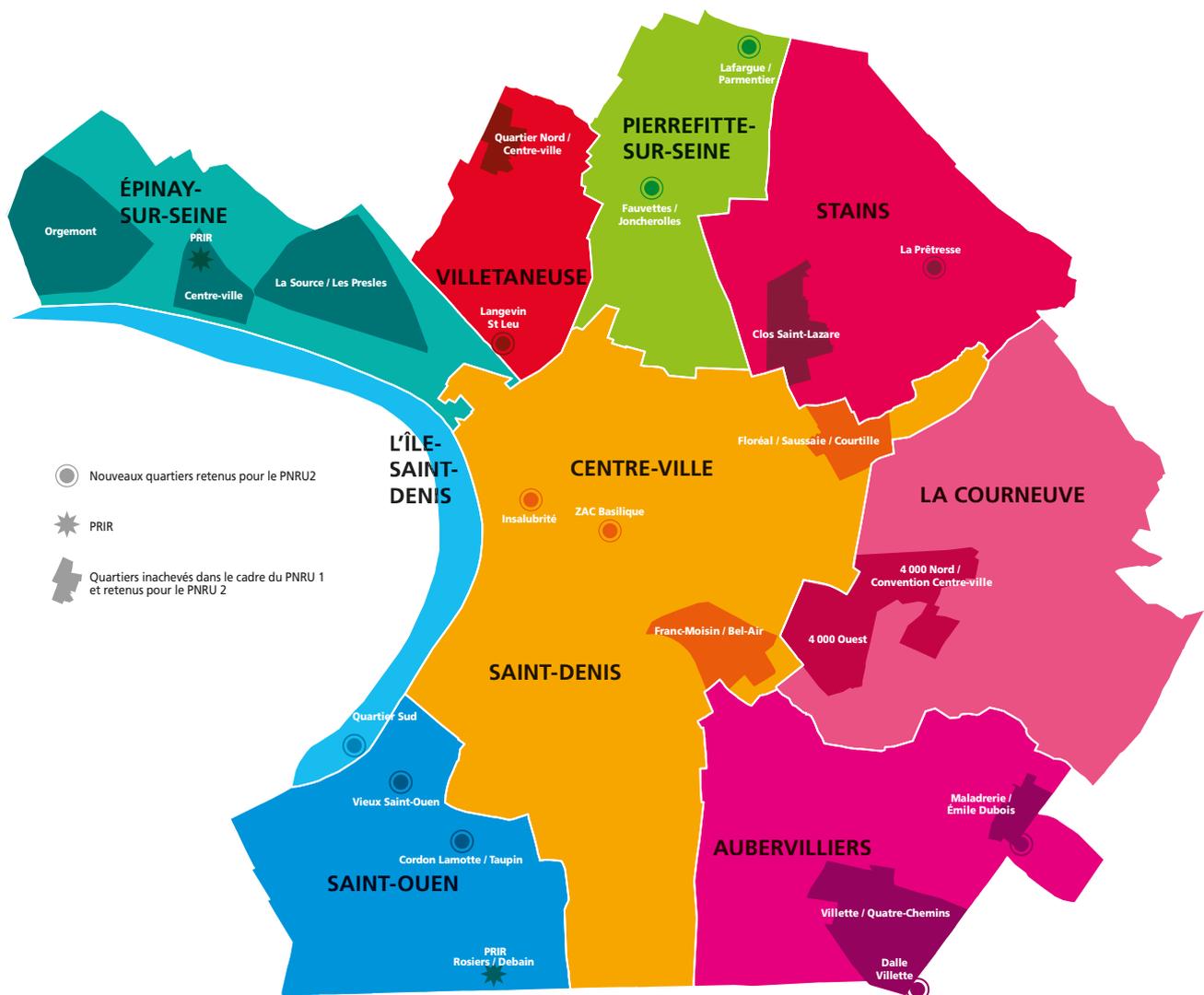


ANNEXES : FICHES QUARTIERS (2016-2018)



1

LES QUARTIERS RECONDUITS AU TITRE DU NPRU

CHIFFRES CLÉS

ÉPINAY-SUR-SEINE

LA SOURCE / LES PRESLES
ORGEMONT

LA COURNEUVE

4000

SAINT-DENIS

FRANC-MOISIN / BEL-AIR
FLORÉAL / SAUSSAIE / COURTILLE

STAINS

CLOS SAINT-LAZARE ET PRÊTESSE



CHIFFRES CLÉS

SEINE-SAINT-DENIS

12,9 % DE LA POPULATION TOTALE
DE L'ÎLE-DE-FRANCE

33 % DE LOCATAIRES EN HLM

23 % DE CHÔMAGE DES -30 ANS CONTRE

12,6 % DE TAUX DE CHÔMAGE POUR
LE 4^E TRIMESTRE 2013 SUR LE DÉPARTEMENT

30 % DE PERSONNES SANS DIPLÔME
APRÈS FORMATION INITIALE

26,9 % DE TAUX DE PAUVRETÉ

13,3 DE JEUNES DE 15 À 29 ANS

RÉGION

22 % DE LOCATAIRES HLM

20 % DE PERSONNES SANS DIPLÔMES
APRÈS FORMATION INITIALE

8,6 % DE TAUX DE CHÔMAGE POUR
LE 4^E TRIMESTRE 2013

15 % DE TAUX DE PAUVRETÉ

23 % DE FAMILLES MONOPARENTALES

FRANCE

9,7 % DE TAUX DE CHÔMAGE AU
4^E TRIMESTRE 2013

14,3 % DE TAUX DE PAUVRETÉ

22 % DE FAMILLES MONOPARENTALES

UN QUARTIER D'AVENIR AU CŒUR
DES DÉPLACEMENTS FRANCILIENS

Chiffres clés

10 450	HABITANTS ¹
3 000	LOGEMENTS DONT PLUS D'UN TIERS DE LOGEMENT SOCIAUX ²
1	GRANDECOPROPRIÉTÉ EN PLAN DE SAUVEGARDE (CLOS DES SANSONNETS - 536 LOGEMENTS)
18,4 %	PART DE BAS REVENUS ³
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
22,8 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011 ³
66 %	DES PLUS DE 15 ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLOME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT) ⁴

Indicateurs spécifiques au quartier

- **48,7 %** des ménages sont non imposables
- **77,8 %** de la population du quartier est locataire³
- **42 %** de la population a moins de 25 ans⁴

Rappel du contexte

Le quartier La Source-Les Presles s'étend sur 52 Ha au nord-est de la ville, au sud de la gare SCNF de la ligne H Épinay-Villetaneuse. Il est limitrophe au Val-d'Oise, par la commune de Deuil-la-Barre, et touche la commune de Villetaneuse par la Route de Saint-Leu. Le quartier est concerné par le projet de rénovation urbaine initié en 2006, ainsi que par un Plan de Sauvegarde sur la copropriété du Clos des Sansonnets. Les interventions via ces dispositifs s'achèveront d'ici 2018.

Les chiffres ci-contre illustrent le contexte socio-économique difficile du quartier malgré l'amélioration du cadre de vie amorcé par le PRU1. Le prolongement des rues Romain-Rolland et François-Couperin-Le-Grand ont d'ores et déjà contribué à désenclaver le secteur La Source et ses équipements, mais le maillage viarie demeure incomplet (voies privées et publiques en impasse) et des domanialités restent à clarifier, malgré plusieurs résidentialisations (France Habitation, ICF-La Sablière, OGIF). De plus, la plupart des logements n'a pas été concernée par des réhabilitations (hormis celle du patrimoine de Plaine Commune Habitat en cours de définition et qui concerne 482 logements).

Enfin, au cœur du quartier, le centre commercial Les Presles, non traité dans le PRU1, est l'objet de dysfonctionnements urbains (traversées publiques engendrant des problèmes de gestion récurrents) et est aujourd'hui en perte de vitesse, illustrée par la fermeture récente de sa « locomotive » (Lidl, 951 m²).

Le quartier bénéficie cependant de plusieurs atouts :

- la proximité immédiate de la gare d'Épinay-Villetaneuse, accueillant la ligne H du Transilien et, à partir de 2017, le Tramway Express Nord (TEN – ex-tangentielle),
- la proximité de la ligne du Tramway T8 irriguant la ville d'Épinay et permettant de rejoindre Saint-Denis (gare RER, Porte de Paris et métro ligne 13), Orgemont, et l'université Paris-XIII,
- la présence d'équipements de qualité (Maison du théâtre et de la Danse, Conservatoire, Clinique, Espace nautique/forme/escalade/bowling et bar/restaurant Le Canyon, jardins familiaux) dont une partie a été rénovée dans le cadre de l'ANRU 1 (Groupe scolaire Romain Rolland, Centre socioculturel). La réhabilitation prévue du lycée Jacques-Feyder est à ce titre une opportunité pour le quartier.

1 Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011

2 Données MAJIC + Terrains

3 Revenus fiscaux localisés 2011

4 INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

L'enjeu sera de poursuivre les opérations de désenclavement du quartier engagées par PRU1, d'appréhender le volet commercial en s'appuyant sur le projet de réhabilitation du centre commercial Les Presles, et de permettre la réalisation d'opérations significatives pour le renouveau du quartier, notamment par une action ambitieuse sur l'habitat. Le renouveau du quartier doit également pouvoir s'appuyer sur le développement de l'activité aux abords du pôle gare d'Épinay/Villetaneuse et de la route de Saint-Leu. Ces interventions s'inscriront au sein d'un projet urbain partagé à définir à l'échelle de l'ensemble du quartier.

D'ores et déjà, de nouveaux secteurs de réflexion sont ciblés, au vu du périmètre de la nouvelle géographie prioritaire, auxquels pourront s'ajouter d'autres secteurs suite à l'étude urbaine qui doit être menée :

- l'îlot Avenir-Saint Marc, afin de restructurer un îlot vétuste et de diversifier l'offre de logements dans un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France. Une même démarche de restructuration d'habitat privé vétuste pourrait être engagée sur l'îlot sis avenue de la Marne,
- l'îlot du bâtiment Jean-Philippe Rameau de Plaine Commune Habitat (96 logements), dont la démolition permettrait une recomposition globale du site. L'opération permettrait de développer les liens vers le nord du quartier et notamment vers la gare, de développer une offre renouvelée de logements et offrirait une meilleure accessibilité et visibilité des équipements (Gymnase Romain Rolland requalifié, Centre socioculturel) et du centre commercial. La rue Jean-Philippe Rameau est aujourd'hui en impasse pour les véhicules,
- une intervention sur le patrimoine d'ICF La Sablière, déjà concerné par une résidentialisation qualitative,
- le parking silo propriété d'ICF La Sablière. La réflexion porte sur la démolition ou réhabilitation de ce parking qui présente des dysfonctionnements. Une restructuration des friches adjacentes compléterait l'intervention autour de l'îlot Rameau avec une ouverture sur l'avenue de la Marne,
- la résidence Les Presles Maupas (logement Francilien) située au nord du quartier, dont le devenir des logements vétustes est interrogé,
- plusieurs sites, propriétés de l'OGIF, n'ont pas été concernés par le PRU1 :
 - au sud-ouest du quartier, le 1-3 Justice devrait faire l'objet d'un programme de résidentialisation et de réhabilitation, accompagné par un confortement du maillage d'espace public,
 - une intervention sur le 38-50 rue du Commandant Louis Bouchet. L'objectif du bailleur aujourd'hui affiché est une réhabilitation lourde du bâtiment, avec toutefois une autre hypothèse à l'étude, celle de la démolition partielle du site (démolition d'une ou de deux cages d'escaliers), accompagné de mesures de clarification foncière d'un secteur partiellement public de fait. Cette seconde hypothèse dépendra de sa faisabilité ainsi que de son coût.
- l'opportunité d'une restructuration du centre commercial des Presles plus conforme aux besoins et s'intégrant mieux dans son environnement.

De plus, des opérations initiées et/ou prévues dans le cadre du PRU1 doivent être de nouveau appréhendées au vu des nouveaux programmes à développer :

- la rue de la Justice, aujourd'hui en impasse, était déjà ciblée par le PRU1,
- le Plan de Sauvegarde du Clos des Sansonnets prévoit la résidentialisation de ce grand ensemble immobilier en copropriété et l'insertion de celui-ci dans le quartier. Des diagnostics ont été réalisés par l'opérateur du PDS et ont précisé les atouts et les contraintes urbains de la résidentialisation. Des échanges ont d'ores et déjà eu lieu sur ce secteur pour permettre à la fois un bon fonctionnement du quartier en articulation et en cohérence avec les caractéristiques de la copropriété et les objectifs du PDS.

Enfin, le projet visera à accompagner les aménagements permettant l'ouverture du quartier vers la Seine et le Centre-Ville.

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- améliorer l'accessibilité des secteurs et accroître la mobilité des habitants par un renforcement de l'ouverture du quartier, en particulier vers la gare d'Épinay-Villetaneuse et vers l'avenue de la République au travers de l'ouverture d'îlots de très grandes tailles,
- répondre à une nouvelle dynamique de quartier, via la restructuration du centre commercial, et si possible le développement d'activité en pied d'immeuble,
- offrir une nouvelle image au quartier par les aménagements et des constructions neuves,
- diversifier l'habitat et proposer une mixité de logements (typologie, mode d'occupation, architecture) pour accompagner les parcours résidentiels,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

PROGRAMME DE TRAVAIL

LEVIERS

- La dynamique environnante des projets structurants : mise en service du tramway T8, arrivée du Tramway Express Nord et mise en accessibilité de la gare
- La réflexion sur la mutation du secteur d'activités de la Route de Saint-Leu, qui sépare les villes d'Épinay-sur-Seine et de Villetaneuse. Cette dernière fait l'objet d'un NPNRU englobant également la Route de Saint-Leu,
- Les opérations en cours ou à venir : Plan de Sauvegarde du Clos des Sansonnets, mise en œuvre des dernières opérations du PRU1, notamment la réhabilitation et résidentialisation du patrimoine de Plaine Commune Habitat,
- La dynamique du Contrat de ville et l'installation dans de nouveaux locaux du centre socio-culturel constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée (co-construction avec les habitants d'un projet social et urbain),
- La poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville offre une dynamique d'appui d'ensemble. Les études spécifiques d'Épinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme d'études générales mené à l'échelle de Plaine Commune.

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Le pilotage du NPNRU s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, logement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés en lien avec les instances de pilotage du plan de sauvegarde, département,...).

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPNRU ?

La société Bécard et Palay Associés a réalisé en 2005 le schéma urbain support du programme de rénovation urbaine.

Une étude urbaine a été menée par le cabinet RDE en 2007, proposant en 2008 une restructuration lourde du quartier La Source en réponse aux demandes de l'ANRU de faire un schéma ambitieux pour le secteur.

Suite à l'acquisition du patrimoine de La Source par Plaine Commune Habitat en 2010, l'architecte-urbaniste Panerai&Associés a été missionné pour reprendre le schéma d'intervention sur le secteur La Source. Il est aujourd'hui missionné au titre de maître d'œuvre urbain, et accompagne la réflexion (faisabilité, prescriptions urbaines) sur les secteurs d'interventions déjà identifiés pour le NPNRU et qui n'étaient pas intégrés dans le PRU1.

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- Dans la poursuite des études menées par le cabinet Panerai et associés, engagement d'une étude urbaine sur l'ensemble du quartier La Source - Les Presles, s'appuyant sur les études techniques menées dans le cadre du protocole,
- Diagnostics techniques (réseaux, amiante, thermique, plomb, acoustique...) des bailleurs (OGIF, ICF La Sablière, PCH, Logement Francilien) et de leurs espaces extérieurs (réseaux, amiante, pollution),
- Diagnostics d'occupation sociale des bailleurs (OGIF, PCH, La Sablière, Logement Francilien),
- Diagnostic des espaces publics (géotechnique, amiante, ITV, réseaux), et diagnostic et orientation en matière de stationnement et de circulation,
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune,
- Expertise commerciale visant à orienter et consolider les propositions de l'étude urbaine (surfaces à livrer, niveaux de loyer...) notamment en ce qui concerne le centre commercial des Presles,
- Engagement d'une AMO pour définir la démarche à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR).

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

- Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
- Axe à requalifier**
RD
- Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
- Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
- Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
- Futurs aménagement de transports en commun rapide**
GPE ou extension des lignes
- Terrains constructibles/ aménageables à court terme**
- Tramway T8**
- Périmètre QPV**

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportal93, Photo aérienne 2013 (Aerodata)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : La Source/Les Presles**
- Équipements vécus**
- Ligne H**
- Tramway T8**
- Tramway Express Nord (en travaux)**
- Arrêt TEN (en travaux)**
- Arrêt Train**
- Arrêt Tramway**
- Espaces verts**
- Limites de Communes**



UN QUARTIER PROMETTEUR,
OUVERT ET DIVERSIFIÉ

Chiffres clés

11 150	HABITANTS ¹
4 500	LOGEMENTS ² DONT 47% DE LOGEMENT SOCIAUX
1	BAILLEUR PRINCIPAL AVEC 2 214 LOGEMENTS À LA VENTE (SARVILEP)
164	LOGEMENTS POUR LA COPROPRIÉTÉ OBERÜRSEL SOUS ADMINISTRATION JUDICIAIRE
23 %	PART DES BAS REVENUS ²
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
24,8 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011 ²
67,4 %	DES PLUS DE 15 ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLÔME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT) ³

Indicateurs spécifiques au quartier

- **90,8 %** de la population du quartier est locataire²
- **40,8 %** de la population a moins de 25 ans³ - indice de jeunesse de 3,3 contre 2,3 à l'échelle de la ville d'Épinay-sur-Seine
- **40 %** des 16-24 ans sont non scolarisés³
- **53,9 %** des ménages sont non imposables

Rappel du contexte

En limite de la Seine-Saint-Denis, du Val d'Oise et des Hauts-de-Seine, le quartier d'Orgemont s'étend sur plus de 80 Ha. Séparé des autres quartiers et notamment du Centre-Ville par la ligne de RER C et le futur Tramway Express Nord, et bien que désormais desservi par le Tramway T8, il reste très enclavé par les infrastructures. Il se caractérise par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, offre commerciale), mais souvent obsolète et marquée par une offre homogène de logements (urbanisme de grand ensemble) dominée par le patrimoine de la SARVILEP (Icade) en grande partie déconventionné mais considéré comme parc social de fait.

Hormis des démolitions partielles de barres de logements (OPIEVOY, SARVILEP) et le programme de réhabilitation et résidentialisation de la SAIEM, le PRU1 a principalement concerné les espaces publics (parc d'Orgemont, rues de Strasbourg, Marseille et Lyon) et n'a pas permis un réel désenclavement du quartier. Pour autant, ce site bénéficie de plusieurs atouts :

- la présence de parcs et espaces verts (Parc Central d'Orgemont) et des Berges de Seine malheureusement inaccessibles depuis le quartier,
- la présence de la Cité Jardin d'Orgemont (SAHLM Cité Jardin - NOVIGERE) dont le bâti est néanmoins vieillissant et nécessiterait une réhabilitation,
- la proximité immédiate de la gare RER C Epinay-sur-Seine, qui sera connectée au Tramway Express Nord (TEN - ex tangentielle) mis en circulation à partir de 2017,
- le terminus du Tramway T8, Place Oberürsel, reliant le quartier à la Porte de Paris (métro ligne 13) en 22min, passant également par la gare de Saint Denis (RER D, ligne H, Tramway T1),
- la proximité de la desserte routière de la A15 et A86.

1 Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011

2 Revenus fiscaux localisés 2011

3 INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Le quartier a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur à long terme, mais ce dernier n'a cependant pas été traduit en programme d'intervention. Aujourd'hui, il convient de repartir sur un nouveau schéma, plus opérationnel et global (habitat, espaces publics, commerces, intervention sur les copropriétés et l'habitat privé...), compatible avec les stratégies des différents acteurs partenaires (bailleurs, copropriétés),
- Comme sur l'ensemble du territoire national, Icade a engagé la vente de son patrimoine depuis plusieurs années à Orgemont (secteur Gros Buisson racheté par la Maison du CIL en 2012, commerces de la rue Félix Merlin vendus à une foncière). Le processus de vente a aujourd'hui été reporté, l'enjeu étant de définir des conditions de vente compatibles avec un projet urbain cohérent (pouvant comprendre des opérations de démolition/reconstruction) et avec l'objectif de développement de mixité sur le quartier. Ces conditions de vente de l'ensemble du patrimoine seront reprises dans un protocole d'intention incluant le repreneur pressenti. Il est prévu que la signature de ce protocole d'intention intervienne avant le lancement des études. De plus, 1'858 logements sur les 2'214 d'Icade sont actuellement déconventionnés mais considérés comme du logement social de fait. Susceptibles d'être vendus à un bailleur social et donc d'être re-conventionnés, ces logements devront alors faire l'objet d'une pleine participation de l'ANRU, dans le cadre de la mise en place du projet urbain,
- Les copropriétés n'ont pas été intégrées à la rénovation urbaine du quartier lors du PRU1. Notamment, la copropriété Oberürsel, sous administration judiciaire depuis 2010, reste en grande difficulté. Située en cœur de quartier, elle est concernée par la réalisation d'espaces publics (aménagement d'un mail à minima piéton sur son parking afin de créer une liaison allant du parc Central d'Orgemont et de la rue de Strasbourg au terminus du Tramway, ainsi que sur les limites nord de son foncier),
- Les commerces sont en situation tendue (vacance de cellules, trafics... principalement rue de Marseille et rue de Lille), et peu adaptés aux normes actuelles (confinés, peu accessibles, en retrait par rapport à la rue et surélevés, sur l'axe principal de la rue Félix Merlin notamment),
- Des secteurs en friche (terrains SNCF/RFF, Parking d'Intérêt Régional, pôle gare) constituent autant d'opportunités foncières pour de l'activité comme pour de l'habitat. Le pôle multimodal (RER, T8, Bus et à terme TEN,) reste en outre confiné et fragmenté, n'offrant donc pas au quartier et à la ville une accessibilité de qualité aux transports en commun,
- Les différents secteurs du quartier (OPIEVOY, Maison du CIL, SARVILEP) restent enclavés ; Le quartier d'Orgemont est caractérisé par le grand nombre de voiries privées, et par des îlots d'habitation accessibles par les seuls accès privés aux parkings,
- La majorité des secteurs d'habitat n'a fait l'objet que d'interventions partielles (démolitions partielles d'Icade et de l'OPIEVOY, 1ère phase de réhabilitation de la Maison du CIL suite à l'acquisition du patrimoine du Gros Buisson) et mérite un traitement qualitatif,
- Malgré les interventions sur les équipements en amont ou en parallèle du PRU1 (démolition – reconstruction de l'école maternelle A.France, construction future du Dojo, aménagement de la Mairie annexe, Pôle Musical d'Orgemont), des équipements restent obsolètes et peu accessibles. Le centre social notamment est très confiné et ne répond pas à sa fonction d'équipement central pour le quartier.

OBJECTIFS
ET LEVIERSComment traduire opérationnellement les enjeux au regard
des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- améliorer l'accessibilité de ce quartier appelé à être l'extension du Centre-Ville en termes de développement,
- désenclaver les secteurs, clarifier les limites publiques et privées,
- générer une nouvelle attractivité, une nouvelle dynamique et offrir une nouvelle image au quartier,
- diversifier l'habitat, ce qui doit passer par des actions fortes sur le logement (démolitions – reconstructions), et requalifier le patrimoine maintenu tant public que privé,
- restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités,
- répondre aux besoins en équipements, proposer un programme attractif d'espaces et d'équipements,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

LEVIERS

- L'arrivée du Tramway Express Nord en 2017 consolidera l'offre de transports en commun (RER C, T8 mis en service fin 2014), et sera à même de permettre la constitution d'un pôle de développement autour d'un pôle gare disposant de fonciers libres et d'une structure commerciale existante,
- La rénovation urbaine a engagé en 2006 les bases d'un renouveau (voiries nouvelles ou/ou requalifiées, aménagement du Parc Central, programmes en accession sur les franges du quartier) qui doit se poursuivre jusqu'en 2016 (construction du dojo notamment),

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

PROGRAMME DE TRAVAIL

- La dynamique du Contrat de ville constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée (co-construction avec les habitants d'un projet social et urbain),
- La poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville offre une dynamique d'appui d'ensemble. Les études spécifiques d'Épinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme d'études générales mené à l'échelle de Plaine Commune.

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Le pilotage du NPNRU s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, relogement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés, département,...).

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPNRU ?

Un schéma d'orientation a été produit par Loïc Josse - groupe d'architecture Ellipse - en 2005, constituant le point d'appui du PRU1, essentiellement fondé sur le remaillage viaire.

L'atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage Treuttel-Garcias-Treuttel (TGT) et associés, missionné en 2010, a produit un schéma directeur à long terme présenté aux partenaires fin 2011. Ce scénario n'a été ni approfondi ni chiffré, ne disposant notamment pas des diagnostics techniques et sociaux nécessaires.

