

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés Îlot d'Alembert



Présentation des enjeux sur l'îlot d'Alembert

- **Un bâti très hétérogène**

- Des situation très contrastées entre les immeubles, et au niveau des logements
- Une forte concentration d'immeubles dégradés
- Un bâti d'activités en mauvais état

- **Un parcellaire très morcelé**

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

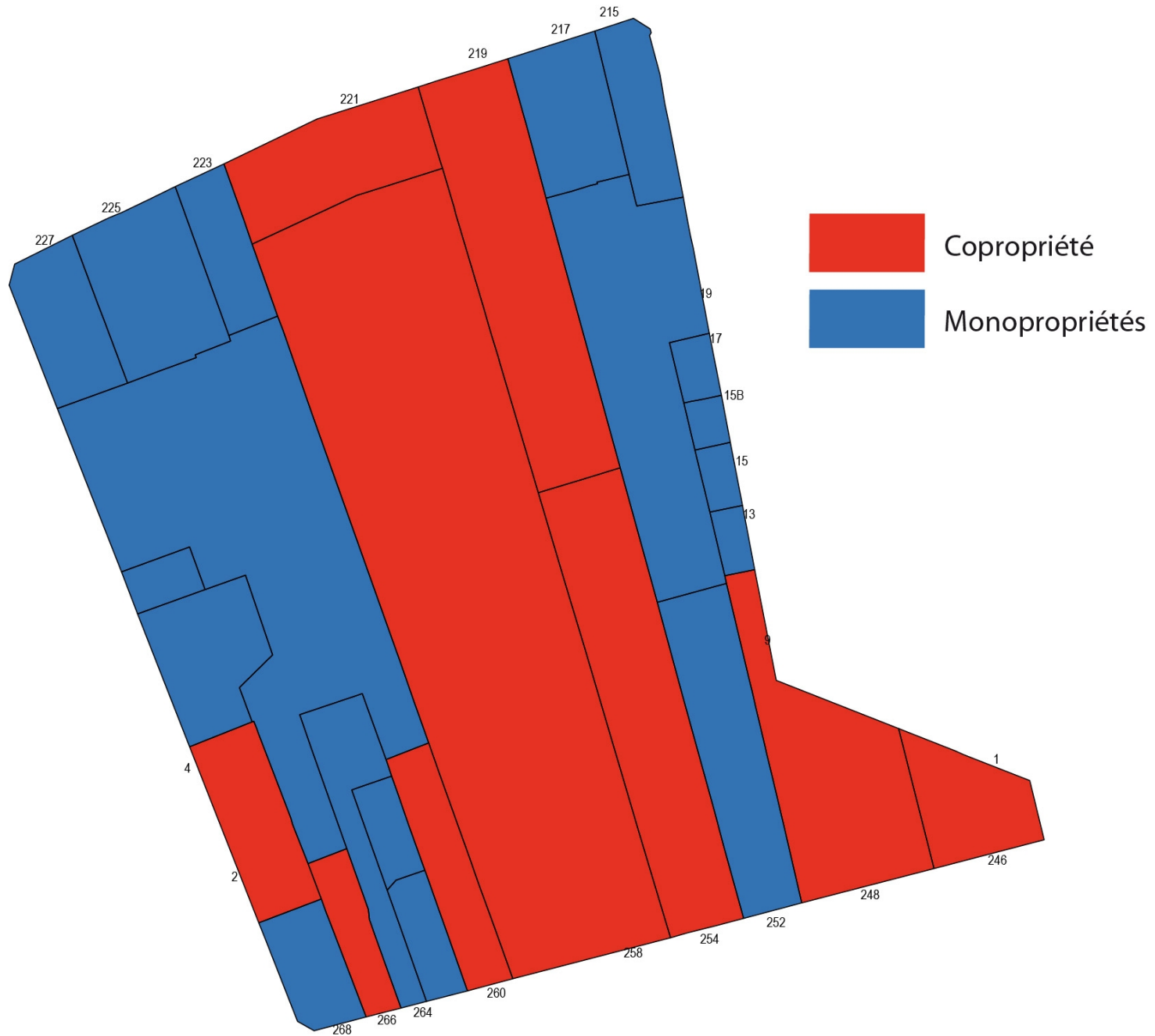
- **Un secteur de faible densité**

- Des hauteurs particulièrement faibles au centre de l'îlot, avec un très faible nombre de logements et d'activités économiques

