

**PNRQAD d'Aubervilliers
REUNION PUBLIQUE
29 novembre 2023**

GRAND PARIS

**plaine
commune**

Sommaire

1. Contexte et objectifs du projet urbain

- 1. Le PNRQAD national**
- 2. Les problématiques du centre-ville**

2. Présentation et avancement du projet

- 1. Le projet d'ensemble**
- 2. Le projet par îlot**
- 3. Les actions et opérations réalisées**

3. Le calendrier à venir

- 1. Les derniers relogements à réaliser**
- 2. Les démolitions de bâtiments**
- 3. Les projets de construction**

1. Contexte et objectifs du projet urbain

1. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

- **Lancement du PNRQAD par l'Etat (ANRU) en 2009**

- lutter contre l'habitat indigne
- aménagement l'espace public
- améliorer les équipements publics de proximité

➔ **25 projets retenus** pour 30 quartiers concernés

- **Signature de la convention d'Aubervilliers**

le 17 décembre **2010** pour 7 ans.

- **Signature d'un « avenant de clôture »**

le 25 juillet **2017**



Carte nationale ?



1. Contexte et objectifs du projet urbain

2. Les problématiques du centre-ville

- **Constats** (*Etude Panerai-Cercia-Coteba pour le centre-ville 2009 (EPA-Ville-EPT-EPFIF)*)
 - Fort développement de la ville sur des quartiers périphériques
 - Déficit attractivité du centre-ville :
 - offre commerciale peu qualitative et diversifiée
 - déficit d'accessibilité : peu desservi en TC, peu de liaisons douces,...
 - l'habitat indigne facteur central de dépréciation et une tension du marché immobilier
 - ➔ Risque de voir le centre-ville se vider et se spécialiser (population dite « captive »)

- **Objectifs du projet**
 - Eradiquer l'**habitat indigne**
 - Faire du centre-ville un quartier où il fait bon vivre : une offre de **commerces** autour du marché, des **espaces publics** de qualité (requalifier la rue du Moutier, créer des voies piétonnes), créer un équipement de santé de proximité
 - Favoriser une mixité de la population : davantage de familles, de nouveaux habitants, ...
 - Préconisation urbaines : ouverture du CV vers le canal, préservation de la pleine terre (verdure et fraîcheur), laisser passer la lumière, densifier modérément.

2. Présentation et avancement du projet

1. Le projet d'ensemble

► La démolition d'îlots insalubres

- 3 îlots dans le secteur de la rue du Moutier
- 2 îlots dans le quartier du Marcreux
- 2 copropriétés dégradées

► La reconstruction de 370 logements neufs

- Obligation Anru : reconstruire 1 logement social pour 1 logement démoli -> **154 logements sociaux**
- Des immeubles en accession à la propriété (libre ou sociale) -> **225 logements en copropriété**

► Des aménagements publics

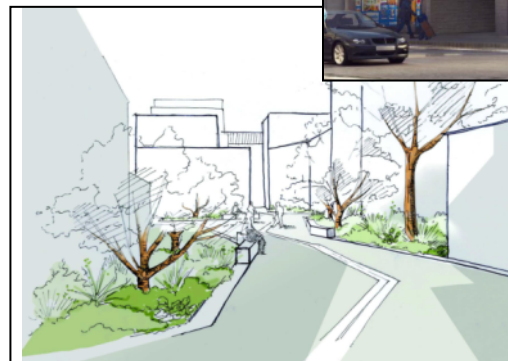
- Deux voies piétonnes créées
- Réaménagement de la rue du Moutier

