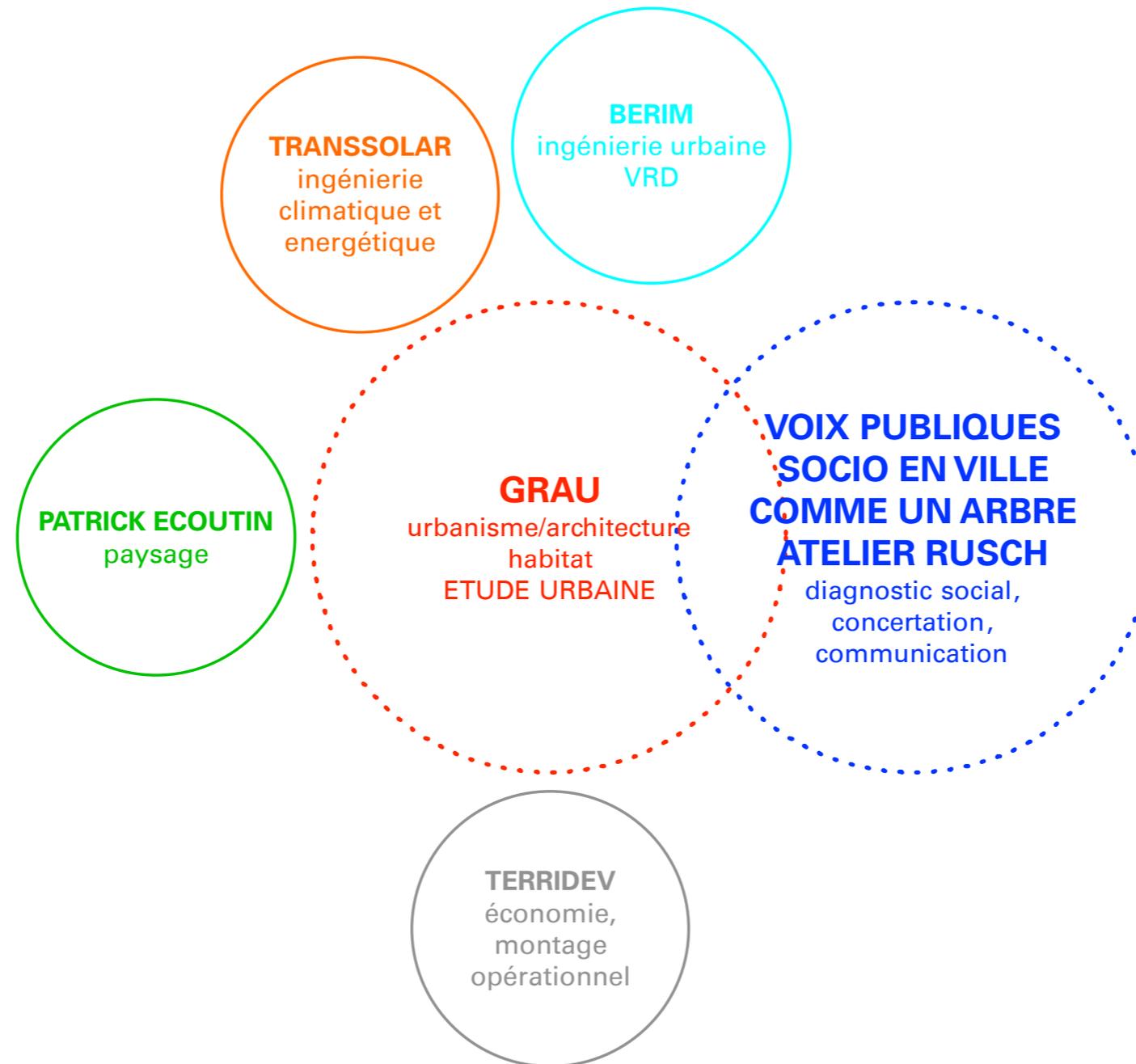




**Etude urbaine dans le cadre du projet de renouvellement urbain
du quartier Abbé Grégoire à Bagneux**

Une équipe au service du quartier

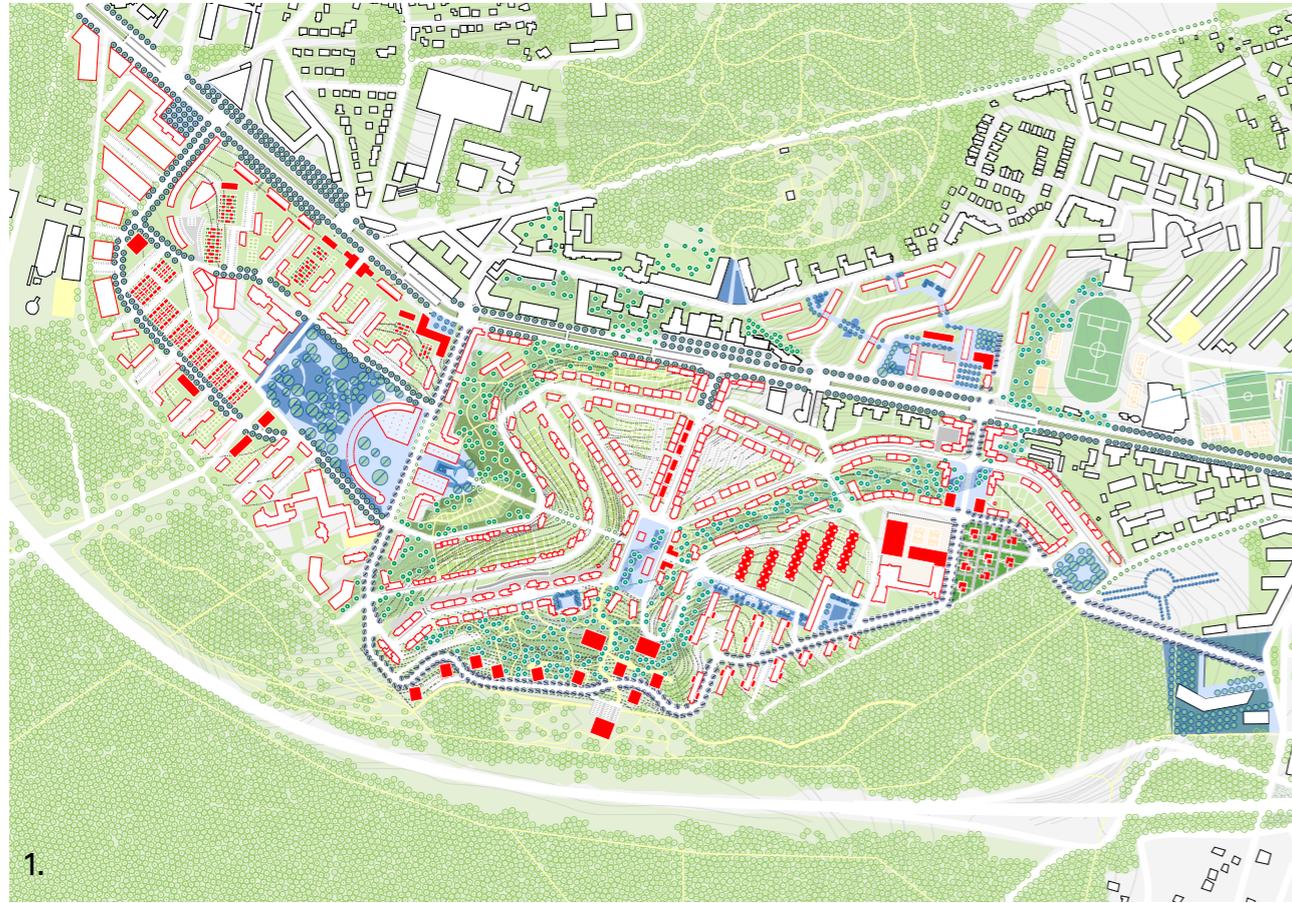


Notre équipe :

- une répartition claire des compétences et rôles de chacun mais une philosophie de projet partagée
- des références partagées
- une équipe avec une expérience dans le renouvellement urbain

L'ensemble de l'étude urbaine sera mené en étroite collaboration avec l'équipe en charge du diagnostic social, de la concertation et de la communication.

Quelques références de l'équipe (étude urbaine)



1. Etude urbaine Butte Rouge, Châtenay Malabry (2015-16) 2. Plan guide RU de Carriet Lormont, 729 logements (2017-18) 3. Accord Cadre renouvellement urbain Cité Claveau, Bordeaux, 450 logements (2015-2021) 4. Nouveau quartier durable Norra Kymlinge, Stockholm, 6000 logements, avec TRANSSOLAR (2017)

Quelques références de l'équipe (diagnostic social, communication et concertation)



1.



2.



3.

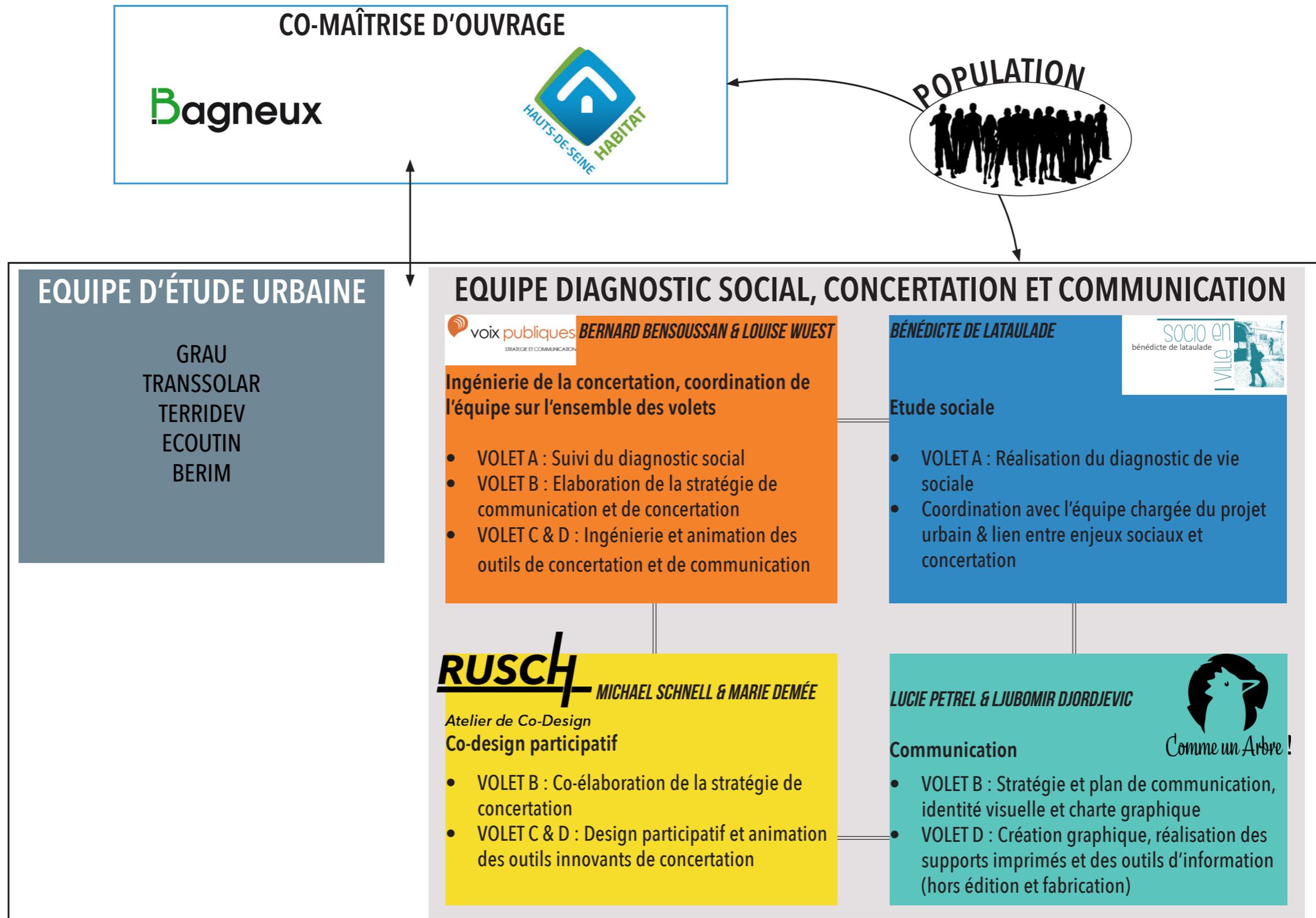


4.

1. Voix Publiques : dialogue élus / citoyens - Saint Jean-de-la-Ruelle 2. Socio en ville : diagnostic en marchant, étude NPNRU - Cléon juin 2017 3. Atelier Rusch : Maquette participative pour le réaménagement participatif du square de Grenoble – Massy, 2016-2017 4. :Comme un arbre : panneaux d'exposition évolutifs – Chécy, 2017

Diagnostic social, communication, concertation

une quadruple interface : avec la population; avec l'équipe urbaine, avec bailleur et avec la Ville



Plusieurs situations spécifiques



Des immeubles aux configurations semblables - plans, façades... - (1,2,3) mais avec un rapport au contexte différent (4)

Les continuités



L'avenue Paul Vaillant Couturier, un axe stratégique (1). Des continuités douces à l'est très empruntées (2,3,4). > un site qui n'est pas enclavé et qui constitue un lieu de passage important.

Les logements



Des espaces extérieurs verts généreux (1) mais aucun espace extérieur privé et peu d'appropriation des extérieurs. Des espaces communs avec des cages d'escalier éclairées (4). Des logements avec de petites pièces (2) en majorité traversants (3).

Trois enjeux principaux

1. un meilleur logement demain

- une réhabilitation à la hauteur des modes de vie contemporains
- une rénovation écologiquement exemplaire
- une offre diversifiée
- un logement ancré dans son environnement et dans un paysage

2. conforter un tissu urbain vert

- réorganiser et rationaliser le stationnement
- valoriser les circulations douces
- intensifier les usages des espaces extérieurs

3. l'avenue Paul Vaillant Couturier : une séquence urbaine à valoriser

- valoriser du patrimoine bâti et paysager
- caractérisation de cette séquence dans la grande séquence urbaine
- résorber la coupure (un quartier de part et d'autre de l'avenue)
par :
 - la création de nouvelles transversalités
 - la création de programmes plus mixtes le long de l'avenue

Un double regard sur le quartier : depuis le logement



Un double regard sur le quartier : depuis le logement

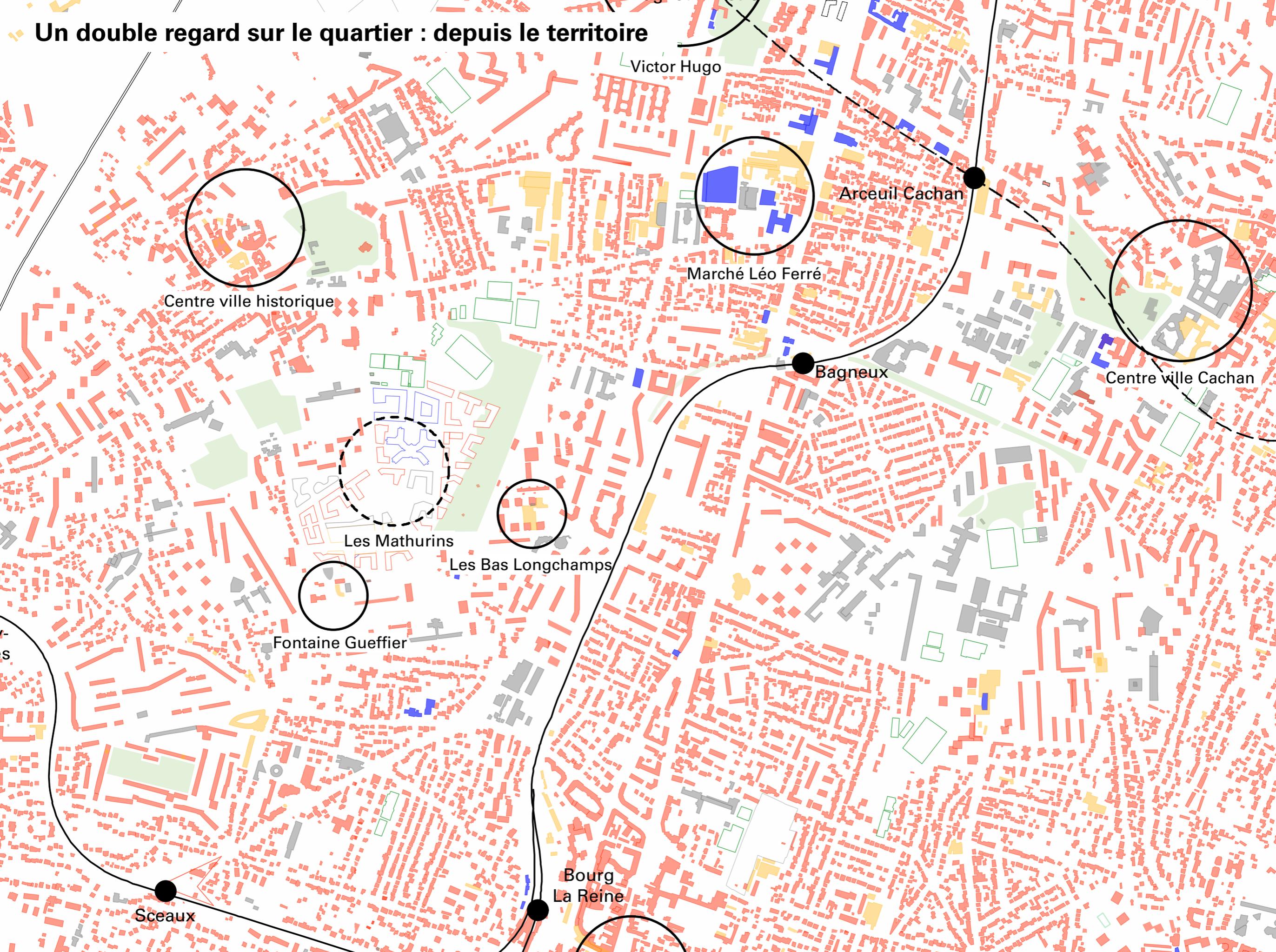
Une attention portée à la qualité résidentielle depuis le logement vers le territoire

Le logement sera analysé à partir de quatre critères :

- état du bâti (diagnostic technique)
- occupation sociale (diagnostic social)
- qualité intérieure du logement et potentiel d'évolutivité du plan
- le rapport du logement à l'environnement (vue, orientation, nuisances...)

> les choix en matière de réhabilitation/démolition/reconstruction qui devront se faire en prenant en compte tous les critères.

Un double regard sur le quartier : depuis le territoire



Un double regard sur le quartier : depuis le territoire

Un regard sur le devenir du territoire dans un contexte de mutations

Le logement sera analysé à partir de quatre critères :

- le tissu urbain et ses dynamiques d'évolution
- les grands projets en cours (Mathurins...)
- le quartier dans une constellation de centralités
- l'ancrage du site dans le paysage urbain au sein de la vallée de la Bièvre

Méthodologie : le diagnostic prospectif comme socle du projet urbain



Maquettes d'étude Bordeaux Caudéran et 50 000 logements

Importance du temps du diagnostic pour poser les bonnes bases du projet > vers un **diagnostic prospectif**
Le double regard porté permettra de croiser les informations et de constituer une grille de lecture collectivement construite définissant :

- les problèmes à résoudre
- les potentiels à consolider

Réalisation d'une maquette d'étude au 1/500e (60x100 cm environ)

Méthodologie : des temps de partage stratégiques

En plus des comités techniques et de pilotage, organisation de **temps de partage stratégiques**. Ils doivent permettre de discuter de la matière disponible et de partager une première grille de lecture

3 temps de partage avec les services de la ville et les acteurs concernés pour échanger et avancer sur les thématiques suivantes :

- stratégie habitat (présence du prestataire du diagnostic social)
- stratégie développement durable
- contexte métropolitain

+ une **visite des logements** en début d'étude

Nos 3 grands objectifs

- ✓ **Réaliser un diagnostic social du quartier** pour bien le comprendre et choisir la stratégie de communication et de concertation la mieux adaptée
- ✓ **Mobiliser** les habitants et susciter leur implication dans le projet de rénovation
- ✓ **Associer** la population à la construction du projet par différents temps et méthodes, **de la communication à la co-construction**

Nos 3 principes d'intervention

Une approche intégrée de la mission

- Enrichissement mutuel des missions le diagnostic social, de concertation et d'élaboration du projet urbain
- Partage de la connaissance, croisement des regards, mutualisation des compétences à toutes les phases de la mission...

Une communication combinant diffusion et remontée d'information

- Information continue et transparente en direction de tous les acteurs, pour une crédibilité et une confiance partagée
- Mobilisation en réseau pour une concertation aussi large que possible

Des pratiques de concertation à la fois innovantes et réalistes

- Co-construction et animation de proximité permettant la participation citoyenne du plus grand nombre
- Processus phasé, méthodique, calé sur l'agenda du projet urbain pour aboutir, dans le temps imparti, à la définition d'un projet d'aménagement optimal

Diagnostic social, communication et concertation : déroulement de la mission

VOLET A – DIAGNOSTIC DE VIE SOCIALE

Visite de site de l'équipe avec le bailleur, les gardiens d'immeubles et la Ville

Collecte et traitement de l'ensemble des données disponibles : définition du « portrait social »

Entretiens acteurs et habitants individuels ou collectifs + Ateliers thématiques + balade urbaine « habitants »

Elaboration et rédaction du diagnostic de vie sociale

Partage du diagnostic avec l'équipe chargée du projet urbain

Synthèse et restitution du diagnostic en COPIL

VOLET B - STRATEGIE DE CONCERTATION / COMMUNICATION

Esquisse de la stratégie de concertation et de communication pour associer la population à chaque étape du projet

Partage avec avec l'équipe, l'AMO urbaine et le COTECH

Elaboration de la note stratégique et du plan de concertation / communication

VOLET C - MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE CONCERTATION

Réunions publiques

Entretiens

Diagnostic en marchant

Balade urbaine sur un site de référence

Ateliers participatifs

Préfiguration d'une maison du projet, atelier paysage...

VOLET D - REALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION

Lettre du projet

Panneaux d'information évolutifs

Animation des réseaux sociaux

Atelier vidéo avec des jeunes du quartier

Diagnostic social, communication et concertation : déroulement de la mission

Arpenter le quartier
avec ses habitants
et usagers...



1. Atelier "hors les murs"

2. Atelier "thématique"

2. Atelier "maquette"

Mettre en situation pour
permettre à tous de
participer



Diagnostic social, communication et concertation : déroulement de la mission



Qualifier, accompagner les habitants dans la mobilisation citoyenne



Offrir des outils ludiques pour permettre à tous de contribuer à l'élaboration des politiques publiques



Redonner aux habitants du pouvoir d'agir sur leur quartier



Recueillir toutes les paroles pour élaborer l'intérêt général

Déroulé de l'étude urbaine

Phase 1 : Diagnostic (4 mois) > définir une grille de lecture partagée des enjeux et problématiques

Diagnostic urbain, paysager et fonctionnel (depuis le logement / depuis le territoire urbain et ses mutations)

Etude de marché Habitat

Enjeux de développement durable

Temps de partage avec les services de la ville et les acteurs concernés (3)

Phase 2 : Elaboration de scénarii (3 mois) > établir de scénarii pour la définition d'une stratégie partagée

Scénarii

Chiffrage, bilans et phasage

Définition des invariants

Stratégie de développement durable

Phase 3 : Elaboration d'un plan directeur (4 mois) > définir un plan directeur pré-opérationnel

Plan directeur > document de référence du projet

Bilan d'aménagement global

Phase 4 : Accompagnement réglementaire et opérationnel (4 mois) > accompagner la maîtrise d'ouvrage dans le montage opérationnel du projet

accompagnement réglementaire (GRAU)

accompagnement opérationnel (TERRIDEV)

> fiches actions

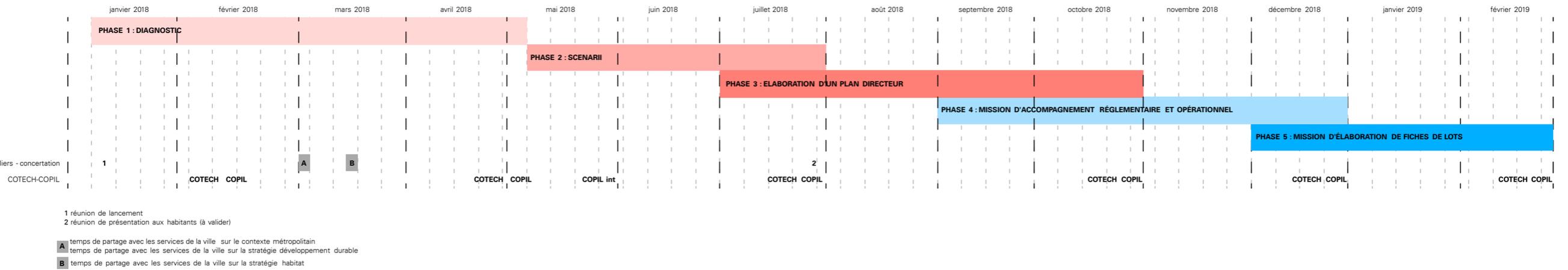
Phase 5 : Etablissement des documents préalables à l'encadrement des opérations de construction (3 mois)

> rédaction d'un cahier des prescriptions et de fiches de lot

cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

fiches de lot

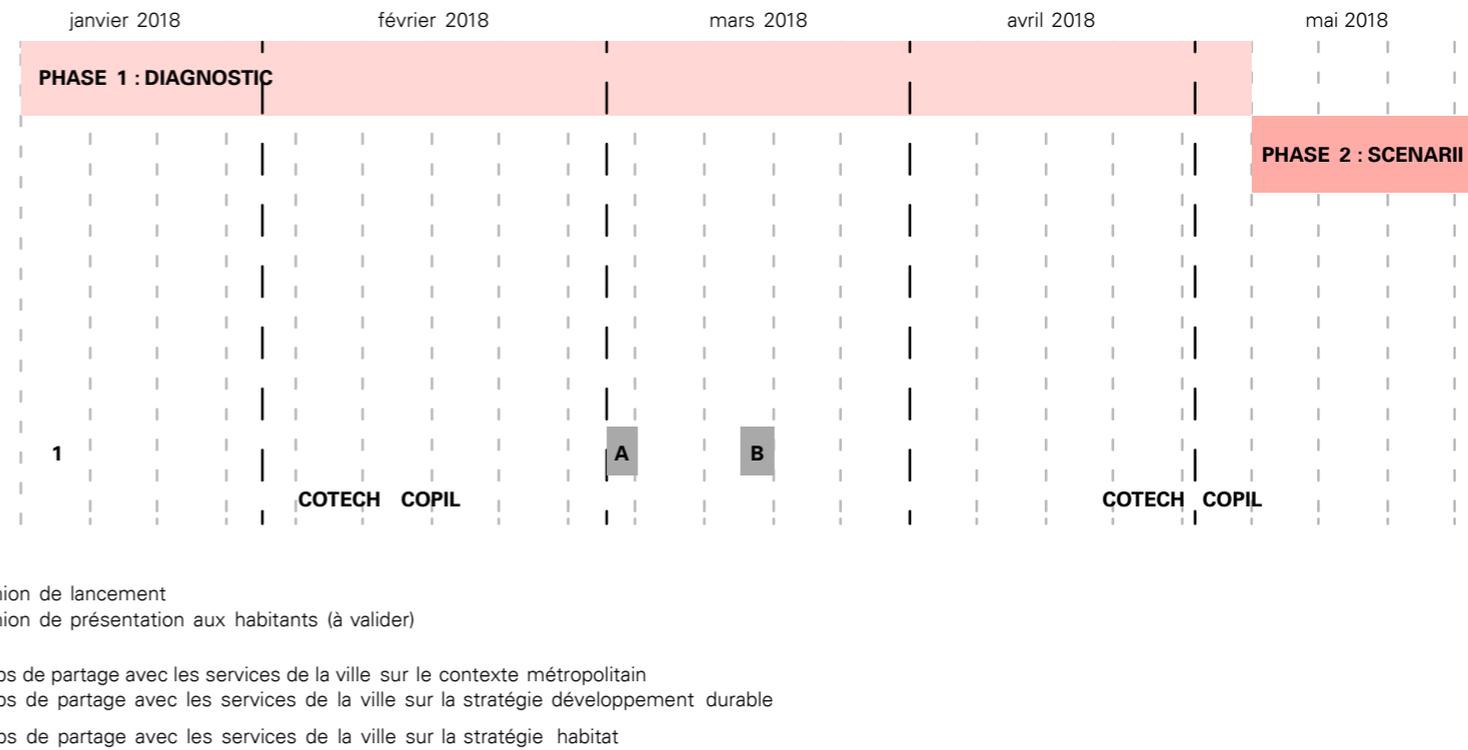
Calendrier prévisionnel (étude urbaine)



ZOOM sur la phase 1 diagnostic : planning proposé

> janvier - début mai 2018

- janvier : visite de site et visite des logements
- démarrage du diagnostic et de l'étude de marché habitat
- début mars : temps de partage avec les services de la ville 1 - contexte métropolitain et stratégie développement durable
- mi mars : temps de partage avec les services de la ville 2 - stratégie habitat
- fin avril COTECH
- début mai COPIL



Calendrier prévisionnel - phase diagnostic

ABBE GREGOIRE/MONTESQUIEU
 PLANNING PREVISIONNEL PHASE DIAGNOSTIC

équipe étude urbaine
 équipe communication/concertation/diagnostic social
 deux équipes ensemble