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- Engagement d'une étude urbaine pour définir le programme opérationnel à réaliser sur les échéances du NPNRU : démolitions – constructions (logements, équipements), programme de logements à construire, à réhabiliter (locatif social et libre, accession / accession sociale), résidentialisations, intervention sur la structure commerciale et d'activité, aménagement / requalification des espaces publics, chiffrage, schéma opérationnel par secteur, recollements. L'étude urbaine comprendra une phase conditionnelle de suivi de maîtrise d'œuvre urbaine.
- Réalisation des diagnostics techniques et sociaux nécessaires à la définition opérationnelle :
 - diagnostics techniques (réseaux, amiante, thermique, plomb, acoustique...) des bâtiments (OPIEVOY, Maison du CIL, SARVILEP, SAHLM Cité Jardin) et de leurs espaces extérieurs (réseaux, amiante, pollution),
 - diagnostics d'occupation sociale des bailleurs (cf. plus bas pour l'habitat privé et les copropriétés),
 - relevés topographique de l'ensemble du périmètre,
 - relevé géomètre des commerces,
 - diagnostic des espaces publics (géotechnique, amiante, ITV, réseaux),
 - diagnostic et orientation en matière de stationnement et de circulation, orientations spécifiques sur le pôle gare,
 - études techniques des friches RFF – SNCF et du PIR,
 - diagnostic pré-opérationnel des équipements de la Ville. L'objectif précis de cette étude est détaillé dans le document fiche-études.
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune
- Étude pré-opérationnelle sur la copropriété Oberürsel, comprenant les modalités de mise en œuvre du programme sur le parking et la dalle
- Étude prospective sur l'activité et le commerce : deux études seront menées de front ; la première sur l'activité, menée à l'échelle de la commune, visera à déterminer les secteurs à développer, notamment sur le quartier d'Orgemont ; la seconde expertisera et consolidera les orientations de l'étude urbaine sur la structure des commerces (surfaces à livrer, niveaux de loyer...).
- Engagement d'une AMO pour définir les démarches à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR).

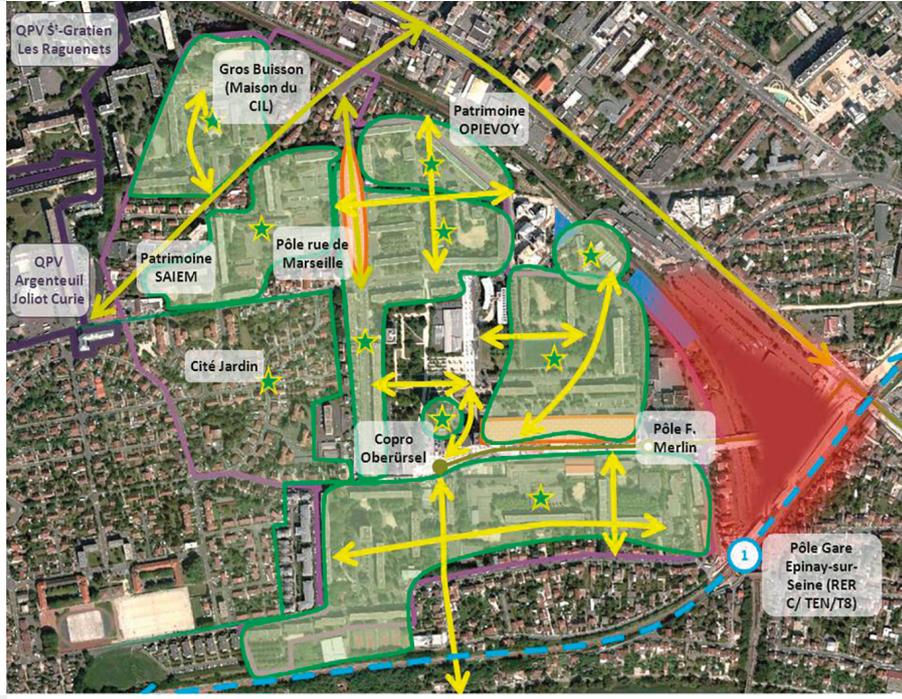
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  **Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
-  **Axe à requalifier**
RD
-  **Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
-  **Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
-  **Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
-  **Futurs aménagement de transports en commun rapide**
GPE ou extension des lignes
-  **Terrains constructibles/ aménageables à court terme**
-  **Tramway T8**
-  **Périmètre QPV**

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodato)



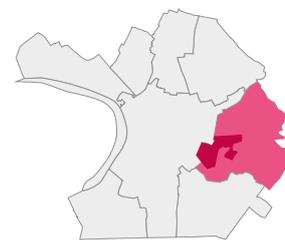
Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

-  **QPV : Orgemont**
-  **Équipements vécus**
-  **Ligne RER C**
-  **Tramway T8**
-  **Tramway Express Nord (en travaux)**
-  **Arrêt RER**
-  **Arrêt TEN (en travaux)**
-  **Arrêt Tramway**
-  **Limites de Communes**



UN QUARTIER RÉSIDENTIEL POUR TOUS,
REDYNAMISÉ PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE,
LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS
ET L'ARRIVÉE DE LA GARE GRAND PARIS EXPRESS



Chiffres clés

20 657 HABITANTS (INSEE 2010)

7 110 LOGEMENTS

30 % DE CHÔMEURS
(12,8% EN FRANCE)

44 % SANS DIPLÔME
(18% EN FRANCE)

24,3 % DE BAS REVENUS EN 2011

Indicateurs spécifiques au quartier

- Surreprésentation des jeunes (**34% de -20ans**) dans un contexte plus défavorisé qu'ailleurs
- familles monoparentales : **20 %**
- montants des subventions ANRU1 (avenant de clôture) : **112 664 075€**

Rappel du contexte

La première contractualisation ANRU a permis d'observer « un territoire en mouvement dans un contexte de contraintes exceptionnelles pour la ville et les bailleurs ».

En effet, le territoire est marqué par :

- une situation sociale dégradée sur l'ensemble de la ville, une histoire urbaine faite de coupures, une médiatisation négative qui pèse sur les perspectives d'évolution. A souligner, l'initiative du Maire : un dépôt de plainte auprès de la HALDE pour discrimination urbaine et sociale du territoire en 2009.
- l'antériorité de la démarche de rénovation urbaine, entreprise depuis les années 80 avec quelques 1 000 logements démolis depuis l'an 2000, hors dispositif ANRU. Un site parmi les premiers à avoir expérimenté la difficulté des relogements. Des expériences toujours ancrées dans la mémoire des habitants.
- un projet de rénovation urbaine « ANRU » qui démarre en 2006 avec deux bailleurs qui viennent juste de reprendre le patrimoine de l'ancien OPHLM municipal : un patrimoine très dégradé, des situations d'impayés difficiles. Un lourd défi pour ces deux organismes : l'OPH 93 et Plaine Commune Habitat, tous deux en CGLLS, ont dû s'organiser en conséquence. En partie, le PRU a permis de désenclaver les 4000, améliorer et diversifier l'habitat, et diversifier les fonctions.
- l'adhésion en 2005 de La Courneuve à la communauté d'agglomération Plaine Commune, qui porte un projet de développement de territoire global ambitieux.
- une dynamique de projet qui se met en place sur tout ce territoire, et des potentialités pointées pour La Courneuve dans le cadre du « Grand Paris » : potentialités démographiques et foncières importantes. L'atout du parc départemental.
- un site qui oblige à une modestie d'approche face à la difficulté du contexte de départ, et face à la nouvelle donne institutionnelle en début de convention.
- l'échelle de temps de la convention de rénovation urbaine (2006/2011 puis prorogée à 2014), n'est pas appropriée à la mise en œuvre de l'ensemble des actions à mener (en matière de mixité sociale, par exemple, qui reste inexistante).

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

Les 4000 font partie du vaste quartier prioritaire de la ville (QPV). 3 sous-secteurs opérationnels se dessinent

- Les 4000 Ouest
- Les 4000 Nord
- Le secteur Convention/centre-ville

Le NPNRU s'inscrit dans un projet à l'échelle du territoire à travers notamment l'installation d'une gare au carrefour des Six Routes qui présente deux intérêts majeurs :

- permettre aux habitants du territoire de La Courneuve, Saint-Denis et Stains d'accéder aux grands pôles d'emploi de la métropole parisienne ;
- permettre le développement de ses abords par la création d'un véritable morceau de ville s'accompagnant d'une intensification et d'une diversification des programmes (logements, activités, équipements, espaces verts) en lieu et place de paysages urbains déqualifiés ou peu valorisés.
- L'arrivée de la gare GPE des 6 Routes, ligne 16-17, doit profiter au-delà de La Courneuve, aux habitants de Stains et St-Denis. Une réflexion dans ce sens est à mener sur le réaménagement de l'avenue Salengro entre le carrefour des 6 Routes et l'A1, (mail planté, possibilité d'intégrer un TC SP). Une réflexion du CD93 est en cours en ce sens.
- Des aménagements paysagers sont réalisés afin de favoriser le lien entre Fort de l'Est et Quartiers Nord le long de l'A1 à l'arrière de la cité des Cosmonautes et de la Résidence du Parc. Les futurs aménagements seront directement en lien avec le mail récemment livré des Quartiers Nord et le centre-ville de La Courneuve par le biais de réaménagement de l'espace public (reprise du carrefour, création d'un grand mail planté, nouvelles voiries,...) et une programmation diversifiée (logement, commerces, activités, bureaux et culturelle).

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

- Poursuivre le projet urbain et social,
- Augmenter la diversité de l'habitat,
- Favoriser la diversité fonctionnelle et l'activité économique,
- Créer des liens avec la future gare des 6 routes en renforçant la continuité urbaine et les cheminements,
- Viser l'efficacité énergétique,
- Valoriser la trame verte et bleue.

LEVIERS

- Une accessibilité forte qui va se renforcer (gare des 6 routes),
- Une proximité avec Paris et les bassins d'emploi exceptionnelle,
- Des projets urbains communaux et alentours pouvant accompagner et favoriser le changement (Fort de l'est, PRU et NPRU Francs-Moisins/Cosmonautes, ZAC 6 routes, KDI, Babcock,...)
- La candidature aux Jeux Olympiques de 2024 comme catalyseur des mutations souhaitées,
- Un portage politique et technique fort,
- Une culture de la co-construction préexistante

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

PILOTAGE

La conduite des études du NPNRU de la Ville de La Courneuve est assurée par une équipe projet de la communauté d'agglomération Plaine Commune. Ainsi, le pilotage est confié à l'Unité Territoriale de Renovation Urbaine de La Courneuve.

De 2016 à 2017, l'équipe sera composée de 4 postes à temps plein : un chef de projet, un adjoint au chef de projet, deux agents de développement locaux sectorisés.

Le chef de projet assure l'organisation du comité technique se réunissant 2 fois par ans à minima. Le comité technique est l'instance qui permet l'échange d'informations sur l'avancée de la mise en œuvre du protocole de préfiguration. Il prépare le comité de pilotage, l'instance décisionnelle et politique.

Les 4000 Ouest :

La mise en œuvre opérationnelle est confiée à la SEM Plaine Commune Développement (PCD) dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, approuvée le 13 décembre 2005 par la communauté d'agglomération Plaine Commune (par transfert de la Ville de La Courneuve) dont le périmètre a été étendu au fur et à mesure du projet.

Les 4000 Nord :

La mise en œuvre du protocole du projet de rénovation urbaine est assurée par l'équipe projet qui coordonne les différentes maîtrises d'ouvrages. Elle est assistée par un OPCU depuis 2012.

L'OPCU, est chargé de traiter avec l'Unité Territoriale de Rénovation Urbaine les problématiques d'ordonnancement, de pilotage, inter chantiers de l'ensemble des maîtres d'ouvrage concernés par le projet de renouvellement urbain.

En complément, afin de garantir la réalisation des projets, des référents au sein des services de l'agglomération apportent leur expertise

CO-CONSTRUCTION

La collectivité décide de la mise en place d'un dispositif de co-construction du projet articulé autour des outils suivant :

- Maison des Projets,
- Conseil citoyen.

Le dispositif sera opérationnel à titre expérimental dès 2016. En effet, un conseil citoyen expérimental sera instauré à cette échéance sur le périmètre des 4000 Nord.

La collectivité adossera ce conseil à une Maison des Projets comprise dans le nouvel équipement polyvalent du quartier : la MPT Césaria Evora (livrée en juin 2015).

Cette expérimentation durera un an. Elle doit permettre la mise en œuvre début 2017, des outils de la co-construction généralisés à l'ensemble du NPNRU.

Suite à cette expérimentation, le conseil citoyen permettra de déterminer les rythmes et mode de réunions, les modalités de compositions et renouvellement des membres, d'amener à un niveau supérieur d'expérience un premier noyau de membres et d'encadrants, de déterminer les thématiques abordées et d'optimiser les moyens et délais d'actions de ces instances.

Un groupe de travail transversal est constitué pour la mise en place du dispositif à partir de mai 2015. Enfin, pour accompagner le Conseil Citoyen des 4000 Nord, l'appui d'un bureau d'étude en ingénierie sociale est prévu.

Études relatives à l'association des habitants et usagers

AMO SUR LA CO-CONSTRUCTION : PLAINE COMMUNE

ANIMATION DE LA MAISON DES PROJETS 2016/2017 : PLAINE COMMUNE

ÉTUDES MENÉES**Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?****Études préalables**

En 35 ans d'interventions pour la Rénovation urbaine sur La Courneuve, de nombreuses études ont déjà été menées qui contribueront à élaborer le NPNRU. Parmi les principales et plus récentes, on citera :

- Etude urbaine secteur Vieux Barbusse,
- Etude urbaine secteur Robespierre,
- Etude de programmation urbaine secteur Mail de Fontenay,
- Etude commerciale Convention,
- Etude technique franchissement A1.

PROGRAMME DE TRAVAIL**Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?****Grandes lignes des objectifs des études et organisation globale du programme**

Pour actualiser le projet urbain à l'échelle du territoire et intégrer les mutations alentours (gare + ZAC des 6 routes, ZAC KDI puis ZAC Babcock, impact des Jeux Olympiques avec un franchissement de la A1 pour relier le centre-ville via les 4000 nord au parc G. Valbon) des études de programmation urbaines et d'équipements sont nécessaires (secteurs Debussy, Convention, Vieux Barbusse, Pôle de service public, Centre culturel, ...).

De même des études stratégiques sur le stationnement, les flux, les possibilités de reconstructions, les compositions sociales de secteurs devront être réalisés pour alimenter la réflexion globale.

Enfin, considérant les nombreux surcoûts et retards lors du PNRU, dus à une insuffisance de la connaissance des contraintes techniques du bâti, des réseaux, des niveaux de pollution,... un ensemble d'études techniques est prévu pour permettre le conventionnement d'un programme réaliste en coûts et en délais. Une étude complémentaire pourra être activée sur la coordination des projets urbains à la Courneuve et Saint Denis, sur les franges du Parc Georges Valbon (GEN-09).

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

OBJECTIF A 15 ANS :

Sortir des territoires stigmatisés pour intégrer à plein le Grand Paris tout en renforçant sa cohérence, ses dynamiques, son patrimoine,... sans exclure la population et les usagers actuels. Dans un contexte d'évolution au sein de la métropole francilienne, les 4000 conforteront leur caractère résidentiel tout en soutenant les activités (Debussy), les commerces (centre commercial ZAC de la Tour), les ateliers d'artistes (Fort de l'Est), les pôles médicaux (pôle de services publics), etc.

Légende

-  **Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
-  **Axe à requalifier**
RD
-  **Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
-  **Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
-  **Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
-  **Futurs aménagement de transports en commun rapide**
GPE ou extension des lignes
-  **Terrains constructibles/ aménageables à court terme**
-  **Tramway T8**
-  **Périmètre QPV**

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)



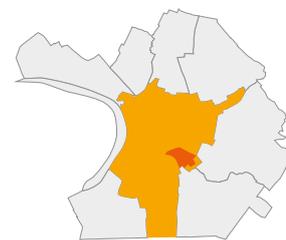
Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Franc Moisin/Cosmonautes
Cristino Garcia/Landy
- Équipements vécus
- Ligne B
- Tramway T1
- Arrêt Train
- Arrêt Tramway
- Espaces verts
- Limites de Communes



MAINTENIR LA VOCATION POPULAIRE
DU QUARTIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE
DE LOGEMENT ET LES FONCTIONS
EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS
DE LOCALISATION ET DE DESSERTE



Chiffres clés

12 760	HABITANTS
2 271	LOGEMENTS SOCIAUX
1 190	LOGEMENTS (PCH)
897	LOGEMENTS (LOGIREP)
184	LOGEMENTS (LA MAISON DU CIL)
24,5 %	TAUX DE CHÔMAGE
24,3 %	PART DES BAS REVENUS

- Près de la moitié des 15 ans et plus sont non scolarisés et sans qualification

Indicateurs spécifiques au quartier

- **14 255 869€** Montants des subventions ANRU1 (avenant de clôture)
- **41,3%** Taux de chômage des 15-24 ans
- **32%** Part des familles monoparentales

Rappel du contexte

Le quartier du Franc Moisin, quartier historique de la politique de la ville est situé à l'est de Saint-Denis aux frontières d'Aubervilliers et de La Courneuve. Sa situation géographique, à proximité de secteurs à forts enjeux de développement en cours et futurs, lui permet de bénéficier de la dynamique de l'agglomération :

- Secteurs dont la mutation est déjà largement engagée :
 - Secteur du Stade de France
 - PNRU des 4000 Ouest
 - La Porte de Paris
- Deux secteurs stratégiques identifiés dans le cadre du Contrat de développement Territorial :
 - Les Six Routes (gare des lignes 16 et 17 du GPE)
 - Le Fort de l'Est

Malgré cet environnement favorable au développement territorial, le quartier souffre d'un relatif enclavement, dû à la présence d'infrastructures lourdes (canal, autoroutes A1 et A86, voies ferrées), mais aussi au zonage qui crée de grandes emprises monofonctionnelles peu maillées (activités, logement, équipements scolaires), occasionnant des ruptures et confrontations entre des tissus urbains très différents (activités, îlot du Franc Moisin, secteur Bel Air).

En termes de type d'habitat, le quartier se compose de grands collectifs d'habitat social (onze barres et une tour) sur le Franc Moisin, de petits collectifs privés et une partie pavillonnaire sur Bel Air. Le nombre de logements sur ce site s'élève à 3 760 pour 12 760 habitants en 2011, soit 11,9% de la population dionysienne

Le PRU 1 engagé sur le quartier permet une intervention ciblée sur la requalification de l'habitat, des espaces extérieurs et des équipements publics :

- Création du parc central de Franc Moisin
- Réalisation de la ZAC Bel Air
- Réhabilitation partielle de Franc Moisin (parties communes et rez-de-chaussée)
- Réhabilitation et développement de l'offre en équipements

Sur l'ensemble du quartier toutes les opérations financées dans l'ANRU 1 sont en cours ou livrées.

Ces opérations visaient à finaliser le projet urbain engagé depuis les années 90, sans remettre en cause la structure urbaine globale. Le PRU 1 avait pour principaux objectifs d'améliorer les conditions d'habitat, de finaliser la qualification et la structuration des espaces extérieurs et d'articuler et fédérer les différents secteurs par la création d'équipements publics communs. Malgré ces interventions, de nombreuses problématiques restent à traiter :

- La relative situation d'enclavement
- Le secteur Franc Moisin composé d'un habitat exclusivement social collectif dont la réhabilitation est ancienne
- La présence de poches d'habitat dégradé sur le secteur Bel Air
- Les contrastes sociaux qui se superposent aux frontières physiques : des écarts de revenus importants entre le secteur Stade de France et le secteur Franc Moisin, une disparité entre le secteur Bel Air et le secteur Franc Moisin
- Une population fragilisée, dont les caractéristiques (emploi, pauvreté, précarité) sont encore renforcées par rapport à la moyenne dionysienne :
 - Près de la moitié des 15 ans et plus non scolarisés, est sans qualification
 - Taux de chômage le plus élevé de la ville de 25,4% contre 23,2% à l'échelle de la ville et touchant prioritairement les jeunes de 15 à 24 ans avec un taux de 41,3%
- Un tissu commercial existant mais fragile
- Des problèmes récurrents de gestion sur Franc Moisin : halls et parties communes, espaces publics, stationnement
- L'absence de polarité

Ainsi, le projet urbain qui se dessine dans le NPNRU se déclinera également au travers du projet social de quartier, prenant en compte la population et ses besoins. Ce projet reprendra les axes stratégiques du contrat de ville et visera notamment à :

- Favoriser l'accès à l'emploi, la formation et l'insertion, et plus particulièrement des jeunes, au travers d'actions de proximité : permanences d'Objectif Emploi, chantiers éducatifs, renforcement de la coordination des différents acteurs de la jeunesse et de l'insertion
- Maintenir et préserver les animations associatives et culturelles qui font la richesse du quartier Franc Moisin / Bel Air et favoriser les initiatives qui font le lien entre Bel Air Franc Moisin et le Stade de France

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

L'enjeu principal sur le quartier est d'éviter un développement des inégalités territoriales et la configuration d'un territoire à deux vitesses. Pour ce faire, il s'agira notamment de créer du lien et une cohérence entre les projets urbains dans le cadre du NPNRU et environnants en profitant notamment de l'arrivée du T8 Sud dans le quartier comme levier :

- Créer un maillage urbain permettant une porosité entre le quartier et les projets environnants
- Garantir une programmation cohérente et complémentaire entre le quartier et les projets environnants
- Engager une restructuration et une rénovation lourde du quartier existant

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Désenclaver le quartier :

- Autoriser, orienter et accompagner la mutation des marges
- Fragmenter un îlot monolithique
- Mettre en cohérence les polarités
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Interventions sur l'habitat :

- Renouveler et augmenter la diversité de l'offre de logements
- Requalifier le parc existant

Diversité fonctionnelle :

- Favoriser la mixité fonctionnelle, l'emploi et consolider le potentiel de développement économique
- Préserver et développer les lieux de commercialité
- Améliorer les services et les équipements

LEVIERS

- S'appuyer sur l'arrivée du tramway T8 Sud pour amorcer un processus de mutation
- Utiliser les potentiels de mutation (friches industrielles, parcelles dont le potentiel foncier n'est pas optimisé)
- Profiter de la dynamique insufflée par le premier PRU
- S'appuyer sur la dynamique de l'agglomération et des projets stratégiques à proximité
- Prendre appui sur les atouts du quartier :
 - une bonne accessibilité notamment par les transports en commun
 - un nombre important d'équipements
 - des espaces verts structurants et de qualité
 - des lieux de commercialité

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

- Poursuite des instances de la conduite de projet mises en place pour le PNRU 1 : comité de pilotage coprésidé par les Maires-adjoints en charge du quartier et de la rénovation urbaine, comité technique, groupes de travail thématiques, etc.
- Mobilisation des services communautaires et municipaux et des partenaires du quartier, bailleurs notamment
- Association des partenaires financeurs
- *Direction du projet d'ensemble*
PLAINE COMMUNE - UT RÉNOVATION URBAINE SAINT-DENIS

Volet gestion urbaine de proximité, accompagnement et concertation
VILLE - DIRECTION DE QUARTIER FRANC MOISIN/ BEL AIR/STADE DE FRANCE

- Place particulière accordée à la co-construction des projets :

Mise en place d'un conseil citoyen dédié au quartier et d'une maison des projets. Maison des projets mobile (bus) commune aux trois quartiers NPNRU servant de lieu ressource. Utilisation des outils de démocratie locale déjà en place via les démarches-quartier de la Ville.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Une étude de stratégie de développement urbain sur le quartier, projetant une transformation ambitieuse à horizon 15/20 ans, a été lancée en avril 2013. Achevée en 2015, cette dernière menée par Urbitat+, le cabinet Le Frêne et Objectif Ville visait à définir avec l'ensemble des partenaires les priorités et les grandes orientations du projet qu'ils souhaitent porter sur ce quartier, en termes urbain, social et commercial.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Etudes urbaines :

- Etude programmation urbaine/suivi du projet urbain
- Préparation au montage opérationnel et juridique du projet d'ensemble
- Positionnement des équipements dans le projet urbain
- Définition d'une stratégie de stationnement

Etudes économiques :

- Stratégie de développement économique
- Actualisation du plan de marchandisage et chiffrage du pôle commercial

Etudes techniques :

- Relevés topographiques
- Schéma directeur des réseaux
- Etat des lieux phytosanitaire
- Sondages amiante, pollution, géotechnique sur les espaces publics
- Structure dalle Place Rouge et rampe parking sous terrain

Etudes Habitat :

- Diagnostic social et technique Plaine Commune Habitat
- Etude évolutions patrimoniales et diagnostics techniques LOGIREP
- Diagnostic et études préalables à la réhabilitation du Clos Saint-Quentin La Maison du Cil

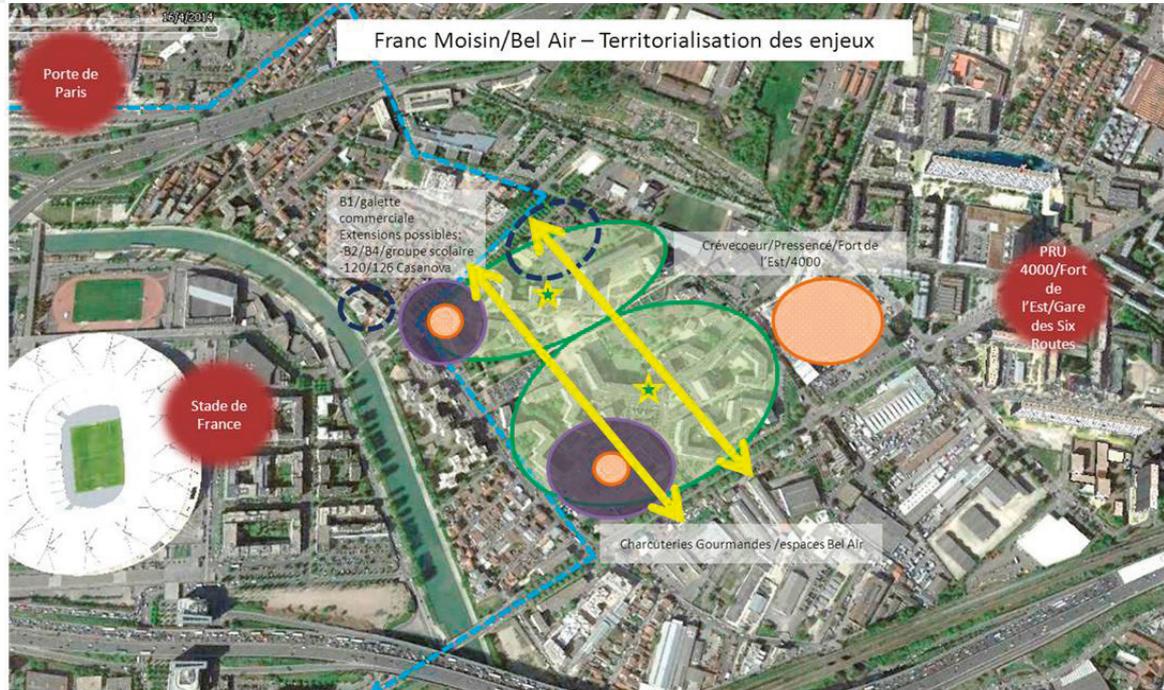
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  **Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
-  **Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
-  **Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
-  **Secteurs prioritaires NPNRU**
-  **Extensions possibles de secteur prioritaire**
-  **Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
-  **Projection ligne T8**

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodota)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

-  **QPV : Franc Moisin/Cosmonautes**
Cristino Garcia/Landy
-  **Équipements vécus**
-  **Projet prolongement Tramway T8**
-  **Tramway T8/T11**
-  **Métro ligne 13**
-  **Arrêt Tramway**
-  **Espaces verts**
-  **Limites de Communes**



CONFORTER LA VOCATION RÉSIDEN-
TIELLE DU QUARTIER ET DÉVELOPPER SON IDENTITÉ
PAYSAGÈRE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE
LOGEMENT ET EN ASSURANT LES SERVICES
DE PROXIMITÉ



Chiffres clés

6 700	HABITANTS
2 344	LOGEMENTS SOCIAUX
1 510	LOGEMENTS (PCH)
482	LOGEMENTS (OSICA)
315	PLACES D'HÉBERGEMENT (ADOMA)
21,3 %	TAUX DE CHÔMAGE
39 %	PART DES PERSONNES DE PLUS DE 15 ANS SANS DIPLÔME
26,4 %	PART DE BAS REVENUS

Indicateurs spécifiques au quartier

- **795,40 €** Revenu médian mensuel par unité de consommation en 2009
- **80 %** Part des allocataires de la CAF
- **20 349 454 €** Montant des subventions ANRU 1 (avenant de clôture)

Rappel du contexte

Le quartier Floréal/Saussaie/Courtille, quartier historique de la politique de la ville est situé au Nord-Est de Saint-Denis à la limite de Stains et de la Courneuve. Sa position, à proximité de secteurs à forts enjeux de développement dans les années à venir, lui permet de bénéficier de la dynamique de Plaine Commune.

