



# Compte-rendu Conseil de quartier Maladrerie / Emile Dubois Jeudi 7 décembre 2017

---

## Points à l'ordre du jour :

1. Présentation du projet d'aménagement de la ZAC Emile Dubois et de l'impasse Jean Jaurès
2. Point d'étape sur le projet de renouvellement urbain du quartier
3. Questions diverses

En présence de Silvère Rozenberg, maire-adjoint l'urbanisme, l'aménagement du territoire et à la rénovation urbaine, une quarantaine d'habitants ont participé à ce conseil de quartier.

### INTRODUCTION – Antoine Wohlgroth, élu référent du quartier

L'équipe de quartier et les élus ont bien conscience que la question du cadre de vie est importante pour les habitants du quartier. Un conseil de quartier spécifique sur ce sujet sera proposé à ce sujet en début d'année 2018.

Pour préparer au mieux ce prochain conseil de quartier, il est possible d'envoyer en amont des questions au Service Démocratie locale : [boutiquemaladubois@mairie-aubervilliers.fr](mailto:boutiquemaladubois@mairie-aubervilliers.fr)

Avant même d'entrer dans le cœur des sujets à l'ordre du jour, Nicole Picquart, membre de l'équipe de quartier, présente en quelques mots le livret de quartier que l'équipe a conçu afin de permettre aux habitants de mieux connaître l'histoire du quartier, ses services, ses équipements et sa vie associative.

Ce conseil de quartier est consacré aux projets urbains. Les projets présentés (ZAC Emile Dubois et NPNRU\*) s'inscrivent dans un quartier et un territoire en forte mutation. Même s'ils ne sont pas tous évoqués lors de ce conseil, il est important d'avoir à l'esprit l'ensemble des projets également en cours sur le quartier :

- la ZAC du Fort d'Aubervilliers
- l'arrivée de la ligne de métro 15 Est au Fort d'Aubervilliers
- la transformation de l'ex-RN2 (avenue Jean Jaurès)

Tous ces projets s'inscrivent dans une dynamique globale à l'échelle de la ville présentée le 4 décembre en conseil municipal extraordinaire : Aubervilliers 2030

## **1. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC EMILE DUBOIS**

---

*Présentation du programme par Nathalie Quiot, architecte-urbaniste d'O'zone architectures.*

*Présentation de l'habitat participatif par Victor Heroquer, Responsable du Développement d'Interconstruction.*

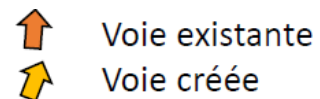
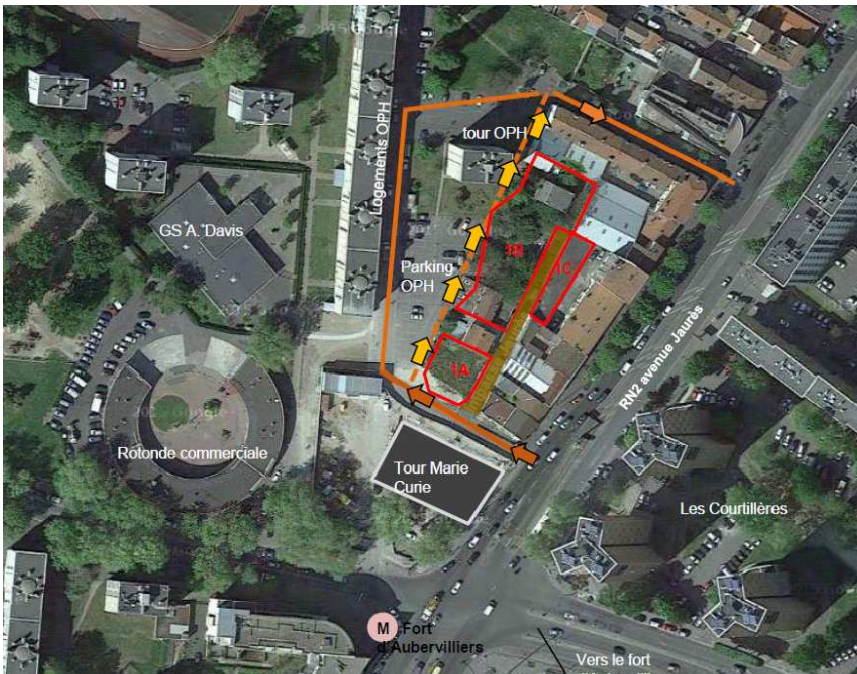
*Présence également de Damien Griffaton, Sequano Aménagement.*

Après avoir resitué la ZAC\* dans son environnement global, Nathalie Quiot architecte urbaniste, présente le programme de construction et son insertion dans le quartier.

