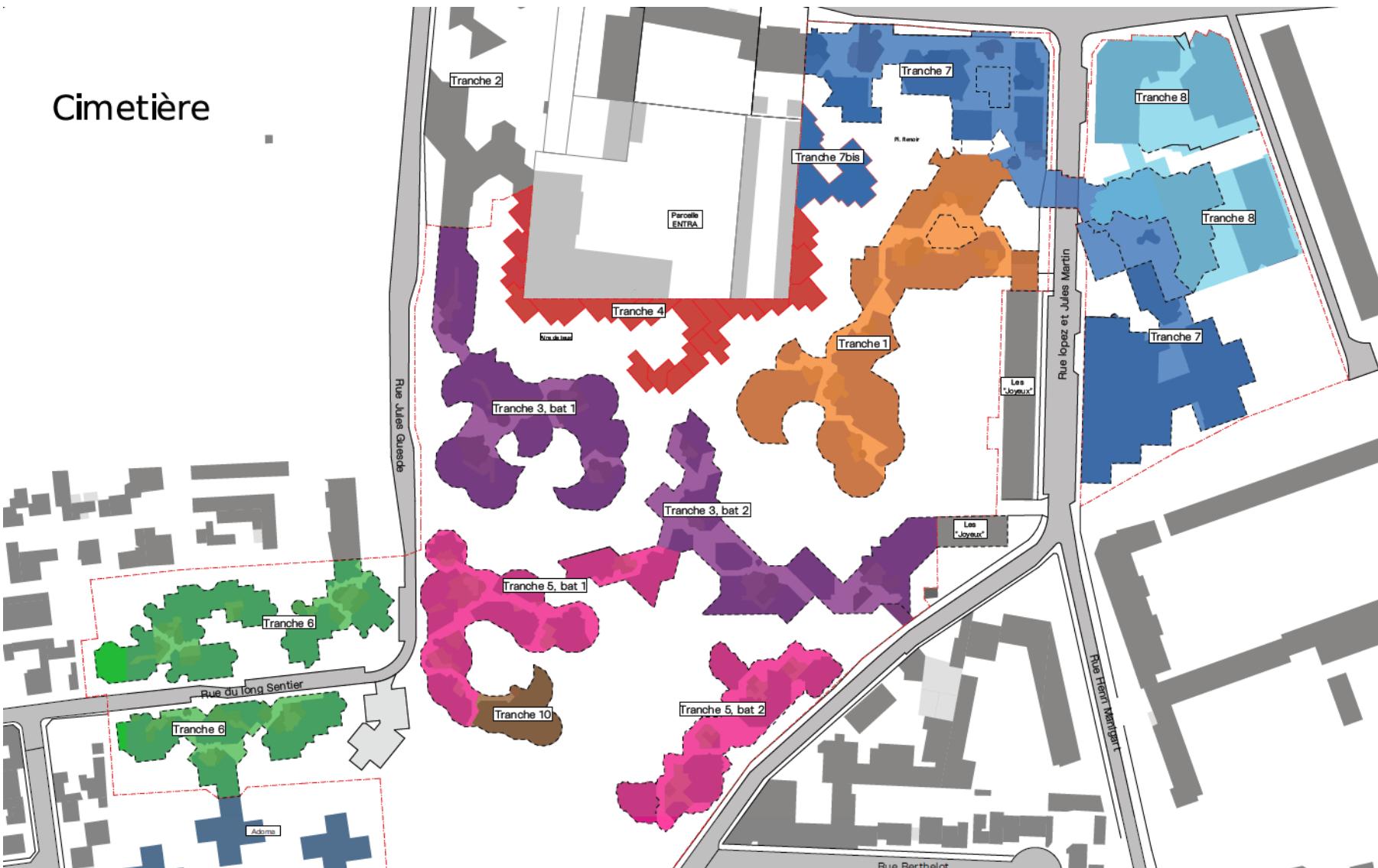


- Améliorer l'**accessibilité**, la praticabilité et la **lisibilité** des cheminements,
- **Clarification visuelle douce** des limites publiques et privées (traitement différencié des sols, haies, homogénéité des occultations),
- **Simplifier la trame viaire** du quartier par le **réaménagement de certains espaces sous-porche** en local technique ou commercial.

DISCUSSION DE CESSIION DE LOGEMENTS À LA RIVP

Garantie d'homogénéité

Cimetière



Les loyers des locataires en place seront inchangés

Un programme de travaux commun OPH / RIVP :

Les travaux de réhabilitations et de résidentialisations seront réalisés sur la même temporalité que projet NPNRU de l'OPH et avec un programme de travaux similaire.

