

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

Réunion de concertation



OrthoPhoto © InterAtlas 2012



Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

- **Un appel à candidature initié par l'Agence Nationale de la Renovation Urbaine en 2009**

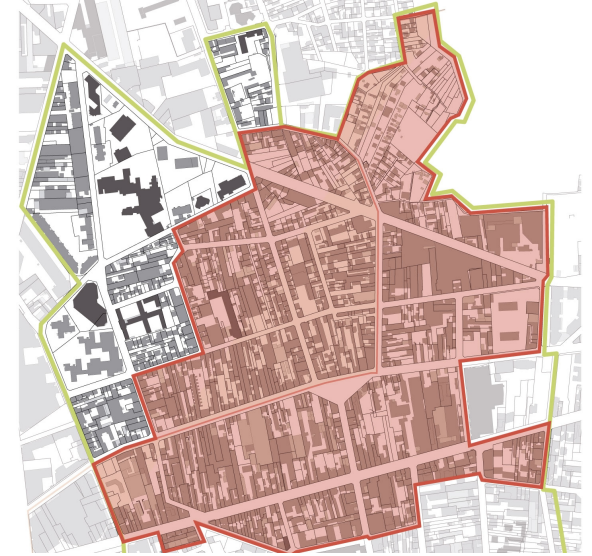
- Articles 25 à 27 de la Loi du 19 mars 2009.
- Appel à candidature ouvert le 13 mai 2009, dépôt au 30 juillet 2009.

- **Une candidature commune Montreuil-Bagnolet déposée sur un périmètre élargi en juillet 2009**

- **Un projet intercommunal retenu par l'État sur un périmètre restreint du Bas Montreuil et des Coutures**

- **Objectif de l'État : signature d'une convention à la fin du 2ème semestre 2012**

Périmètre proposé



Périmètre retenu



Périmètre PNRQAD



Le nord-ouest du Bas Montreuil souffre de handicaps structurels

- **Une part importante d'habitat dégradé qui abrite une forte proportion de ménages vulnérables**
- **Un dysfonctionnement du marché du logement où prospèrent des logiques de marchands de sommeil**
- **Une forte pression foncière, avec des risques importants d'éviction sociale**
- **Un bâti d'activité en mauvais état et peu adapté à l'accueil de nouveaux acteurs économiques**
- **Un appareil commercial déqualifié en manque d'attractivité**
- **Un parcellaire très étroit, en lanière, avec une imbrication forte des fonctions résidentielles et économiques, difficile à restructurer, pour lequel une réhabilitation classique ne répond pas aux objectifs d'équilibres socio-économiques**
- **Des espaces publics hétérogènes et de mauvaise qualité**
- **Un territoire sur lequel les politiques publiques traditionnelles n'ont pas fonctionné**

Le quartier possède néanmoins un fort potentiel, tant de requalification que de densification

Les enjeux du PNRQAD sur le quartier des Coutures-Bas Montreuil

- Intervenir sur l'habitat existant
- Renouveler le tissu urbain
- Agir sur l'espace public et développer des équipements publics
- Restructurer le tissu commercial et d'activités artisanales



Présentation des enjeux sur les îlots ciblés pour une intervention publique

Un bâti très hétérogène

- Des situation très contrastées entre les immeubles, et au niveau des logements
- Une forte concentration d'immeubles dégradés

Un parcellaire très morcelé

- Des parcelles étroites et non traversantes
- Une trame foncière qui rend difficile voire impossible le renouvellement urbain à l'échelle de la parcelle

