

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

AUBERVILLIERS

REUNION PUBLIQUE sur le projet de renouvellement urbain du quartier Maladrerie

21 novembre 2023



INTRODUCTION

par Madame Le Maire d'Aubervilliers

QUELQUES RÈGLES PREALABLES POUR UNE RENCONTRE PRODUCTIVE ET CONVIVIALE

Un temps de rencontre limité pour un programme bien chargé...

D'où un débat cadré, un format contraint à respecter, exercice peut-être un peu frustrant pour certains... mais indispensable pour **que la réunion de ce soir vous permette de vous exprimer et vous apporte le maximum de réponses**



On ne monopolise pas le micro pour **que tout le monde puisse s'exprimer**



On a, sans aucune restriction, le droit d'afficher des désaccords, mais **on s'interdit l'agressivité**



On a tous des intérêts personnels à défendre mais on s'efforce de prendre en compte **l'intérêt collectif**



On s'écoute et on se répond pour que cette rencontre soit à la fois **sereine et utile à toutes et tous**

ORDRE DU JOUR

01 POINT D'ÉTAPE SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

02 CESSION A LA RIVP

03 HABITAT ET ESPACES PUBLICS

04 ÉQUIPEMENTS PUBLICS

05 CONCERTATION

01

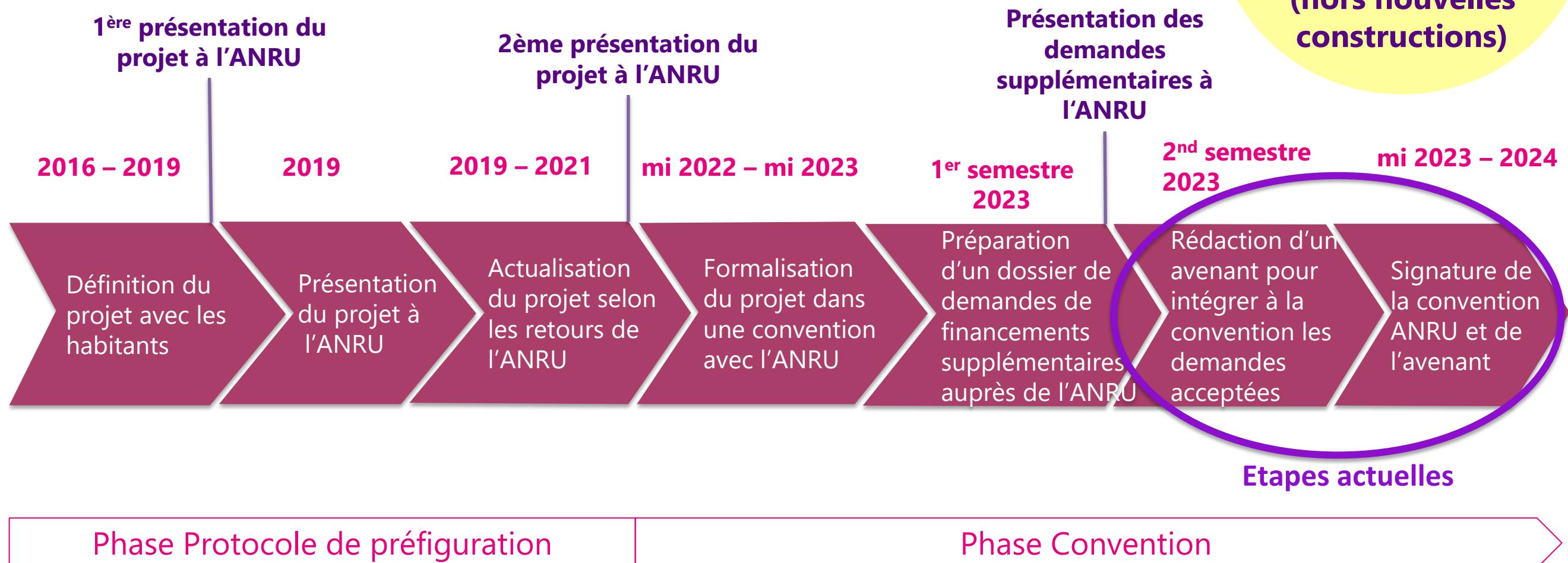
POINT D'ÉTAPE SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN



NPNRU secteur Emile Dubois Maladrerie

+ de 100 millions € de l'ANRU pour Emile Dubois Maladrerie (hors nouvelles constructions)

Calendrier des étapes précédentes et en cours :



L'ANRU = l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.
L'ANRU co-finance le renouvellement des quartiers d'habitat social

Émile 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 réseau de rues et de chemins 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



