

# Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

## Réunion de concertation

### Îlot Voltaire



# Présentation des enjeux sur l'îlot Voltaire

## **Un bâti très hétérogène**

- Des situation très contrastées entre les immeubles, et au niveau des logements
- Une forte concentration d'immeubles dégradés côté rue de Paris
- Des immeubles de meilleure qualité rue Voltaire

## **Un parcellaire très morcelé**

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

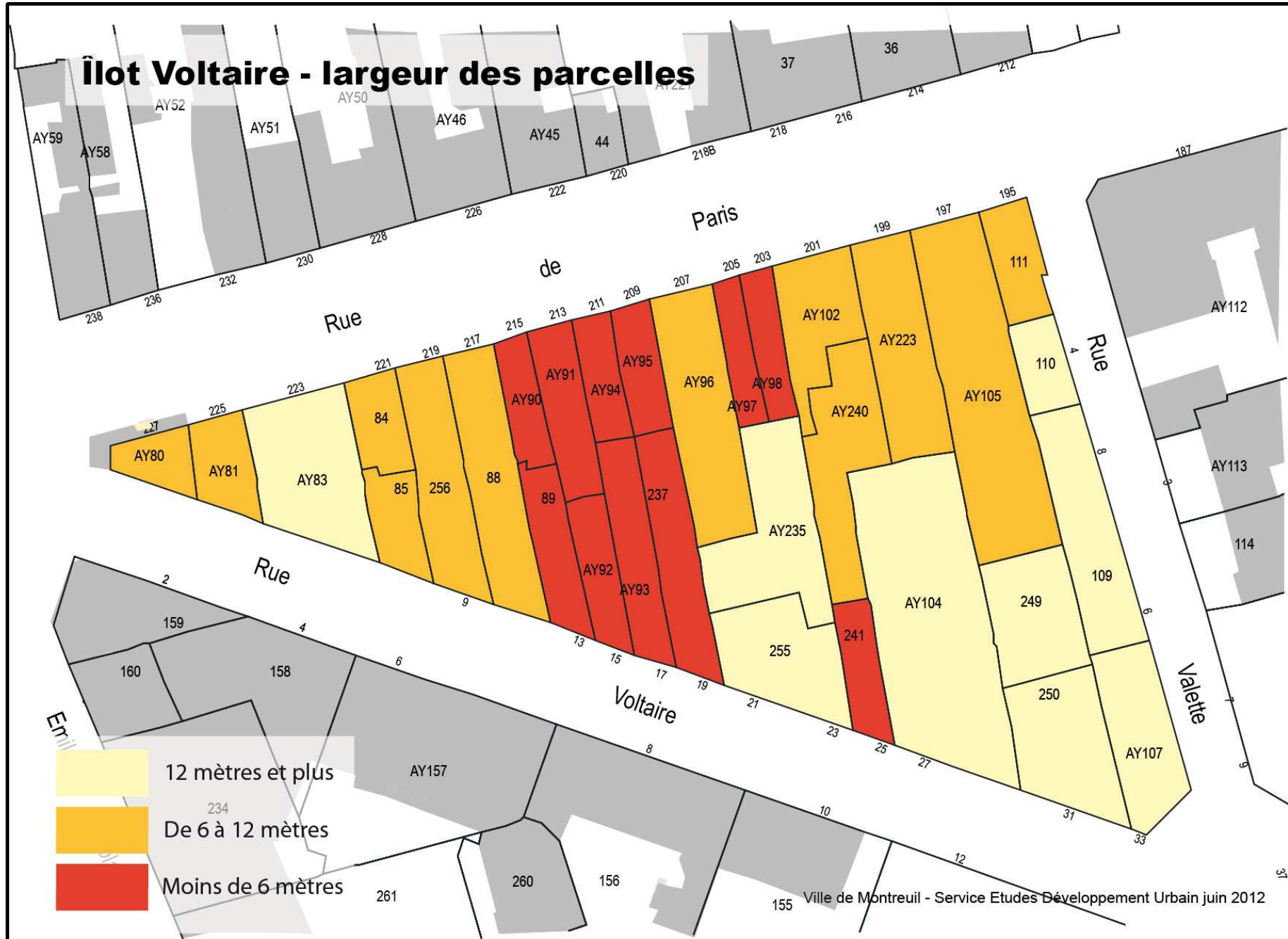
## **Un secteur de faible densité**

- Des hauteurs particulièrement faibles au centre de l'îlot, notamment sur la rue de Paris