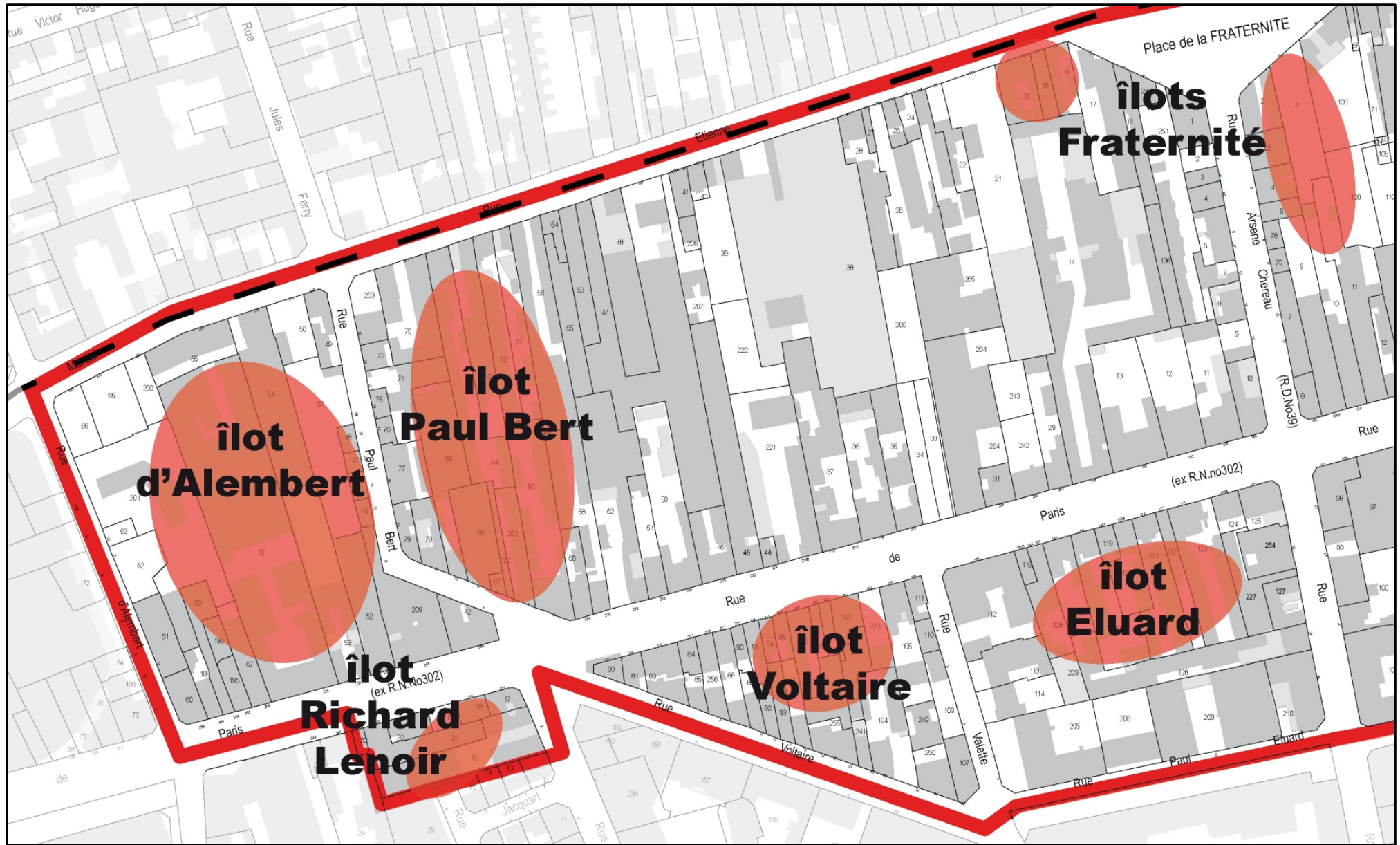
Un secteur de faible densité

- Des hauteurs particulièrement faibles en cœur d'îlot

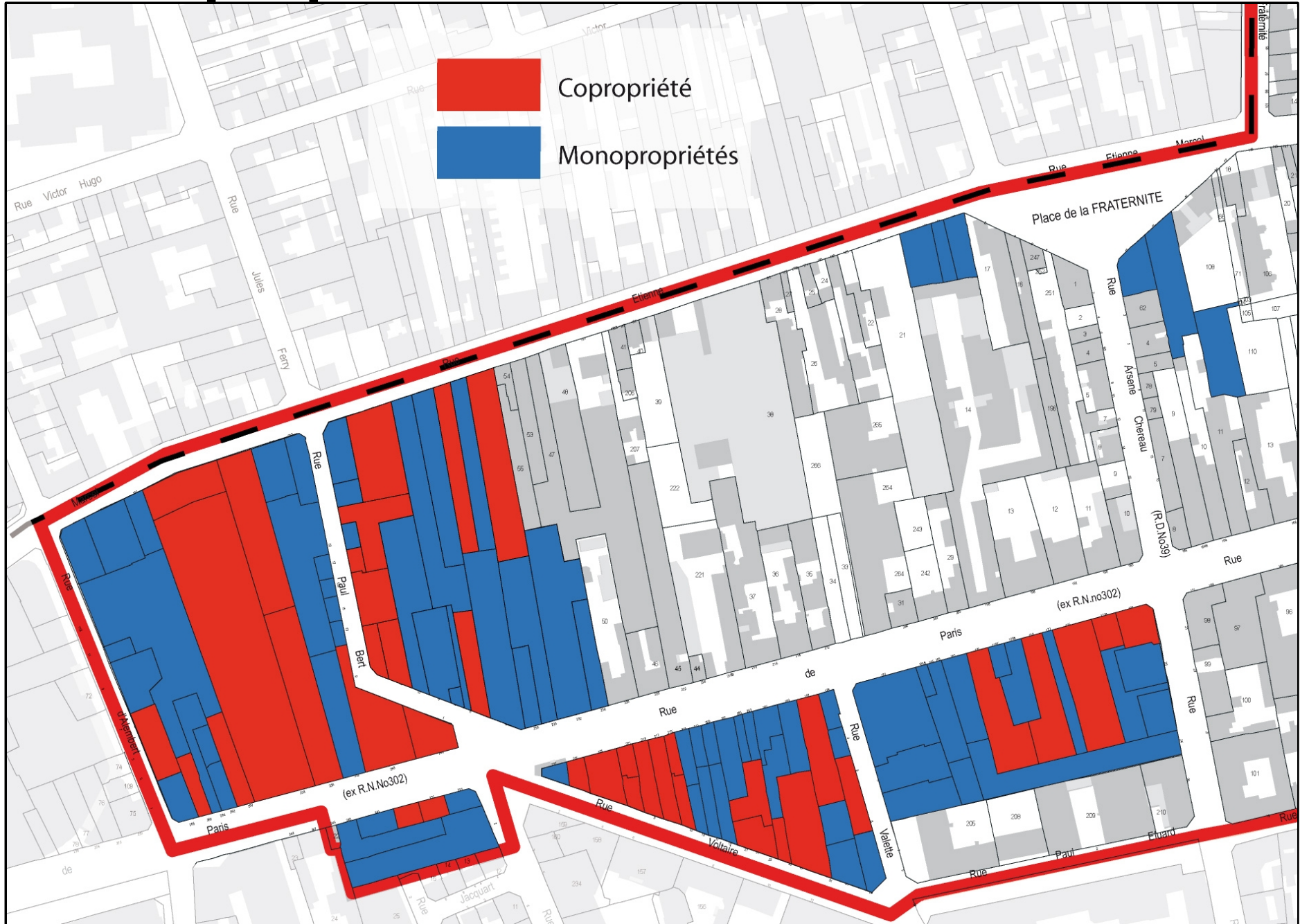