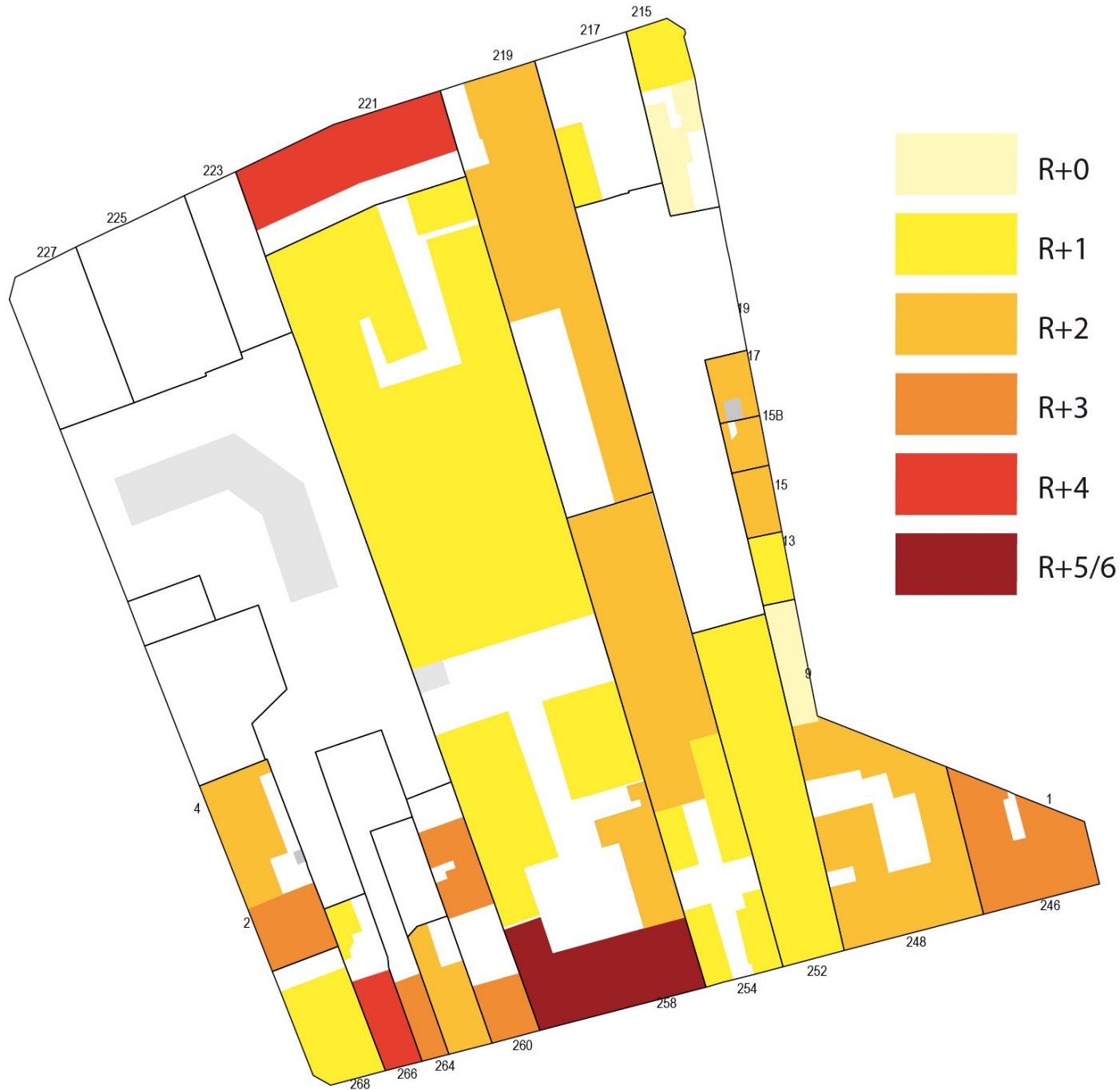
- **Un secteur à enjeu**

- Un statut d'entrée de ville
- Une forte densité commerciale
- un cœur d'îlot à reconquérir