Deux secteurs stratégiques du Contrat de Développement territorial sont notamment à proximité du quartier :

- Tangentielle / Arc Nord / Gare la Ceresaie
- La Courneuve / Babcock / 6 Routes

Les enjeux autour du parc départemental Georges Valbon et du parc interdépartemental des sports Marville (candidature Paris – Seine – Saint – Denis JO 2024) seront également source de dynamisme.

Le PRU 1 a insufflé une nouvelle dynamique sur le quartier avec pour objectifs principaux : la disparition de la coupure historique entre les trois cités, l'amélioration des conditions d'habitat et le renforcement de la résidentialité du site. A son issue, l'ensemble des interventions sur le quartier de la Saussaie est aujourd'hui achevé (logements, espace public, équipements). A Floréal, le programme d'intervention sur les logements et les espaces publics est en grande partie terminé. Restent encore à réaliser principalement la requalification de la promenade de la basilique, axe central du quartier, et la réhabilitation-résidentialisation des logements sociaux de la Courtille (travaux 2016).

Malgré la transformation importante entamée dans le cadre de l'ANRU 1 et les projets de développement alentours, le quartier pâtit encore d'un enclavement important, du fait de :

- Son caractère excentré du centre-ville de Saint-Denis
- Sa mauvaise liaison à son environnement urbain (faiblesse du réseau de transports en commun, plusieurs voies en impasse, grandes emprises infranchissables aux abords...)
- Sa proximité avec le boulevard Maxime Gorki (N 301) : coupure urbaine et nuisances importantes

Il souffre également toujours de certains dysfonctionnements urbains :

- Des espaces extérieurs déqualifiés, jamais restructurés depuis leur création pour le secteur Floréal
- Un urbanisme de dalles des années 60 pour le secteur Courtille
- Un habitat principalement collectif, composé en majorité de bâtiments de grande hauteur, quasi uniquement du logement social.
- Un tissu commercial existant mais fragile
- Une offre d'équipements de quartier jugée de qualité mais pas toujours très lisible et coordonnée, et des locaux pas toujours adaptés, ni coordonnés dans leur implantation

Les indicateurs sociaux pointent une population précaire et fragile :

- Les Revenus faibles des habitants, largement constitués de prestations sociales : revenu médian mensuel par unité de consommation en 2009 : 795,40€, soit 9 545 € par an. contre 979,50 € à l'échelle de Saint-Denis.
- D'importants écarts de revenus entre habitants : le rapport inter décile entre les 10 % les plus riches et les 10 % les plus pauvres est de 8,2.
- 56,2% de la population active travaille en dehors de la commune et du département, d'où l'importance de la mobilité et la nécessité de développer les transports en commun
- Une forte représentation de familles monoparentales avec enfants avec un taux s'élevant à 35,1 %

ENJEUX

Le projet qui se dessinera dans le cadre du NPNRU ne saurait donc occulter une dimension sociale importante, afin de prendre en compte la population et ses besoins. L'enjeu principal sera d'éviter le développement des inégalités territoriales, d'où la nécessité de raccrocher ce territoire aux dynamiques environnantes. Le projet urbain sera articulé avec le projet de quartier élaboré autour des axes stratégiques du contrat de ville, et notamment :

- Améliorer et maintenir un cadre de vie préservé et apaisant,
- Développer le lien social entre les habitants, entre les secteurs et favoriser le mieux vivre ensemble,
- Améliorer l'accès aux droits, à l'éducation et à la santé et développer les services publics de proximité, en renforçant par exemple l'accès au soin grâce au projet de maison de santé,
- Favoriser l'emploi, l'insertion et le développement économique, en particulier grâce au développement de la Régie de Quartier.

OBJECTIFS
ET LEVIERS

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

Le projet qui se dessine dans le cadre du NPNRU vise à poursuivre le projet en cours et inscrire le quartier dans les dynamiques à venir. L'enjeu principal sera d'éviter le développement des inégalités territoriales, d'où la nécessité de raccrocher ce territoire aux dynamiques environnantes.

Secteurs prioritaires :

- **La Courville**
Enjeu : pérenniser le patrimoine en le réinscrivant dans son environnement urbain
- **Floréal**
Enjeu : conforter une polarité linéaire (réaménagement de la promenade Basilique avec éventuelle ouverture sur le boulevard Maxime Gorki/ renforcer la centralité du centre de la promenade Basilique en accueillant des équipements et des services en RDC sur la prairie centrale)
Enjeu : Pérenniser le patrimoine et engager une nouvelle phase de mutation

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Désenclavement du quartier :

- Ouvrir le quartier sur son environnement
- Faire disparaître la coupure historique entre les 3 secteurs par la création et le renforcement des continuités urbaines.
- Améliorer la mobilité des habitants et l'accessibilité du quartier
- Compléter la desserte en transports en commun immédiate

Intervention sur l'habitat :

- Diversifier l'offre de logements
- Finaliser la mise à niveau du parc de logements existants

Cadre de vie :

- Maintenir et améliorer un cadre de vie préservé et apaisant.
- Développer et conforter les axes paysagers du quartier
- Développer un lien social entre les habitants, les secteurs et favoriser le vivre ensemble
- Réduire l'impact des nuisances créées par le boulevard Maxime Gorki sur le cadre de vie des habitants

Diversité fonctionnelle :

- Soutenir les initiatives d'économie sociale et solidaire
- Conforter le pôle commercial
- Améliorer l'accès aux droits, à l'éducation et à la santé et développer les services publics de proximité
- Créer des pôles d'équipements et de services

LEVIERS

- Utiliser les projets de transports comme leviers de mutation
- Inscrire le quartier dans la dynamique à venir avec les projets alentours
- S'appuyer sur la dynamique insufflée par le premier PRU
- Mettre à profit les emprises foncières disponibles immédiatement et à court terme

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

- Poursuite des instances de la conduite de projet mises en place pour le PNRU 1 : comité de pilotage coprésidé par les Maires-adjoints en charge du quartier et de la rénovation urbaine, comité technique, groupes de travail thématiques, etc.
- Mobilisation des services communautaires et municipaux et des partenaires du quartier, bailleurs notamment
- Association des partenaires financeurs
Direction du projet d'ensemble
PLAINE COMMUNE - UT RÉNOVATION URBAINE SAINT-DENIS
Volet gestion urbaine de proximité, accompagnement et concertation
VILLE - DIRECTION DE QUARTIER FLORÉAL/ALLENDE/MUTUELLE
- Place particulière accordée à la co-construction des projets :
- Mise en place d'un conseil citoyen dédié au quartier et d'une maison des projets. Maison des projets mobile (bus) commune aux trois quartiers NPNRU servant de lieu ressource.
- Utilisation des outils de démocratie locale déjà en place via les démarches-quartier de la Ville.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Une étude de synthèse et prospective menée par l'Atelier Ville Paysage / Muse D. Territoires / UCC a été lancée en 2013. Achevée en 2015, elle visait à projeter une poursuite de la requalification du quartier, avec pour objectifs de définir les grandes orientations en termes d'évolution urbaine du secteur, à l'horizon de 15 à 20 ans et de les décliner en un projet opérationnel à 5 ans, par secteur, phasé. Une étude de programmation urbaine menée par l'Atelier Choiseul, sous la direction de Florence Crépu est aussi en cours sur le secteur. Une étude permettant de mieux définir la stratégie de diversification sur le quartier a également été confiée au bureau d'études Acadie et s'est achevée en juin 2015.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Grandes lignes des objectifs des études et organisation globale du programme :

Etudes urbaines :

- Etude desserte en transports en commun du Nord Est Plaine Commune
- Etude de capacité Floréal
- Etude diversification de l'offre de logements
- Etude amélioration du pôle commercial
- Plan de référence/programmation urbaine
- Etude de circulation et de stationnement

Etudes techniques :

- Plan de recollement topographique
- Sondages amiante, pollution, géotechnique sur les espaces publics
- Etat des lieux phytosanitaire

Etudes habitat :

- Diagnostic social et étude patrimoniale Plaine Commune Habitat
- Diagnostic technique et étude thermique Plaine Commune Habitat

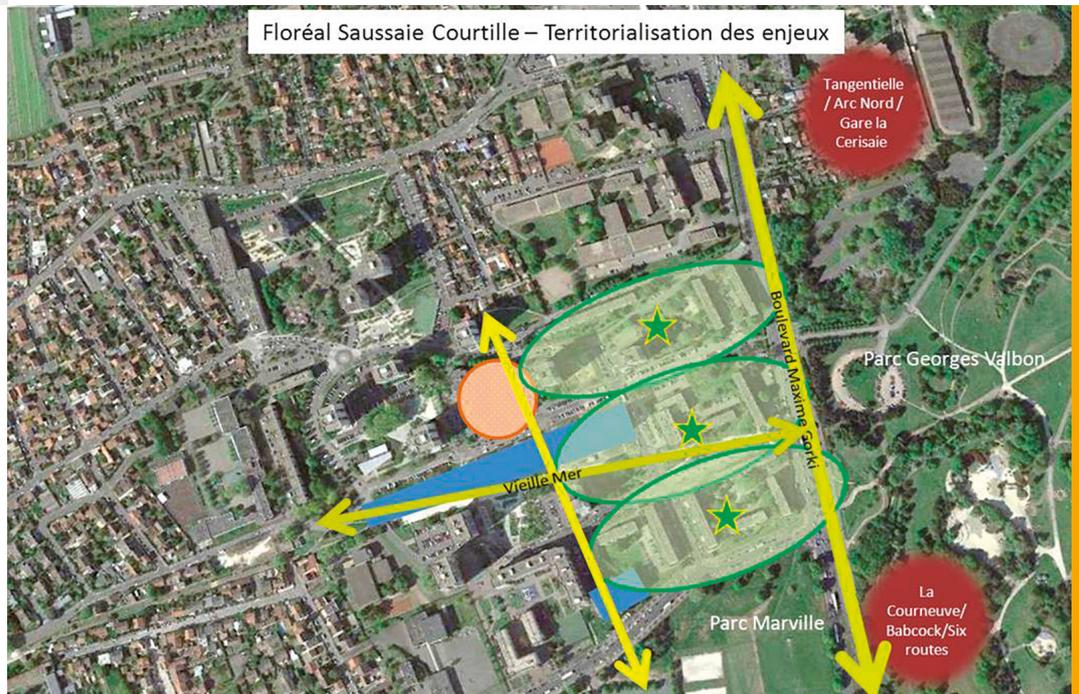
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  **Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
-  **Axe à requalifier**
RD
-  **Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
-  **Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
-  **Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
-  **Terrains constructibles/ aménageables à court terme**

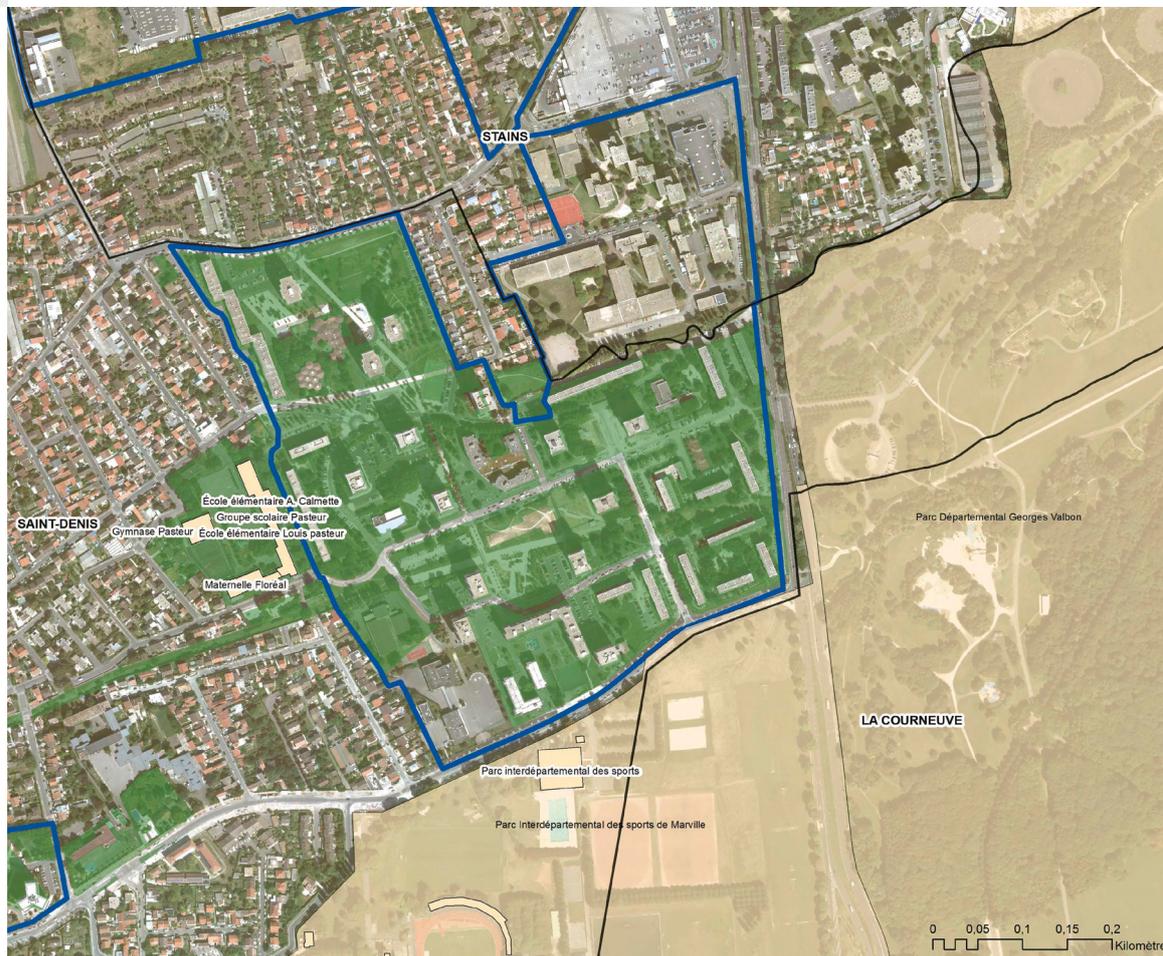
Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

-  **QPV : Floréal / Saussaie / Courtille**
-  **Équipements vécus**
-  **Espaces verts**
-  **Limites de Communes**



**CLOS SAINT-LAZARE : UN CADRE DE VIE TOTALEMENT RÉNOVÉ POUR UN ACCUEIL RÉSIDENTIEL DE QUALITÉ ET UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE RENOUVELÉE.
PRÊTRESSE : UNE ENTRÉE DE VILLE RÉSIDENTIELLE ET PAYSAGÈRE DE QUALITÉ.**



Chiffres clés généraux

7 000 HABITANTS

2 186 LOGEMENTS

30 % ACTIFS AU CHÔMAGE
(FRANCE 12%)

37 % SANS DIPLÔME
(FRANCE 18%)

> 35.7 % MÉNAGES <SEUIL DE PAUVRETÉ

Indicateurs spécifiques au quartier :

- **50 %** de -25 ans. Surreprésentations des jeunes
- **28 %** Familles monoparentales

Rappel du contexte

Au sein du quartier prioritaire centre-ville élargi, le Clos Saint-Lazare et la Prêtresse sont deux quartiers essentiellement résidentiels, composés de logements de l'Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis. Ils regroupent 2 484 logements et comptent plus de 7 500 habitants.

Tous deux situés en entrée de ville, ils s'inscrivent dans la dynamique de transformation urbaine du centre-ville de Stains le long de la RD29, axe routier structurant de la ville. Du métro Saint-Denis-Université jusqu'au parc George Valbon, plusieurs zones de projet se succèdent : la ZAC des Tartres, le PRU du Clos Saint-Lazare, le PRU de la Cité-jardin, le PRU du Moulin Neuf et la future gare Stains-Cerisaie du tram express nord.

Par leurs grands espaces extérieurs, ces 2 quartiers font partie de la trame verte qui fait l'identité de Stains, des dernières terres maraichères des Tartres au parc George Valbon.

Le Clos Saint-Lazare

Constituant une enclave de 26ha au sud-ouest de la ville de Stains, le quartier du Clos Saint Lazare compte 2186 logements, en bordure immédiate de la ZAC des Tartres.

Il a été construit de 1966 à 1970 et se compose de logements collectifs, tours, plots et barres curvilignes. Il accueille environ 7 000 habitants, soit près du quart de la population stanoise.

Au-delà de caractéristiques socio-économiques typiques d'un quartier sensible, le quartier se singularise par une population très jeune avec plus de 50% d'habitants âgés de moins de 25 ans. Ces jeunes sont particulièrement touchés par le chômage, 46% des actifs de 15-24 ans sont au chômage. A l'image de Stains, c'est un quartier d'accueil pour une population étrangère (22%) et immigrée (31,8% des habitants).

Le quartier est desservi par des lignes de bus le reliant au centre-ville de Stains et de Saint Denis, et se situe à dix minutes de marche du métro St Denis Université (ligne 13).

Un des atouts du site est la présence de nombreux équipements publics et locaux associatifs : deux groupes scolaires, deux centres de loisirs, une crèche et une PMI, la Maison du Temps Libre, etc.

Le Clos Saint Lazare, inscrit depuis 1977 en politique de la ville, a signé une convention de rénovation urbaine le 29 mai 2006 après un GPV. Les principales réalisations du PRU sont : le maillage du quartier et les régularisations foncières, la réhabilitation de la quasi-totalité des logements, la diversification des formes urbaines, l'amélioration des équipements publics, avec la création de la maison du temps libre, la création d'espaces publics de proximité de qualité et la réintroduction de commerces (ouverture du pôle commercial fin 2015). Toute la frange sud ainsi que l'ancien collège Maurice Thorez n'ont pas été transformés. De plus, l'introduction de logements privés adaptés aux besoins des stanois reste à poursuivre, après 2 expérimentations à venir dans le PRU, et le développement économique local au profit d'une réelle mixité urbaine est à réaliser.

Au regard des thématiques du contrat de ville de Plaine Commune, un rattrapage sur les questions de développement économique pourrait être la priorité pour le Clos Saint Lazare, au même titre que la tranquillité publique. Si le NPNRU à venir aura pour objectif d'enclencher une dynamique de développement local, le manque de moyens de prévention ou de policiers, en termes de verbalisation, est de nature à remettre en cause la pérennité des investissements, notamment sur l'espace public. L'orientation du CDT « territoires de la culture et de la création » ouvre des perspectives en termes d'animation sociale ou de vie culturelle des quartiers, à mettre en œuvre y compris pendant le temps du projet.

Chiffres clés généraux**475** HABITANTS
(ENQUÊTE OPS 2014)**298** LOGEMENTS**28 %** ACTIFS AU CHÔMAGE
(FRANCE 12%)**41.5 %** SANS DIPLÔME
(FRANCE 18%)**>35.7 %** MÉNAGES
<SEUIL DE PAUVRETÉ**Indicateurs spécifiques
au quartier**

- **39 %** de -25 ans
(Surreprésentation des jeunes)
- **41 %** Ménages composés
d'une personne seule

La Prêtresse

La Prêtresse compte 298 logements collectifs, au cœur d'une zone pavillonnaire. La population, jeune, à l'image du reste de la ville, y est malgré tout vieillissante, avec plus de 10% de plus de 65 ans et 41% de personnes seules.

Construit entre 1954 à 1959, ces 4 barres de 2, 4 et 5 étages sur pilotis créent un espace central occupé par un externat médico-pédagogique, entouré d'espaces verts.

Les bâtiments sont perpendiculaires à la rue principale, l'avenue Louis Bordes, et une barre d'environ 250m marque la limite nord. Une galerie couverte relie les bâtiments.

Le quartier offre 6 cellules commerciales et 5 locaux d'activités, dont la Maison des Parents, équipement municipal. Le centre commercial du Globe est à quelques minutes à pied, ainsi que les équipements structurants du centre-ville (Mairie, Poste, services du Conseil Départemental, groupes scolaires et collège).

Un seul bus dessert le quartier et relie au métro ligne 7 du Fort d'Aubervilliers. Les gares et métro sont accessibles via des bus à prendre à la Cité-jardin, à quelques minutes à pied.

Hors des périmètres de la politique de la ville, le quartier n'a pas été inscrit en rénovation urbaine. En revanche, il est à l'articulation entre 3 zones de projets que sont le centre-ville de Stains, le PRU du Moulin Neuf et le futur pôle gare Stains Cerisaie de la TEN, inscrit dans le Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune.

Le bâti est aujourd'hui globalement dégradé, les espaces centraux peu qualitatifs et l'ensemble est enclavé par les infrastructures de transports qui le bordent : chemin de fer du futur tram express nord ; RD29 surélevée dans cette partie de la ville. Il est également mal connecté au centre-ville de Stains et masqué par la façade urbaine de l'avenue Louis Bordes.

En termes de priorité liées au contrat de ville, l'habitat et le cadre de vie sont les thématiques qui semblent à traiter au préalable sur le quartier de la Prêtresse : intervention sur le parc social, mise en place d'un dispositif de GUP, amélioration de la mobilité, de l'accès aux services. L'animation sociale et culturelle est à conforter, en favorisant ou participant aux formes d'engagement collectif et en développant l'accès à des projets artistiques.