► La création de nouveaux équipements

- La Fabrique de Santé (rue du Colonel Fabien)
- 3 nouveaux locaux commerciaux

► Une opération d'accompagnement aux travaux dans les logements

**34 millions
d'euros (à
compléter
par JF)**

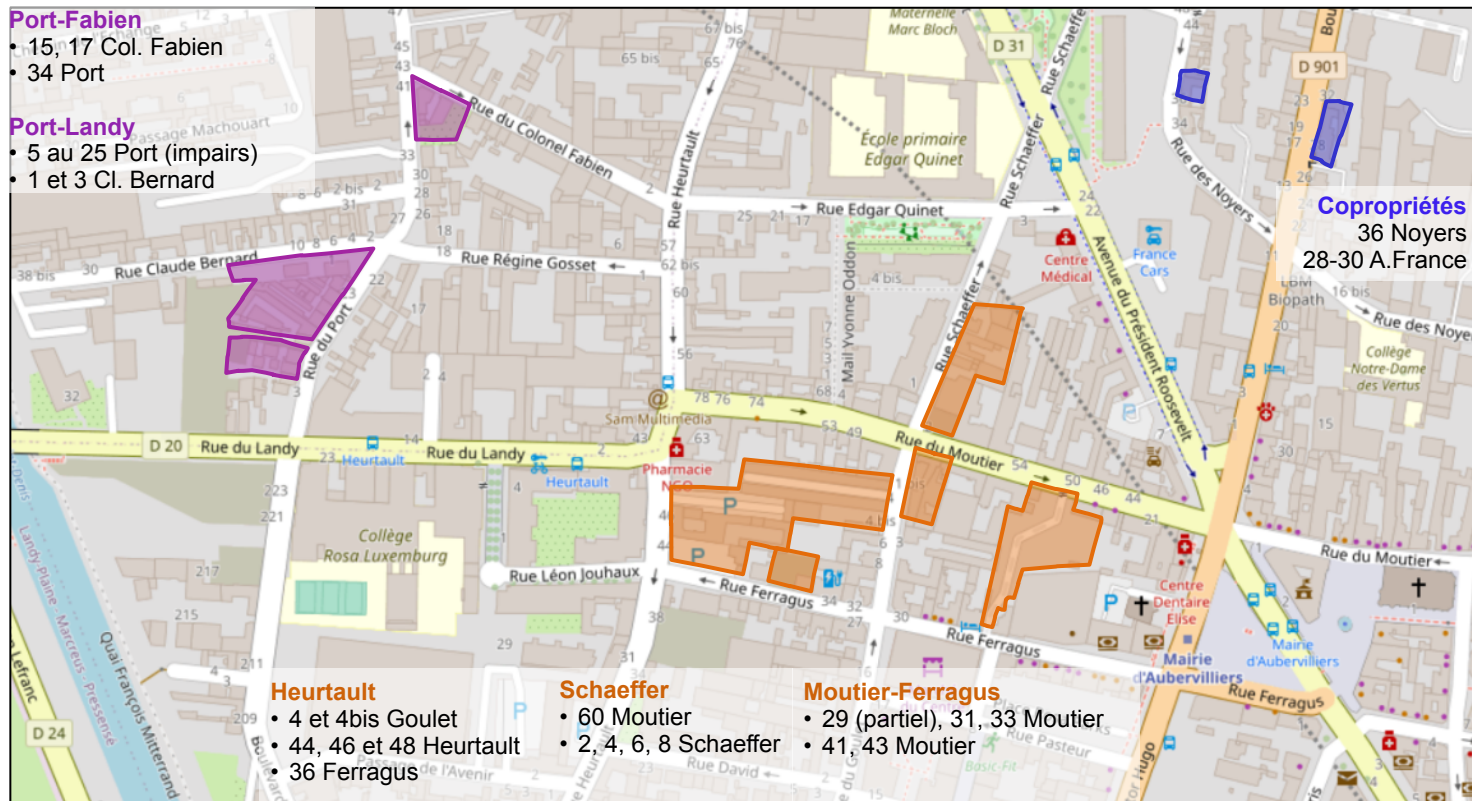


2. Présentation et avancement du projet

1. Le projet d'ensemble ► La démolition d'îlots insalubres

Principes

- Acquisition par voie amiable puis par expropriation (après enquête publique)
- Relogement de tous les occupants (propriétaires et locataires disposant d'un bail)
- Démolitions
- Constructions de logements neuf et aménagements publics