## **Un secteur à enjeu**

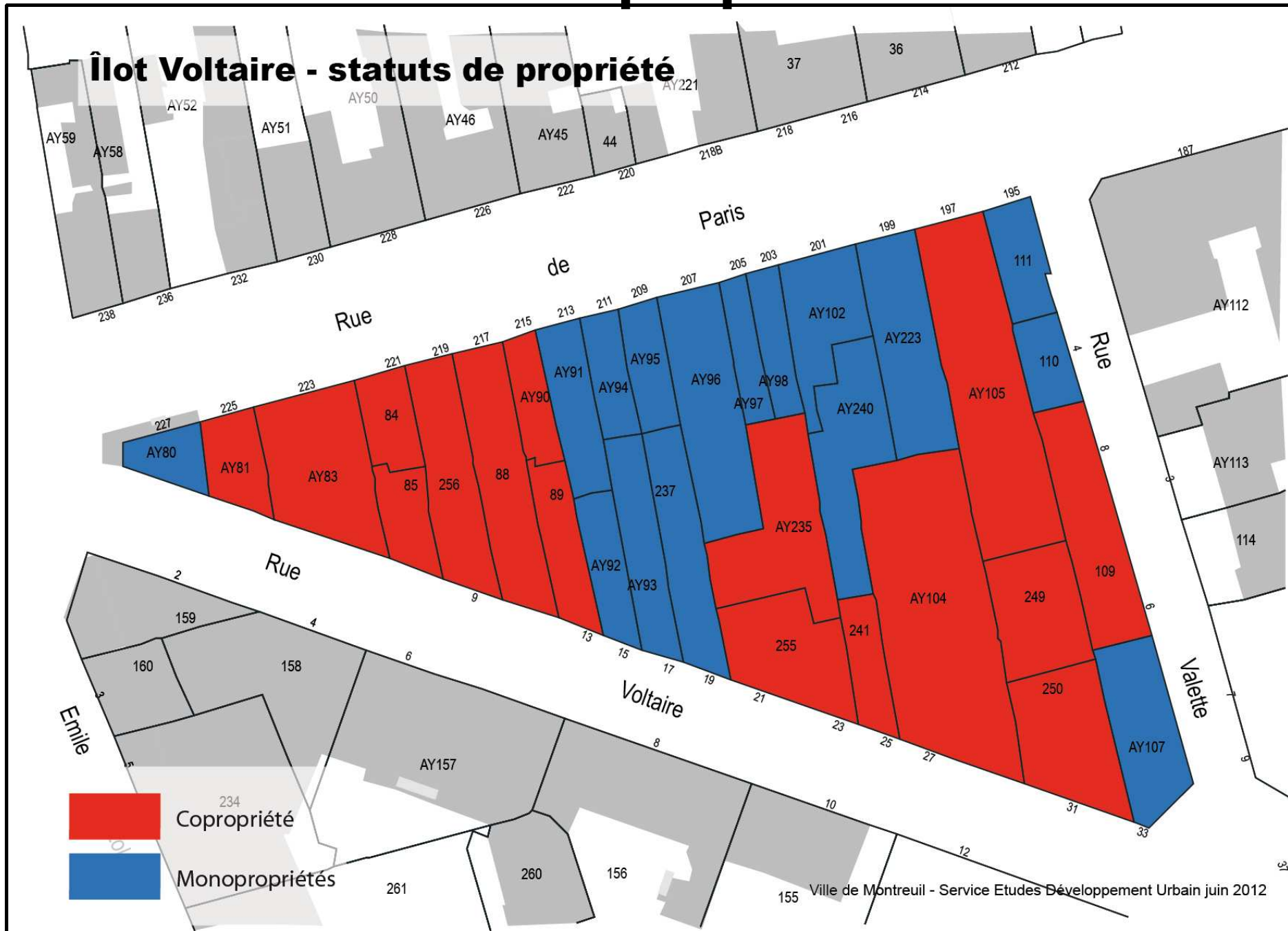
- Un statut d'entrée de ville
- Une forte densité commerciale
- Une attractivité différenciée entre le nord et le sud de l'îlot