ENJEUX**Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?****Au Clos Saint-Lazare**

Après 15 ans de mutations urbaines, quelques grands enjeux se dégagent :

- achever la transformation du quartier, son changement d'image et son attractivité
- ancrer le quartier dans un environnement plus large, relié aux Tartres, à la Cité-jardin, au centre-ville, articuler les mutations à venir avec les réflexions sur l'avenir de la ZAC des Tartres
- profiter de l'arrivée de 2 nouvelles gares à Stains pour augmenter la mobilité des habitants
- questionner la densité et l'entrée de ville sur la façade Stalingrad, travailler avec le Département sur la requalification de la RD29
- après être intervenu sur le bâti et l'espace public, aller plus loin en termes de développement économique et de mixité de l'habitat
- se saisir de la mutation du site de l'ancien collège Thorez comme accélérateur de changement

A la Prêtresse

4 enjeux peuvent être clairement identifiés :

- La vétusté du patrimoine, (dernière réhabilitation en 1990) et ses problèmes techniques (infiltrations par les façades) sont à l'origine d'une forte mobilisation des habitants ;
- La mutation du quartier pour accompagner l'arrivée de la gare, sa connexion avec le centre-ville et le parc George Valbon
- Le stationnement et à la circulation, dans un quartier qui sera désormais traversé ;
- La sécurité, liée à l'enclavement du quartier, sa position en bordure des voies ferrées, de zones délaissées et peu qualifiées propices à l'implantation de campements ;

OBJECTIFS
ET LEVIERS**Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?****OBJECTIFS**

La poursuite du renouvellement urbain au Clos Saint-Lazare doit permettre au quartier de voir son cadre de vie totalement rénové pour un accueil résidentiel de qualité et d'impulser une nouvelle attractivité économique, et doit ainsi viser :

- La diversification de l'habitat (formes urbaines et typologies de l'habitat) pourra être envisagé sur un secteur élargi incluant la ZAC des Tartres : poursuite de la construction de logements neufs sociaux, locatifs libres ou en accession à la propriété
- La diversification des fonctions urbaines avec un objectif de développement économique endogène, micro économique et de l'ESS. La façade Sud du quartier connectée à la RD29 comme le collège Maurice Thorez offrent des opportunités pour une programmation économique complémentaire, en lien avec la RD29 dont la requalification en est le préalable.
- La poursuite du désenclavement : au sein du quartier, par l'amélioration des circulations et l'ouverture de l'espace public central (square Béranger), et vis-à-vis du reste de la ville par le traitement des accroches avec la Cité-jardin, les Tartres et le centre-ville de Stains, par la requalification de la RD29.
- La qualification de l'entrée de ville par la mutation de la façade de la RD29 qui impactera les circulations et entrée de quartiers, également côté sud (Cité Lurçat-Bouin).
- La cohérence et la complémentarité avec le projet des Tartres en termes d'habitat, de circulations et accessibilité, trame verte, services et d'équipements,
- Un développement durable et d'aménagement soutenable, notamment dans le champ de l'économie circulaire, en expérimentant le réemploi de matériaux.

A la jonction de la future gare Stains-Cerisaie et du parc Georges Valbon avec le centre-ville de Stains, les objectifs de renouvellement urbain identifiés à la Prêtrasse doivent permettre de transformer le quartier en entrée de ville résidentielle et paysagère de qualité. Cela signifie :

- L'accompagnement de l'arrivée de la gare du TEN, par la création d'une connexion avec le centre-ville et l'inclusion du bâtiment gare dans le traitement global de la lentille
- Le désenclavement du quartier: transformation des circulations internes, traitement des franges et liaisons, requalification de la RD29
- Préparer le quartier à une ouverture sur la ville et la métropole, réguler la question du stationnement en prévision de l'arrivée de la gare
- La réflexion quant à l'implantation d'activités économiques en lien avec le pôle gare
- L'amélioration des conditions d'habiter en intervenant sur les logements (démolition / réhabilitation / résidentialisation)
- L'efficacité énergétique et la transition écologique du quartier
- Le confortement et l'élargissement de la mobilisation sociale
- La qualification des espaces ouverts qui conforte les qualités paysagères du périmètre. Presque entièrement compris dans la limite de zone C du PEB du Bourget en cours d'élaboration. Si le PEB entrait en vigueur, seule une petite parcelle au nord/nord ouest du site pourrait être constructible pour une opération de logements. Les franges du parc Georges Valbon (emplacement réservé de la Ratp, jardins familiaux, etc.) comme l'espace vert central de la cité sont à qualifier et conforter.

LEVIERS

- La dynamique environnante des différents projets structurants : la ZAC des Tartres, l'arrivée du Tramway Express Nord, les réflexions autour d'une meilleure insertion du parc George Valbon dans son environnement proche, et de la requalification de ses entrées.
- Une candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Villes et territoires durables » pour placer le NPRU sous l'angle de l'innovation et de l'impact sur le reste pour vivre des habitants.

Et plus spécifiquement, au Clos Saint-Lazare :

- Les impacts du premier programme de rénovation urbaine
- L'ouverture du pôle commercial du square Molière début 2016, qui redonne animation et attractivité au quartier
- Un partenariat élargi pour la mutation de l'ancien collège et autour des questions de développement durable

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

A la Prêtrresse :

- La dynamique supra-quartier en œuvre avec l'arrivée de la gare inscrite au CDT
- La poursuite de la rénovation urbaine de l'autre côté de la RD29, après celle du Moulin Neuf
- La dynamique habitante

Pour traiter ces enjeux, le périmètre des études est élargi au-delà de la seule résidence de l'Oph 93. Il comprend le site de la gare Stains-La Cerisaie (« lentille » délimitée par la RD29 et les allées Guionnes et Val du Moulin) ; la frange nord des voies de chemin de fer qui accueille des jardins familiaux et un emplacement réservé de la ratp. l'ensemble des voies qui relie la Prêtrresse au centre-ville de Stains, le périmètre du Moulin Neuf, le parc Georges Valbon.

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Les instances traditionnelles de la conduite de projet (comité de pilotage, comité technique et groupes de travail) ré-organisées pour être au plus proche des priorités du NPNRU : communication co-construction, développement économique local, insertion, articulation politique de la ville, GUP, relogement, coordination architecturale, ... L'ensemble du dispositif est piloté et coordonné par l'équipe projet composée d'une cheffe de projet, d'une chargée de mission et d'une assistante.

Une implication élargie des partenaires est nécessaire : directions et délégations de Plaine Commune (écologie urbaine, stratégie territoriale, direction du développement économique, ...), services municipaux (chargés de mission démocratie locale, Agenda 21 et ESS, Centre de ressources politique de la ville, direction de la quotidienneté, services techniques, ...), Oph 93 (direction de la maîtrise d'ouvrage, délégation).

La co-construction du projet est au cœur des préoccupations des élus et partenaires. Chaque étape, dès le lancement des études, est et sera prétexte à mobiliser et échanger avec les habitants et usagers. Le conseil citoyen, unique à l'échelle de la ville, aura des représentants dans les instances du NPNRU et participera à l'élaboration des modalités de concertation. La maison du projet sera reconfigurée, pour accueillir au mieux les habitants qui souhaitent recevoir de l'information sur le projet urbain mais aussi s'engager dans la transformation de leur quartier en participant aux instances de concertation et à la gestion urbaine de proximité. Son rôle de médiation autour des transformations urbaines à destination de tous les publics sera également réaffirmé, en lien avec les structures des deux quartiers (associations, écoles, centres de loisirs, centres sociaux, médiathèques, etc.). Elle est située au 10 avenue George Sand, au cœur du quartier du Clos Saint Lazare, dans un local commercial de l'Oph 93. Elle accueille également les bureaux de la direction de projet.

Le travail engagé autour de l'AMI « villes et territoires durables » est enfin l'occasion de créer un réseau de partenaires élargi et engagé sur les questions d'innovation sociale et de soutenabilité des projets.

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Sur le Clos Saint-Lazare

L'ensemble des études conduites dans le cadre du PRU et de la ZAC des Tartres.
Un diagnostic d'étude de faisabilité économique et urbaine pour préfigurer le NPNRU.
Une étude programmatique pour le devenir du site de l'ancien collège Thorez.

Sur Prêtrresse

Une étude urbaine commanditée par Plaine Commune en 2009, par le cabinet Groupe 6, en vue de l'aménagement du pôle gare ; concours European 2011
Le contexte ayant changé depuis l'approbation du PEB, Plaine Commune a confié au groupement TER/TMCK une étude programmatique, urbaine et paysagère autour du pôle gare, avec un périmètre opérationnel élargi dans lequel figure le quartier de la Prêtrresse. La question du bâti reste à traiter plus en profondeur ; mais cette étude a mis en lumière la trame centre-ville /Prêtrresse / gare /Parc à ré-inventer.

PROGRAMME
DE TRAVAIL**Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?****Etudes mutualisées sur un périmètre élargi :**

- accompagnement artistique, tranquillité publique, analyse des gisements de matériaux pour une réflexion sur le ré-emploi, à l'échelle de Plaine Commune, étude de faisabilité de développement de transports en commun sur l'arc Nord-Est de l'agglomération, études préalables à la requalification de la RD29, sur son tronçon St Denis Université – pôle gare Cersaie.

Etudes réalisées dans les deux quartiers :

- Accompagnement artistique pour un appui participatif à la définition de la programmation et de l'animation de la maison du projet
- AMO pour organiser la démarche d'aménagement durable et la co-construction du projet, comprenant un volet évaluation ; ainsi que l'accompagnement dans la démarche AMI. Ce prestataire pourra également assurer une partie du volet (co)formation en direction du conseil citoyen.
- Animation de la maison des projets : élaboration de supports de communication variés au service de la co-construction
- Etudes dédiées au Clos Saint-Lazare
- Poursuite de l'étude urbaine et économique pour établir un schéma directeur et un plan d'actions développement économique. Ce nouveau schéma directeur nécessitera une actualisation des documents actuels (schéma directeur des réseaux par exemple) et permettra d'enclencher les études techniques nécessaires en matière phytosanitaire, de pollutions, d'amiante ou de performance énergétique des bâtiments, et, pour le bailleur, d'initier les enquêtes sociales pour anticiper les processus de relogement.
- Sur la base de la programmation actualisée de la ZAC des Tartres, une mission d'articulation des programmations, notamment équipements, entre les 2 projets
- Complément de mission sur le secteur Collège : articuler les réflexions entre l'aspect programmatique, le volet développement économique endogène et l'accroche urbaine, et/ou projet de préfiguration sur le site qui sera libéré au printemps 2016 ; études techniques sur les bâtiments (sondages amiante et pollutions, relevés, diagnostic énergétique). Pertinence d'une étude sur la diversification de l'habitat en question, en fonction des retours d'expérience des opérations en cours sur le quartier et d'une étude similaire à St Denis et à l'échelle de Plaine Commune
- Sur le volet mobilité, étude de circulation multimodale et de stationnement, y compris résidentiel. Via l'AMI, constitution d'un panel d'habitants pour mieux comprendre les pratiques et besoins en termes de mobilité, les suivre dans l'accompagnement au changement.
- Partenariat avec l'Université Paris 8 dans le cadre de l'AMI : recherche-actions sur le reste pour vivre et coût global, et sur la thématique de la mécanique sauvage
- Mission de programmation sur les cellules d'activités vacantes (ancienne supérette)
- Mission d'accompagnement à la constitution d'une filière ré-emploi de matériaux issus des démolitions, pour appuyer le collectif d'architectes Bellastock

Etudes dédiées à la Prêtresse :

- Etude urbaine comprenant un volet économique, destinée à aboutir à une programmation et un schéma directeur, ainsi que l'élaboration des chartes d'objectifs et d'engagements en matière d'aménagement soutenable
- Etude sur le volet commercial, pour conforter les cellules existantes
- Etude de circulation multimodale et de stationnement, résidentiel et public.
- Etudes pour améliorer la connaissance du site : relevés topographiques de géomètre, diagnostic des réseaux et définition d'un schéma directeur, diagnostics amiante et géotechniques des îlots espaces publics. Des études phytosanitaires, ainsi que des hydrogéologiques pourront être lancées pour avoir une connaissance fine de la nappe phréatique, afin de préserver et valoriser la ressource en eau, tendre vers la limitation du rejet des eaux pluviales
- Etude patrimoniale sur les bâtiments avec architecte, économiste, BET : diagnostics structure, façade, acoustique, diagnostic amiante et audit énergétique ; diagnostics VRD sur les abords
- Enquêtes sociales pour prendre en compte l'état du peuplement et la capacité financière des ménages dans la stratégie d'investissement de l'Oph93
- Etudes de faisabilité, études géotechniques et de sols sur un îlot programmé en construction neuve
- Diagnostic partagé des usages et du fonctionnement urbain et social, participant ainsi à une bonne élaboration du projet de gestion sur le quartier (étude générale).

Objectif de conventionnement : un délai de 18 mois à signature du protocole pourra être nécessaire pour conventionner sur les 2 quartiers. Sur Prêtresse qui entre dans le cadre de la rénovation urbaine, beaucoup d'études préalables sont à mener ; alors que sur le Clos Saint Lazare, c'est la prise en compte de nouveaux enjeux autour du développement local et l'articulation avec la programmation de la ZAC des Tartres qui méritent un temps de maturation du projet.

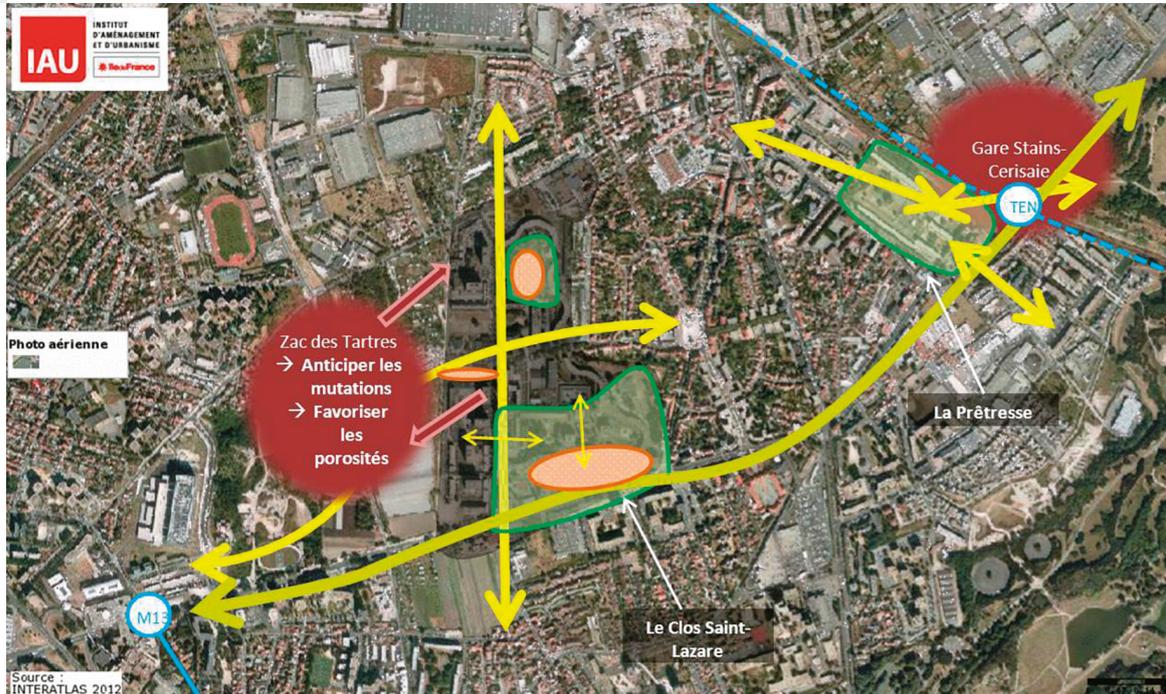
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

- Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
- Axe à requalifier
RD
- Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier
- Polarité économique
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
- Secteurs en mutation
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
- Futurs aménagement de transports en commun rapide
GPE ou extension des lignes
- Terrains constructibles/ aménageables à court terme
- Tramway T8
- Périmètre QPV

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Centre Elargi
- Équipements vécus
- Tramway Express Nord (en travaux)
- Arrêt TEN (en travaux)
- Espaces verts
- Limites de Communes



2

LES NOUVEAUX QUARTIERS

AUBERVILLIERS

ÉMILE DUBOIS / MALADRERIE

L'ÎLE-SAINT-DENIS / SAINT-OUEN

QUARTIER SUD /
CORDON-LAMOTTE-TAUPIN /
VIEUX SAINT-OUEN

PIERREFITTE-SUR-SEINE

FAUVETTES-JONCHEROLLES ET
LAFARGUE PARMENTIER

SAINT-DENIS

CENTRE-VILLE
INSALUBRITÉ
ZAC BASILIQUE

VILLETANEUSE

SAINT-LEU / LANGEVIN ET VICTOR
HUGO / MAURICE GRANDCOING

AUBERVILLIERS / PANTIN

VILLETTE / QUATRE-CHEMINS

QUALITÉ RÉSIDENTIELLE ET PAYSAGÈRE POUR UN QUARTIER INTÉGRÉ À LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE



Chiffres clés généraux

8 000 HABITANTS

3 121 LOGEMENTS

1 940 LOGEMENTS SOCIAUX

232 LOGEMENTS RELEVANT
DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE
(DONT 80 SUR LA COPROPRIÉTÉ LES JOYEUX)

25 % DE TAUX DE CHÔMAGE

+ 40 % DES MÉNAGES VIVANT
EN DESSOUS DU SEUIL
DE PAUVRETÉ

+ 50 % DE NON DIPLOMÉS

Indicateurs spécifiques au quartier

- Une fragilité sociale très importante (taux de pauvreté à **plus de 40 %**)
- Un quartier très jeune (**40 %** sur le quartier)

Rappel du contexte

Les quartiers Emile Dubois et Maladrerie se situent au Nord de la ville d'Aubervilliers, à proximité immédiate des communes de Pantin et de la Courneuve. Le secteur constitue ainsi une véritable entrée de ville et bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun.

Le périmètre d'études proposé au protocole de préfiguration a été inscrit au titre du Grand Projet de Ville 2000-2006 (GPV Aubervilliers - La Courneuve - Saint-Denis) et, pour partie, dans la Zone Franche Urbaine « Etoile, Grémillon, Pont de Pierre, Les Courtilières » depuis 2006. Un dossier ANRU a été déposé en décembre 2008 auquel il n'a pas été donné suite.

Le périmètre Maladrerie/Emile Dubois est composé majoritairement de logements sociaux gérés par l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers. On compte 74% de logements sociaux au sein de l'IRIS Maladrerie et 83% pour l'IRIS Emile Dubois.

Le parc de logements comprend plusieurs sous-ensembles :

- Le secteur Emile Dubois est un quartier de type grand ensemble construit entre 1952 et 1958 par les architectes Raymond Lopez et Michel Holley. Il est composé de 800 logements dont 683 logements gérés par l'OPH d'Aubervilliers.
- La Maladrerie, réalisée de 1975 à 1990 par l'architecte Renée Gailhoustet est emblématique de l'architecture « proliférante ». Elle comprend 1000 logements, dont 893 sont propriété de l'OPH d'Aubervilliers et est labellisée « Patrimoine du XXème siècle ».
- Des logements privés dont une partie du parc présente des signes avancés de dégradations tels que certaines copropriétés ou SCI situées dans l'impasse Paul Verlaine, sur l'avenue Jean Jaurès en face du Fort d'Aubervilliers ou en cœur de quartier comme la copropriété des Joyeux.
- Un foyer de travailleurs migrants situé au 11 rue de l'Abeille comprenant 241 chambres et 5 000 m² de terrain qui souffre de pathologies importantes d'un point de vue bâti.
- Des ensembles immobiliers de la RIVP (Les Lilas et les Myosotis) construits respectivement en 1966 et 1972 comprenant 364 logements en loyers libres.

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des coupures urbaines constituées par la RN2 et d'importantes unités foncières (cimetières, stade, cités Emile Dubois et de la Maladrerie)
- Une faiblesse de la structure viaire Est-Ouest et un fonctionnement en impasses
- De grands espaces extérieurs ouverts sur Emile Dubois peu qualitatifs
- Une configuration urbaine labyrinthique sur la Maladrerie source d'insécurité et de difficultés de gestion
- Des équipements publics parfois peu visibles dans la cité de la Maladrerie
- Une faible présence de professionnels de santé

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Une dynamique territoriale engagée
- L'arrivée de projets d'envergure métropolitaine
- Un potentiel foncier
- Une trame verte de qualité
- Des cœurs d'îlots piétons et protégés du bruit
- Un bon maillage d'équipements publics

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Requalifier le secteur Emile Dubois / Maladrerie en l'intégrant à la dynamique territoriale environnante
- Améliorer les conditions d'habitat
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Construire le projet urbain avec et pour les habitants

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

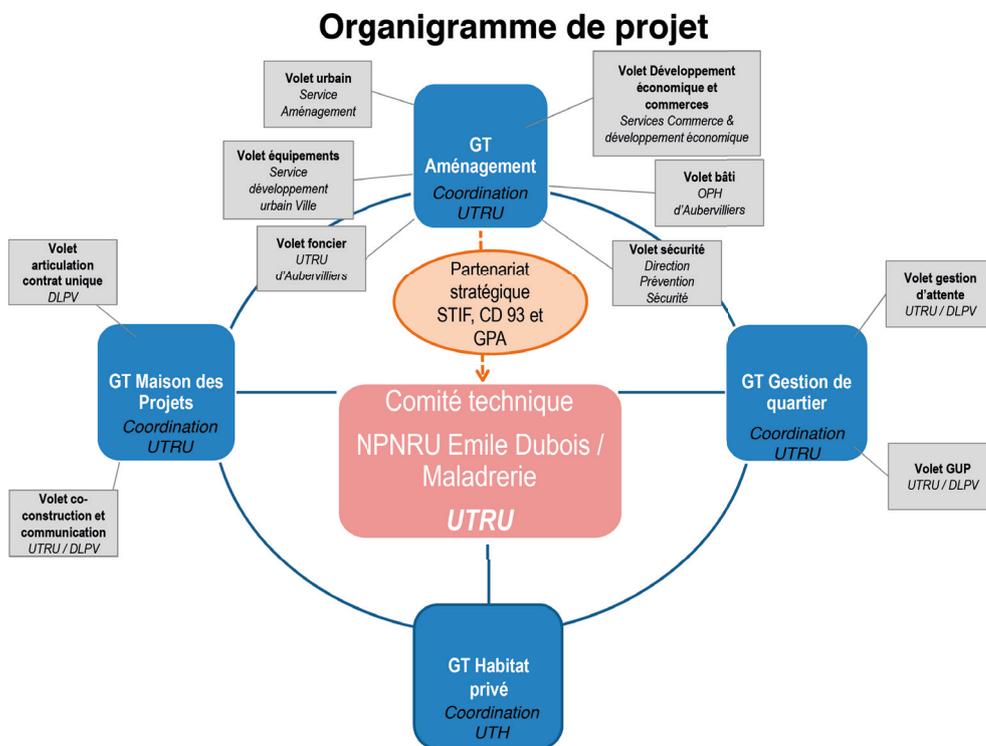
- Créer un maillage urbain permettant une porosité entre le quartier et les futurs projets : Fort d'Aubervilliers et station de la ligne 15
- Garantir une programmation cohérente et complémentaire avec celle du Fort d'Aubervilliers
- Prendre en compte les problématiques énergétiques et de développement durable dans l'aménagement des espaces extérieurs et les constructions/ réhabilitations du bâti
- Requalifier le parc de logement social (ensemble des typologies recherchées)
- Diversifier l'offre de logements (logements sociaux, en accession sociale à la propriété, en accession, opportunité d'une résidence étudiante ou pour personnes âgées à étudier)
- Lutter contre l'habitat indigne et traiter le foyer de travailleurs migrants les abeilles
- Relier, désenclaver, traverser en créant un maillage urbain et des espaces extérieurs de qualité
- Faire diminuer l'insécurité sur le quartier
- Améliorer les problématiques de gestion
- Requalifier et développer l'offre commerciale et d'activités cohérente avec le potentiel et l'emplacement du quartier dans le territoire de l'agglomération
- Répondre aux dysfonctionnements en partant des usages et du fonctionnement actuel du quartier
- Répondre aux besoins en équipements (création et/réhabilitation), activités, services et emplois
- Articuler le NPNRU aux autres volets du contrat unique

LEVIERS

- Un territoire qui connaît une dynamique territoriale amorcée depuis quelques années
 - Le projet de rénovation urbaine des Courtillères de Pantin
 - La rénovation des 104 logements de l'îlot Daquin de la Maladrerie
 - La construction de 107 logements par Vilogia au 3-7 rue Emile Dubois
 - La réhabilitation des sanitaires et plomberie de 715 logements sur Emile Dubois Maladrerie
 - La démolition de 53 logements sociaux dans la barre Groperrin pour permettre la construction de la Tour Curie avec ses 57 logements sociaux et des commerces en rez-de chaussée
 - La construction à venir de 44 logements en accession dans l'îlot 2 de la ZAC Emile Dubois
- L'arrivée de projets métropolitains d'envergure
 - la station de métro de la ligne 15 du Grand Paris express
 - le projet de la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers
 - l'étude sur la requalification de la RN2 pilotée par le Conseil Départemental
- Un site jouant un rôle important pour les fonctionnalités écologiques du sud du territoire de l'agglomération
- Une grande importance accordée à la démocratie locale et la gestion urbaine de proximité par la ville d'Aubervilliers
- Un important réseau associatif sur le quartier de la Maladrerie

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU



Les modalités de mise en place du conseil citoyen sont toujours en réflexion.