Objectif : homogénéité de traitement du quartier

SECTEUR MALADRERIE

Le devenir de la copropriété des Joyeux

Lancement des travaux de sécurisation de la copropriété

AMO flash (Anah) et mission ACPC de l'Etat

- Un redressement risqué au regard de la situation des ménages qui interroge la viabilité à terme de la copropriété
- Des coûts de travaux et ingénierie élevés rapportés à la valeur vénale du bien (environ 130 000€)
- Un risque d'accélération du décrochage de la copropriété sur le marché du logement

Lancement d'une étude janvier 2022

permettant de définir le devenir du site et d'affiner le plan de financement

Renvoi à une clause de revoyure



CALENDRIER DES PROCHAINES ETAPES

LA CONCERTATION À VENIR

Et la maison des projets mobile

La Mairie d'Aubervilliers et Plaine Commune souhaitent placer l'implication des citoyens et citoyennes au cœur de la stratégie du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) en mettant en œuvre une démarche de concertation et de co-construction tout au long de projet

Cette démarche de concertation et de co-construction comprend trois volets :

- La conception d'une maison des projets mobile
- L'élaboration d'une charte partagée de concertation / co-construction et la formation des acteurs à l'animation des outils de concertation / co-construction
- L'organisation de réunions publics, ateliers thématiques vers des public cibles