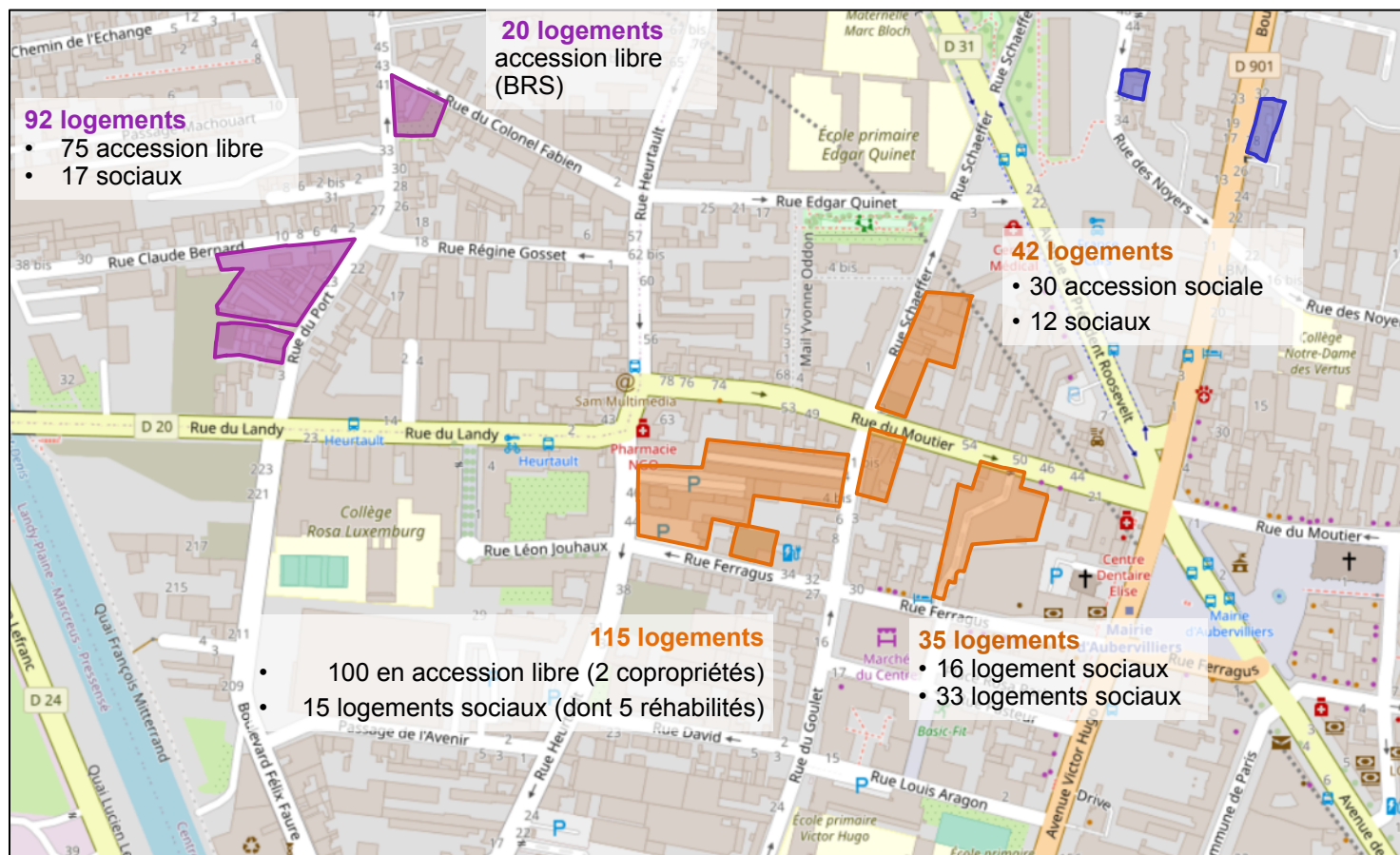


2. Présentation et avancement du projet

1. Le projet d'ensemble ➔ Le programme de construction de 379 logements neufs

Principes (obligations de l'Anru)

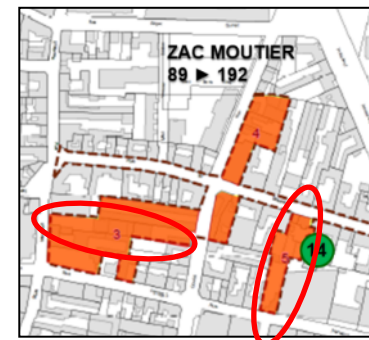
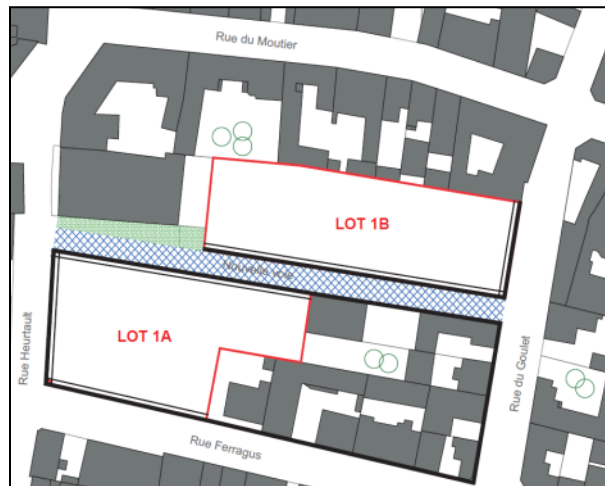
- Reconstruire 1 logement social pour 1 logement démolé dans le quartier ou la ville, soit **154 logements**
- Créer une offre de logement « diversifiée », comprenant des logements en copropriété : **225 logements**



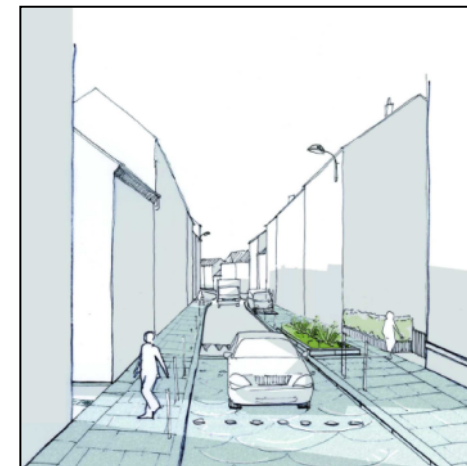
2. Présentation et avancement du projet

1. Le projet d'ensemble ► Des aménagements publics

- Aménagement de **circulations douces** au sein de 2 îlots pour l'accès à l'offre commerciale
=> Deux voies piétonnes créées



- Aménagement en zone 30 la **rue du Moutier** pour sa fonction de liaison entre le quartier du Landy et celui du centre-ville avec des aménagements « doux », convergeant vers la place du marché.
- Elargissement trottoir **rue du Port**.



2. Présentation et avancement du projet

1. Le projet d'ensemble ► Création d'un nouvel équipement et de locaux commerciaux

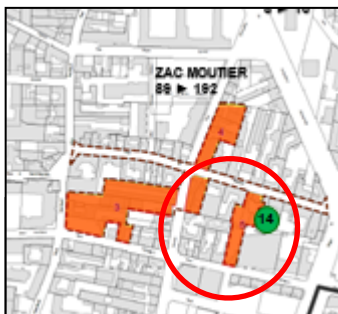


- La Fabrique de Santé (rue du Colonel Fabien), livrée en 2017
- 3 nouveaux locaux commerciaux rue du Moutier
 - Angle passage Alleg : 212 m²
 - Angle rue du Goulet : 331m²
 - Angle rue Schaeffer : 550 m²



2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Moutier Ferragus



Démolition de :

- 20 logements
- Locaux d'activités et commerciaux

2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Moutier Ferragus

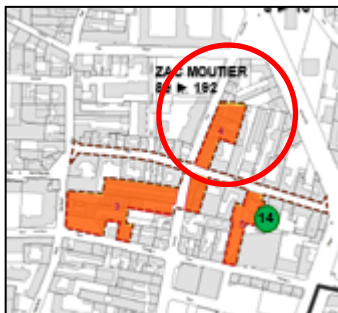


- 2 opérations de construction • **49 logements sociaux**
 - 33 logements passage Alleg
 - 16 logements angle Moutier/Goulet
- Un commerce
- Une voie piétonne



2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Schaeffer

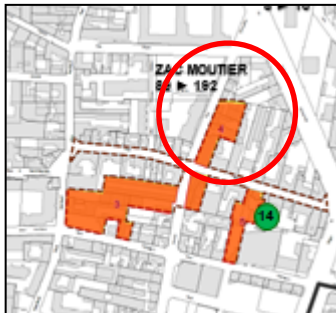


Démolition de :

- 15 logements
- locaux d'activités

2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Schaeffer

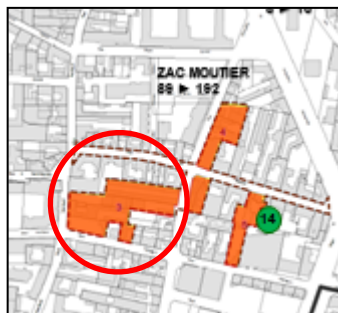


2 opérations de construction • **36 logements**

- 20 logements en accession sociale
- 16 logements locatifs sociaux
- 1 commerce

2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Heurtault



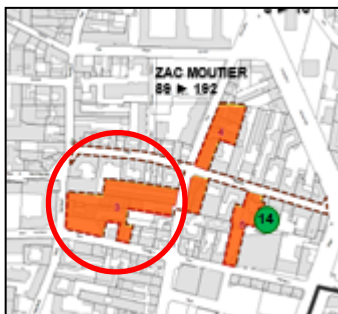
Démolition de :