# Morcellement foncier



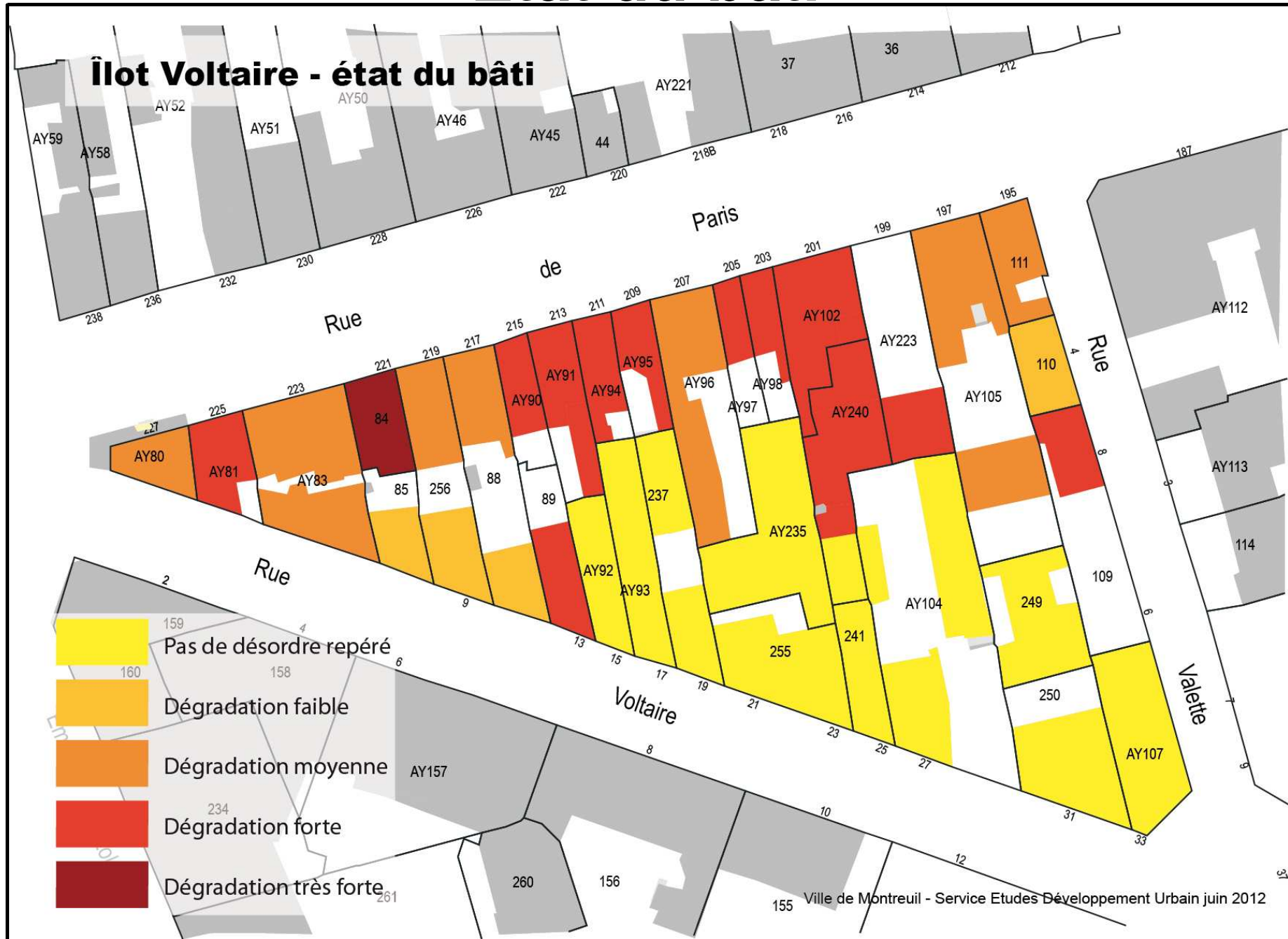


# Etat de propriété



# Etat du bâti

## Îlot Voltaire - état du bâti





# Etat du bâti - photos



Immeuble dégradé



Immeuble très dégradé



# Etat du bâti - photos



Immeubles en état moyen



# Etat du bâti - photos



Immeubles en bon état



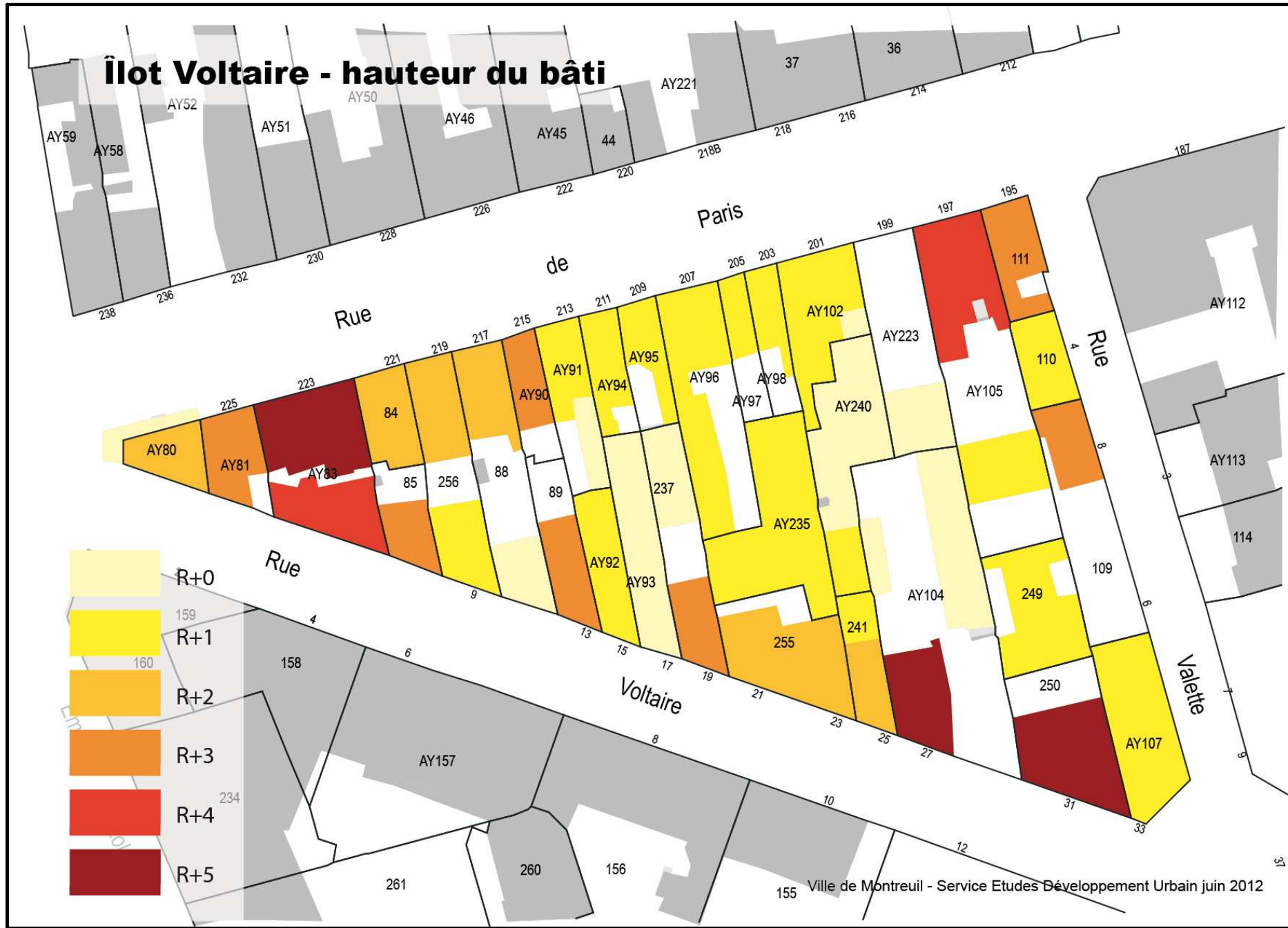
# Etat du bâti - photos



Des cœurs d'îlot très hétérogènes

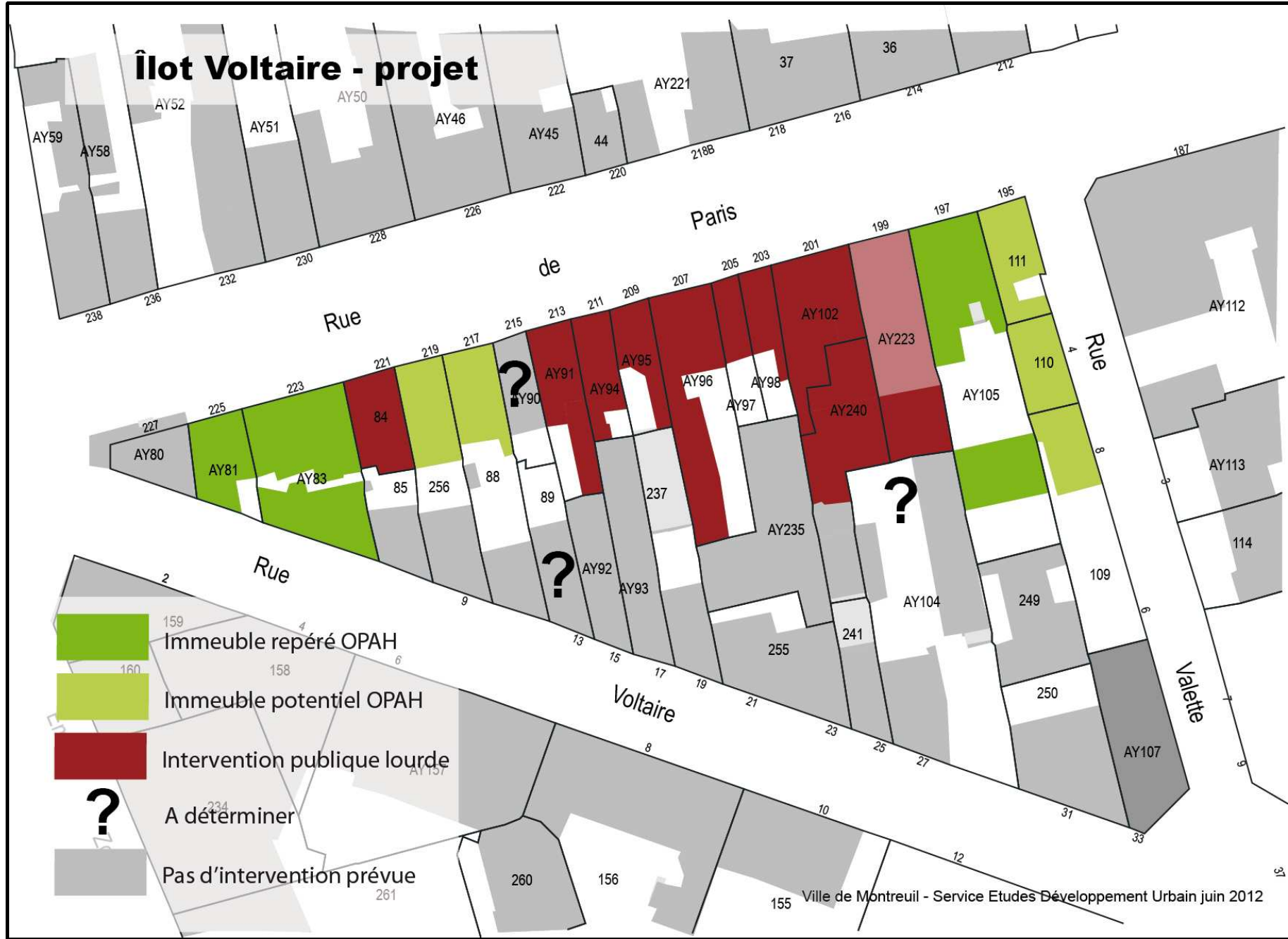


# Les hauteurs sur l'îlot Voltaire





# Etat actuel des réflexions sur l'îlot