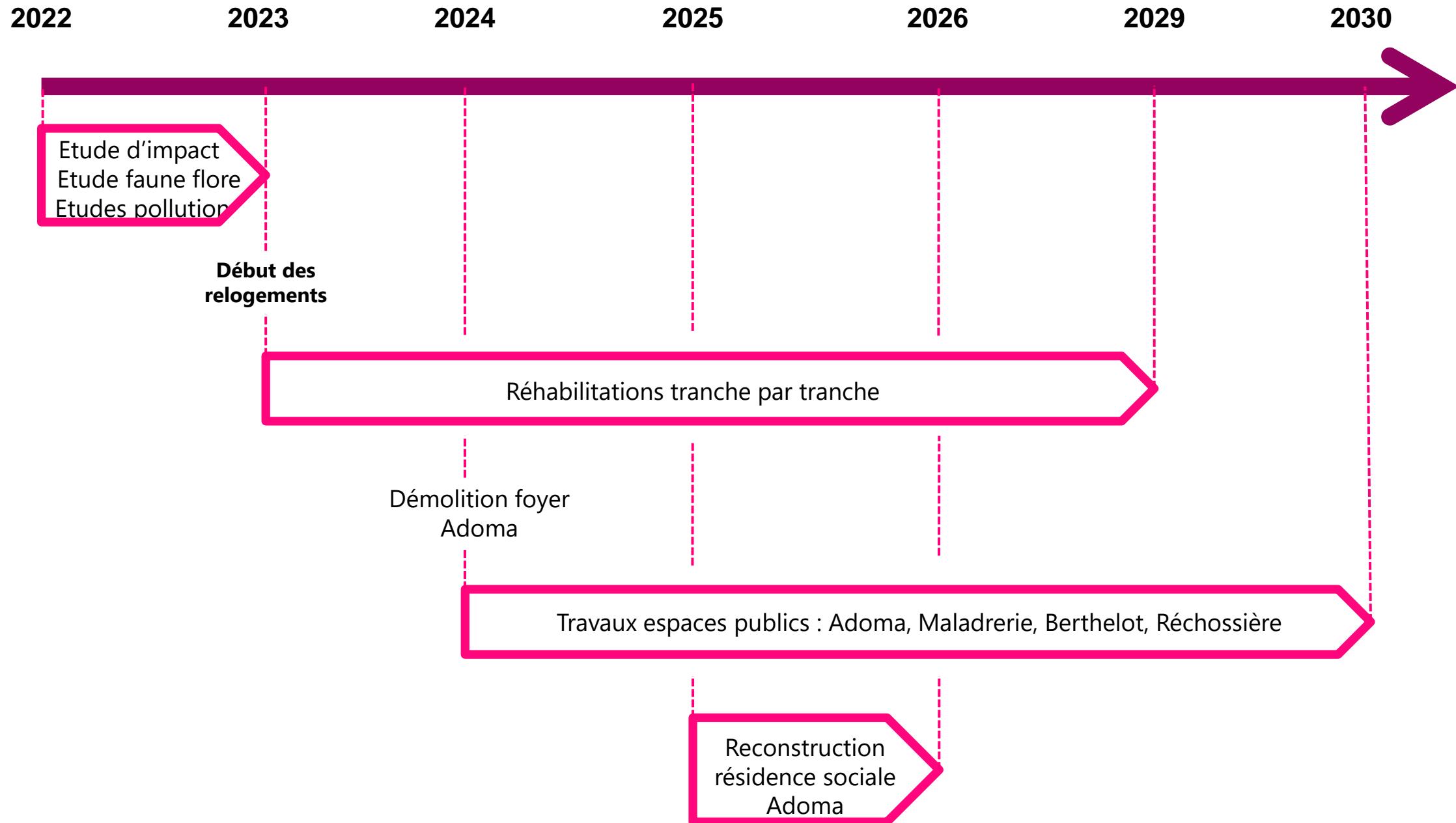


La maison des projets mobile doit permettre de dialoguer avec les habitants et répondre à plusieurs objectifs :

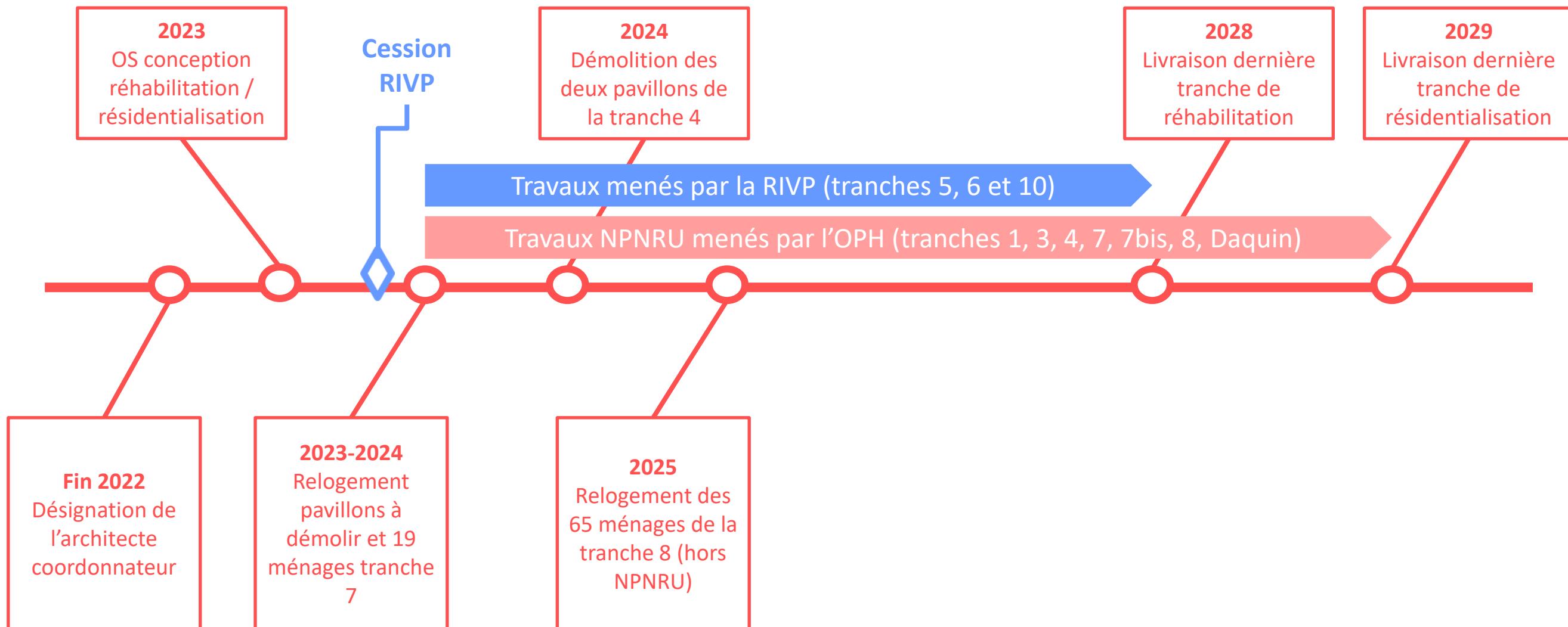
- Etre un lieu d'information, de communication et d'animation accessible et clairement identifiable à destination des habitants
- Etre un lieu d'échange sur le projet au plus près des habitants, en proximité
- Organiser différents types d'actions de concertation
- Toucher des publics variés, et notamment ceux qui sont éloignés des instances de participation.

CALENDRIER DU PROJET

Etudes et travaux



CALENDRIER OPH Pour les logements



ECHANGES

Merci de votre attention