1264

résidentialisations

1249

réhabilitations

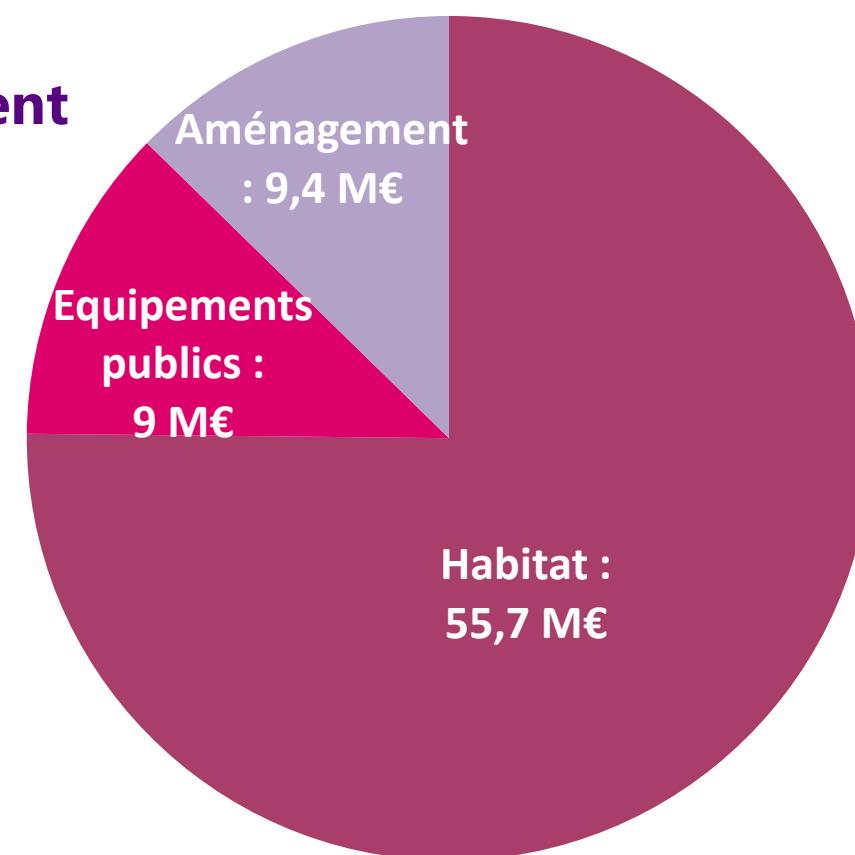
710

démolitions

(dont 240 chambres
FTM Adoma)**5**Équipements
créés ou
rénovés**958**logements neufs
(dont 140 studios FTM
Adoma)**88 901 m²**Espaces
publics créés
ou réaménagés

Le projet sur le secteur Maladrerie/Abeille

- L'ANRU était défavorable au financement de l'opération de réhabilitation 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 Habitat OPHA : **40,5 M€ TTC**
 - Coût moyen réhabilitation : **80 000€ TTC/logement**
 - Coût moyen résidentialisation : **10 000 € TTC/logement**
 - Coût des interventions Habitat Adoma (démolition des 240 chambres du FTM Abeille et reconstruction sur site de 140 studio Adoma) : **15,2 M€**
 - Coût des interventions Aménagement (Plaine Commune et Aubervilliers) : **9,4 M€ TTC**
 - Coût des interventions équipements (Aubervilliers) : **9 M€ TTC**
 - = **Dépenses totales : 74,1 M €**
 - **Aides financières de l'ANRU : 38,1 M€**
- Financements complémentaires validés par l'ANRU en 2023 : **4,7 M€**



804

résidentialisations

889

réhabilitations

242**démolitions**

(240 chambres du FTM Adoma et 2 pavillons de la Maladrerie)

170**logements
neufs**

(dont 140 studios Adoma et 30 logements en accession sur le secteur Abeille)

2**Équipements
créés ou
renovés****44 739 m²****Espaces**

publics créés ou réaménagés

- 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 « architecture contemporaine remarquable »
- **Lutter** contre la précarité énergétique en proposant un programme de travaux permettant **de réduire les consommations énergétiques** et **d'améliorer le confort des logements**
- **Co-construire le projet en concertation avec les habitants**, les associations locales, l'Architecte des Bâtiments de France, etc ...