Un secteur à enjeu

- Un statut d'entrée de ville
- Une forte densité commerciale

Les secteurs d'intervention publique à l'étude








Etat de propriété

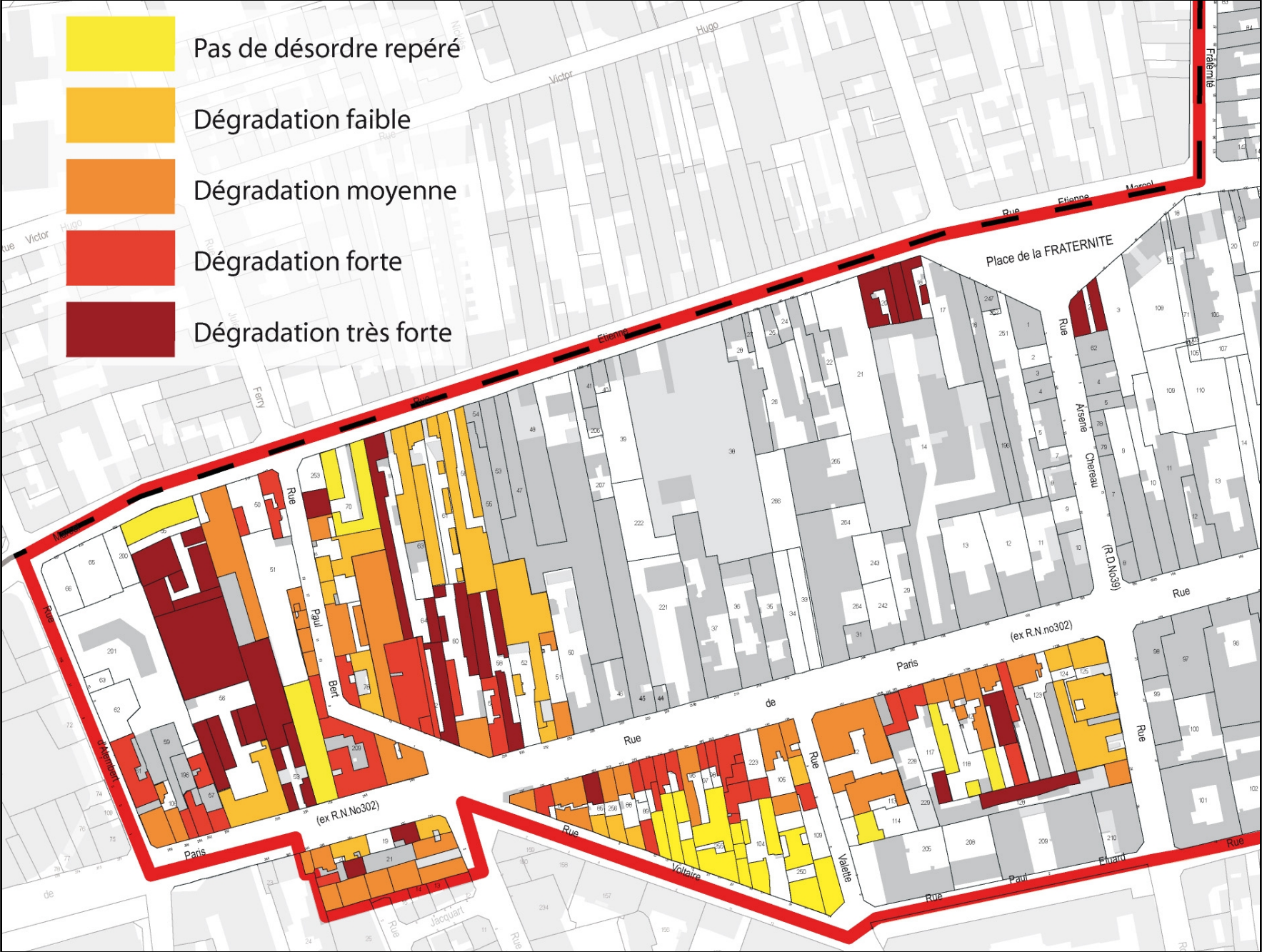


Les hauteurs



Etat du bâti

-  Pas de désordre repéré
-  Dégradation faible
-  Dégradation moyenne
-  Dégradation forte
-  Dégradation très forte