- 54 logements
- un parking
- des boxes

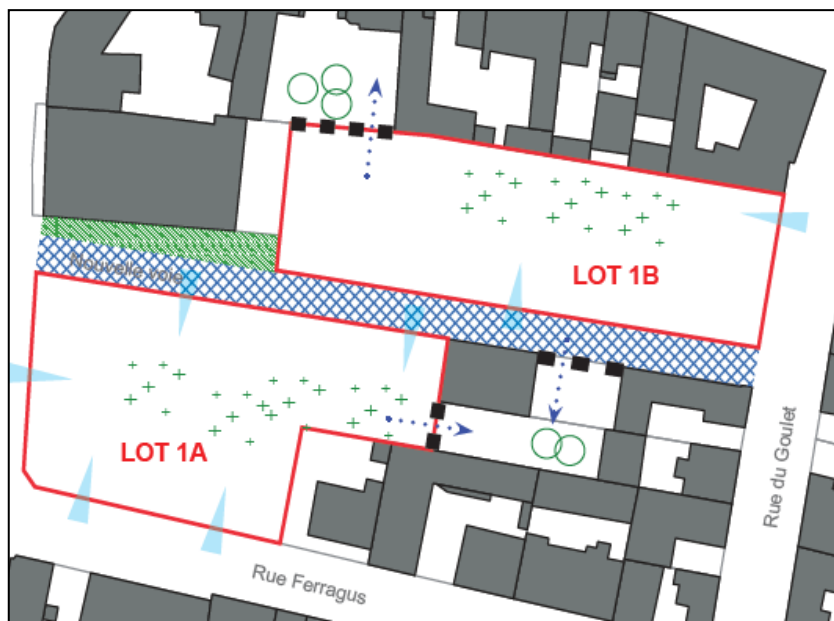


2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Heurtault

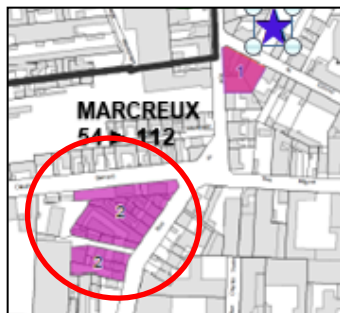


- 3 opérations de construction • **116 logements**
 - une copropriété de 55 logements
 - une copropriété de 45 logements
 - 15 logements sociaux (livrés)
- **Une voie piétonne**



2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Port-Landy

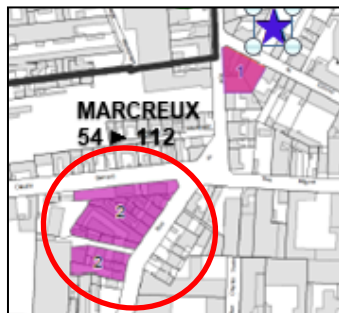


Démolition de :