02

CESSION A LA RIVP



CESSION DE 343 LOGEMENTS ET ATELIERS À LA RIVP

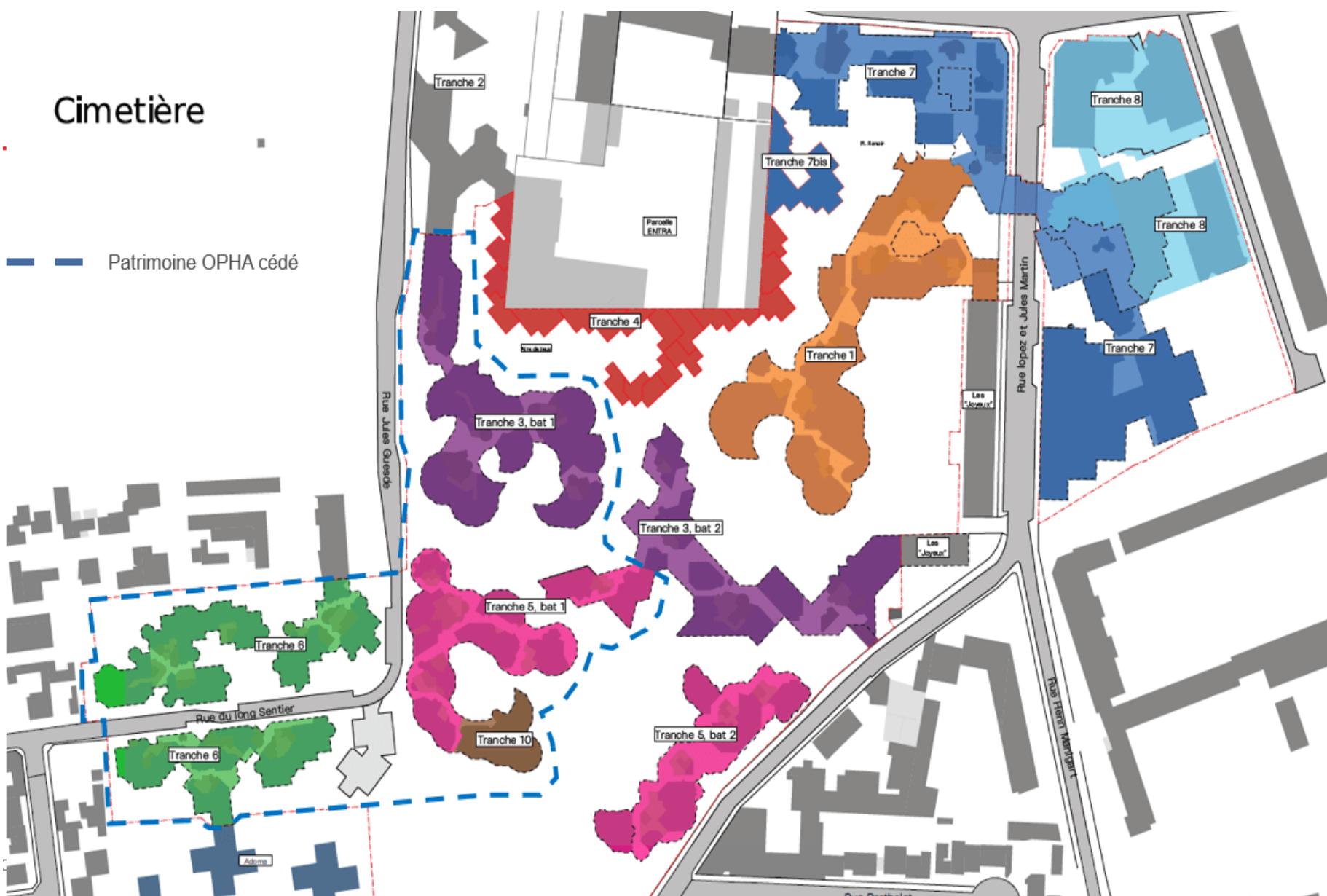
Garantie d'homogénéité

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



CESSION DE 343 LOGEMENTS ET ATELIERS À LA RIVP

CESSION RIVP				
N° Tranche	Adresse	Nombre de logements	Nombre Ateliers	Total lots
Tranche 3a	1 à 4 allée G. Braque/6 J. Guesde	108	4	112
Tranche 5a	1 à 3 allée G. Courbet / 2 & 4 allée J. Guesde	78	6	84
Tranche 6	21 à 49/ 26 à 36 rue du Long Sentier	137	0	137
Tranche 10	4 allée G. Courbet	10	0	10
				343

157 places de stationnement :

- 5 rue Jules Guesde 28 places
- 26 rue du Long Sentier 57 places
- 23 rue du Long Sentier 62 places

02

HABITAT ET ESPACES PUBLICS



Les rénovations sur la Maladrerie

Préserver et restaurer

Les appartements : une réhabilitation réalisée en milieu occupé



Opération
OPHA et
RIVP

80 000 € par
logement
avec l'aide
de l'ANRU
pour l'OPH

En droit
commun
pour la RIVP

TRAVAUX ENVISAGES :

- Interventions sur **l'enveloppe du bâti**, les **parties communes**, les installations techniques, les **pièces humides**...
- Rénovation et **isolation des fenêtres** 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).
- **Ce projet fera l'objet d'une concertation portée par l'OPH et la RIVP sur l'année 2024**

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

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

Les pavillons : une réhabilitation en milieu non occupé et une démolition limitée

Opération
OPHA

Demande de l'ANRU : Etudier d'ici fin 2022 la démolition de tous les pavillons

Projet présenté à l'ANRU en février 2022 puis en clause de revoyure en juin 2023 :

- **Démolition raisonnée après échange avec l'ABF** limitée à 2 pavillons sur 27 (4 et 5 allée Nicolas de Staël)
- **Réhabilitation lourde des pavillons** qui implique de **reloger temporairement** les locataires le temps des travaux dans l'objectif de traiter les problématiques d'amiante, d'infiltrations et d'isolation thermique des façades.
- Les **solutions de relogement temporaire** seront guidées et accompagnées par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) VOLIGES
- Un **accompagnement individualisé** des habitants des pavillons a débuté il y a 2 ans avec Voliges et des actions récentes ont été initiées avec l'association Shakti 21 pour la mise en place d'action d'économie d'énergie en attendant les travaux.
- **Ce projet fera l'objet d'une concertation volontaire portée par l'OPH sur l'année 2024**



Résidentialisation de la Maladrerie

Opérations
OPHA, RIVP
espaces
privés



10 000 € par
logement
Avec l'aide
de l'ANRU
pour l'OPH



- **Séparation visuelle douce** des limites publiques et privées (traitement différencié des sols, haies, homogénéité des occultations),
- **Réaménagement de certains espaces sous-porche** en local technique, vélos, poussettes, ordures ménagères ou commercial.
- **Ce projet fera l'objet d'une concertation portée par l'OPH et la RIVP sur l'année 2024**

Requalification des espaces publics de la Maladrerie : 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

Opérations
Plaine Co
(espaces
publics)



Les transformations sur le secteur Abeille

Démolition du foyer de travailleurs migrants (FTM) ADOMA – 11 rue de l'Abeille :

- Démolition en 2 phases des 3 tours cruciformes (R+2 à R+6) constituant 240 chambres à partir de début 2026



Projet prévu à l'emplacement du FTM ADOMA :

- Reconstruction de 140 studios ADOMA
- Développement d'une offre de 30 logements en accession à la propriété
- Aménagement d'une voie reliant les rues Jules Guesde - Long Sentier à la rue de l'Abeille et desservant la nouvelle résidence sociale et le futur programme en accession libre



Les transformation sur le secteur des Joyeux

Intention de projet soumis à la concertation



- Construction d'un équipement autonomie de 275m²
 - Construction de 35 logements intergénérationnels : des logements seniors et des logements en accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire) destinés à des familles
 - 400m² d'espace privé végétalisé en cœur d'îlot pour l'équipement et les logements
 - Aménagement de 1800m² de jardin public
- **0,4 M€ de financements ANRU accordés en clause de revoyure pour l'aménagement des espaces publics sur le secteurs des Joyeux**