Etat du bâti - photos



Immeubles très dégradés

Etat du bâti - photos



Immeubles très dégradés



Etat du bâti - photos



Immeubles dégradés

Etat du bâti - photos



Immeubles en état médiocre



Etat du bâti - photos

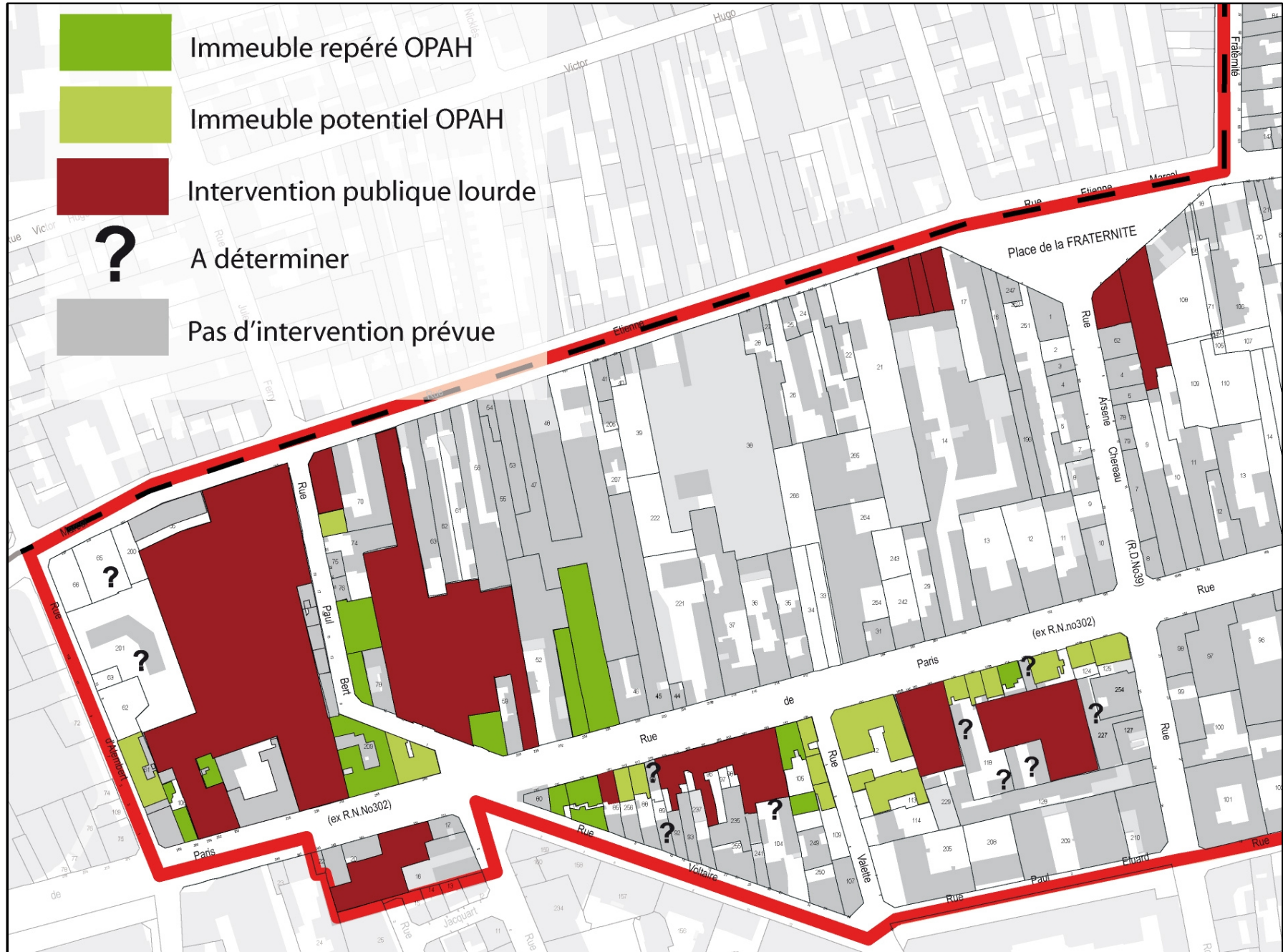


Immeubles en bon état

Les coeurs d'îlots



Etat actuel des réflexions sur les îlots



La réhabilitation de l'habitat

- **Des immeubles déjà repérés**

41 immeubles, dont 29 copropriétés, représentant 680 logements

- **D'autres immeubles potentiellement concernés pourront être intégrés à l'OPAH**