Une expérimentation autour de la co-construction sera mise en place à l'automne 2015, avec l'organisation d'ateliers de publics-cibles. Ces publics-cibles sont définis avec l'équipe de quartier Emile Dubois-Maladrerie. L'expérience capitalisée grâce à cette expérimentation permettra une meilleure appréhension de la méthodologie à mettre en œuvre dans le cadre de l'AMO co-construction demandée.

La Maison des Projets aura vocation à être mobile, et s'appuiera sur les boutiques de quartier existantes.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Etudes urbaines

- Etude urbaine Marches du Fort, Ozone Architectures et Artélia, Ville et OPH d'Aubervilliers (2013)
- Préfiguration d'aménagement urbain, implantation d'un groupe scolaire quartier Emile Dubois Nord, Ozone Architectures et Artélia, OPH et Ville d'Aubervilliers (2014-2015)
- AMO sur la programmation de nouveaux logements, Groupement O'zone, Artelia, OPH d'Aubervilliers (2015-2016)

Etudes techniques

Etudes habitat/ bâti

- Etude préalable sur l'habitat privé d'Habitat et Développement (2014)
- Diagnostic bâti et avant-projet sommaire sur la réhabilitation de la Maladrerie de l'Atelier Gorka Piqueras (2012)
- AMO Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH d'Aubervilliers – Groupement Espacité / PMCR / Terra Conseil (2015-2016)

PROGRAMME
DE TRAVAIL**Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?****Etudes urbaines**

- Etude urbaine et programmatique à visées stratégique et opérationnelle visant à définir un projet urbain cadre mettant en cohérence le projet de rénovation dans une stratégie globale d'évolution du quartier à court, moyen et long terme.
- Etude commerces et activités
- Etude de programmation et de restructuration d'équipements
- Mission de maîtrise d'œuvre pour le compte de l'OPH d'Aubervilliers : élaboration du programme de construction
- Etude urbaine de redéfinition des espaces extérieurs des sites situés entre le 152, rue Henri Barbusse et le 55, rue de la motte pour le compte de la RIVP

Ces études urbaines seront menées en lien des études menées par le Conseil départemental 93 sur la RN2, Grand Paris Aménagement sur le Fort d'Aubervilliers et la Société du Grand Paris sur la station de métro.

Etudes techniques

- Pour les trois maîtrises d'ouvrage principales (Plaine Commune, OPH et Ville d'Aubervilliers): relevés topographiques, repérage et plan de coordination des réseaux, diagnostics amiante des espaces extérieurs, campagnes d'inspection des réseaux, études géotechniques, études pollution et études hydrogéologiques.

Etudes habitat / bâti

- Stratégie sur la copropriété des Joyeux (étude action sous la forme de l'élaboration d'un plan de sauvegarde)
- Etudes bâti de l'OPH d'Aubervilliers : diagnostic bâti Emile Dubois Nord et Sud, diagnostic patrimonial historique sur la Maladrerie et Emile Dubois, relevés géométriques, repérage amiante sur le bâti existant, étude sur la capacité de chauffage existant
- Etude bâti d'Adoma sur le foyer de travailleurs migrants situés rue de l'Abeille en vue d'une démolition reconstruction et d'une cession du foncier disponible.

Accompagnement du projet

- Diagnostic occupation et usages de l'OPH d'Aubervilliers
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur la Co-construction
- Aménagement de la Maison des projets
- Communication

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  QPV : Franc Moisin/Cosmonautes Cristino Garcia/Landy
-  Périmètre de ZAC
-  Gare ligne 7
-  Gare ligne 15
-  Limites de Communes
-  Projet Les Courtillières à Pantin
-  Équipements vécus



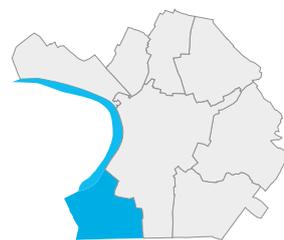
Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

-  QPV : Franc Moisin/Cosmonautes Cristino Garcia/Landy
-  Périmètre de ZAC
-  Gare ligne 7
-  Gare ligne 15
-  Ligne de métro ligne 7
-  Équipements vécus
-  Espaces verts
-  Projet Les Courtillières à Pantin
-  Limites de Communes



UN QUARTIER D'AVENIR AU CŒUR
DES DÉPLACEMENTS FRANCILIENS



Chiffres clés généraux

- 7 750** HABITANTS
- 3 030** LOGEMENTS
- 2 560** LOGEMENTS SOCIAUX
- 19%** DES MÉNAGES REÇOIVENT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE
- 72,5%** DE LA POPULATION SANS DIPLÔME OU AVEC UN DIPLÔME NIVEAU INFÉRIEUR AU BAC
- 38,6%** DES MÉNAGES VIVENT EN DESSOUS DU SEUIL DE PAUVRETÉ

Indicateurs spécifiques au quartier

- 29,7%** DE FAMILLES MONOPARENTALES

Rappel du contexte

Le quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, les cités du Vieux Saint-Ouen et le quartier Cordon La Motte Taupin rassemblent près de 2 300 logements sociaux du bailleur Saint-Ouen Habitat Public.

Alors que de nombreux projets se développent à leur porte, comme les écoquartiers de L'Île-Saint-Denis et des Docks de Saint-Ouen, les ZAC de bord de Seine à Asnières-sur-Seine ou l'arrivée de la ligne 14 au centre-ville de Saint-Ouen, ces quartiers poursuivent leur décrochage sans parvenir à intégrer la dynamique de mutation engagée. Les mêmes difficultés sociales fortes, les mêmes problèmes d'insécurité et de trafic de stupéfiants, les mêmes dysfonctionnements urbains (route départementale qui traverse les trois quartiers) mais également des opportunités communes comme la Seine ou les projets d'écoquartiers ont amené les Villes de Saint-Ouen, de L'Île-Saint-Denis et le bailleur Saint-Ouen Habitat Public à coordonner leur réflexion.

CHIFFRES CLÉS PAR QUARTIER

Quartiers	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Taux des non diplômés	Part des ménages recevant au moins une allocation de chômage	Part des ménages vivant en-dessous du seuil de pauvreté	Part des familles mono-parentales
Vieux Saint-Ouen	3 850	1 280	1 221 (SOHP + SEMISO)	74,1 %	17,9 %	31 %	28,5 %
Cordon La Motte Taupin	1 600	950	864 (SOHP + Antin Résidence)	67,3 %	20,3 %	30 %	27,7 %
Quartier Sud ISD	2 300	800	544 (SOHP)	76,1 %	20,1 %	55 %	33,1 %
TOTAL ou moyenne	7 750	3 030	2 561	72,5 %	19,4 %	38,6 %	29,7 %

ENJEUX

OBJECTIFS
ET LEVIERS

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

De ces points communs émergent des enjeux partagés tels que :

- Agir contre le trafic de stupéfiants et intervenir en faveur de la tranquillité publique,
- Faire bénéficier ces quartiers de la dynamique des écoquartiers voisins en portant des ambitions fortes en matière d'aménagement durable, de performances énergétiques et de transitions écologique des quartiers,
- Diversifier l'habitat et favoriser la mixité fonctionnelle, notamment par le développement de l'activité,
- Faciliter les mobilités actives, notamment par la requalification de la route départementale Marcel Paul / Albert Dhalenne / Docteur Bauer et des berges de Seine.

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

Pour engager la transition écologique du NPNRU Saint-Ouen / L'Île-Saint-Denis, l'objectif commun est de faire de ces trois quartiers le prolongement naturel des écoquartiers voisins que sont l'Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis et l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen :

- **Viser l'amélioration des performances thermiques et énergétiques**
 - Réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux avec amélioration des performances thermiques
 - Raccordement de la Cité Marcel Cachin au réseau de chaleur (la cité Marcel Paul est déjà raccordée)
 - Raccordement au réseau de chaleur et à la collecte pneumatique des OM de l'écoquartier des Docks
- **Retrouver un lien avec la Seine**
 - Cohérence paysagère en lien avec la Seine sur les mêmes principes que ceux développés dans le cadre de l'Ecoquartier fluvial et le parc des Docks
 - Mettre en valeur les atouts paysagers de l'île des Vannes (hors NPNRU)
 - Offrir les percées visuelles et d'usages depuis le cœur du quartier du Vieux Saint-Ouen
 - Favoriser l'accessibilité aux berges de Seine par la requalification de l'axe RD20-22
- **Offrir des espaces publics adaptés aux usages des habitants, dans l'esprit des écoquartiers voisins (espaces publics piétonniers, gestion des eaux pluviales etc.)**
 - Requalification de la RD 20/22 et du pont de Saint-Ouen : pour l'heure, seule la portion située au sein du Quartier Sud est à l'étude par le Département. Néanmoins, la requalification de la totalité de cet axe, qui relie les trois quartiers du NPNRU, est indispensable à la cohérence urbaine d'ensemble. Le Département a été sollicité en ce sens, néanmoins le protocole de préfiguration ne prévoit pas d'étude globale sur la totalité de l'axe RD 20-22.
 - Clarifier les limites et les usages entre les espaces publics et les espaces privés
 - Désenclavement des quartiers par l'amélioration du maillage et de la mobilité
 - Réorganisation de l'offre de stationnement public et résidentiel (par exemple, création d'une centrale de mobilité sur le Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis notamment, en complément de celles créées dans le cadre de l'Ecoquartier fluvial)
 - Couture urbaine avec la ville existante des deux quartiers avec le centre-ville et les Docks (A. Dhalenne, Bauer)
 - Requalification de la rue Marcel Cachin en voie douce, sur le principe d'aménagement d'espaces publics piétonniers développés au sein de l'Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis
- **Identifier le potentiel de développement économique des quartiers**
 - Travailler la programmation économique et commerciale des quartiers
 - Renforcer la polarité urbaine et commerciale du quartier du Vieux Saint-Ouen (Place d'Armes)
- **Requalifier les équipements utilisés par les habitants des quartiers**
 - Restructurer et réhabiliter les équipements scolaires les groupes scolaires
- **Diversifier l'habitat et favoriser une mixité des fonctions**
 - Prendre appui sur le parcellaire mutable pour diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale
 - Travailler la mixité sociale à l'étage
 - Recomposition de l'îlot Soubise dans le Vieux Saint-Ouen qui concentre les dysfonctionnements urbains du quartier
- **Mais également mettre en place un accompagnement des habitants aux changements, répondre aux besoins et usages de proximité des habitants en mettant en place une GUP**

GOUVERNANCE

ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Constitution d'une équipe ANRU dédiée aux trois quartiers à l'automne 2015 : 1 chef de projet, 1 adjoint et 1 chargé de mission

INSTANCES DE PILOTAGE

- Comités de pilotage communs aux deux villes
- Comités techniques communs aux deux villes
- Groupes de travail thématiques (communication, insertion etc.)
- Réunions de coordination avec les élus référents et l'équipe ANRU.

ASSOCIATION DES HABITANTS

Ville	Instances liées à la co-construction		Maison des Projets	Remarques
Île-Saint-Denis	Refonte des instances de DL Conseil Citoyen unique	GUP Comités de quartiers Démarche artistique et culturelle ICI !	Maison du projet intercommunale Île-Saint-Denis / Saint-Ouen	AMO co-constructions (ICI) Expérimentation ICI dès 2015
Saint-Ouen	Représentants par quartier dans la commission quartier du conseil citoyen unique	Création d'un atelier urbain citoyen	Une annexe sera implantée dans le Quartier Sud	Service démocratie Locale qui pilote la concertation avec UTRU + AMO

L'AMO co-construction pourra être mutualisée entre les deux villes tout en veillant, à l'appui de deux lots distincts, à répondre aux besoins de chaque ville.

La Maison du projet du NPNRU pourrait se localiser idéalement sur la rue A. Dhalenne, axe fédérateur des 3 quartiers.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

- **Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis** : réalisation d'une étude urbaine en 2014-2015 confiée à l'Atelier Albert AMAR (architecture-urbanisme), Atelier de l'île (paysage), Bénédicte de LATAULADE (sociologue), SARECO (mobilité/stationnement) et SETU (VRD)
 - Définition du scénario d'aménagement pour le NPNRU et chiffrage/phasage des interventions.
- **Vieux Saint-Ouen** : Etude urbaine du quartier du Vieux Saint-Ouen et du Centre ville
La Communauté d'Agglomération Plaine Commune, en partenariat avec la Ville de Saint-Ouen et le bailleur Saint-Ouen Habitat Public, a confié en 2013 à l'Agence Catherine Tricot la réalisation d'une étude urbaine du quartier du Vieux Saint-Ouen dans son ensemble.
 - L'objet de l'étude était de pouvoir définir la place du quartier dans la dynamique territoriale. L'équipe a également déterminé un périmètre où les dysfonctionnements urbains se concentraient dans la perspective de l'ANRU. De premières orientations opérationnelles ont été définies pour y répondre.
- **Cordon La Motte Taupin** :
 - Saint Ouen Habitat Public avec la Ville de Saint-Ouen ont mandaté l'Atelier A003 en 2011 pour réaliser un diagnostic du quartier et proposer des scénarii d'aménagement qui permettraient de le reconfigurer et de répondre aux différentes problématiques et dysfonctionnements. Les enjeux définis dans le cadre de l'étude pour le devenir du quartier sont la création de nouveaux usages en adéquation avec la tranquillité résidentielle et l'amélioration des conditions générales de vie des habitants (logements, espaces extérieurs, sécurité).
 - Etude préalable de requalification des espaces publics pour accompagner l'arrivée de la L14 : La communauté d'Agglomération Plaine Commune a lancé en 2013 une étude sur le centre ville de Saint-Ouen qui a pour objet de pouvoir accompagner l'arrivée de la ligne 14 et de retrouver des liens interquartiers entre le Centre Ville, Cordon, Vieux Saint-Ouen, les Docks.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Les problématiques et les dysfonctionnements similaires entre les trois quartiers vont permettre d'engager des réflexions transversales et à l'échelle du NPNRU via :

- L'élaboration d'un schéma directeur à l'échelle des trois quartiers qui aura pour vocation d'apporter une cohérence d'ensemble au NPNRU. Ce schéma directeur alimentera les études urbaines propres à chaque quartier qui, compte tenu d'un degré d'avancement variable selon les quartiers, s'inscrivent dans des temporalités différentes. Ce schéma directeur sera également complété d'un diagnostic patrimonial sur l'ensemble du NPNRU du fait de la présence de patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques ou réalisés par des architectes marquants du 20ème siècle (Anatole KOPP...).
- L'ensemble des éléments définis par le schéma directeur et l'étude patrimoniale permettront la traduction du projet d'ensemble dans le cadre d'une charte d'aménagement soutenable à l'échelle du NPNRU Saint-Ouen/L'île-Saint-Denis. Le Schéma directeur permettra de donner les grandes orientations de cohérence urbaine à suivre dans l'élaboration des projets. Cette étude sera lancée début 2016 ;
- Etude de circulation et de réorganisation du stationnement (résidentiel et privé) des lots distincts permettront d'aborder les spécificités de chaque quartier ;
- L'étude du potentiel économique du NPNRU ;
- L'étude commerciale, des lots distincts permettront d'aborder les spécificités de chaque quartier : programmation des pieds d'immeuble (commerces, ESS, micro-crèche etc.), proximité du centre ville et plus spécifiquement pour le Vieux Saint-Ouen sur la recomposition de la polarité de quartier (commerces et marchés) ;
- Les études de tranquillité publique ;
- Etudes techniques sur les espaces publics (dont espaces extérieurs propriété du bailleur SOHP) : levers topographiques, pollution, amiante etc. ;
- Les diagnostics techniques et sociaux sur les ensembles sociaux ;
- La démarche GUP pour la gestion de l'attente et accompagner les habitants ;
- Une réflexion sur les grands équipements structurants, d'intérêt intercommunal du NPNRU qui peuvent être moteur pour le renouveau des quartiers : L'île des Vannes et la Patinoire (cf. carte jointe).

Le pilotage commun garantira la cohérence de l'avancée de ces études.

Cependant les 3 quartiers qui constituent le NPNRU de Saint-Ouen / L'île-Saint-Denis ne sont pas dans la même temporalité de maturation du projet. C'est pourquoi plusieurs réflexions propres au contexte local seront à mener.

Quartier Sud de L'île-Saint-Denis :

- Approfondissement de l'étude urbaine (fiches de lot, etc.) ;
- Dans le cadre des études mutualisées à l'échelle de Plaine Commune, un lot spécifique sera inséré au sein de l'étude relative aux mobilités et au stationnement. Ce lot aura vocation à étudier la réorganisation du stationnement et la création d'une centrale de mobilité, indispensable à la reconquête des espaces publics du Quartier Sud sur le principe de l'Ecoquartier fluvial ;
- Etude pour le raccordement de la Cité Marcel Cachin au réseau de chaleur (hors protocole de préfiguration).

Pré-conventionner la restructuration/réhabilitation du groupe scolaire Jean Lurçat :

Le pré-conventionnement de la restructuration/réhabilitation du groupe scolaire est indispensable à la réussite de l'objectif de mixité sociale au sein du Quartier Sud (cf. note sur la demande de pré-conventionnement du groupe scolaire). En cas d'impossibilité de pré-conventionnement, une étude spécifique permettant de définir les conditions d'accueil temporaires des enfants devra être menée début 2016.

Quartiers Vieux Saint-Ouen et Cordon La Motte Taupin :

- A la suite de l'étude globale réalisée par Catherine Tricot, la consultation pour une étude spécifique pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain des quartiers du Vieux Saint-Ouen et de Cordon La Motte Taupin concernés par le NPNRU a été lancée afin de pouvoir se doter rapidement d'orientations urbaines. Afin de construire un projet cohérent et fonctionnel pour la convention, cette étude devra également vérifier la faisabilité opérationnelle, technique et financière des projets du Vieux Saint-Ouen et Cordon La Motte Taupin ;
- Etude sur la faisabilité de raccordement au réseau de chaleur et de la collecte pneumatique de l'écoquartier des Docks ;
- Etude de requalification des espaces publics pour l'articulation du quartier avec le centre ville et l'arrivée de la Ligne 14, il s'agira de travailler et d'aboutir à la définition d'un avant projet sur la base des premières réflexions de l'étude AME ;
- Une étude de programmation stratégique des besoins en équipement et de positionnement des équipements existants et utilisés quotidiennement par les habitants du quartier. Cette étude sera également le point de départ d'études de programmation technique pour les groupes scolaires du Vieux Saint-Ouen (cf. carte jointe).

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité
Réhabilitation, démolition, résidentialisation

Axe à requalifier

RD

Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier

Polarité économique
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS

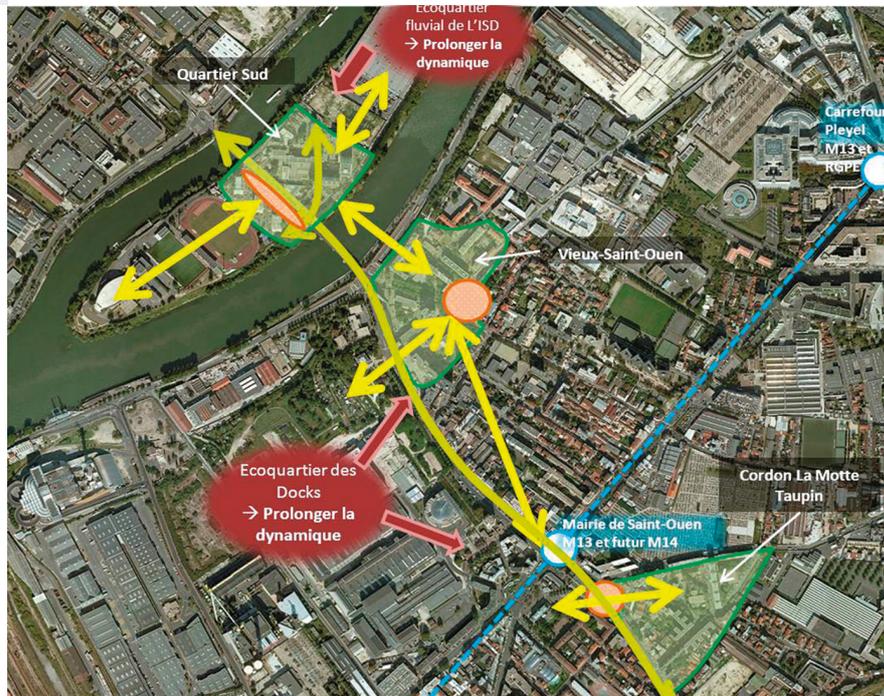
Secteurs en mutation

Futures polarités urbaines
Leviers de développement

Futurs aménagement de transports en commun rapide

GPE ou extension des lignes

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportal193, Photo aérienne 2013 (Aerodata)



Équipements dans le périmètre du Quartier Politique de la Ville vécu par les habitants

Légende

QPV : NPNRU

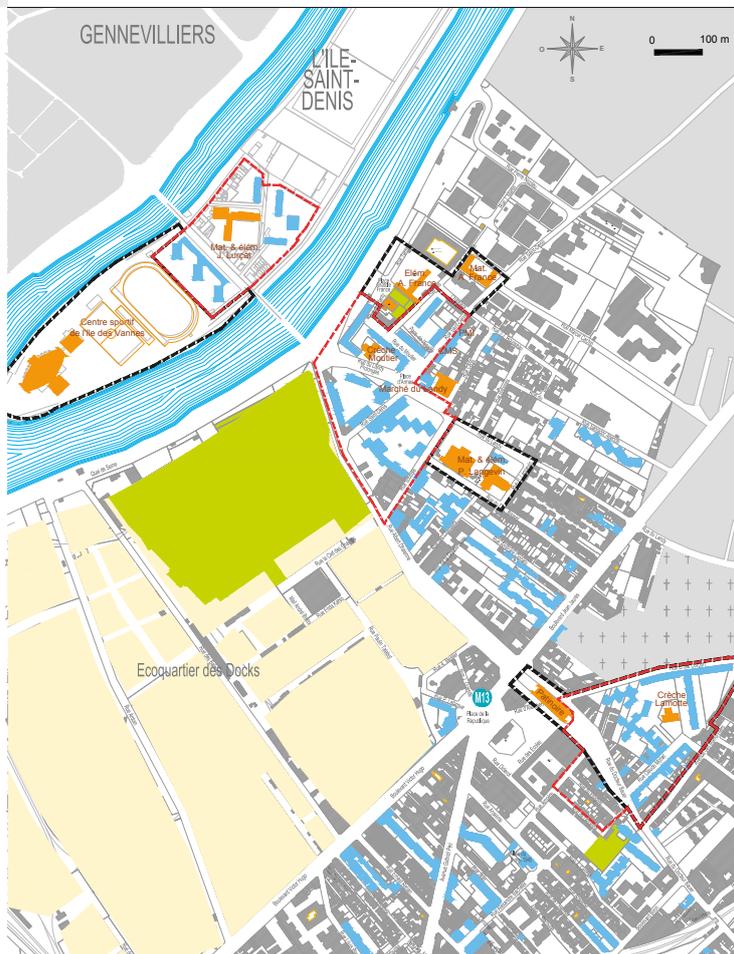
Périmètre vécu

Équipements

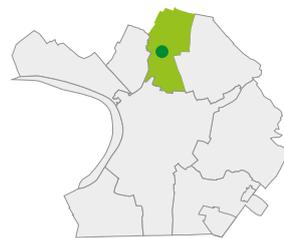
Logements Saint-Ouen Habitat Public

Logements SEMISO

Logements autres bailleurs sociaux



RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : RÉALISONS LE PIERREFITTE DE DEMAIN



Chiffres clés généraux

3 000	HABITANTS
374	LOGEMENTS SOCIAUX (JONCHEROLLES)
136	LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ FORTEMENT DÉGRADÉE (FAUVETTES) DONT 29 LOGEMENTS SOCIAUX VILOGIA
22,7%	TAUX DE CHÔMAGE CONTRE 19% POUR LA VILLE
41,1%	PART DES NON-DIPLÔMÉS CONTRE 34,9% POUR LA VILLE
60%	DES MÉNAGES NON IMPOSÉS CONTRE 48% POUR LA VILLE

Indicateurs spécifiques au quartier

- **40%** de la population a moins de 24 ans

Rappel du contexte

Le périmètre du quartier Fauvettes Joncherolles s'étend sur 11 Ha de part et d'autre de la voie RN 1 en entrée de Ville en limite de la Ville de Saint Denis. Site caractérisé par une mixité fonctionnelle : habitat social, copropriété, activités économiques et commerciale, équipements publics...

Le site bénéficie de plusieurs atouts dans son environnement :

- la proximité immédiate de la ZAC Vallès Nord, opération visant à la création de 480 logements dont 30 % de logements sociaux (soit environ 140 logements sociaux) à l'horizon 2020. Ces logements étant mobilisables pour les relogements à effectuer dans le cadre du NPNRU Fauvettes/Joncherolles
- arrivée (courant 2017) d'une ligne de transport en commun alloué au trafic voyageur, le Tramway Express Nord (TEN ex tangentielle), interconnexion avec le RER D au niveau de la future gare Pierrefitte-Stains
- desserte routière de la RN1 - infrastructure requalifiée, en boulevard urbain supportant le Tramway T5 avec un arrêt dans le quartier

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

Pour les Fauvettes, plusieurs enjeux peuvent être clairement identifiés :

A court terme, il s'agit de garantir le fonctionnement pérenne des équipements communs (distribution eau ; chauffage et ascenseurs) et d'assurer la sécurité des occupants et des conditions de vie décentes. Cela passe par l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux urgents. Un diagnostic technique est actuellement en cours.