Intention de
projet
soumis à la
concertation

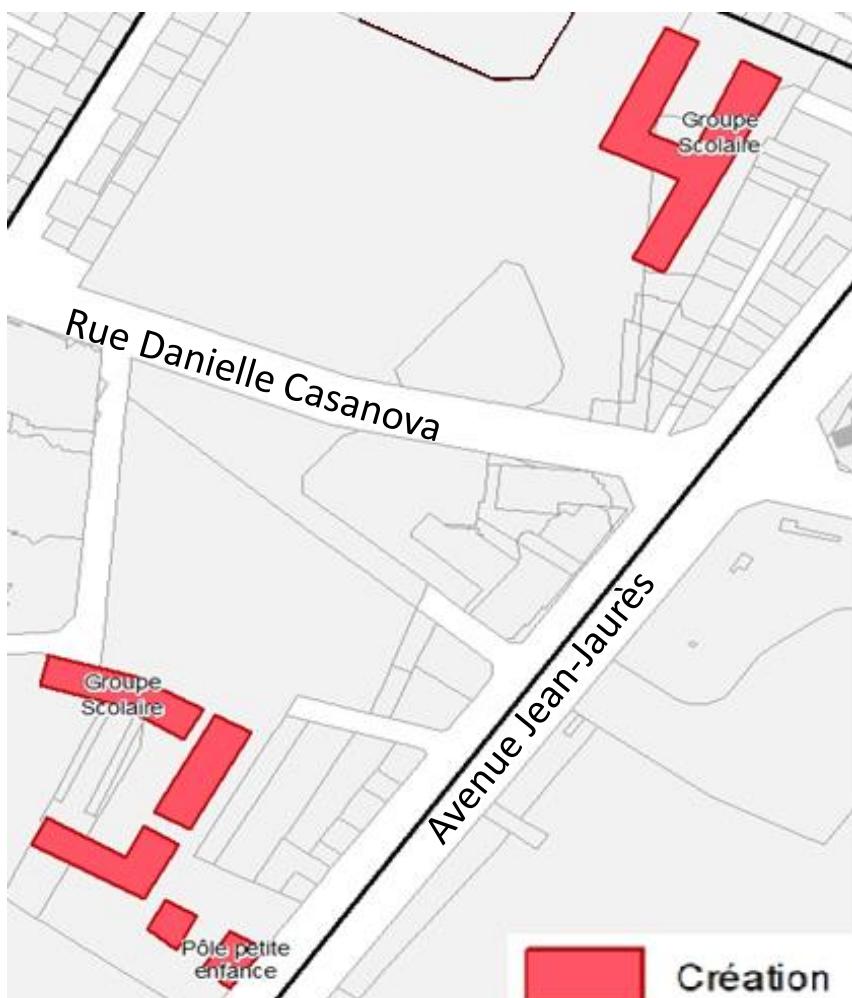


03

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Développement de l'offre scolaire et petite enfance

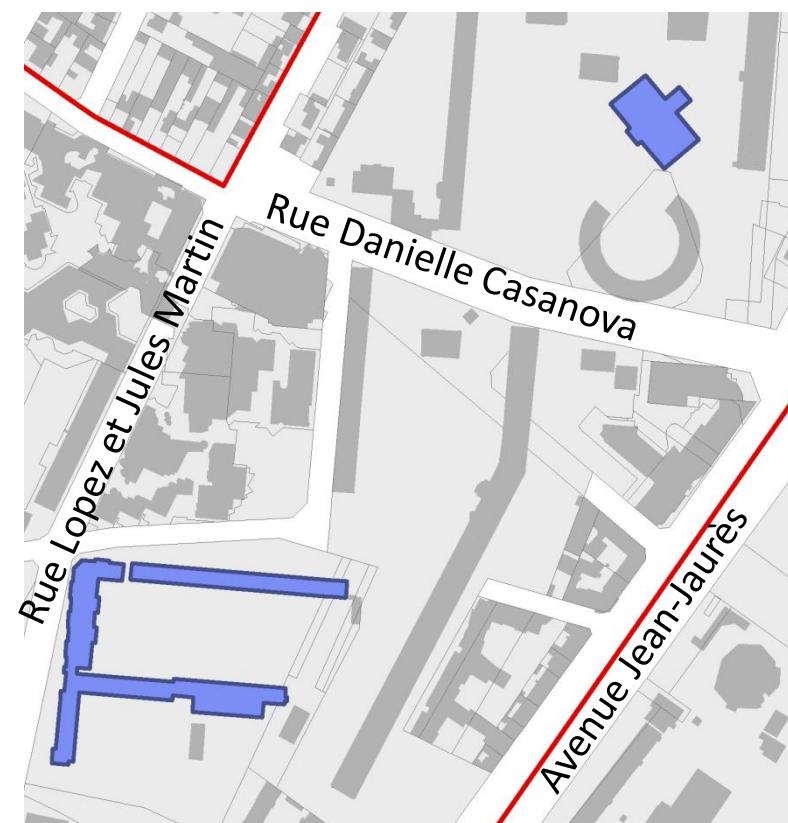


- Réalisation d'un pôle d'accueil de la petite enfance : multi accueil 60 berceaux, pôle RAM et LAEP
- Construction d'un groupe scolaire 24 classes et d'un centre de loisirs associé (Emile Dubois Nord)
- Construction d'un groupe scolaire de 24 classes (Emile Dubois Sud)

HORS
NPNRU

Construction de chaque nouveau groupe scolaire avant la démolition de chaque école pour assurer la continuité scolaire