- **Le dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

- **Une équipe opérationnelle dédiée pour assister les propriétaires**

Diagnostic, définition de programme de travaux, audit de gestion copropriété, montage de dossier de subvention, et le cas échéant assister la Ville pour la mise en œuvre de travaux de substitution

- **Des subventions pour aider les propriétaires**

Aides aux propriétaires et aides au syndicat

- **Les dépenses subventionnables :**

Tous les travaux d'amélioration de l'habitat sont éligibles, ainsi que les prestations de diagnostic, d'architecture...

- **Échéance**

Démarrage prévu au 3eme trimestre 2013

Localisation des immeubles de l'OPAH



Les engagements de relogement

- **Qui pourra bénéficier d'un relogement dans le parc social ?**

Les ménages occupant effectivement leur logement et disposant d'un titre d'occupation.

- **Quel logement ?**

- Un engagement de relogement correspondant aux besoins (composition familiale) et aux possibilités (revenus) des ménages relogés, en prenant en compte les besoins de décohabitation.
- La Ville peut faire jusqu'à trois propositions de relogement

- **Quelle localisation ?**

- Un engagement de relogements dans le Bas Montreuil, dans les futures opérations neuves de logements sociaux et dans le logement social existant.
- Quand ce n'est pas possible, engagement de relogement sur la ville, avec clause de retour sur le quartier pour les ménages en faisant la demande.

- **Un pilotage des relogements par la Ville de Montreuil**

- Signature d'une charte de relogements par l'Etat, la Ville, les bailleurs sociaux, le 1% Logement.
- L'objectif est de mobiliser les contingents de la Préfecture et du 1% Logement, pas seulement celui de la Ville

Les orientations d'aménagement et de programmation

• Îlot Voltaire

- Commerces rue de Paris
- Activités artisanales ou petit tertiaire en rez-de-chaussée
- Modulation des hauteurs de R+4 à R+1 existant, avec un rythme des façades

• Îlot Eluard

- Commerces et activités
- Cœur d'îlot vert privé
- Deux percées vers l'intérieur de l'îlot une visuelle et une en volume
- De R+5 avec retrait à R+3/R+2 existant

• Îlot d'Alembert

- Cœur d'îlot en espace vert public et traversée publique
- Patrimoine du séchoir préservé à vocation d'intérêt collectif
- R+4 rue de Paris et Étienne Marcel avec retrait, maximum en cœur d'îlot, préservation de l'angle à R+1

• Îlot Paul Bert

- Cœur d'îlot privatif vert
- Activités en rez-de-chaussée et commerces sur l'angle Paul Bert / rue de Paris
- Espace vert public à l'angle Paul Bert/E. Marcel
- R+5 rue de Paris, R+4 avec attique, R+2 rue Paul Bert

• Îlots Richard Lenoir et Fraternité

- préservation du bâtiment de la Brasserie Bouchoule à destination d'intérêt collectif
- R+5 avec retrait, R+4 avec retrait rue A. Chéreau

Les échéances à venir

- **Orientations d'aménagement du projet urbain à intégrer au PLU**

- Deux réunions de concertation début 2013,
- une enquête publique en mai 2013

- **Plan projet et programmation**

- Études préopérationnelles : janvier 2013 - juillet 2013
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Fraternité : 3ème trimestre 2013
- Définition du périmètre d'intervention et désignation de l'aménageur : 3ème trimestre 2013

- **Opération d'amélioration de l'habitat**

- Convention d'OPAH avec l'ANAH : 1er trimestre 2013
- Définition du cahier des charges de l'opérateur : 2ème trimestre 2013
- Désignation de l'opérateur : 3ème trimestre 2013
- Démarrage : 3ème trimestre 2013