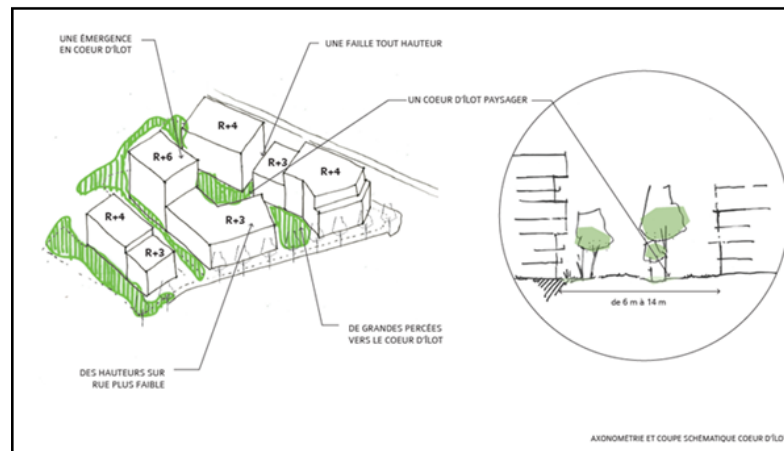
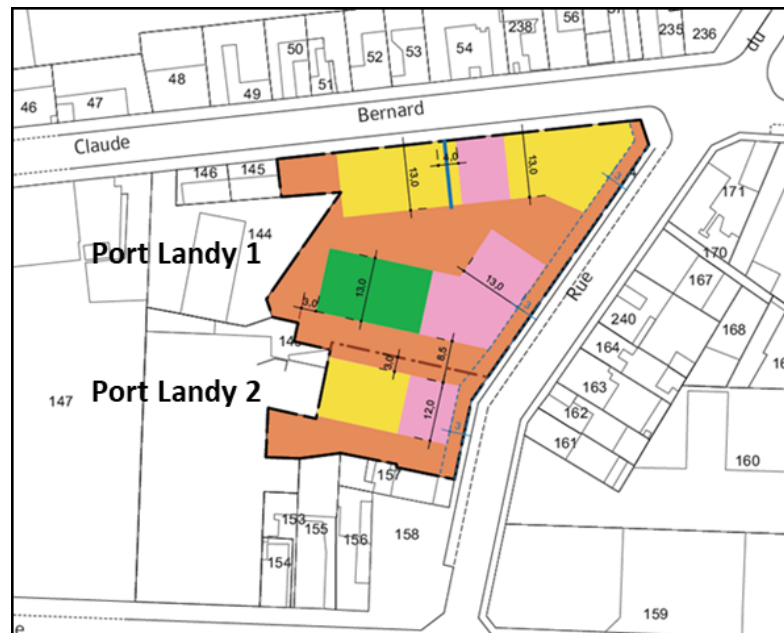
- 51 logements
- locaux d'activités
- ancienne maison du bien-être

2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Port-Landy

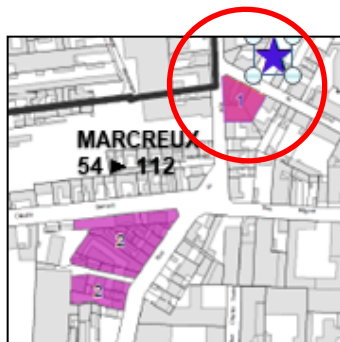


- 2 opérations • **92 logements**
 - 75 logements en accession
 - 17 logements sociaux
- Elargissement trottoir rue du port



2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► Ilot Port-Fabien

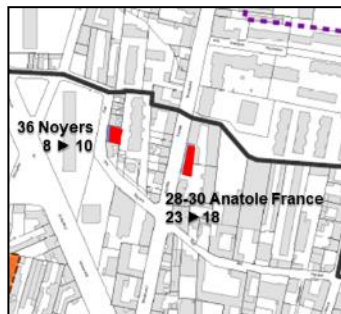


3 logements démolis

1 opération • **20 logements** en Bail
Réal Solidaire

2. Présentation et avancement du projet

2. Le projet par îlot ► La démolition de 2 copropriétés insalubres Opérations sorties du programme



36 rue des Noyers

Démolition à venir



28-30 Bd Anatole France

Réhabilitation par la copropriété en cours



2. Présentation et avancement du projet

3. Les actions et opérations réalisées : acquisitions, expropriation, relogements

Acquisitions amiables dès la nomination des aménageurs

- à partir de 2012 dans le centre Moutier (Sequano Aménagement)
- à partir de 2015 au Marcreux (Soreqa)

Expropriation :

- Reconnaissance de l'utilité publique obtenue :
 - en mars 2018 (Moutier)
 - en novembre 2019 (Marcreux)
- Ordonnances d'expropriation obtenues :
 - entre juillet 2019 et novembre 2021 (Moutier)
 - entre septembre 2021 et décembre 2022 (Marcreux)

Relogements : 54 ménages relogés

2. Présentation et avancement du projet

3. Les actions et opérations réalisées : démolitions



2. Présentation et avancement du projet

3. Les actions et opérations réalisées : accompagnement aux travaux dans les logements

■ Opah (2011-2016)

- Accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux :
 - 24 copropriétés prioritaires accompagnées, dont 12 ont fait des travaux
 - 1200 logements concernés au total
 - 2 560 295 € de subventions publiques (Anah et Plaine Commune)

■ Popac (2017-2021)

- Poursuivre l'accompagnement de 24 copropriétés
- Programme de formation pour les copropriétaires (fonctionnement et gestion)

OPAH-RU OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
ET DE RENOUVELLEMENT
URBAIN

CENTRE VILLE D'AUBERVILLIERS • 2011-2016

UNE OPah-RU C'EST QUOI ?
C'est un dispositif qui aide les propriétaires
à réaliser des travaux afin d'améliorer
leur logement ancien (+15 ans)

**AMÉLIORER
VOTRE
HABITAT**

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?
QUELLES AIDES ET POUR QUELS TRAVAUX ?
À QUI S'ADRESSER ?