Puis, d'engager une réflexion sur le devenir de cet ensemble immobilier au regard notamment de son enclavement, sa qualité architecturale et de son occupation sociale. Il s'agira de définir une stratégie d'intervention et d'étudier trois scénarios :

1. inscrire la copropriété dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat en vue de son redressement et maintien sous statut privé
2. l'intervention d'un bailleur social de type acquisition/amélioration pour faire évoluer le statut de la copropriété vers du logement social
3. enfin, le scénario privilégié et porté par le porteur de projet doit aboutir à une démolition totale des immeubles.

Dans le cas du dernier scénario, il convient de préciser que compte-tenu du caractère singulier du projet et du manque d'outils des partenaires locaux, la mise en œuvre du NPNRU à Pierrefitte réside dans la capacité des partenaires de l'Etat à mettre en place les outils nécessaires au portage des lots de la copropriété durant une phase transitive avant la désignation de l'aménageur responsable de la démolition des bâtiments.

- La zone d'activités des Rougemonts se caractérise par une présence forte d'activités liées à l'automobile (pièces détachées, ventes occasions ...). Si les commerces répondent à un certain besoin, la plupart donne une image peu valorisante au sein d'un tissu urbain à vocation résidentielle. L'enjeu est de maintenir la dynamique économique dans le quartier, de faire muter fonctionnellement les activités actuelles et de développer d'autres types de commerces pour apporter une diversification programmatique et cibler une clientèle élargie. - Le secteur d'habitat social des Joncherolles entre la zone des Rougemonts et la limite communale avec Villeteuse n'est pas desservi depuis la RN 1 rendant les accès difficiles, d'où la nécessité d'une réflexion sur les espaces publics. En matière de patrimoine bâti, si le bailleur Plaine Commune Habitat a réalisé des travaux de réhabilitation sur 2013/2014 (interventions notamment dans les parties communes et privées), une intervention plus importante (rénovation thermique, poursuite de la résidentialisation..) permettrait d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Enfin, la présence de plusieurs équipements publics (groupe scolaire de 23 classes, école maternelle H. Wallon de 4 classes, gymnase, maison de la culture et des loisirs), sous-dimensionnés et vétustes pour répondre aux besoins des usagers amène à envisager des interventions de type démolition/reconstruction ou restructuration pour intégrer ces équipements dans le futur quartier qui pourront rayonner à une échelle plus importante que celle du quartier prioritaire.

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement vise à :

- améliorer l'accessibilité de ce secteur d'entrée de ville, renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- générer une nouvelle attractivité et offrir une nouvelle image au quartier,
- diversifier l'habitat au travers d'opérations en accession
- démolir de bâtiments incompatibles avec la restructuration du quartier,
- adapter la densité du quartier avec des programmes mixtes : commerces, logements, bureaux le long des voies structurantes l'avenue Lénine et la rue des Rougemonts,
- proposer une mixité typologique de logements pour accompagner les parcours résidentiels conformément à la charte qualité construction neuve de Plaine Commune
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- répondre aux besoins d'équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux induits par cette restructuration
- proposer un programme attractif d'espaces et équipements de loisirs complémentaires à ceux existants sur Pierrefitte (culturels, associatifs, sportifs, de détente,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

GOUVERNANCE

ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

PROGRAMME DE TRAVAIL

LEVIERS

- La dynamique environnante des différents projets structurants : mise en service du tramway, ZAC Vallès Nord, arrivée du Tramway Express Nord
- Les opérations en cours ou à venir : opération en accession des Nouveaux Constructeurs sur le site de l'ex-Darty, démolition et reconstruction partielle du foyer ADOMA
- La dynamique du contrat de ville

La poursuite de la reconquête le long de la RN1 (nouvelles opérations au nord etc.).

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Les instances traditionnelles de la conduite de projet : comité de pilotage, comité technique et groupes de travail (communication, insertion)

Mobilisation des services communautaires et municipaux (rénovation urbaine, aménagement, habitat, espaces publics, cadre de vie, action socio-éducative, politique de la Ville...)

Place particulière accordée à la co-construction des projets : mise en place d'un conseil citoyen dédié au quartier (en plus du conseil citoyen à l'échelle de la ville)

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Rendu en mai 2014 d'une première étude urbaine par le groupement *cabinet Philippon - Kalt Architectes et Philippe Bassetti, conseil en aménagement et économiste.*

Sur la base des diagnostics déjà réalisés sur le secteur Fauvettes/Joncherolles l'étude a permis de réaliser un programme global et chiffré du périmètre visé. Cette étude urbaine a précisé :

- le programme de démolition-construction et les différentes interventions selon le type d'habitat existant (accession, social etc.),
- le programme de réhabilitation du bâti,
- le programme de requalification des espaces extérieurs,
- le programme de reconfiguration des équipements publics,
- l'intervention globale sur les commerces.

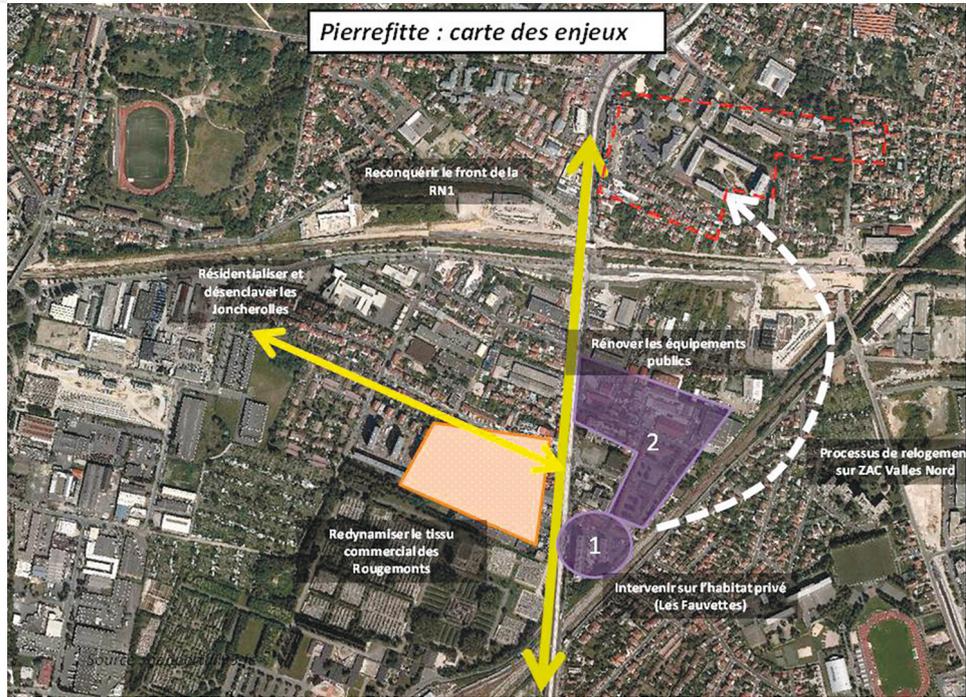
Elle a dressé un coût global et un coût détaillé par sous-secteur d'interventions sur la base de ratios pratiqués lors des programmes de rénovation urbaine.

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- Etude stratégique sur le quartier qui tient compte des évolutions récentes (démolition Darty, opération immobilière, reconstruction du foyer Adoma ...) et qui intégrera en partie le secteur de la ZAC Vallès pour tenir compte des enjeux urbains et des besoins en logements. Cette étude intégrera notamment pour les Fauvettes les trois scénarios décrits préalablement et précisera les modalités d'acquisition des lots de copropriété.
- Diagnostic technique des Fauvettes (hors financement ANRU mais participation ANAH) pour évaluer le programme et le coût des travaux à réaliser en urgence pour garantir la sécurité des occupants.
- Dans le cadre des travaux d'urgence : mission suivi des travaux de la copropriété, accompagnement des copropriétaires (suivi-animation), et AMO suivi de l'ingénierie financière.
- Diagnostic social des Fauvettes de type « enquête occupation » permettant d'identifier la composition, les revenus, les besoins des ménages et d'élaborer un plan de logement prenant en compte les besoins, les opportunités de projet dans un calendrier objectif.
- Etude commerciale sur la zone des Rougemonts : analyse prospective sur le futur positionnement de l'offre commerciale du site, calibrage de la zone en termes de m² total et de taille moyenne des cellules, volume de parkings nécessaire, approche plus globale de l'offre commerciale à une autre échelle.
- Programmation interventions sur les équipements publics : mieux identifier les besoins en termes d'équipements publics (notamment effectifs scolaires) sur un secteur en évolution, (programmation qui doit s'inscrire dans une échelle plus large que le secteur en rénovation urbaine).
- Etudes techniques sur les espaces publics (lever topographique, sondages, diagnostic amiante, pollution, circulation stationnement...) pour évaluer au mieux les délais et les coûts des futurs travaux.
- Etude thermique et phonique sur le patrimoine locatif social (PCH).
- AMO démarches participatives et durables pour la définition des contours de la participation et de la méthodologie à mettre en place.

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?



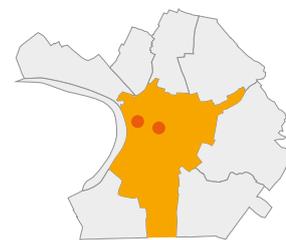
Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Fauvettes / Joncherolles
- Équipements vécus
- Ligne D
- Tramway T5
- Tangentielle Nord (en travaux)
- Arrêt Tramway
- Espaces verts
- Limites de Communes



UN QUARTIER À LA CENTRALITÉ RENFORCÉE ET HABITÉ PAR UNE POPULATION MIXTE DANS UN PARC DE LOGEMENTS DIGNES



Chiffres clés du centre-ville

22 067	HABITANTS
10 715	LOGEMENTS
6 737	COPROPRIÉTÉS
1 700	LOGEMENTS SOCIAUX
824	LOGEMENTS (PCH)
131	LOGEMENTS (ANTIN RESIDENCES)
229	LOGEMENTS (TOIT ET JOIE)
191	LOGEMENTS (I3F)
23,9%	TAUX DE CHÔMAGE
27,3%	PART DES PLUS DE 15 ANS NON DIPLÔMÉS
20,9%	PART DES BAS REVENUS

Indicateurs spécifiques

- Part du parc privé classé comme potentiellement indigne : **40%**
- Classé en Zone de Sécurité Prioritaire en 2013

Rappel du contexte

Situé au cœur géographique de Plaine Commune et à bonne distance de Paris, le centre-ville de Saint-Denis est le point central sur lequel viendront s'articuler plusieurs grands secteurs en mutation, d'où la priorité qui lui est accordée dans le Contrat de Développement Territorial :

- Seine Révolte
- Pleyel
- Gare de Saint-Denis/Confluence
- La Briche
- L'Arc Nord autour de l'université Paris VIII
- La Courneuve Six Routes
- Fort de l'Est
- Porte de Paris
- Stade de France

Dans le CDT, le centre-ville de Saint-Denis a été identifié comme secteur d'articulation entre toutes les villes de Plaine Commune et devant faire le lien entre les secteurs de développement à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Parce qu'il est au centre de cette dynamique de projet, il doit faire l'objet d'une attention particulière. La stratégie générale présente trois axes :

- Réinvestir le cœur historique pour éviter la fracture territoriale
- Construire un centre élargi et le mettre en tension avec les autres centralités dionysiennes
- Inscrire le centre élargi dans une trame cohérente à l'échelle de l'agglomération

Le schéma directeur de cette étude décline les orientations suivantes :

- Affirmer la centralité commerciale organisée autour des rues Gabriel Péri et de la République
- Poursuivre la requalification de l'habitat privé dans la prolongation du PNRQAD
- Réussir l'aménagement de l'îlot Condroyer
- Requalifier la ZAC Basilique en l'ouvrant sur son environnement immédiat
- Construire progressivement une trame végétale sur l'ensemble du cœur historique
- Etendre et mettre en valeur le plateau patrimonial et touristique

Véritable centre historique, culturel, patrimonial, commercial et administratif, le centre-ville porte l'identité et l'image de Saint-Denis sur le territoire mais rencontre des difficultés croissantes risquant d'entraîner un décrochage du territoire, justifiant l'inscription en CUCS et en ZSP.

Tous ces éléments ont conduit au classement du secteur en quartier prioritaire de la politique de la ville (Quartier Grand Centre / Sémard).

Au regard de ces éléments et de la particularité du Centre-Ville, la priorité d'intervention est donnée à :

- La poursuite du projet de requalification du centre-ville engagé dans le cadre du PNRQAD : secteur insalubrité
- Une intervention sur le secteur Basilique afin d'éviter un décrochage de ce secteur par rapport au reste des interventions sur le Centre-Ville.

Secteur Insalubrité :

Quelques chiffres sur le parc privé du centre-ville :

- Un parc ancien majoritairement organisé en copropriétés, morcelé en petites surfaces habitables avec des taux très élevés de sur-occupation lourde et souffrant d'un mauvais entretien
- Un Parc Privé Potentiellement Indigne qui s'élève à 40% en moyenne sur le périmètre du centre-ville (soit environ 3 500 logements). (18% sur Plaine Commune, 4% sur la région IDF)
- Des îlots déqualifiés et dégradés qui peinent à se renouveler de manière qualitative par manque de rentabilité suffisante pour les opérateurs privés

- Un marché immobilier extrêmement dynamique mais déconnecté de l'état des logements, porté par des investisseurs attirés par une très bonne rentabilité locative, mais peu enclins à réhabiliter et entretenir leur patrimoine,
- Le centre-ville concentre par ailleurs des populations en grande misère sociale, aggravant encore les situations de mal-logement.

Ces constats avaient conduit les acteurs publics locaux à engager une action puissante et volontariste dans le cadre d'un PNRQAD lancé en 2010 (2010-2016) avec pour objectif de :

- Amorcer une dynamique de renouvellement urbain en hiérarchisant et concentrant l'action publique sur des secteurs prioritaires
- Assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat du centre-ville
- Lutter activement contre les marchands de sommeil et aider les copropriétés

Deux modalités d'intervention complémentaires au sein du PNRQAD financées par l'ANAH et l'ANRU :

- Une OPAH-RU, dispositif d'aide et d'accompagnement des copropriétés
- Une opération d'Aménagement confiée par voie de concession à une société publique spécialisée dans le traitement de l'habitat ancien (la SOREQA)

Au terme de 6 années de mise en œuvre, c'est d'une part environ 2000 logements qui auront bénéficié de travaux de remise aux normes par leurs propriétaires et d'autre part 480 logements, dont 30 % de logement social, neufs et restructurés, remis sur le marché dans le cadre d'opérations d'appropriations publiques. Cependant, le projet de requalification du centre-ville sera loin d'être achevé à l'issue du PNRQAD. En effet, la totalité du parc potentiellement indigne du centre-ville n'aura pas pu être traitée dans le cadre du PNRQAD.

Ainsi, dans le prolongement de la stratégie initiale conduite depuis 2011, le NPNRU-Insalubrité permettra d'enclencher la deuxième phase de ce projet de résorption de l'habitat dégradé, dont les principes seront reconduits : recyclage foncier des îlots les plus dégradés et actions coercitives et incitatives en direction des copropriétés.

Pour ce qui est de l'accompagnement des copropriétés il est envisagé de reconduire sur le périmètre du centre-ville une OPAH visant 50 copropriétés dégradées.

En matière de recyclage foncier, trois secteurs prioritaires NPNRU pourraient être retraités, selon une logique de micro-projets urbains définis à l'échelle de l'îlot, dans le cadre d'une opération d'aménagement confiée à la SOREQA :

- Axe Gabriel Péri/République
- Secteur Gare/Châteaudun
- Secteur Geyter

Un volet supplémentaire viendra compléter ce dispositif par la mise en place d'une action spécifique en matière de requalification commerciale (portage, aménagement et commercialisation de lots commerciaux stratégiques du centre-ville), au moyen notamment de la constitution d'une foncière commerce.

Secteur Basilique :

Quelques éléments de diagnostic :

- Un secteur hyper-central très fréquenté et pourtant introverti
- Des espaces très complexes et peu lisibles (passages, recoins, fonctionnement sur trois niveaux...)
- 1700 logements sociaux avec prépondérance d'un habitat de type PLA
- Une population en voie de fragilisation : 20,9% de bas revenus et 20% des ménages recevant au moins une allocation chômage (source : SIG Politique de la Ville : indicateurs clés -Quartier Grand Centre - Sémard)
- Un tissu commercial important mais en partie déqualifié et fragilisé
- Des problèmes de gestion des ordures ménagères et de propreté et d'hygiène des espaces privés et publics
- Un déficit d'équipements de proximité

Le secteur Basilique a été identifié comme devant faire l'objet d'une intervention lourde du fait de la concentration en son sein de dysfonctionnements importants. Cependant, du fait de l'intérêt patrimonial de la ZAC, la réponse aux dysfonctionnements constatés privilégiera des interventions alternatives aux démolitions.

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Conforter le centre-ville de Saint-Denis comme une polarité patrimoniale, culturelle, économique qui contribue à l'unité et au rayonnement de la ville et du territoire.

Secteur Insalubrité :

- Accompagner le recyclage des typologies d'habitat ancien, dont le renouvellement peine à trouver une rentabilité économique de la part des seuls opérateurs privés.
- Replacer le marché immobilier local dans un cercle vertueux
- Revaloriser le centre-ville en créant les conditions d'un espace de vie partagé
- Lutter durablement contre les causes du mal logement et tisser au travers des opérations de recyclage foncier des liens plus forts et plus évidents avec son environnement

Secteur Basilique :

- Éviter un décrochage du secteur Basilique par rapport au reste du centre-ville qui se traduirait par un développement urbain à deux vitesses, d'où un enjeu d'articulation avec les nombreux projets à proximité
- Enrayer la dynamique de paupérisation en cours
- Améliorer la qualité de vie
- Désenclaver le quartier : l'ouvrir sur son environnement

OBJECTIFS
ET LEVIERSComment traduire opérationnellement les enjeux au regard
des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?**OBJECTIFS****Secteur Insalubrité :**

- Diversifier et améliorer la qualité de l'offre de logement
- Maintenir la valeur sociale de l'habitat privé dans le centre-ville
- Résorber durablement et anticiper les situations de « mal logement »
- Préserver et valoriser le patrimoine immobilier et réaliser des aménagements urbains préservant l'identité bâtie du centre-ville
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique par la requalification et la diversification des commerces
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique

Secteur Basilique :**Désenclavement du quartier :**

- Simplifier les circulations, faciliter la gestion, rendre les espaces plus lisibles
- Lutter contre l'effet « dalle »

Interventions sur l'habitat :

- Réaffirmer la diversité originelle de l'habitat
- Requalifier le parc existant

Cadre de vie :

- Doter le quartier d'équipements de proximité et de plein air
- Réinterroger les équipements en haut de dalle et renforcer les activités et services en rez-de-rue
- Améliorer la gestion et la sécurité : réaménager les espaces clés du centre-ville pour favoriser une plus grande sécurité
- Offrir des lieux de rencontre, animer le quartier
- Améliorer la gestion des ordures ménagères

Diversité fonctionnelle :

- Enrayer la fragilisation du tissu commercial/ Insuffler une nouvelle dynamique commerciale et économique
- Conserver et organiser la mixité fonctionnelle

LEVIERS

- La dynamique positive lancée au travers du PNRQAD et la compétence des opérateurs
- L'hyper centralité et la qualité du réseau de transport
- Le patrimoine architectural hérité de diverses époques*
- L'élan économique et culturel
- La dynamique urbaine engagée via les projets à proximité

*Architectes de la ZAC Basilique : Guy Naizot, Eva Samuel, Jean et Maria Deroche, Renée Gailhoustet, Serge Lana, Roland Simounet, Serge Manien, Bernard Paurd, Jacques Bardel, Oscar Niemeyer, Olivier Girard, Georges Maurios, Francis Gausse et Henri Gaudin

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

- Comité de pilotage coprésidé par les Maires-adjoints en charge du quartier et de la rénovation urbaine, comité technique, groupes de travail thématiques, etc.
- Mobilisation des services communautaires et municipaux et des partenaires du quartier, bailleurs notamment
- Association des partenaires financeurs

Direction du projet d'ensemble

PLAINE COMMUNE - UT RÉNOVATION URBAINE SAINT-DENIS

SECTEUR INSALUBRITÉ : PLAINE COMMUNE UT HABITAT SAINT-DENIS

Volet gestion urbaine de proximité, accompagnement et concertation

VILLE - DIRECTION DE QUARTIER GRAND CENTRE-VILLE

- Place particulière accordée à la co-construction des projets :
Mise en place d'un conseil citoyen dédié au quartier et d'une maison des projets. Maison des projets mobile (bus) commune aux trois quartiers NPNRU servant de lieu ressource.
Utilisation des outils de démocratie locale déjà en place via les démarches-quartier de la Ville.
Accompagnement : AMO mise en place de la démarche GUP et AMO mise en place de la co-construction du projet.

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Secteur Insalubrité

L'étude pré opérationnelle conduite entre 2007 et 2008 par Guy Taïeb sur l'habitat du centre-ville de Saint-Denis a permis de jeter les bases de la stratégie d'intervention initiée dans le PNRQAD et poursuivie dans le NPNRU. Plusieurs études, initiées entre 2014 et 2015, portant sur la requalification du commerce ont depuis permis de compléter le volet économique en arrêtant d'une part un programme d'actions et proposant d'autre part la préfiguration d'un outil foncier à vocation commerciale. En matière de recyclage foncier une étude pré-opérationnelle pour la requalification de 9 îlots dégradés a été conduite en 2013, et fait actuellement l'objet d'une remise à jour, nécessaire dans la perspective de l'adoption en cours du PLU de Saint-Denis.

Secteur Basilique

Une première étude de stratégie et de prospective urbaine menée par la Fabrique de la Ville a démarré en 2013 pour définir les grandes orientations à donner au projet à venir. Cette dernière s'est achevée en 2014. En dehors du cadre du NPNRU, une étude de sécurité et tranquillité publique a été menée en 2014 par la Direction Territoriale de la Sécurité de Proximité de Seine-Saint-Denis.

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Secteur Insalubrité

La mise en œuvre opérationnelle du NPNRU-Insalubrité nécessite :

- de finaliser l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, en vue de reconduire ce dispositif sur une cinquantaine de copropriétés fragiles du centre-ville
- de finaliser et d'exploiter les conclusions de l'étude pré-opérationnelle conduite sur le recyclage foncier des îlots les plus dégradés du centre-ville
- de créer la structure de portage foncier à vocation commerciale

Ces études sont en cours et ne sont pas subventionnées dans le cadre du protocole. Rendus : 1^{er} trimestre 2016.

Secteur Basilique

Etudes urbaines :

- Etude urbaine et économique
- Définition du programme d'intervention sur les espaces publics
- Etude sociologique sur les îlots résidentialisés
- Optimisation des modes de stockage et de collecte des déchets
- Etude stationnements sous-terrains

Etudes économiques :

- Schéma de cohérence commerciale de l'ensemble du centre-ville
- Etude de préfiguration d'une foncière commerce
- Etude programmatique sur le modèle économique du 6B

Etudes techniques :

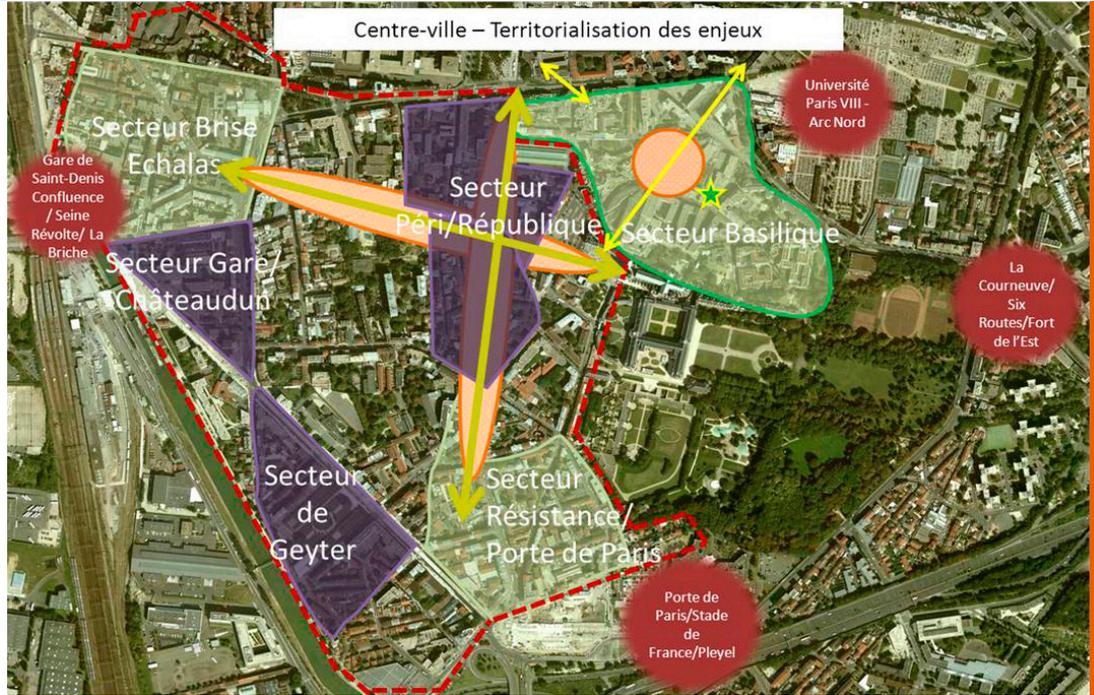
- Etude de structure du secteur Basilique
- Etude technique du bâti du 6B
- Relevé topographique et réseaux

Etudes Habitat :

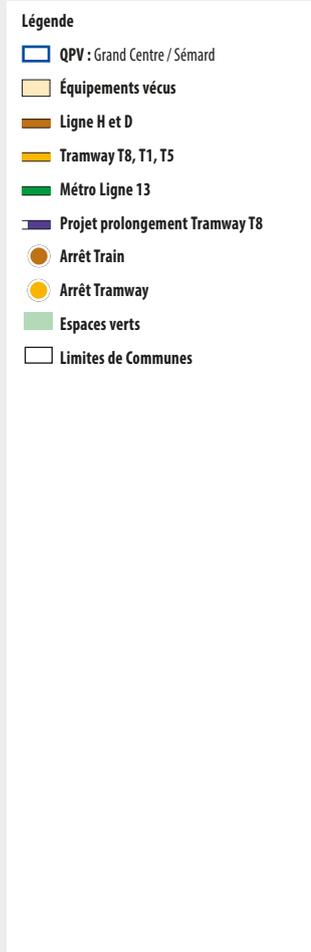
- Diagnostic technique Plaine Commune Habitat
- Diagnostic social Plaine Commune Habitat
- Etude patrimoniale Plaine Commune Habitat
- Etude circulations piétonnes îlot 9 Antin Résidences
- Etude pré-réhabilitation résidence Amitié rue Gabriel Péri
- Etudes techniques îlots 5 et 6 Toit et Joie
- Etudes accompagnement et appropriation de la résidentialisation Toit et Joie

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville



INTÉGRER ET REVALORISER DEUX QUARTIERS D'ENTRÉES DE VILLE EN LES RELIANT AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE



Chiffres clés généraux « Quartier politique de la Ville » de Villetaneuse (QP093049)

9 810	HABITANTS
24,3 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE
68,2 %	TAUX DE NON DIPLÔMÉS OU AVEC UN DIPLÔME INFÉRIEUR AU BAC EN 2010
20,5 %	PART DES BAS REVENUS EN 2011

Indicateurs spécifiques

- **26,8 %** Part des personnes de moins 14 ans
- **12,7 %** Part des ménages de 6 personnes et plus en 2011

Chiffres clés quartier Route de St-Leu

1 146	LOGEMENTS SOCIAUX
4 338	HABITANTS SOIT 45 % DES HABITANTS DU QPV
483	LOGEMENTS (OGIF)
614	LOGEMENTS (FRANCE HABITATION)
50	LOGEMENTS (PLAINE COMMUNE HABITAT)

Chiffres clés secteur Hugo-Grandcoing

414	LOGEMENTS SOCIAUX APPARTENANT À L'OPH93
1 242	HABITANTS SOIT 13 % DES HABITANTS DU QPV
PARCELLE PRIVATIVE DE 2,3 HA ACCUEILLANT LES RÉSIDENCES DE L'OPH93	

Rappel du contexte

Au sein du QPV de 46,8 ha, le Quartier de la Route de Saint-Leu, situé à l'extrême sud de la commune, constitue le territoire principal en ANRU

Ce quartier comprend deux cités d'habitat social voisines, la cité Saint-Leu (546 logements) et la cité Langevin (600 logements). Toutes deux se développent le long de la route de Saint-Leu, axe majeur identifié au CDT, au sein d'un parcellaire hétérogène (habitat collectif, pavillonnaire, commerces) comportant de larges emprises sans liaisons nord-sud ni est-ouest, mal reliées au maillage viaire environnant.

La cité Saint-Leu, appartenant majoritairement à l'OGIF, est située à l'extrême sud-ouest de la Ville. Sa relative proximité avec la gare d'Épinay-Villetaneuse et de l'axe de la route de Saint-Leu l'oriente vers la ville d'Épinay d'un côté, et de l'autre, la présence de l'Université et de ses friches l'isole du centre-ville de Villetaneuse. L'OGIF possède et gère un petit pôle commercial à proximité de ses résidences mais qui n'est pas en prise directe avec la route de Saint-Leu, ce qui limite sa visibilité. Aucun équipement public ou associatif n'est présent sur ce site. Enfin, la route de Saint-Leu elle-même (route départementale) nécessite d'être reprofilée (gabarit, alignements, usages vélo et piétons, stationnement...).

La cité Langevin, essentiellement composée de résidences de France Habitation, dispose d'une accessibilité au centre-ville de Villetaneuse facilitée depuis la mise en service du tramway T8 dont elle est proche et bénéficie de nombreux équipements publics ; toutefois ces derniers sont peu lisibles (exemple de la médiathèque). Par ailleurs, les résidences sont tournées vers l'intérieur du quartier sur la rue Langevin et non sur l'axe principal de la route de Saint-Leu. Enfin, le linéaire de la Division Leclerc (axe du tramway) constitue la seule liaison efficace avec le centre-ville,

L'avenue Jean-Baptiste Clément, route départementale, assure les liaisons entre les quartiers sud et le centre-ville / pôle gare TEN-T8, mais n'est pas adaptée aux circulations douces (piétons et vélo).

Le programme conventionné avec l'ANRU en 2007 nécessite par ailleurs, pour sa bonne finalisation sur le Quartier Nord, un complément d'intervention axé sur le désenclavement des cités Victor Hugo et Maurice Grandcoing

Le désenclavement et la bonne gestion du site, que la résidentialisation prévue ne suffira pas à assurer, nécessite de :

- créer de nouvelles liaisons publiques au sein de la parcelle accueillant les 414 logements,
- traiter la frange ouest de la parcelle en limite avec le ru d'Arra vers Montmagny,
- développer les liens avec le parc régional de la Butte Pinson,
- achever la requalification des espaces publics du quartier environnant

Pour les deux secteurs d'intervention visés, un principe de maintien de la vocation résidentielle est souhaité ; des orientations allant dans le sens d'une diversification partielle (de fonctions ou de typologies de logements) pourront cependant émerger des futures études à conduire dans le cadre du protocole de préfiguration.

Enfin, divers projets d'équipements ont été identifiés à proximité du périmètre du quartier prioritaire, pour développer l'offre de services à la population :

- Les deux médiathèques existantes (Jean Renaudie au nord, Max-Pol Fouchet au sud) disposent de surfaces insuffisantes pour développer l'ensemble de leurs missions et se partagent le même personnel en alternance, sur des créneaux d'ouverture restreints de fait. Une nouvelle médiathèque plus spacieuse, à proximité immédiate du T8, est donc souhaitée pour répondre à l'ensemble des besoins.
- Le centre nautique Jacques Duclos ayant fermé pour raisons techniques en septembre 2015, un nouvel équipement doit pouvoir répondre aux besoins désormais non satisfaits.
- Le Plan Stratégique Local a identifié dans sa fiche action n° 7 la nécessité de « favoriser le regroupement des professionnels de santé dans des locaux qualitatifs avec des loyers adaptés, essentiellement via une nouvelle implantation de locaux qui puisse aussi accueillir de nouveaux professionnels ». Un projet de pôle de professionnels de santé, qui n'a pu être réalisé dans l'ANRU 1 sur le quartier nord, est donc envisagé plus en proximité des transports, en limite de la zone d'activité du Château.

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Simplifier les déplacements entre quartiers, vers les transports en communs, vers le centre-ville et rendre l'accès à l'université depuis la gare d'Epinau-Villetaneuse plus lisible, confortable et sûr à travers les quartiers sud.
- Ouvrir l'ensemble des quartiers traités vers la ceinture verte par la création d'espaces publics support des flux et donnant accès à de nouvelles fonctions de la ceinture verte (loisirs, sport, cadre de vie)
- Intégrer harmonieusement les quartiers dans la trame urbaine et clarifier les fonctions et limites des espaces publics et privés.
- Améliorer le cadre de vie dans un objectif d'optimisation de la gestion des sites
- Renforcer la présence et améliorer la lisibilité des équipements publics et associatifs
- Rénover les patrimoines vétustes de logement social

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

- Requalifier les espaces publics du quartier nord non traités : terrain de l'ancienne mairie, entrées de ville et de quartier (Montmagny nord, Montmagny ouest, Salengro Sud, Jaurès), place JB Clément, rue Salengro sud, rue Edouard Vaillant et parking du parc régional de la Butte Pinson, avenue Jean Jaurès et rue Grandcoing.
- Créer de nouvelles voies est-ouest :
 - Entre la rue Maurice Grandcoing et Montmagny, à l'articulation des cités Hugo et Grandcoing,
 - Entre la rue du Maroc et l'avenue de la Division Leclerc, en intégrant notamment la rue Joliot Curie dans le domaine public.
- Créer de nouvelles voies nord-sud :
 - En bordure du Ru d'Arra en limite des cités Hugo et Grandcoing,
 - A travers la cité Saint-Leu,
 - A travers la cité Langevin.
- Améliorer l'accroche des cités Saint-Leu et Langevin sur le linéaire de la route de Saint-Leu et sur les futures voiries, par le biais de nouvelles constructions ou de réaménagements ponctuels.
- Réorganiser le fonctionnement du stationnement public de la route de Saint-Leu à proximité des zones de commerces et des accès aux résidences privées, réguler le stationnement anarchique.
- Résidentialiser les parcs sociaux de France Habitation (453 logements) et de l'OGIF (483 logements) pour améliorer leur accès, leur gestion, en créant des espaces récréatifs pour les enfants et en assurant le stationnement résidentiel au sein des futurs îlots privatifs.
- Réhabiliter la majeure partie des logements de France Habitation (614 logements)
- Créer une nouvelle médiathèque, une nouvelle piscine et des équipements associatifs, assurer la reconversion de l'actuelle médiathèque Max-Pol Fouchet pour les associations.
- Requalifier ou restructurer les cellules commerciales en visant, conformément au schéma de cohérence commerciale, à conforter les pôles existants, en particulier le pôle commercial du 110, route de Saint-Leu

- Inscrire les aménagements dans le cadre plus large de la qualification de la ceinture verte de Villetaneuse, de la trame verte et bleue de l'agglomération, de la renaturation du Ru d'Arra avec création de liaisons douces
- Assurer la transition écologique des quartiers : améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, travailler sur le réseau de chaleur, augmenter le reste à vivre des habitants...

LEVIERS

- La dynamique du contrat de ville signé le 8 juillet 2015,
- L'actualisation du Schéma de cohérence commerciale de Plaine Commune en 2014-2015,
- L'élaboration du PLH 2016-2021 de Plaine Commune de décembre 2014 à septembre 2015.
- L'étude trame verte et bleue conduite en 2014-2015 sur l'agglomération,
- La relance en 2014 d'une réflexion pour la transformation à long terme de la Ville :
 - Adoption fin 2014, d'un schéma de référence à 15-25 ans dans le cadre de la poursuite du Projet Universitaire et urbain,
 - Elaboration du PADD en vue de l'adoption du PLU fin 2015.
- L'arrivée des transports structurants et la création du pôle gare Villetaneuse-Université : mise en service du tramway T8 fin 2014 et du Tram Express Nord mi-2017, Gare d'Epinay-Villetaneuse renforcée avec la connexion d'une gare tangentielle,
- Les études pré-opérationnelles lancées en juin 2015 autour du pôle gare.
- Les projets environnants sur Pierrefitte et Epinay.

GOVERNANCE

ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Les instances traditionnelles de la conduite de projet : comité de pilotage, comité technique et groupes de travail thématiques.

Mobilisation des services communautaires et municipaux (rénovation urbaine, aménagement, habitat, espaces publics, cadre de vie, action socio-éducative, politique de la Ville...)

Place particulière accordée à la co-construction des projets : mise en place d'un conseil citoyen sur le Quartier Politique de la Ville, association des comités de quartier des secteurs concernés...

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

Rendu fin novembre 2014 d'une première étude de faisabilité par le cabinet Lambert-Lénack architectes-urbanistes, mandataire du groupement intégrant Base paysagistes, SETEC Environnement (montage et programmation) et OTCI BET VRD (économie).

S'appuyant sur le cadre posé par le schéma de référence à l'échelle de la ville, cette étude en a décliné les orientations sur les secteurs de projet NPNRU, avec des scénarii de programmation a maxima/a minima.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Conduite d'études par Plaine Commune :

- Etudes mutualisées conduites à l'échelle des 14 NPNRU : Métabolisme urbain ; Mixité et peuplement ; Dynamiques, attractivité et potentialités du marché immobilier,
- Etudes générales :
 - lignes mutualisées : étude de programmation commerces et activités, étude circulation – stationnement, étude de développement durable, AMO Bien-être dans l'espace public, AMO Démarche participative et durable pour accompagner les habitants dans l'appropriation et la définition du projet,
 - lignes spécifiques : étude urbaine pré-opérationnelle, étude de programmation d'une future médiathèque.
- Etudes techniques mutualisées : élaboration d'un plan de géomètre d'ensemble comprenant le levé ou le récolement des plans sur les propriétés des bailleurs, élaboration d'un schéma directeur des réseaux, réalisation d'études de pollution avec investigations d'amiantes dans les enrobés et d'études géotechniques pour les futurs espaces publics, études phytosanitaires et hydrogéologiques.
- Etudes en régie : sur le volet projet de gestion (GUP).

Conduite d'études par les bailleurs sociaux :

- Etudes techniques sur le bâti, pour le patrimoine France Habitation : sondages sur structure existante, relevé géomètre, diagnostic amiante et plomb, audit énergétique,
- Etudes techniques pour les futures résidentialisations OGIF et France Habitation, et pour les futures voiries publiques sur emprise actuelle des bailleurs :
 - pour les 3 bailleurs : diagnostic amiante et plomb VRD, sondages de pollution et structure de sol, études réseaux et repérages ITV, audits géotechniques
 - pour l'Oph93 : diagnostic structure / étanchéité parking enterré et préconisations, relevé de géomètre parking enterré, étude foncière et de division en volumes
 - Etudes de motorisation pour l'OGIF et France Habitation, qui viendront alimenter les études générales de stationnement et l'étude urbaine pré-opérationnelle (faisabilité sur les résidentialisations)
- Diagnostic de vie locale pour les cités de France Habitation
- Mission d'assistance à la gestion et à l'amélioration du centre commercial pour l'OGIF

Conduite d'étude par le SIPPAREC :

- Etude de faisabilité d'un projet de production et de distribution de chaleur à base d'énergies renouvelables sur Villetaneuse et Epinay

Conduite d'étude par la Ville de Villetaneuse (mandat confié à Plaine Commune Développement) :

- Etude de programmation d'un centre nautique et études techniques préalables

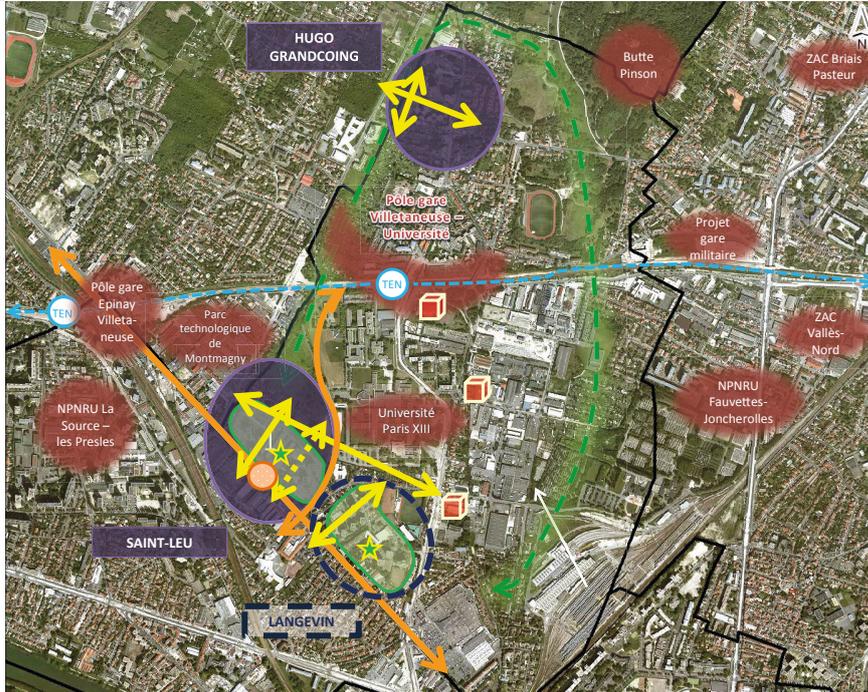
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

- Bâti à faire muter**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
- Axe à requalifier**
RD
- Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
- Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
- Futurs aménagement de transports en commun rapide**
GPE ou extension des lignes
- Secteur NPNRU prioritaire**
- Secteur NPNRU secondaire**
- Polarité économique**
- Équipement**

*Cadastre COGEP 2014
Orthophotographie © Aerodata 2013*



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Quartier Politique de la Ville**
- Équipements vécus**
- Futurs équipements vécus**
- Ligne H/D**
- Tramway T5/T8**
- Métro Ligne 13**
- Tramway Express Nord (en travaux)**
- Arrêt Tramway**
- Arrêt TEN (en travaux)**
- Espaces verts**
- Limites de Communes**



POUR UN QUARTIER D'ENTRÉES DE VILLES ATTRACTIF (SITUÉ SUR LES COMMUNES D'AUBERVILLIERS ET PANTIN)



Chiffres clés généraux à Aubervilliers

23 600	HABITANTS
9 627	LOGEMENTS
2 800	LOGEMENTS SOCIAUX
1 117	LOGEMENTS RECENSÉS DANS LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

- **Plus de 25%** de taux de chômage
- **Entre 50 et 62%** de non diplômés selon les IRIS
- **Entre 40 et 48%** des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté

Indicateurs spécifiques au quartier côté Aubervilliers

- Une forte concentration de primo-arrivants : **plus de 50%** de personnes étrangères
- Une forte présence d'un parc privé en location souvent ancien **moins de 30 à 50% des résidences principales** composées des locataires du parc privé – avec une importance du parc HLM très variable : **entre 1 et 63% de logements sociaux** selon les secteurs

Rappel du contexte

Le grand quartier intercommunal présente aujourd'hui une très grande variété de configurations urbaines et des situations sociales contrastées, issues de son développement et de la place qu'il occupe dans les parcours résidentiels en première couronne parisienne.

L'évolution historique se traduit par un tissu urbain très hétérogène du point de vue des fonctions (à la fois résidentielles et économiques) et du point de vue des typologies.

Il mêle :

- Un tissu de faubourg constitué par un habitat ancien souvent dégradé individuel ou en copropriété
- De grands îlots d'habitat constitués dans les années 1970 : copropriétés, habitat social très dense et concentré notamment sur dalle à la porte de la Villette (Aubervilliers) et les tours de l'OGIF (Pantin)
- Des locaux d'activités plus ou moins obsolètes, immeubles de bonne facture, activités commerciales d'échelle et de chalandise très diverses, entreprises artisanales ou industrielles et friches
- Un tissu commercial dense mais à repenser (commerces ethniques, prépondérance des cafés-restaurants, commerces vacants avec de nombreux conflits d'usage sur l'espace public)
- Une présence marginale d'activités économiques en cœur de quartier, ces dernières étant concentrées en limite du quartier à Pantin (ZAE Cartier Bresson) et sur le boulevard Félix Faure et la rue Sadi Carnot à Aubervilliers

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des ruptures urbaines : la RN2, qui crée une rupture entre les villes d'Aubervilliers et Pantin
- L'absence de continuité urbaine avec Paris
- La persistance d'un habitat ancien dégradé
- Des conflits d'usage sur l'espace public
- Un patrimoine végétal et des espaces de détente insuffisants.
- Un cadre de vie dégradé

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Un accès facile par la route
- Un maillage d'équipements publics et d'offre de soins
- Le dynamisme de la vie locale
- Une forte mixité des fonctions urbaines
- Un urbanisme structuré et un patrimoine architectural de qualité

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Intégrer le quartier Villette-Quatre-Chemins à la dynamique territoriale à l'œuvre alentour
- Améliorer les circulations et les déplacements
- Prolonger les actions menées par les deux villes dans le cadre des PRU1, notamment la lutte contre l'habitat privé dégradé
- Redéployer et requalifier les activités économiques (commerces, activités, artisanat) en accord avec un plan stratégique à une échelle élargie
- Améliorer la tranquillité publique
- Améliorer le cadre de vie de grands ensembles immobiliers (notamment dalles Villette et F. Faure)
- Construire le projet avec et pour les habitants

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

- Actualiser le schéma directeur intercommunal autour de l'ex-RN2 et la porte de la Villette
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun et redéfinir le maillage viaire
- Poursuivre le repérage et le traitement de l'habitat privé dégradé
- Définir une politique progressive et ciblée, de redéploiement et la requalification des activités économiques et commerciales
- Définir un projet d'accompagnement des copropriétaires de la dalle Villette à Aubervilliers
- Améliorer les espaces extérieurs du patrimoine de l'OGIF à Pantin
- Construire un diagnostic partagé des problématiques de sécurité
- Construire le projet urbain dans un objectif de développement soutenable
- Intégrer une démarche de co-construction avec les habitants du quartier dès le lancement des études

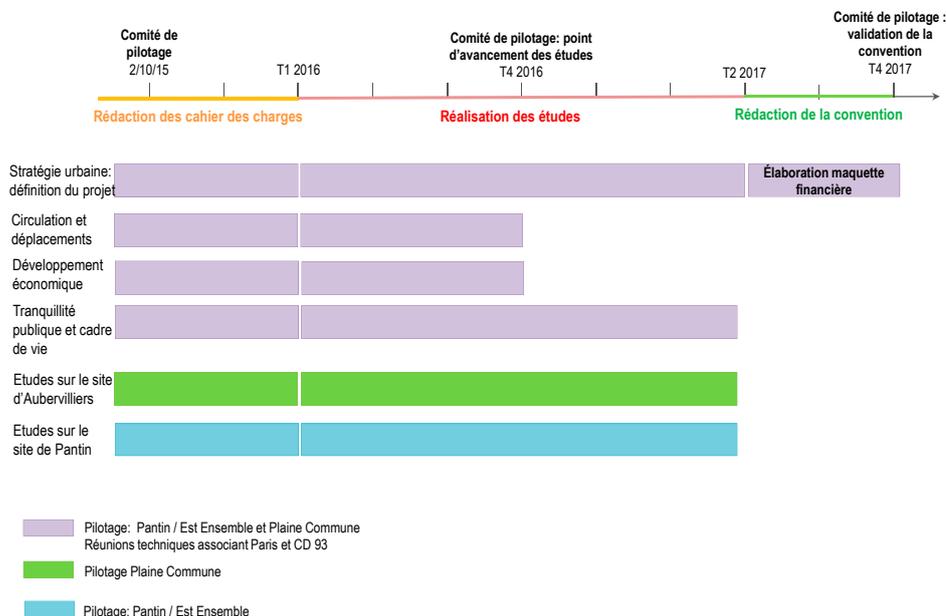
LEVIERS

- Une transformation urbaine déjà engagée dans le cadre des PRU 1
- Des études lancées depuis 2012 sur les dalles Villette et Félix Faure
- Une grande importance accordée à la démocratie locale et la gestion urbaine de proximité par la ville d'Aubervilliers
- Une étude sur l'ex-RN2 pilotée par le Conseil Départemental 93
- Un projet d'aménagement en cours de conception sur la Porte de la Villette (Paris Nord Est)

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Organigramme et calendrier prévisionnel de projet



Les conseils citoyens des deux villes seront associés aux comités de pilotage du projet.

A Aubervilliers, une expérimentation autour de la co-construction a été mise en place à l'automne 2015, avec l'organisation d'ateliers de publics-cibles définis avec l'équipe de quartier des Quatre Chemins. Cette démarche sera ensuite prolongée dès le lancement des études inscrites dans le protocole de préfiguration.

Dans un 1er temps, les locaux déjà identifiés par les habitants seront privilégiés pour la mise en place des maisons du projet. Une réflexion sera menée durant la phase de protocole sur l'opportunité de créer une maison des projets intercommunale en phase opérationnelle.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPRU ?

- Etude sur le parking Villette (2012)
- Etude géomètre dalle Villette (2012)
- Etude de faisabilité urbaine sur les dalles Villette et Félix Faure (2013)
- Etude préalable sur l'habitat privé (2014)
- Etude urbaine des Grands-Quatre-Chemins à Pantin (2015)

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

1. Etudes de définition du projet urbain cadre

- Volet urbain et programmation
- Volet environnemental
- Volet déplacements et circulations
- Volet commerces, artisanat, activités, immobilier d'entreprises (dalle Villette et axe RN2)
- Volet juridique d'accompagnement du projet urbain

2. Etudes spécifiques ou sectorielles

Volet l'habitat

- Repérage et définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé dégradé
- Accompagnement des copropriétaires de la dalle
- Etudes préalables en vue de la réhabilitation des logements familiaux ou spécifiques : diagnostic de patrimoine des bailleurs partenaires du projet (OPH d'Aubervilliers, OGIF), projet de réhabilitation et extension du centre d'hébergement de la Main Tendue

Etudes techniques

- Etudes liées aux dalles Villette et Félix Faure : structure, réseaux, amiante
- Etude espaces publics : pollution, réseaux, amiante

Etude équipements

Diagnostic relatif à la sécurité

3. Volet co-construction avec les habitants

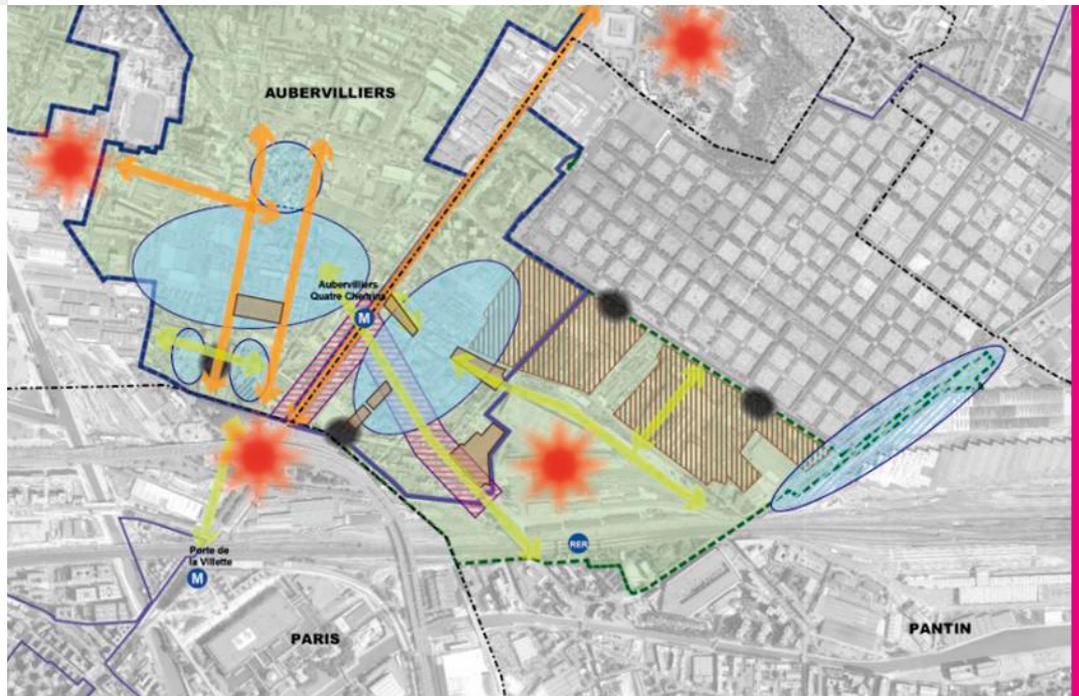
- AMO co-construction : ateliers de conception du projet urbain

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

- QPV : Franc Moisin – Cosmonautes
Cristino Garcia – Landy / Quatre chemins
- Périmètre envisagé du NPNRU
- Secteurs en mutation
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
- Bâti à faire muter selon les conclusions
des études urbaines et de faisabilité
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
- Priorisation des interventions
habitat privé dégradé
- Terrains constructibles et/ou
aménageables à court terme
- Axe à requalifier
- Axe de désenclavement
et de liaison inter-quartier
- Réflexion programmatique en cours
- Requalification des commerces
de proximité
- Problématique de gestion récurrente
ex. : parkings avec voitures épaves,
stationnements ou dépôts sauvages...
- Limites communales



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Franc Moisin – Cosmonautes
Cristino Garcia – Landy
- Gares
- Arrêt Tramway
- Espaces verts
- Limites de Communes



3

LES QUARTIERS RETENUS AU TITRE DU PRIR

ÉPINAY-SUR-SEINE
CENTRE-VILLE

SAINT-OUEN
ROSIERS / DEBAIN

UN CENTRE-VILLE POUR TOUS
LES HABITANTS ET RELIÉ A LA SEINE

Chiffres clés généraux

6 930	HABITANTS ¹
2 880	LOGEMENTS, DONT 56% DE LOGEMENTS SOCIAUX
3	COPROPRIÉTÉS (479 LOGEMENTS, QUÉTIGNY 1,2 ET 3) CONCERNÉES PAR UN PLAN DE SAUVEGARDE RENOUVÉLÉ (QUÉTIGNY 3 SOUS ADMINISTRATION PROVISOIRE)
21 %	PART DES BAS REVENUS ²
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
25,9 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011
63 %	DES PLUS DE 15 ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLÔME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT)

Indicateurs spécifiques au quartier

- **45 %** De la population a moins de 25 ans³
- **35 %** Des 15-24 sont non scolarisés³
- **58,7 %** Des ménages sont non imposables
- **71,6 %** Des ménages sont locataires²
- **7** copropriétés ayant bénéficié d'une OPAH copropriétés dégradées pour 606 logements
- La majorité du parc social est propriété de France Habitation (891 logements), **3** bâtiments sont propriété de l'OPH93 (315 logements), et **1** bâtiment appartient à l'OGIF (82 logements).

Rappel du contexte

Le Centre-Ville d'Epinay-sur-Seine s'étend sur 55 Ha, le long de berges de Seine préservées de constructions. Situé en jonction du quartier d'Orgemont et de La Source Les Presles, cet ancien centre-ville de bourg démolit et réédifié en urbanisme de dalle a fait l'objet d'une restructuration lourde par le projet de rénovation urbaine initié en 2006. Les dernières opérations devraient s'achever d'ici 2018. Les copropriétés du Centre-Ville ont parallèlement bénéficié de dispositifs d'aide au redressement : OPAH-CD pour 7 des 10 copropriétés du Centre-Ville ; Plans de Sauvegarde pour les 3 autres copropriétés (Quétigny I, II et III), pour lesquelles un nouveau Plan de Sauvegarde a été approuvé le 4 novembre 2015 par arrêté préfectoral.

Ce quartier est celui qui a subi la plus forte transformation via le PRU1 avec la démolition de 482 logements, des reconstructions diversifiées, la démolition-reconstruction du centre commercial Epicentre (devenu l'Ilo), la démolition des 20 000 m² de bureaux Intégral, la création de voies nouvelles pour ouvrir le Centre-Ville vers les autres quartiers, le réaménagement des espaces publics - square, places, trottoirs... - l'abaissement des halls d'entrée des immeubles de la rue de Paris au niveau RDC articulé avec des résidentialisations...

Demeurent cependant des poches d'habitat à requalifier et des espaces publics à réaménager afin de consolider la transformation urbaine et les investissements du PRU1. C'est à ce titre que le Centre-Ville émerge dans le cadre du PRIR.

Ce quartier bénéficie de plusieurs atouts :

- Les berges de Seine au sud du quartier, préservées de constructions et agrémentées de parcs, ayant bénéficié de l'aménagement d'une promenade, sur la totalité de la rive d'Epinay-sur-Seine (permettant de relier Saint-Denis à Argenteuil),
- Le centre commercial L'Ilo livré en décembre 2013 (un hypermarché Auchan, 50 boutiques),
- La proximité directe de la ligne du Tramway T8 qui longe le Centre-Ville, y assure 3 arrêts, permettant de rejoindre le quartier d'Orgemont à l'ouest (futur Tramway Express Nord TEN - ex tangentielle, RER C) et Saint-Denis à l'Est (gare RER D, ligne H, tramway T1 et métro ligne 13),
- La proximité de la gare RER C Epinay-sur-Seine, à 10 min à pied, qui sera connectée au Tramway Express Nord mis en circulation à partir de 2017,
- La proximité de la gare d'Epinay-Villetaneuse, à 15 min à pied - 5 min en bus avec la ligne Valmy 37 (ligne H du transilien et Tramway Express Nord à partir de 2017),
- Un cadre de vie requalifié et redynamisé par le PRU1,
- La présence d'équipements structurels neufs et d'équipements de proximité dont la requalification a été faite ou est à venir (une école reconstruite, Maison du Centre), et de nouveaux équipements en cours de livraison : Espace culturel, Maison de la Santé.

1 Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011

2 Revenus fiscaux localisés 2011

3 INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

Au nord de la rue de Paris, il s'agira de finaliser l'intervention dans le cadre du PNRU par :

- La poursuite de la requalification des équipements, notamment la Bourse du travail
- La bonne finalisation de l'intervention sur les parkings et la dalle des Quétigny, projet majeur pour la requalification de ces copropriétés mais également pour la requalification plus large de l'îlot Quétigny en lien avec la ZAC Integral

L'enjeu majeur sur le Centre-Ville sera d'intervenir au sud de la rue de Paris afin d'achever la transformation urbaine engagée sur le secteur :

- La requalification de l'îlot Marché (angle de la rue de Paris et de la rue Maréchal Maison), composé de 98 logements propriété de l'OPH93. Ces bâtiments sont les seuls à ne pas avoir fait l'objet de travaux dans le premier programme de rénovation urbaine. Cependant, cette restructuration vient en continuité du PRU1 dans lequel une étude pré-opérationnelle de résidentialisation du patrimoine de l'OPH93 avait été financée. Il s'agira de permettre :
 - une résidentialisation du patrimoine,
 - la restructuration de la surface commerciale,
 - la création de logements en lieu et place des coursives.
- La requalification de l'Esplanade de l'Hôtel de Ville au sens large. L'opération, incluse dans un environnement complexe (structure de logements sociaux, de copropriétés et de commerces, imbriquée en dalle, coursives, et en superstructure d'un parking) comprendrait :
 - la démolition du porche situé à l'entrée de l'esplanade par la rue de Paris, permettant d'ouvrir le centre-ville vers les berges et les parcs,
 - la restructuration des commerces, dans la poursuite des opérations réalisées dans ce domaine dans le cadre du PRU1 et en complémentarité de la livraison de L'Ilo,
 - la résidentialisation des copropriétés et des bâtiments de France Habitation attenants à l'esplanade. En effet, l'absence de projet d'ensemble sur l'îlot a empêché les résidentialisations prévues par l'OPAH-Cd (une seule résidentialisation partielle) et la clarification du statut de l'allée Caquineau,
 - la restructuration des anciens locaux désaffectés de La Poste (anciens bureaux et centre de tri).
- La relocalisation du commissariat (Police Nationale), dont les locaux sont aujourd'hui vétustes et inadaptés, en accompagnement de l'objectif « renforcer et adapter l'action des services de police dans les quartiers prioritaires » prévu dans le volet tranquillité publique, sécurité, et prévention de la délinquance du Contrat de ville,
- la restructuration d'équipements (Bourse du travail et école Georges Martin)
- Le PRIR pourra accompagner les aménagements visant l'ouverture vers la Seine depuis la rue de Paris, notamment par la restructuration de l'école Georges Martin, et le lien entre les différents parcs bordant les berges, dont les entrées sont pour l'instant encore très confidentielles.

OBJECTIFS ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ? Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- continuer à générer une nouvelle attractivité, une nouvelle dynamique et offrir une nouvelle image au quartier,
- restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités,
- désenclaver les secteurs, clarifier les limites publiques et privées et particulièrement les volumes au niveau des coursives de l'esplanade de l'Hôtel de Ville,
- poursuivre la restructuration des logements sociaux du Centre-Ville (OPH93), offrir des accès qualitatifs aux logements (résidentialisation des copropriétés et de France Habitation),

- consolider la transformation engagée sur la rue de Paris par la restructuration de l'îlot Marché (clarification des accès, de la domanialité, et suppression des dysfonctionnements suscités par les coursives),
- poursuivre une requalification ambitieuse du parking et de la dalle des copropriétés Quétigny,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- poursuivre la suppression des dalles et des coursives en améliorant ainsi la gestion et la sécurisation des sites, ainsi que leur mise en valeur,
- ouvrir le Centre-Ville vers les parcs et berges de Seine, et réinscrire l'Hôtel de Ville au cœur du Centre-Ville en le rendant notamment plus accessible.

LEVIERS

- la dynamique environnante des différents projets structurants : arrivée du Tramway Express Nord en 2017, accessible par le Tramway T8 désormais livré,
- les opérations en cours et à venir : dernières opérations du PRU1, notamment l'achèvement de l'aménagement de l'îlot Dumas (résidentialisation du 11-15 rue Dumas et de la Tour Soguim, aménagement d'un square en lieu et place de la Tour 8L, démolition de la Tour 4K, restructuration du parking des Quétigny, ...), nouveau Plan de Sauvegarde des Quétigny réhabilitations complètes visant les économies d'énergie des copropriétés,
- le PRU1, qui a engagé les bases d'un renouveau (démolitions de logements sociaux, constructions neuves mixtes – social, accession sociale et privée – aménagement des espaces publics, équipements, centre commercial),
- la dynamique du Contrat de ville, qui constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée, notamment de co-construction avec les habitants,
- la poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville, qui offre une dynamique d'appui d'ensemble les études spécifiques d'Épinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme des études générales menées à l'échelle de Plaine Commune.

GOUVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du PRIR

Le pilotage du PRIR s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, relogement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie...), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés, département,...).

La poursuite de l'accompagnement par une AMO est nécessaire pour le Centre-ville.

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le PRIR ?

Le Cabinet d'architecte-urbanisme Germe&Jam missionné depuis 2000, a élaboré le Schéma Directeur de requalification urbaine du Centre-Ville, validé en 2006. Celui-ci est décliné en schémas sectoriels appuyés par les Cahiers de recommandations urbaines et architecturales.

Les secteurs de l'Esplanade et de l'îlot Marché, inclus dans le périmètre des opérations envisagées dans le cadre du PRU1, ont fait l'objet de schémas sectoriels. Le programme d'intervention sur le périmètre de l'Esplanade de l'Hôtel de Ville avait fait l'objet d'un dossier envoyé pour information à l'ANRU et la DRIHL en décembre 2011.

Ce schéma a été questionné à l'aune des transformations récemment accomplies par le PRU1. Un « Plan Directeur 2 » dont le périmètre représente 60% de la superficie de la commune a été établi par Germe&Jam. Les présentes orientations s'inscrivent dans le cadre de ce « Plan Directeur 2 ».

Un premier chiffrage des opérations a été réalisé. Il doit être actualisé et détaillé en fonction des études techniques complémentaires qui seront menées.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprend la coordination et le pilotage des études urbaines et techniques nécessaires à la définition opérationnelle du PRIR et la mise œuvre de l'opération de l'esplanade de l'Hôtel de Ville. L'AMO assurera également l'interface avec les différentes maîtrises d'ouvrage concernées par les projets du PRIR. Les objets descriptifs de l'étude sont précisés dans l'annexe «Fiches-études».
- Une mission de suivi de Maitrise d'œuvre urbaine doit permettre la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales sur le secteur du PRIR.
- Sur l'esplanade de l'Hôtel de Ville : diagnostics techniques pré-opérationnels (diagnostic structure de la dalle spécifique au quartier, diagnostic amiante, étude des duretés foncières, montage juridique et opérationnel) et opérationnels (étude architecturale, mission d'économiste de la construction).
- Sur le patrimoine des bailleurs (OPH93 pour l'îlot marché et France Habitation pour les immeubles rue de Paris et rue Guynemer) : diagnostics techniques (amiante et plomb, relevé géomètre, repérage des réseaux, faisabilité juridique et étude foncière et de division en volume,...).
- Sur le patrimoine des copropriétés de l'esplanade, compléter les relevés de géomètres incomplets ou absents.
- Études prospectives sur l'activité et le commerce. Deux études seront menées de front :
 - la première sur le développement d'activités menée à l'échelle de la commune, visera à déterminer les secteurs à développer,
 - la seconde expertisera et consolidera les orientations de l'étude urbaine sur la structure des commerces (surfaces à livrer, niveaux de loyer...) notamment sur le Centre-Ville.
- Études équipements ville (école Georges Martin et Bourse du travail).
- Engagement d'une AMO pour définir les démarches à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR). Le Centre-Ville, ciblé pour accueillir la Maison des Projets, sera particulièrement concerné et au centre de la démarche.
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune.

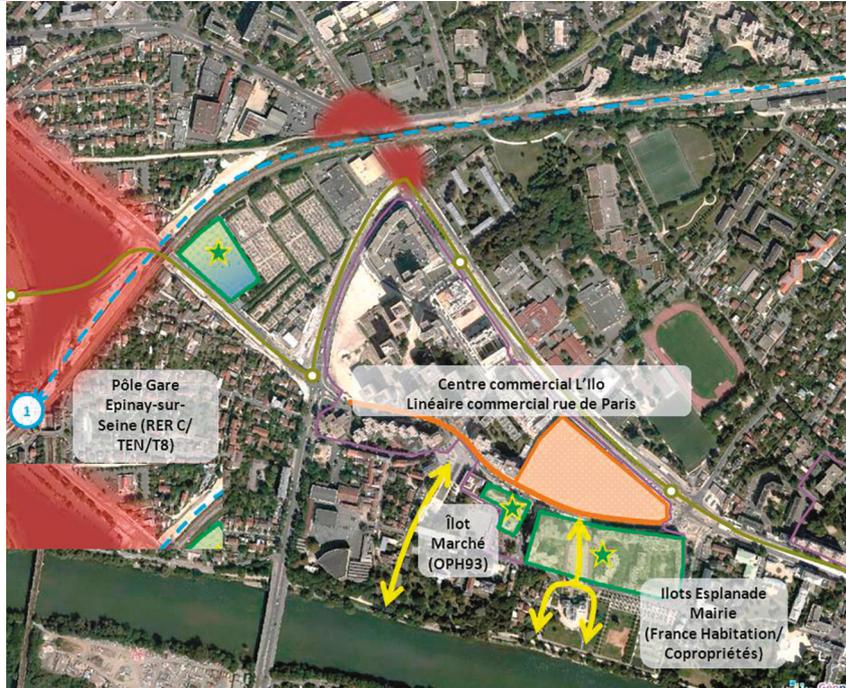
PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

- Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité**
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
- Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier**
- Polarité économique**
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
- Secteurs en mutation**
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
- Futurs aménagement de transports en commun rapide**
GPE ou extension des lignes
- Tramway T8**
- Périmètre QPV**

Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportail93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

- QPV : Centre Ville**
- Équipements vécus**
- Ligne H**
- Ligne RER C**
- Tramway T8**
- Tramway Express Nord (en travaux)**
- Arrêt RER**
- Arrêt TEN (en travaux)**
- Arrêt Train**
- Arrêt Tramway**
- Espaces verts**
- Limites de Communes**



RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ ET RELIER LE QUARTIER AU TISSU URBAIN DE LA VILLE



Rappel du contexte

La Ville de Saint-Ouen a un parc immobilier de 25 000 logements, dont 60 % de parc privé. Seulement 20 % du parc privé est occupé par des propriétaires. Le secteur locatif privé regroupe les ménages ayant les revenus moyens les plus bas puisque 50 % des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté (1 500 € en moyenne, à comparer avec 1800 € en moyenne sur le parc social). L'habitat privé se caractérise par de petites copropriétés datant d'avant 1948, des logements sans confort, de l'habitat indigne (PPPI), de petits logements (majoritairement d'une ou deux pièces) et des îlots particulièrement dégradés. La ville a mené une politique volontariste sur l'habitat privé.

La candidature au PNRQAD en 2009 a été l'occasion d'identifier le quartier « Rosiers-Debain » comme présentant des dysfonctionnements majeurs au niveau de l'habitat privé. Il s'agit d'intervenir sur des îlots totalement déqualifiés (dont certains se trouvent sur l'ancien périmètre d'Opah-RU Gambetta-Mathieu mais n'ont pu être requalifiés dans ce cadre). Ce quartier (côté Rosiers) a bénéficié d'importantes interventions en matière de voirie en lien avec l'Opah-RU. En revanche, Debain souffre d'espaces publics dégradés et d'une coupure avec le reste de la ville. Les cheminements piétons sont parfois ardues. Ce secteur sud de la ville est également en manque d'équipements petite enfance et enfance.

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

La pression actuelle sur le marché immobilier francilien est telle qu'elle exclut un nombre croissant de ménages des circuits classiques du logement et entraîne la création d'un sous marché, communément dénommé logement social de fait. Or, ni le parc social, ni la construction neuve, souvent en inadéquation avec les ressources des ménages, ne peuvent être la seule réponse en matière de logement. Une part importante de ménages aux revenus modestes est donc renvoyée sur le parc privé, dans un parc de sous qualité.

L'intervention dans le parc privé vise à limiter les situations d'indignité et à recycler un patrimoine en fin de vie qui forme aujourd'hui des verrues urbaines. Un travail sur la place centrale de Debain permettra d'incarner l'esprit village de ce quartier. La création et/ou requalification d'équipements enfance et petite enfance répond à un besoin recensé.

OBJECTIFS
ET LEVIERS**Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?****OBJECTIFS**

Les objectifs du projet sont :

- Intervention lourde sur l'habitat privé à recycler ;
- Restructuration de logements inadaptés aux revenus et à la taille des ménages ;
- Introduction de mixité et production de logements plus grands et plus performants énergétiquement ;
- Accompagnement de quelques copropriétés dégradées (rue Voltaire notamment, au cœur du quartier) par la mise en place d'une Opah-Copropriétés Dégradées ;
- Traitement de la place de l'Amitié entre les Peuples, place centrale du quartier Debain. Actuellement vécue comme un simple carrefour, son aménagement est identifié comme une priorité et une étude de réaménagement des voies a été réalisée en 2010
- Réponse aux besoins en équipement petite enfance ou enfance manquant sur ce quartier.

LEVIERS

Plusieurs leviers de réussite peuvent être identifiés :

- Plaine Commune peut confier cette mission à un aménageur spécialisé dans ce tissu ancien (la Soreqa) ;
- Saint-Ouen, et particulièrement ce quartier aux franges du périphérique, est attractif ;
- Le projet de requalification peut bénéficier de la dynamique du projet urbain des Puces.

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

GOVERNANCE / INGÉNIERIE

Conduite du projet par les instances suivantes :

- comité de pilotage stratégique (élus, ANRU, ANAH, bailleurs et promoteurs partenaires...)
- comité technique (aménagement, équipes technique, services)
- groupes de travail (accompagnement social, aménagement, procédures d'hygiène...) mobilisant les services communautaires et municipaux nécessaires
- association des habitants à adapter à la taille et aux enjeux spécifiques de ce projet.

Projet piloté par la direction de l'habitat et confié à un aménageur spécialisé.

CO-CONSTRUCTION

Instances liées à la co-construction		Maison des Projets	Remarques
Conseil citoyen unique à l'échelle de la ville en cours de préfiguration	Conseils par quartier en cours de constitution à la ville, pouvant servir d'instance de débat sur le projet Rosiers-Debain	La teneur et la taille du projet ne nécessitent pas une maison du projet. Cette question est à étudier avec l'ANRU	Création des instances de Démocratie Locale en cours

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le npru ?

- La candidature au PNRQAD est un peu datée (2009) mais elle reste un document de référence car elle est très fouillée.
- La mission régionale de lutte contre l'habitat indigne a lancé un appel à projet « pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne » pour lequel le projet de traitement d'îlots sur le périmètre Rosiers-Debain a été retenu. Une étude, menée par la Soreqa, a pu démarrer en début d'année 2015. Son objectif est de consolider la connaissance de l'existant et de proposer une programmation réaliste et de qualité sur ces parcelles contraintes, qui génèrent par nature des opérations déficitaires.
- Les réflexions sur les besoins en matière de petite enfance ont également commencé mais elles doivent encore être approfondies.
- La pré-étude de 2010 sur la place Debain doit être revue avec les habitants.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

Plusieurs études doivent être conduites pour affiner le projet :

- Poursuite de l'étude en cours et élargissement de celle-ci à deux autres îlots identifiés par l'étude habitat privé ;
- Etude sur la place de l'Amitié entre les Peuples. La requalification du carrefour et l'aménagement d'espace ainsi gagné pour les piétons doit participer à donner une centralité au quartier Debain, confiné au sud-est de la ville et séparé d'elle par l'avenue Michelet et une importante emprise RATP.
- Etude visant à la programmation d'une extension nécessaire de l'école Michelet mais aussi de la réhabilitation de l'existant, impérative.
- En accompagnement :
 - Le carrefour Bauer-Michelet relie le quartier Debain au reste de la ville. Il est situé au croisement de la D14, qui relie la porte de Clignancourt à Pleyel, et de la D22 qui conduit au centre ville de Saint-Ouen puis à l'Île Saint-Denis. Il est identifié par la mission mobilité de Plaine Commune qui proposera des aménagements pour les piétons.
 - Réflexion sur un Relais Assistantes Maternelles à localiser sur les îlots étudiés.

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  Quartiers Politique de la Ville
-  Recyclage foncier de l'habitat privé
-  Aménagement de la Place de l'Amitié entre les peuples
-  Restructuration des équipements
-  Accompagnement des copropriétés (OPAH)
-  Projet urbain des Puces
-  Dynamique urbaine / périmètre de réflexion
-  Équipements scolaires existants
-  Voies départementales et carrefours structurants
-  Accompagnement par d'autres actions : OPAH, identification du carrefour Michelet-Bauer dans le cadre du plan marche