Etat de propriété



Les hauteurs sur l'îlot d'Alembert



Etat du bâti



Etat du bâti - photos



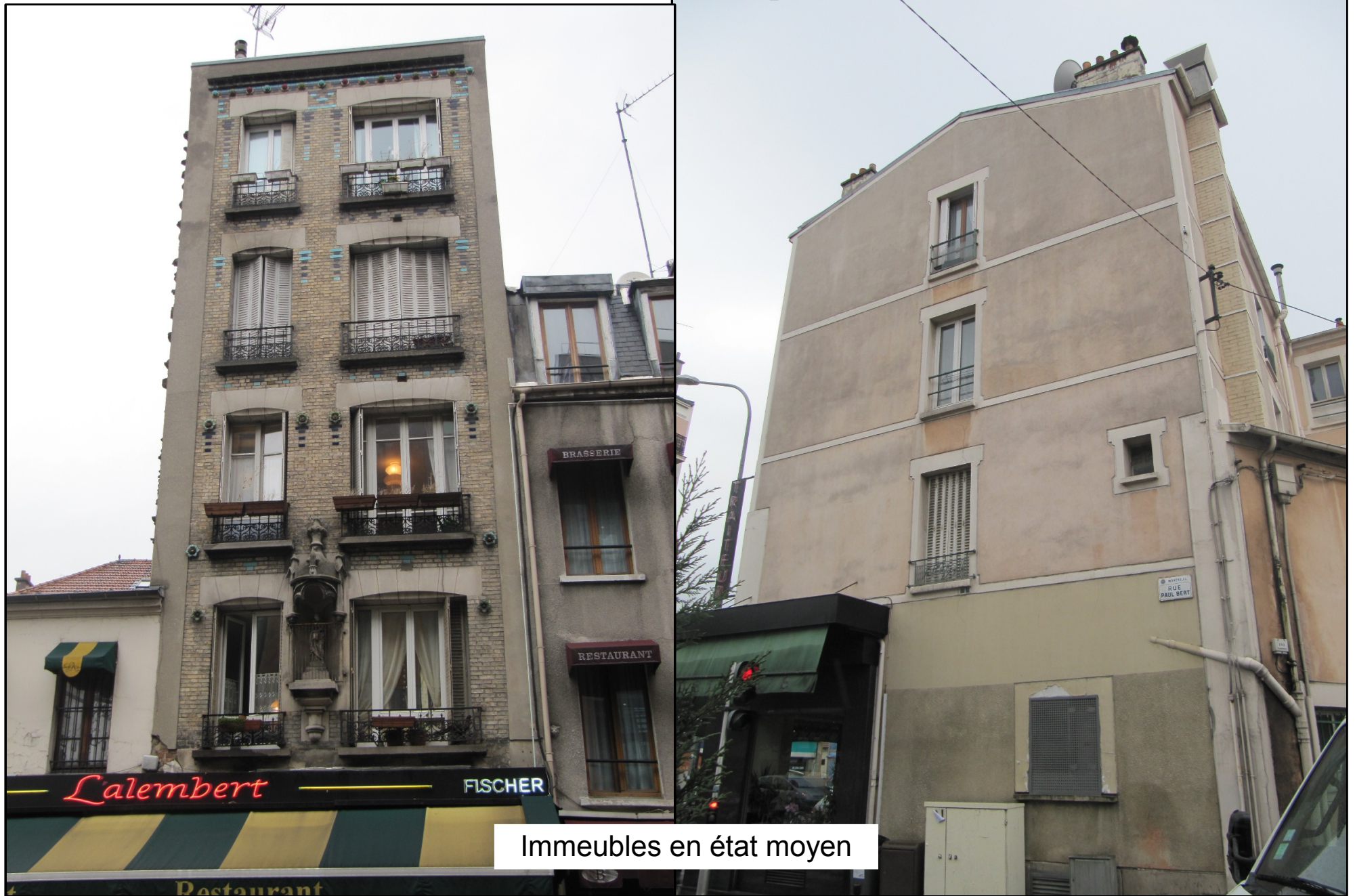
Immeubles très dégradés

Etat du bâti - photos



Immeubles dégradés

Etat du bâti - photos



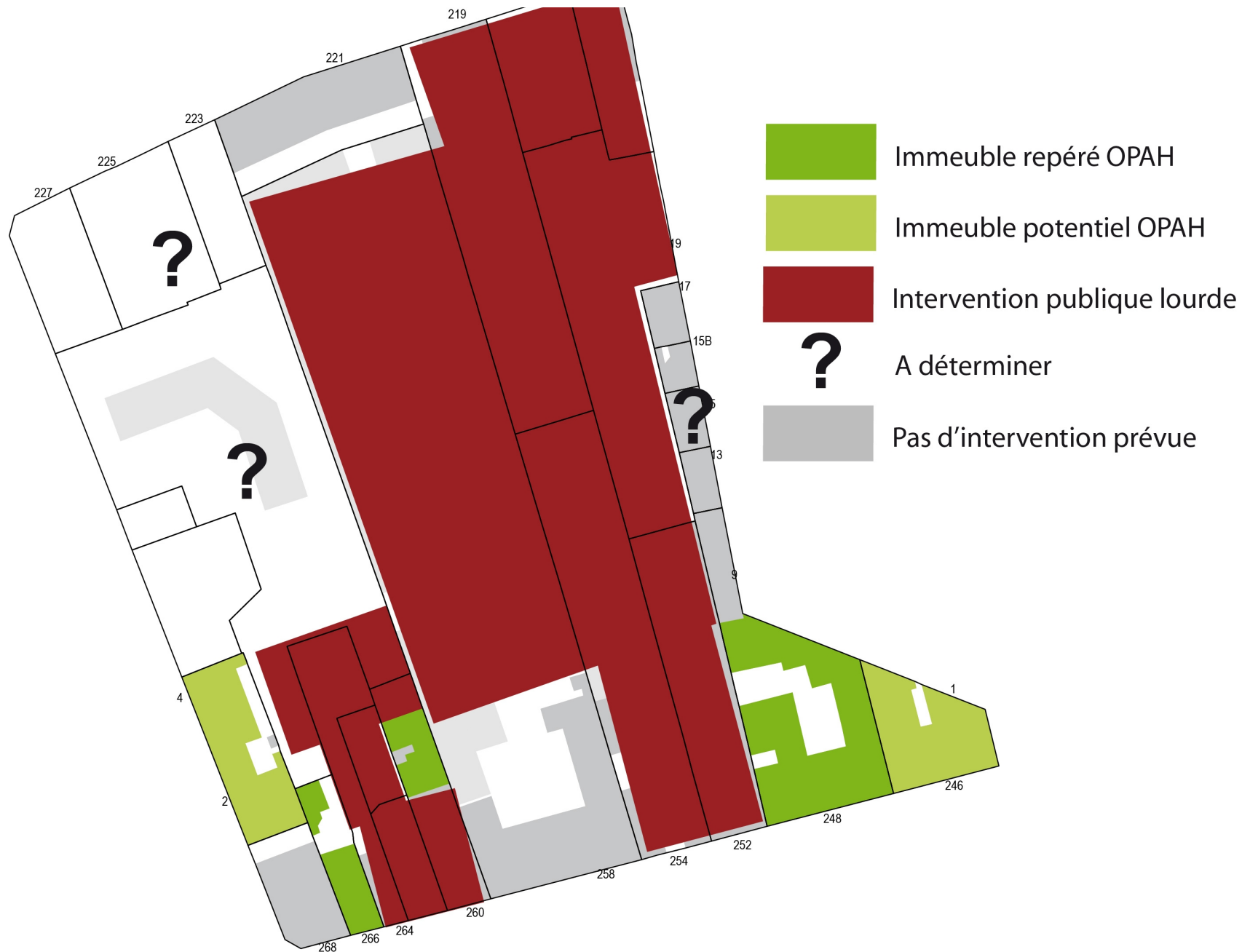
Immeubles en état moyen

Etat du bâti - photos



Immeubles en bon état

Etat actuel des réflexions sur l'îlot d'Alembert



La réhabilitation de l'habitat

- **Les immeubles déjà repérés**

3 copropriétés, représentant 30 logements

- **Les immeubles potentiellement concernés**

2 copropriétés, soit 32 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 3ème trimestre 2013