URBANIS 9 rue Bernard et Mazoyer - Tél. : 01 48 11 35 70
mail : opah.cva@aubervilliers@urbanis.fr

PERMANENCES
Mardi de 10h à 13h
et jeudi de 15h à 18h

URBANIS

2. Présentation et avancement du projet

3. Les actions et opérations réalisées : animation et communication

2021 : pose de panneaux d'information ►

2021 : diffusion d'une plaquette (2000 exemplaires) ►

2021 : article dans le journal municipal ▼



2021 : « Fenêtre sur rue » - portraits d'habitants ►

2021 : Urbanisme transitoire sur une friche du Marcreux ►

2022 : Conseil de quartier du centre-ville : présentation du PNRQAD



2. Présentation et avancement du projet

3. Les actions et opérations réalisées : de nombreux aléas

- **Procédures**

- Report des jugements de fixation des indemnités (crise sanitaire)
- Délais d'obtention du Concours de la Force Publique (expulsions)

- **Techniques**

- Mise en état des sols : retard dans la démolition du 33 rue du moutier

- **Administratifs**

- Avis défavorable de l'ABF sur 2 adresses (1 par îlot) puis accord assortis de prescriptions contraignantes – (obtention de tous les permis de démolir au 15 septembre 2022).

- **Relogements** de ménages en grande difficulté

3. Calendrier à venir

1. Relogement : 7 ménages restant à reloger (rue du Port et rue du Colonel Fabien)

2. Démolitions à réaliser

- **Ilot Heurtault**
 - 44-46-48 rue Heurtault : démolition démarrée le 2 octobre 2023 pour 5 mois
 - 4 rue du Goulet (58 boxes) :
 - en attente expulsion
 - démarrage démolition espéré en juin 2024 pour 3 mois environ
- **Ilot Schaeffer**
 - 4 rue Schaeffer
 - en attente déconnexion des concessionnaires ENEDIS et GRDF
 - date prévisionnelle de démolition : décembre 2023/janvier 2024
- **Ilot Moutier**
 - 41 et 43 rue du Moutier : démarrage en février/mars 2024 pour 3 mois environ
- **Ilot Marcreux** : démarrage fin 2024

3. Calendrier à venir

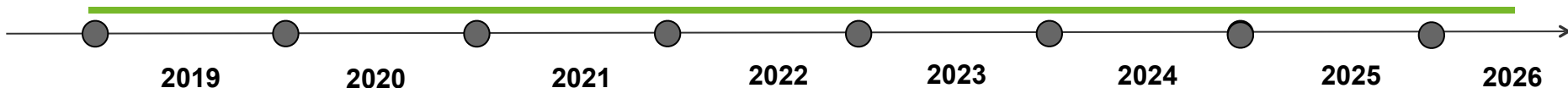
3. Constructions et aménagements à réaliser

Environ 2 ans par chantier

- Ilot Moutier (passage Alleg) : démarrage travaux : 2024 -> Livraison 2026
- Ilot Schaeffer et Ilot moutier : démarrage travaux début 2025 -> Livraison fin 2026/début 2027
- Ilot Heurtault : démarrage travaux : 2025 -> Livraison : 2027
- Ilots Marcreux : démarrage travaux : 2025 -> Livraison 2027

Aménagement de la rue du Moutier et du Passage Alleg : à la livraison des immeubles

3. Calendrier à venir



36 rue Ferragus

Construction Livré mi nov 2021

Passage Alleg

Dépôt et instruction PC **Démol** **Construction**

Autres lots

Maîtrise foncière T4 2022

Relogement des occupants T3 2023

Démolitions

Constructions (2 ans)

MARCREUX

Aménagt rue Moutier

Maîtrise foncière

Relogement des occupants

Démol

Construction

Aménagement rue du Port