- La ZAC est située en entrée de ville, au croisement de deux axes majeurs : la rue Danielle Casanova et l'avenue Jean Jaurès (ex-RN2).
- La ZAC présente des **enjeux urbains** et permet d'agir sur le cadre de vie :
  - création d'une voie nouvelle à sens unique pour relier le quartier,
  - création de 3 îlots séparés par des espaces publics pour un meilleur ancrage avec le quartier,
  - qualifier l'impasse Jean Jaurès pour la relier visuellement au reste du quartier, créer des sorties piétonnes depuis les nouvelles constructions pour l'habiter et la sortir de son isolement.
- Le programme de logements comprend 3 lots distincts en accession à la propriété
  - 1A : 7 logement en habitat participatifs – 2 à 3 étages
  - 1B : 37 logements – 2 et 3 étages (une émergence à 5 étages)
  - 1C : 3 logements – 1 étage

Les différentes hauteurs de bâtiments permettront des percées visuelles et créent des liens entre la nouvelle voie et l'impasse Jean Jaurès. Elles permettront également l'ensoleillement des espaces publics. Ces variétés de formes favorisent la création de terrasses végétalisées et privatives.

Les constructions auront une structure en bois, ce qui limite considérablement les nuisances de chantier (on parle de « chantier sec »). Seront également utilisées la brique, des bardages en bois et métal aux teintes naturelles. Les toitures seront faites de végétaux ou de zinc.



#### Calendrier prévisionnel (révisé post conseil de quartier)

- mai 2018 : démarrage des travaux de la voie nouvelles (pour les premiers réseaux notamment)
- septembre 2018 : démarrage des travaux de construction de logements
- Février 2020 : Livraison des logements
- Février 2020 : Achèvement des travaux de la voie nouvelle

#### Zoom sur l'habitat participatif

L'habitat participatif est basé sur le principe de la coopérative, il concerne 7 logements dans le programme à venir. Il s'agit pour les candidats de former une société coopérative pour construire un immeuble dans lequel ils achèteront un appartement. L'intérêt pour les futurs acquéreurs est triple :

- architectural : les sociétaires conçoivent la résidence avec l'architecte et le promoteur. Chaque acquéreur peut personnaliser son logement en respectant la cohérence d'ensemble
- économique : le modèle coopératif permet de réaliser une opération immobilière à prix coutant (pas de frais de commercialisation, de publicité, de bureau de vente, pas de frais financier du promoteur)

- humain : les candidats sont accompagnés dès l'origine dans leurs démarches juridiques (avec le notaire), financières (avec le banquier), techniques (avec le promoteur). La conception commune en amont est garante d'une copropriété unie et impliquée

Les habitants intéressés doivent faire acte de candidature par une lettre et fournir des informations de constitution d'un dossier de présélection (Etat civil, type de logement recherché, financement)

Silvère Rozenberg précise que c'est le 1<sup>er</sup> programme d'habitat participatif sur Aubervilliers. Même si 7 logements constituent un début modeste, le principe est très intéressant. Il ajoute que la ZAC Emile Dubois est la dernière ZAC communale, sa programmation est marquée par sa grande qualité environnementale voulue par les élus de la Ville.

### **Questions/réponses avec les habitants**

Les interrogations des habitants portent sur la végétalisation du projet, son insertion dans le quartier, les démolitions, la qualité architecturale et demande des précisions sur l'habitat participatif.

Sur l'importance de la végétalisation des villes, des habitants mentionnent les phénomènes d'îlots de chaleur l'été en milieu urbain et rappelle que les cartes montrent que la Maladrerie est préservée grâce à ses terrasses plantées et ses espaces publics fortement végétalisés.

#### **Réponses**

La Ville s'est montrée très attentive au fait que la végétation soit présente dans la conception du programme de logements. Les espaces plantés sont nombreux. Les surfaces plantées représentent 15 à 20%. Des arbres seront également plantés le long de la nouvelle voie. De plus, la structure en bois renforce la qualité environnementale. Les logements sont dit « passifs », c'est-à-dire qu'ils consomment très peu d'énergie.

A propos des démolitions, tous les propriétaires concernés ont été contactés et des solutions négociées ont pu être trouvées.

Sur la qualité architecturale, il est précisé que les logements seront de formes variés et posséderont systématiquement un espace extérieur : balcon, loggia ou jardin. Les différents niveaux d'étages assurent des percées visuelles. Les piétons et les riverains ne seront pas face à un bloc uniforme de logements.

La nouvelle voie supprime quelques places de parking de l'OPH et en propose de nouvelles sur la voirie.

Concernant l'habitat participatif, le lot étant très contraint, les futurs acquéreurs pourront surtout transformer l'organisation intérieure de leur logement, mais également les fenêtres, la position du balcon en respectant les contraintes thermiques, techniques (matériaux) et bien sûr le Plan Local d'Urbanisme. D'autres réunions d'informations spécifiques sur l'habitat participatif seront proposées.