Démolition de l'offre scolaire vieillissante

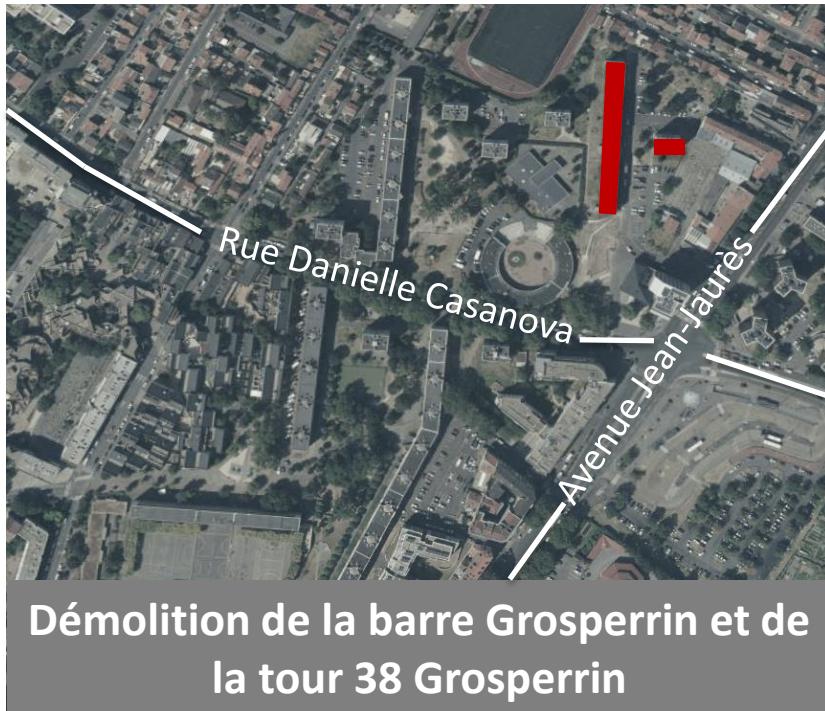


- Démolition de l'école maternelle A. Davis
- Démolition de la « cité des 800 » comprenant l'école élémentaire Joliot-Curie, l'école élémentaire Langevin, l'école maternelle Perrin et le centre de loisirs maternel

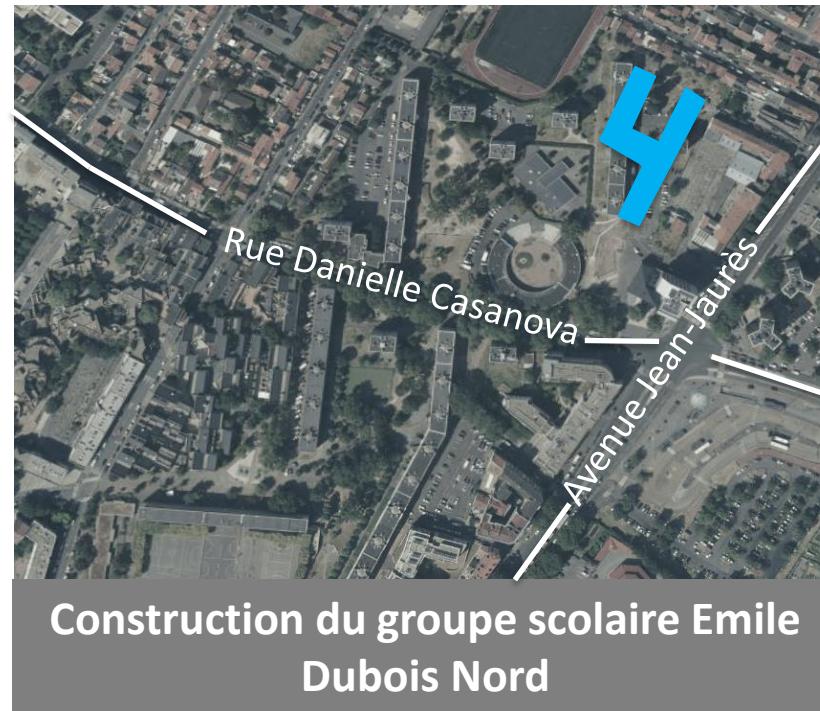
HORS
NPNRU

Groupe scolaire Emile Dubois Nord :

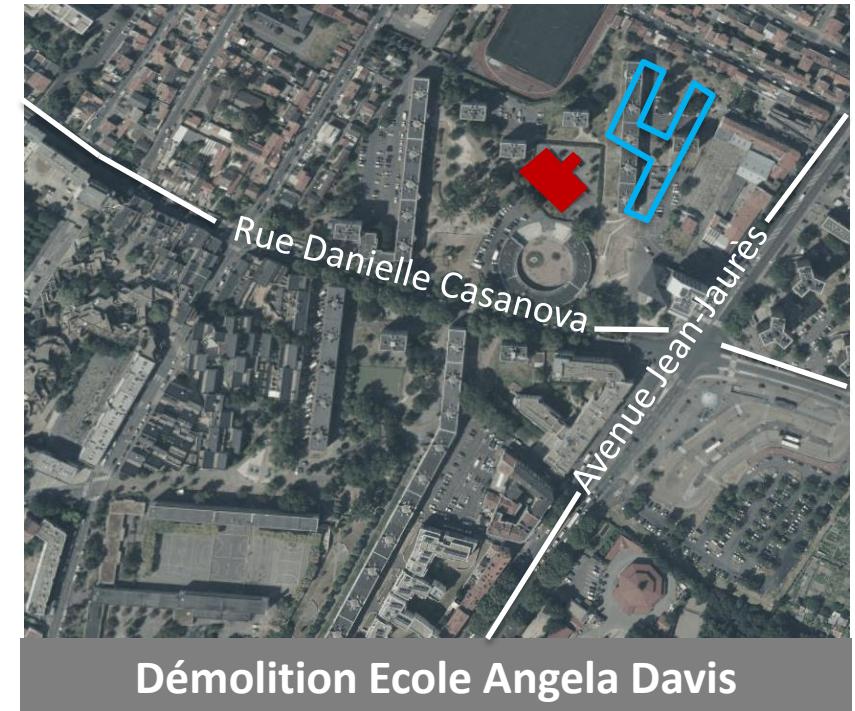
Phase 1



Phase 2



Phase 3



Groupe scolaire Emile Dubois Sud :