Le renouvellement urbain

- **Objectifs de la Ville**

L'objectif général est la requalification de l'îlot

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**

- **Les échéances à venir**

- Études préopérationnelles : janvier 2013-juillet 2013

- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Fraternité : 3ème trimestre 2013

- Désignation de l'aménageur : 3ème 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 Renovation Urbaine en 2009**

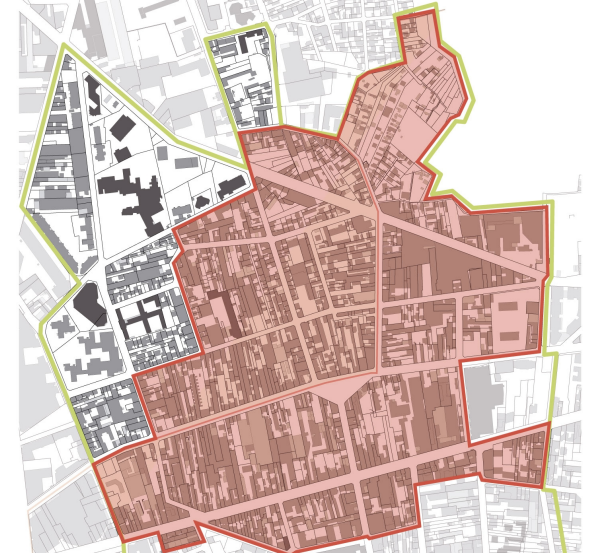
- Articles 25 à 27 de la Loi du 19 mars 2009.
- Appel à candidature ouvert le 13 mai 2009, dépôt au 30 juillet 2009.