## **2. POINT D'ETAPE SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER**

*Présentation par Chloé Petazzi de l'Unité territoriale de Rénovation urbaine de Plaine commune et Adeline Lerigoleur, chargée de mission développement local, ville d'Aubervilliers.*

Ce projet a été lancé en janvier 2017, la phase de diagnostic réalisée dans le cadre de l'étude urbaine et de la co-construction a été achevée. Nous sommes à présent dans la phase de conception du projet lui-même, à laquelle les habitants seront invités à participer.

### **Informations générales sur le projet**

- En décembre 2014, l'État s'est engagé à co-financer le futur projet de rénovation urbaine Émile Dubois La Maladrerie dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU).

- Le projet est porté et proposé par la Ville, Plaine Commune, l'OPH et les habitants. Les habitants sont acteurs du projet au même titre que les collectivités.
- Les engagements ont été précisés dans le cadre du protocole de préfiguration de Plaine Commune signé en novembre 2016, détaillant notamment un programme d'études, pour le quartier Émile Dubois - Maladrerie.
- La réalisation de ce programme d'études (étude urbaine, études techniques, études habitat etc.) conduira à la signature d'une convention de rénovation urbaine, courant 2019.
- Deux études constituent la colonne vertébrale du projet : étude urbaine et co-construction avec les habitants
  - L'étude urbaine est portée par l'équipe d'architectes-urbanistes du groupement O'zone
  - La co-construction est portée par l'agence de concertation Ville Ouverte
- Le projet Émile Dubois La Maladrerie est pensé en relation avec l'ensemble des projets du secteur, pour mettre au point un ensemble urbain cohérent : le Fort d'Aubervilliers, l'arrivée de la gare du métro ligne 15 Est au Fort d'Aubervilliers, la transformation de l'ex-RN2 (avenue Jean-Jaurès). Le projet s'inscrit également dans les grandes orientations d' « Aubervilliers 2030 ».
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) fixe des objectifs incontournables :
  - Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier au contexte
  - Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, ...) et consolider le potentiel de développement économique
  - Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
  - Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique
  - Prendre en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté
- Pour cela, l'ANRU finance des projets visant à transformation globale du quartier (urbaine, économique, sociale et environnementale) à travers : la démolition d'immeubles, la création d'une offre immobilière nouvelle, la restructuration – réhabilitation du patrimoine existant, l'aménagement des espaces publics, l'amélioration du cadre de vie (équipements, ...)
- Pour le quartier, il s'agit de :
  - Repenser les voies de circulations routières et piétonnes permettant de relier et de traverser le quartier
  - Créer des espaces extérieurs de qualité et améliorer le stationnement
  - Conforter la présence de la nature
  - Préserver les zones de calme
  - Améliorer l'offre de logements (réhabilitations, constructions, démolitions)
  - Prendre en compte les problématiques de gestion (entretien, gestion des ordures ménagères, interventions policières, ...) et de tranquillité publique
  - Adapter l'offre d'équipements aux besoins

### **La co-construction du projet**

- La co-construction du projet de rénovation urbaine avec les habitants est un enjeu fondamental, à toutes ses étapes (conception, mise en œuvre, évaluation). C'est une obligation légale et une volonté politique de la Municipalité (dans le cadre des engagements des rencontres citoyennes Vivre Aubervilliers, engagement n°14 : Concerter systématiquement les habitants dans le cadre des différents projets d'aménagement de la ville). Une charte de la co-construction a été signée le 20 mai 2017.
- La co-construction consiste à :
  - Informer les habitants sur le déroulement du projet,
  - Mobiliser les habitants pour participer à la réflexion sur le devenir du quartier,
  - Recueillir l'avis, les besoins et les attentes pour améliorer la vie dans le quartier,
  - Alimenter le travail des architectes-urbanistes avec les propositions des habitants,
  - Assurer le dialogue entre les différents partenaires du projet et les habitants,
  - Tester les propositions des habitants dans l'espace public.

### ***Les différentes étapes de la co-construction déjà franchies***



### **Les étapes à venir**



### **Les conclusions du diagnostic et les premières orientations**

Le protocole de préfiguration comporte de nombreuses études articulées autour de l'étude urbaine : étude équipements, commerce, habita privé dégradé, techniques, OPH (sur le bâti, les aspects patrimoniaux)

#### **Habitat**

- Intervenir sur le patrimoine de l'OPH :
  - Réhabilitation et requalification
  - Envisager la démolition de certains bâtiments (à l'appui des conclusions des études en cours).
- Accompagner la mutation du foyer de l'Abeille
- Intervenir sur l'habitat privé : déterminer le devenir de la copropriété des Joyeux pour la raccrocher à la dynamique de mutation et accompagner les copropriétés de l'avenue Jean Jaurès