■ démolition ■ nouvelle construction

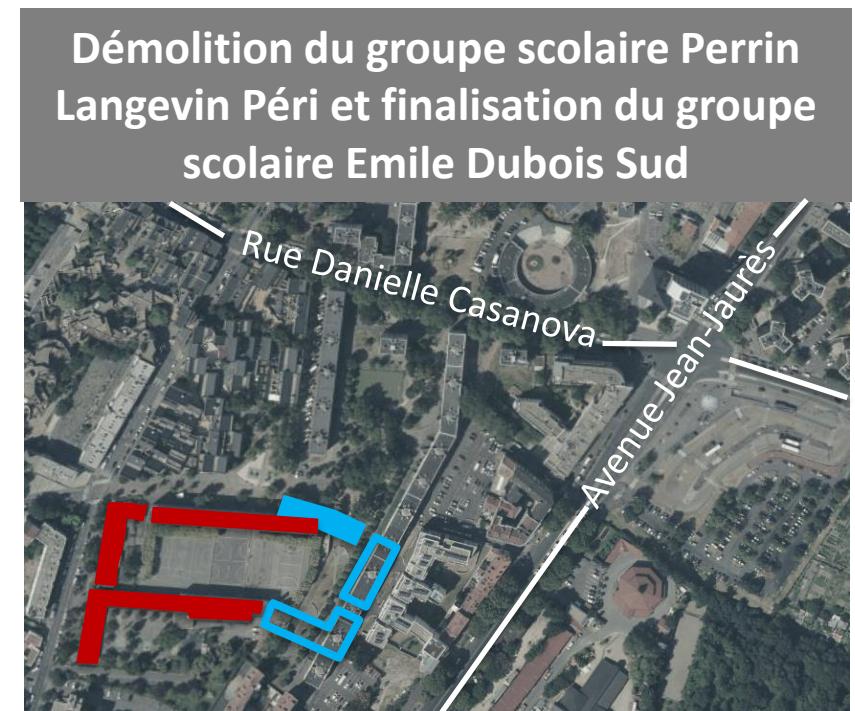
Phase 1



Phase 2



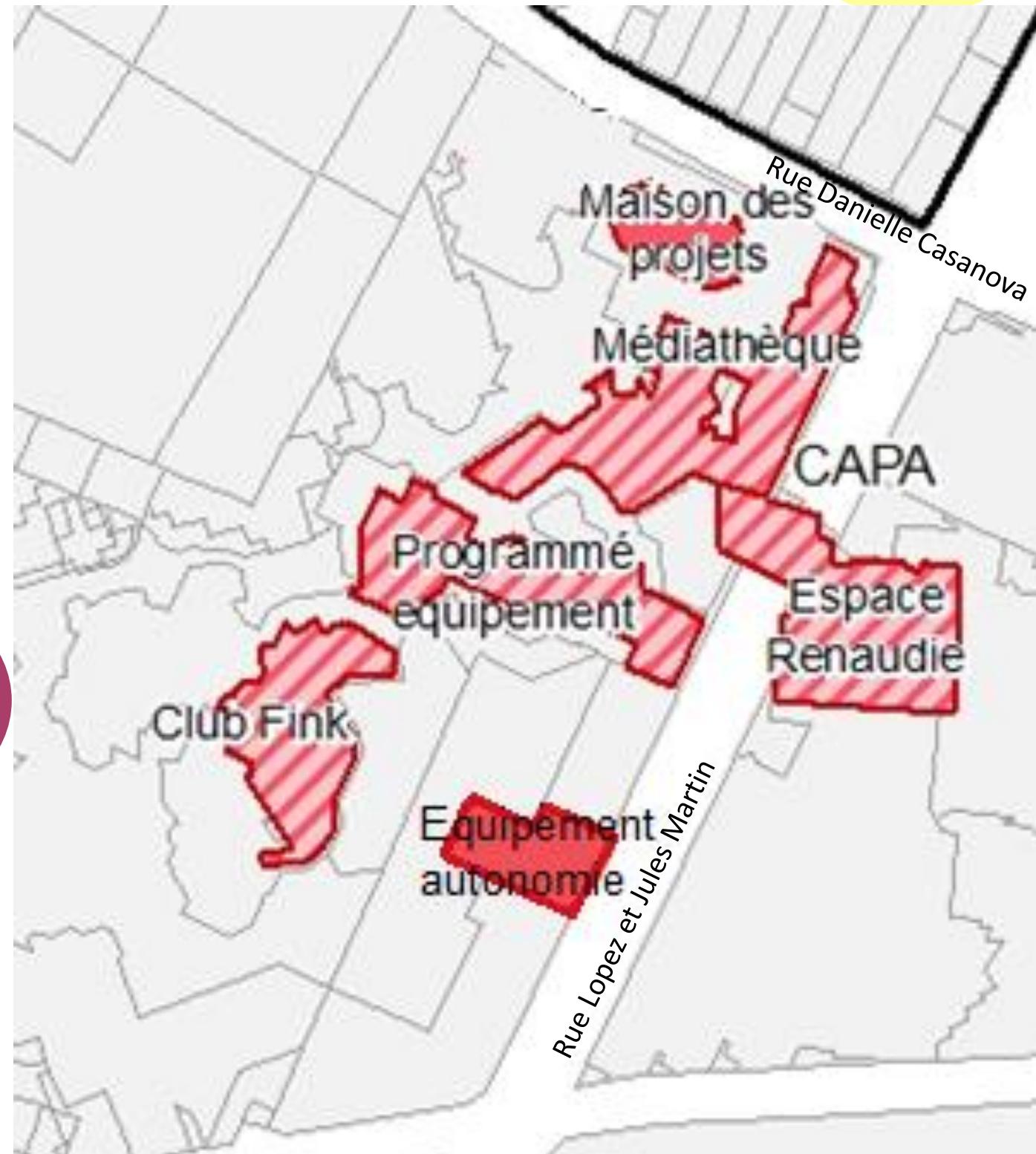
Phase 3



Les autres équipements du quartier concernés par le projet

- Restructuration-extension du pôle culturel
- Construction de la Maison du Projet et de la Citoyenneté
- Création d'un équipement autonomie qui sera complémentaire au club Finck

HORS
NPNRU



Programmation Equipements 2022/2027

Désignation	2023			2024				2025				2026				2027				
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
COFINANCES - NPNRU																				
Maison des Projets et de la Citoyenneté																				
Pôle petite enfance																				
GS Emile Dubois Nord : création GS 24 classes + CL																				
Maladrerie: extension du pôle culturel																				
NON COFINANCES - NPNRU																				
GS Emile Dubois Sud : création CG 24 classes + CL																				
GS J. Prévert : démol.-reconstr. GS 20 classes + CL																				
Maison de Jeunes Emile Dubois																				
Maison de Jeunes Tony Lainé																				
Tiers lieu autonomie copro les Joyeux																				



04

ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET CONCERTATION



**Concertation portée sur la
Maladrerie par l'OPH et la RIVP
via le cabinet Respublica**

Une concertation volontaire, sur les opérations de transformation de l'habitat sur La Maladrerie

Pourquoi organiser une concertation volontaire ?

- Les grandes ambitions du projet sont identifiées et la volonté de co-construire le programme de réhabilitation et de résidentialisation est affirmée
- Une concertation pour construire un projet adapté aux usages, aux attentes et aux besoins des habitants et des usagers du quartier

Quels seront les sujets soumis à la concertation ?

- Les projets de réhabilitation
- Les projets de résidentialisation, qui feront l'objet d'une concertation renforcée (cheminements, signalétique, choix des séparatifs...)

Toutes les personnes qui vivent et fréquentent le quartier de la Maladrerie sont invitées à participer à la concertation



Habitants

Locataires et propriétaires, des appartements et des pavillons



Usagers

Usagers passant dans le quartier, fréquentant ses services et ses commerces



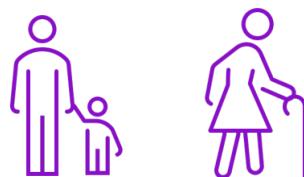
Artistes

Vivant et fréquentant la Maladrerie



Associations

Présentes dans le quartier



A tout âge !

Enfants, jeunes, adultes, personnes âgées... vous êtes les bienvenus !

Les modalités, les dates et les lieux seront précisés au fur et à mesure de chaque étape de la concertation

Etapes**Modalités****1**

Mémoire et usages du quartier

Recherches sur l'histoire du quartier
Travail avec les habitants et les acteurs du quartier sur la mémoire et les usages ; balade collaborative

2

Grandes orientations du projet

Diffusion d'un questionnaire
Ateliers thématiques

3

Scénarios du projet

Ateliers de co-construction des scénarios avec l'architecte-urbaniste

4

Vous accompagner pendant les travaux

Atelier de réflexion avec les habitants et les acteurs du quartier sur l'accompagnement et l'information pendant les travaux

Les modalités pour communiquer avec vous



Information au moins
15 jours avant l'événement



Affiches/flyers
dans les bâtiments
et les espaces
publics



**Courrier
d'information et
d'invitation**



Transmission
d'informations à travers
des **acteurs relais** (gardien
et associations)