Voltaire



# La réhabilitation de l'habitat

## **Les immeubles déjà repérés**

3 copropriétés, représentant 44 logements

## **Les immeubles potentiellement concernés**

5 immeubles dont 4 copropriétés, soit 24 logements

## **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 1er trimestre 2013



# Le renouvellement urbain

## Objectifs de la Ville

L'objectif général est la requalification de l'îlot Voltaire

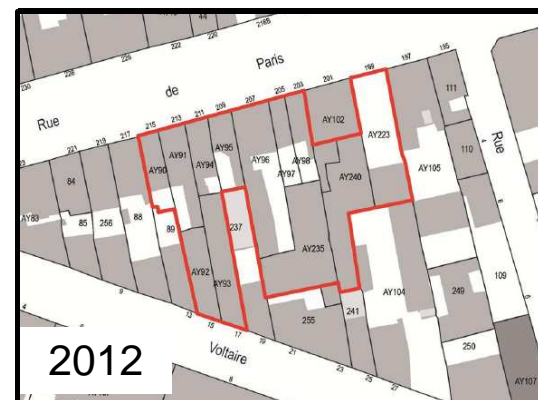
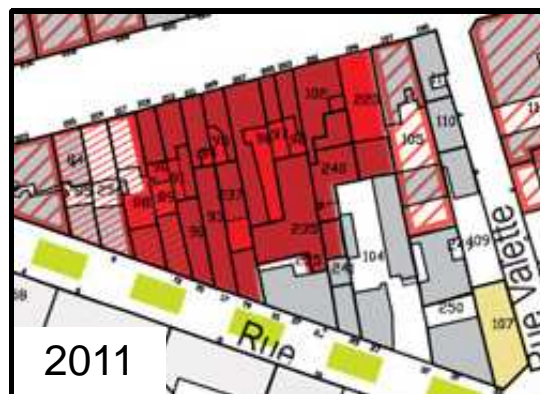
L'enjeu est de trouver les bons outils pour traiter ces différents enjeux