#### **Espaces publics**

- Requalifier, hiérarchiser les cheminements et les espaces ouverts/végétalisés (traitement différencié entre Emile Dubois et la Maladrerie
- Désenclaver, relier le quartier à son environnement, traiter les ruptures urbaines
- Valoriser la trame verte
- Renforcer les aires de jeux/city stades

#### **Equipements**

- Remettre à niveau les équipements et répondre aux besoins nouveaux : scolaires, petite enfance, sportifs
- Renforcer la polarité culturelle de la Maladrerie

### **Questions/réponses avec les habitants**

- Des habitants expriment leurs inquiétudes sur la **densité du quartier et la conservation des espaces verts du quartier**, le quartier étant est l'un des moins denses d'Aubervilliers. Un habitant demande la végétalisation systématique des voies publiques, comme la rue Danielle Casanova.

Antoine Wohlgroth répond que la municipalité restera attentive au niveau de services et d'équipements en direction des habitants. De plus, les nouveaux logements doivent permettre à tous les habitants déjà présents de rester sur le quartier, s'ils le souhaitent.

Concernant les espaces verts, ils seront confortés, requalifier et valoriser. En effet, le quartier s'inscrit dans la trame verte et bleue établie par Plaine Commune qui rallie Les Courtilières, le Fort d'Aubervilliers, le quartier Emile Dubois-Maladrerie jusqu'au canal St Denis, en passant par le cimetière et le square Lucien Brun. Il s'agit de travailler aussi bien sur les surfaces que sur la qualité des espaces verts.

- Des habitants s'interrogent sur la création de **cheminements piétons** alors que l'OPH a résidentialisé l'îlot Daquin, et fermé des cheminements.

Le quartier souffre d'un fonctionnement avec des voies en impasses et de circulations d'est en ouest mal aisées. Il s'agit de penser le quartier dans son ensemble afin d'améliorer les liaisons avec le futur secteur du fort d'Aubervilliers et le centre ville.

- Pourquoi la  **cité Gabriel Péri** ne fait-elle pas partie du périmètre ?

La municipalité ne souhaite pas forcément agrandir le périmètre afin de concentrer les financements sur un secteur pour une meilleure force de frappe. L'OPH envisage cependant des travaux de réhabilitation de la cité dans le cadre de son Plan de stratégie Patrimoniale.

- Quel devenir pour la **parcelle dite du « data center »** ? Est-il possible d'en faire un parc ?

Silvère Rozenberg répond que le projet de Data center n'est plus d'actualité mais que la Ville souhaite conserver la vocation économique de cette parcelle. On peut cependant réfléchir à la végétalisation de cet espace économique.

- Dans quelles conditions seront scolarisés les enfants en cas de **réhabilitation/restructuration des écoles** du quartier. Feront-ils classe dans les algecos ?

A ce stade du processus de conception du projet, les équipements scolaires font l'objet d'hypothèses qui seront présentées dans le cadre général du projet urbain au printemps. Quelque soit le scénario retenu, la scolarité des enfants sera assurée et les solutions feront l'objet d'échanges avec la communauté éducative.

Pour conclure sur le NPNRU, les élus rappellent que les projets de renouvellement urbain sont financés en grande partie par Action logement (ex-1% patronal) et donc par les cotisations des salariés. Enfin, nous sommes au début d'un long processus, les premiers travaux n'interviendront pas avant 2021.

### **3. QUESTIONS DIVERSES ET POINT D'ACTUALITE**

---

#### **Questions / réponses avec les habitants**

- Un habitant du 15 allée Prual alerte sur le problème de prolifération des rats dans les espaces extérieurs d'Emile Dubois. Il annonce que des habitants vont écrire au ministère du logement sur cette question. Cette question est connue de la Ville et nécessite une réponse collective (collectivité – Ville et Plaine commune, bailleurs sociaux).
- Un habitant soulève la question de la sécurité dans les parkings privés de l'OPH. La police peut-elle y intervenir ? Quand les parkings de la Maladrerie seront-ils réouverts ? Les bailleurs ont des conventions avec la police nationale afin que toutes interventions nécessaires de leur part puissent se faire. L'OPH travaille actuellement sur la réouverture des parkings souterrains et étudient des solutions pour les sécuriser.

#### **Agenda**

- Vendredi 15 décembre : lancement de la concertation sur le PLUi à Plaine Commune, à 18h00
- Mercredi 20 décembre : Photos avec le Père Noël proposées par les commerçants de la rotonde de 16h00 à 17h00

- **7 février 2018 : prochain conseil de quartier sur le cadre de vie**
- Samedi 5 mai 2017 : Fête de quartier

\* ZAC : *Zone d'Aménagement Concerté*

\*NPNRU : *Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain*