

MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'évaluation environnementale du projet de
renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir

Réponses la maîtrise d'ouvrage suite aux questions
complémentaires du commissaire enquêteur

Envoyé le 07/11/2024

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage apparaissent en vert
dans le corps du document.

Du 09 septembre 2024 au 09 octobre 2024

Commissaire enquêteur
Ménil DECIMUS

Dossier n°E24000020 /93

Question au maître d'ouvrage

Au sein de l'étude d'impact, il est indiqué que les logements souffrent d'un manque d'accessibilité PMR. Pouvez-vous me préciser en quoi le projet de renouvellement urbain prend en compte cette carence ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- **Situation actuelle.**

Les logements ont été construits dans les années 50 avec des normes qui ne sont pas celles actuelles en termes d'accessibilité PMR. Sur 1 509 logements, aucun n'est accessible pour une personne avec fauteuil roulant.

Seules les 6 Tours disposent aujourd'hui de deux cages d'ascenseur pour chacun des bâtiments néanmoins ils ne permettent pas un accès direct aux logements :

- Tours étoiles : rez-de-chaussée surélevé d'un demi-niveau. Desserte des ascenseurs à chaque palier.
- Tours ronde : ascenseur desservant les demi-paliers

Ces ascenseurs ont été installés sur mesure en profitant des espaces disponibles permettant d'éclairer à l'origine naturellement les parties communes.

Les ascenseurs sont de petites tailles et ne permettent pas une desserte PMR des logements. De plus, leur ancienneté et configuration expliquent des pannes fréquentes rendant l'accès aux étages complexes pour les locataires.

Seine-Saint-Denis habitat met en œuvre plusieurs dispositifs dans le cadre du projet afin d'améliorer sensiblement l'accessibilité. Cette problématique a été identifiée dès le protocole de préfiguration de la convention ANRU face au vieillissement d'une grande part des ménages.

L'ensemble des stratégies évoquées ci-dessous permettent d'atteindre après travaux 30% d'accessibilité sur le parc de l'Abreuvoir réhabilité (35% en intégrant les 100 logements sociaux neufs construits sur site)

- **Mise en accessibilité de l'ensemble des tours – 159 logements accessible PMR dont 69 aménagés PMR**

Dans les Tours, le projet de réhabilitation prévoit sur chaque bâtiment pour retrouver une accessibilité complète :

- Des halls abaissés au niveau du sol pour supprimer les escaliers actuels qui posent des problèmes d'accessibilité
- L'installation d'un ascenseur PMR (dimension adaptée pour permettre à une personne en fauteuil roulant d'accéder) accessible depuis le hall qui sera lui-même rendu accessible. Les dimensions de cet ascenseur nécessitent le relogement des habitants et de prendre sur l'ensemble des logements de la colonne. Il s'agit de travaux très lourds.

- Un ascenseur non PMR non adapté au fauteuil mais adapté aux personnes qui ont des problèmes de mobilité sans fauteuil.

Pour les autres bâtiments réhabilités et restructurés, il n'est pas prévu d'installer des ascenseurs pour des raisons :

- Techniques et architecturales : l'espace disponible ne permet une installation dans le bâti existant, il faudrait ajouter des cages à l'extérieur ce qui dénaturerait le projet architectural d'Emile Aillaud.
- Economiques : un ascenseur pour 6 ou 8 logements est trop coûteux en investissement, de plus les charges mensuelles ne pourraient pas être soutenue par nos locataires (dont 1/3 sont sous les plafonds PLAI sur l'Abreuvoir).

- **Mise en accessibilité des logements en rez-de-chaussée des tripodes et serpentins sud-est**

Les logements en rez-de-chaussée des tripodes sont actuellement accessible avec une rampe, non PMR, un travail d'accès avec ajout ou mise aux normes de rampe d'accès est effectué sur les rez-de-chaussée des serpentins sud-est et les tripodes qui sont ne sont pas surélevé d'un demi-niveau (contrairement au reste des bâtiments) afin de rendre accessible PMR les logements rez-de-chaussée.

- **Mise en accessibilité des espaces extérieurs**

Les espaces publics seront rendus PMR, ainsi que les cheminements.

- **Logements neufs et restructuré de la Barre de Vienne respectant les normes d'accessibilité**

Pour les logements neufs, ils seront évidemment au normes PMR et donc entièrement accessibles. Cela induit la création de place PMR dans le parc privé SSDH et l'espace public.

- **Habitat inclusif : soutenir la perte d'autonomie en accompagnant 12 ménages**

Ce contexte est également pris en compte car Seine Saint Denis habitat prévoit un projet d'habitat inclusif, intégré dans « la démarche quartier inclusif » portée par le département de Seine Saint Denis. Le Conseil Départemental a mené un diagnostic qui a démontré l'importance pour le projet en raison d'un grand nombre personnes de 60 ans et plus qui présentent des problèmes d'accessibilité et un besoin en logements adaptés.

Sur 2 Tours, au R+1 et R+2, Seine Saint Denis habitat va prévoir en tout 12 logements adaptés aux personnes âgées et un local commun résidentiel en rez-de-chaussée du 2 rue de Téhéran pour accueillir des services collectifs.

L'accès à ces logements adaptés repose sur l'adhésion des personnes à un contrat de vie en commun : ils s'engagent à participer à des animations, à un suivi.

Le tout sera géré par une structure gestionnaire et spécialisée en charge de l'accompagnement social pour identifier les personnes, animer le projet de vie en commun notamment au sein du local prévu.

Question au maître d'ouvrage

Concernant la typologie des logements, 52% des demandes de logements du département concernent des T2 tandis qu'il n'y a que 12% de T2 à l'Abreuvoir. Dans le cadre de la restructuration des logements il est prévu une restructuration de 192 logements sociaux en 145 logements sociaux donc en logements plus grands. Pouvez-vous m'expliquer ce choix ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

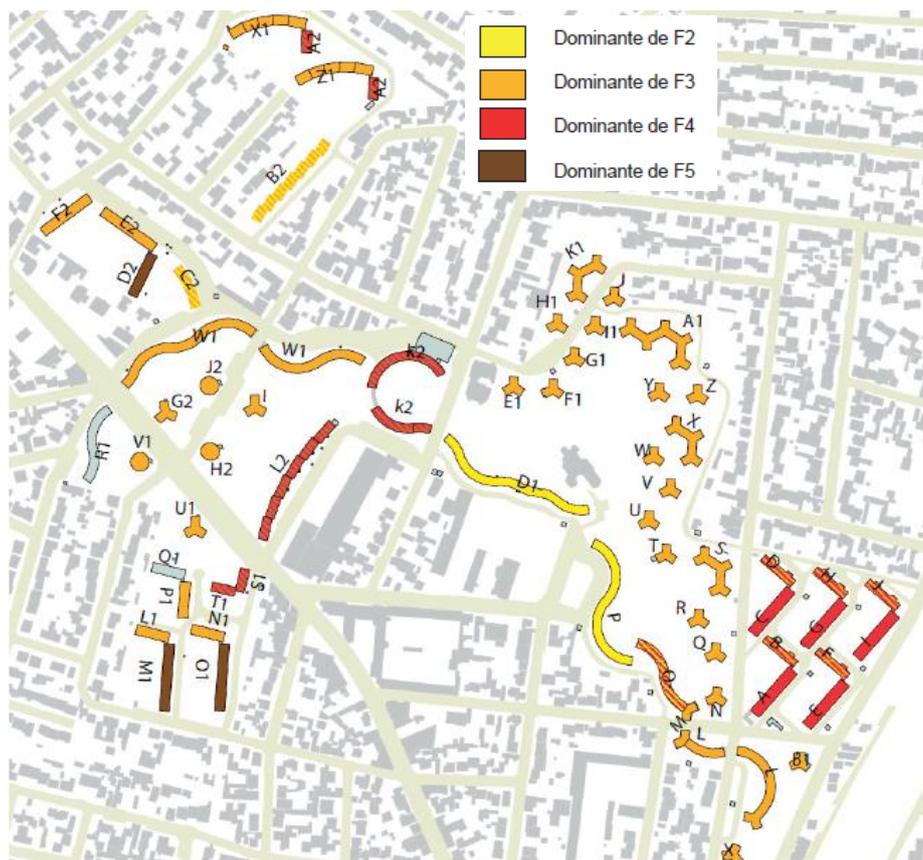
La cité de l'Abreuvoir est composée de logements sociaux (1509 logements sociaux, dont 1237 à Bobigny).

Du fait de son époque de construction, les logements ont des superficies inférieures aux moyennes constatées et éloignées des standards actuels (T3 de 51 m² contre une moyenne de 67m² en moyenne sur Bobigny, T4 de 64 m² contre une moyenne de 82 m²).

Comparaison des surfaces moyennes habitables des logements par typologie

m ²	Abreuvoir	Bobigny
T1	-	32
T2	41	50
T3	51	67
T4	64	82
T5	74	94
T6	86	

Par ailleurs, le parc de logements est constitué de 16% de T2, 47% de T3 et 37% de T4 et plus. Néanmoins, cette répartition est monotypologique par secteur. Par exemple, les serpentins concentrent les petites typologies (F2 et F3), les tours sont uniquement composées de F3, quand les bâtiments équerres et la place des Nations Unies accueillent l'essentiel des grandes typologies (F4 et +).

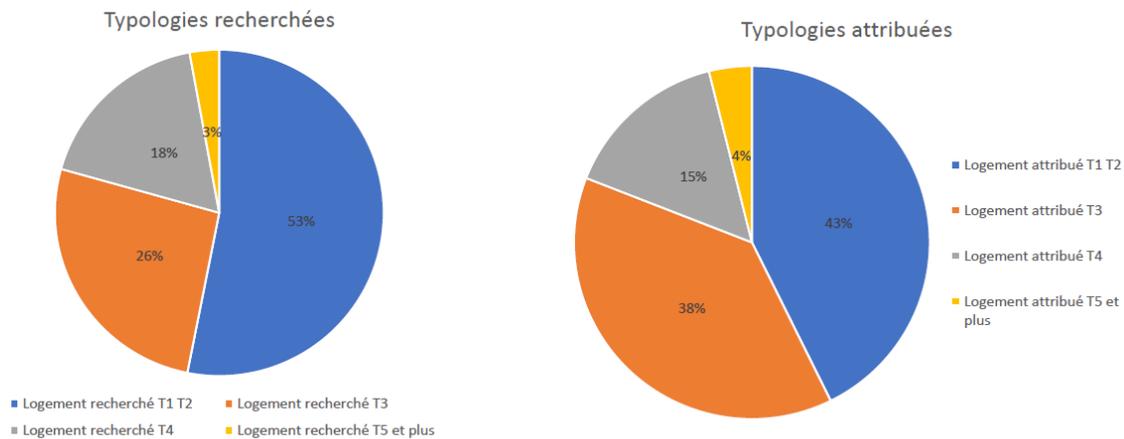


Dans ce cadre, l'enjeu de diversification du parc repose sur :

- **Diversifier l'offre de logement social en offrant des logements avec surface au type plus grande**, en adéquation avec les normes actuelles, pour sortir de la spécialisation du quartier où 100% des logements actuellement peuvent être qualifiés de "très sociaux" au regard du taux de loyer mais surtout de la surface au type ;
- **Proposer des typologies attractives avec une grande diversité de logements** proposée à terme (duplex avec jardin dans les tripodes, logements avec baies vitrées et loggias au droit des démolitions ponctuelles dans les serpentins, logements personnes âgées et PMR dans une tour, etc.) ;
- **Reconstituer des logements T4 et T5 pour un ré-équilibre des typologies** sur le patrimoine afin de compenser la démolition de grands logements, dont 200 T4/T5/T6 (la détermination des bâtiments à démolir s'est faite par rapport à des logiques urbaines mais qui ont pour conséquence de démolir essentiellement des bâtiments avec de grandes typologies). Ce ré-équilibre est nécessaire tant pour la vie du quartier à long terme que pour participer positivement au plan de relogement pour le bon déroulement du PRU ;
- **Répondre à la demande de logement social qui est pressante sur les T2 et T4.**



Typologie des logements recherchés et attribué en 2022



Le projet de restructuration du parc existant vise à transformer 192 logements en 145 en procédant par :

- Le déclassement de logements T3 en T2
- La création de T5 par fusion de T2+T3
- Le déclassement de logements T5 en T4 et de logements T4 en T3

Dans ce sens, le projet vise à diversification du parc social de l'Abreuvoir :

- D'une part en accroissant en nombre et en pourcentage, la part des T2 ;
- D'autre part en maintenant une part de grands logements afin de répondre aux besoins de relogement

La part de T3 reste importante sur site, mais dont une majorité correspond à des caractéristiques type T2 de superficie moyenne de 41m² répondant à ce type de demandes.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Parc existant	0	248	709	298	215	39	1509
en %	0%	16%	47%	20%	14%	3%	100%
Parc démoli		13	45	96	84	20	258
en %	0%	5%	17%	37%	33%	8%	100%
Parc réhabilité	0	239	586	157	117	3	1102
en %	0%	22%	53%	14%	11%	0%	100%
Nouvelle construction		25	37	27	10		99
en %	0%	25%	37%	27%	10%	0%	100%
Parc réhabilité et neuf	0	264	623	184	127	3	1201
en %	0%	22%	52%	15%	11%	0%	100%

Question au maître d'ouvrage

Le quartier souffre d'une forte carence en équipements sportifs. En quoi le projet de renouvellement urbain va permettre de réduire cette carence ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'est pas prévu la construction d'un équipement sportif à part entière sur le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir car la Ville de Bobigny a déjà plusieurs équipements sportifs qui font l'objet de projets de restructurations, et pour les pratiques spécialisées. Dans un souci de mutualisation, il est plutôt privilégié d'orienter les personnes vers ces structures existantes facilement accessibles à pied par exemple pour le gymnase Jean Pierre Timbaud et gymnase Auguste Delaune ou en transport en commun (stade Henri Wallon, centre nautique Jacques Brel, ...).

Pour les pratiques sportives plus quotidiennes, il existe plusieurs terrains de sports sur le quartier et notamment les terrains sportifs Oslo récemment aménagés par la Ville et les terrains Beyrouth / rue du Bois d'Amour qui feront l'objet d'une intervention dans le cadre du projet de renouvellement urbain. L'association Sport dans la Ville anime les terrains de sports Oslo.

Dans le cadre du projet il est prévu d'inclure des activités sportives (par exemple sous la forme d'un parcours sportif) et récréatives dans le cadre de l'aménagement du parc de l'Abreuvoir et de l'aménagement des espaces publics en poursuivant un objectif d'inclusivité des publics femmes/hommes, filles/garçons mais également générationnelle pour tous les âges et y compris pour les personnes seniors ou âgées qui recherchent des activités adaptées (lien avec le foyer Ambroise

Croizat). Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre, ces aménagements seront concertés avec les habitants pour s'assurer de leur adéquation aux profils des habitants.e.s.

Le Comité Départemental Olympique et Sportif de Seine-Saint-Denis (CDOS 93) est un partenaire du projet, il participe à toutes les instances y compris de travail et conseille la maîtrise d'ouvrage sur ces aspects d'urbanisme sportif. Il est à noter qu'en ce moment un partenariat est en cours avec l'Université de la Sorbonne en lien avec le CDOS 93, des étudiants réfléchissent sur ces usages jusqu'à la fin de l'année 2024.

Question au maître d'ouvrage

L'Etat préconise que les zones de centralité et particulièrement celles situées à proximité des pôles de mobilité soient densifiées. Au regard du projet et de la proximité avec la future gare multimodale du Pont de Bondy, comment entendez-vous répondre à cette directive ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de renouvellement urbain comporte un volet important sur la mixité sociale et la qualité de l'habitat avec les réhabilitations, les restructurations, les démolitions et les constructions neuves (cf. mémoire en réponse envoyé le 25/11).

Les nouvelles constructions, environ 370 logements pour 258 démolitions, proposent une densification raisonnée et adaptée au tissu existant, pavillonnaire et de petits collectifs,

Dans le cadre des comités de vitalité du quartier de gare du Pont de Bondy organisés et animés par Mme la Sous-Préfète, auxquelles participent la Ville et l'EPT, dont la direction de projet des NPNRU, la densification ou du moins l'intensification urbaine est surtout prévue dans le projet urbain du Pont de Bondy.