==> réhabiliter l'habitat existant quand c'est possible

==> engager des opérations ciblées de renouvellement urbain

## Des études en cours avec un resserrement progressif du périmètre d'intervention

Évolution de la réflexion depuis la candidature PNRQAD



## Les échéances à venir

- Études préopérationnelles : septembre 2012-mars 2013
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Fraternité : 2ème trimestre 2013
- Désignation de l'aménageur : 2ème trimestre 2013
- Définition du périmètre d'intervention : 3ème trimestre 2013

# 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



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

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

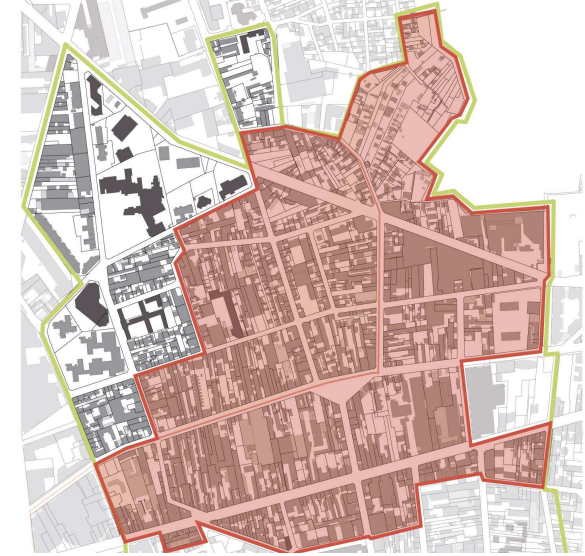
- Articles 25 à 27 de la Loi du 19 mars 2009.
- Appel à candidature ouvert le 13 mai 2009, dépôt au 30 juillet 2009.

**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 trimestre 2012**

**Périmètre proposé**



**Périmètre retenu**





# Périmètre PNRQAD et OPAH





# **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**