- **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 trimestre 2012**

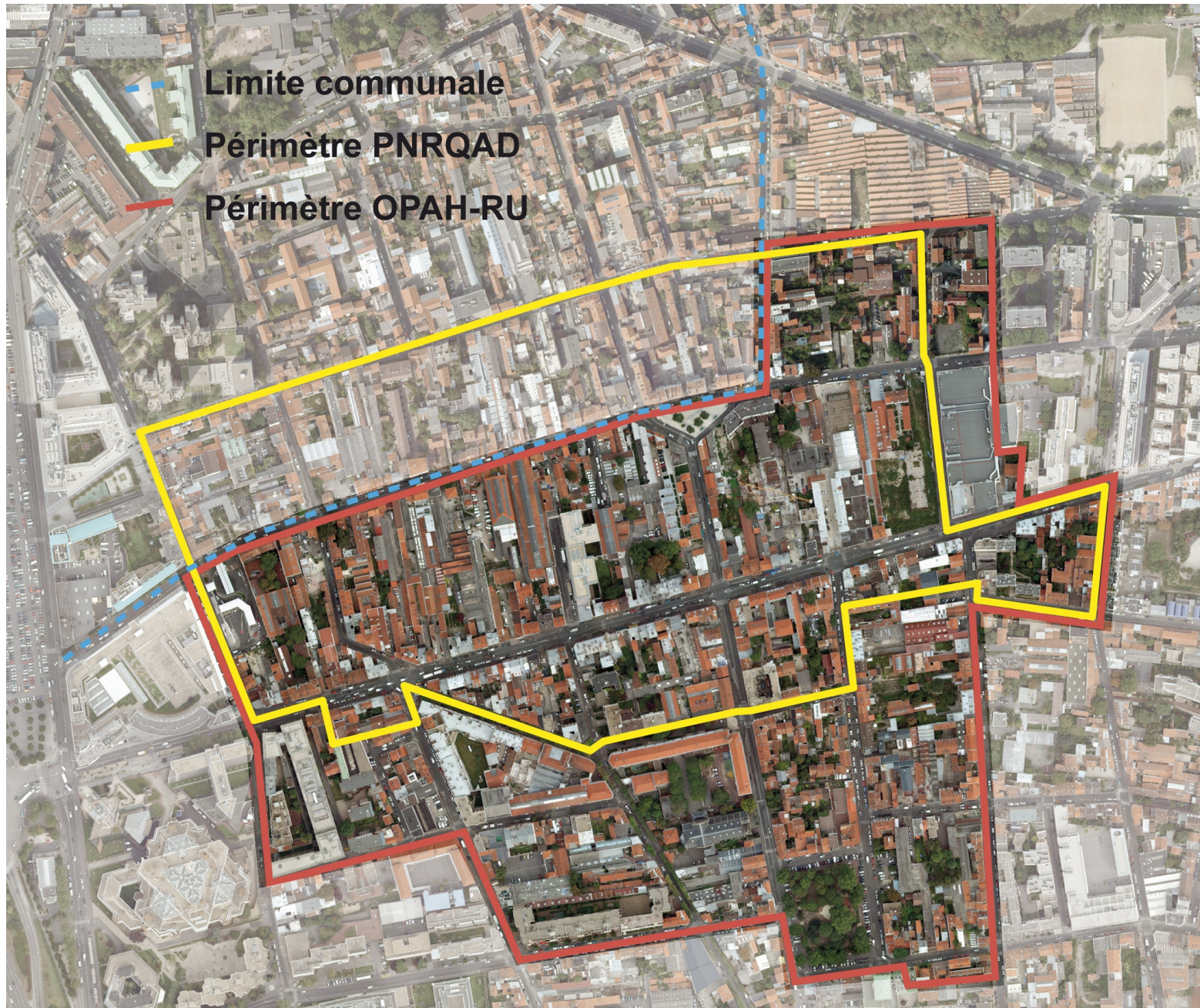
Périmètre proposé



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