**Rencontres de
proximité** dans vos
lieux de vie



Porte à porte



**Les outils de communication seront aussi définis au fur et à mesure
de la concertation en accord avec vous**

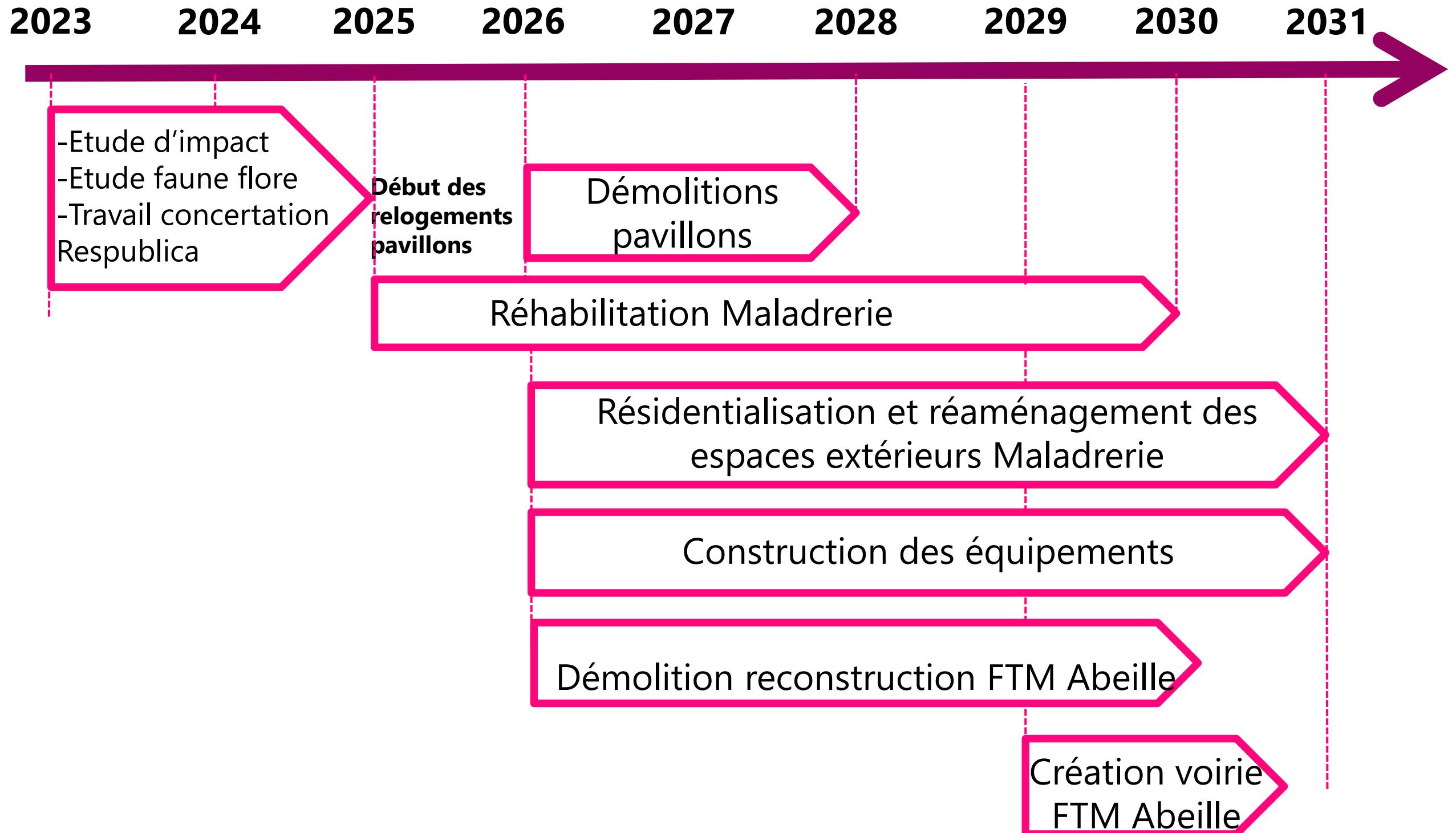
**Concertation portée sur la
Maladrerie par Plaine Commune sur
les espaces publics**

- Démarrage des études de requalification des espaces publics de la Maladrerie (études de maîtrise d'œuvre) : début 2025
- **Démarche de concertation intégrée à ces études** avec reprise du travail réalisé par l'OPHA et la RIVP autour de la résidentialisation
- Phase de concertation qui emploiera différents outils (maison des projets mobile, ateliers, balade urbaine...)



**Concertation globale conduite par
les collectivités à l'échelle du projet
de renouvellement urbain**

Concertation tout au long du projet



La Ville 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 portera sur de nombreux sujets et plus particulièrement :

- La conception et l'aménagement des espaces publics (parcs, aire de jeux, ...)
- La création ou la rénovation d'équipements publics (école, maison des jeunes, pôle culturel, ...)
- L'organisation générale des espaces résidentiels (cheminements, éclairage, espaces végétalisés, ...)

Les habitants seront concertés lors de différents temps en fonction de l'avancée des projets et différents outils :

- Réunions publiques d'information ou de concertation
- Ateliers de concertation ou de co-construction avec différents publics dans la maison des projets mobile et dans les salles de quartier
- Rencontres locataires
- Permanences dans les quartiers
- Plateforme citoyenne numérique
- Supports de communication

→ A partir de la signature de la convention, les élus et les services rencontreront les habitants de manière régulière selon les avancées du projet (2 à 3 fois par an)

La démarche de concertation et de co-construction, piloté par la ville, comprend trois volets :

- **La maison des projets mobile** pour
 - 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,
 - Organiser différents types d'actions de concertation
 - Toucher des publics variés, et notamment ceux qui sont éloignés des instances de participation
- **L'élaboration d'une charte partagée de concertation / co-construction** et la formation des acteurs à l'animation des outils de concertation / co-construction avec Voix publiques dont la mission a débuté en mars 2023
- **L'organisation de réunions publiques**, ateliers thématiques vers des publics cibles

Dans l'attente et en complémentarité de la Maison des projets fixe sur Emile Dubois-Maladrerie

- **Prochaines permanences sur le quartier de la maison des projets mobile** pour échanger autour du projet et concerter sur les futurs espaces publics :
 - **Jeudi 23 novembre de 15h30 à 19h devant le groupe scolaire Curie Langevin Perrin**



Mise à disposition d'un registre sur le projet de renouvellement urbain du quartier Emile Dubois-Maladrerie pour que chacun puisse faire ses remarques par écrit sur le projet. **Il pourra être consulté jusqu'au 1er décembre et prendra deux formes :**

- **Registre au format papier à l'accueil de l'hôtel de Ville d'Aubervilliers**, 2 rue de la commune de Paris :
 - les lundis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h,
 - les mardis de 8h à 12h30 et de 13h30 à 18h30
 - les jeudis de 8h30 à 17h
 - les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h
 - Les samedis matins de 8h30 à 12h
- **Registre électronique en ligne**, disponible sur le site internet de Plaine Commune et de la Ville :



<https://plainecommune.fr/vie-du-territoire/formulaires/concertation-sur-le-projet-de-renouvellement-urbain-emile-dubois-maladrerie/>

**Pour être tenu au courant des démarches de participation à l'échelle de Plaine Commune
Flashez le QR code et laissez vos coordonnées**



Temps d'échanges