

Rénovation urbaine Bagnolet – La Noue

Réunion publique

Point d'étape
20 octobre 2016



MAIRIE DE
BAGNOLET



Déroulé des échanges

Accompagnement des copropriétés privées Les Parcs de la Noue

Les Parcs de la Noue : principes de gestion des espaces ouverts

Etat d'avancement des études et des travaux



Accompagnement des copropriétés

Les Parcs de la Noue

**Les enseignements de la mission
d'évaluation des plans de sauvegarde
(PDS)**

**La poursuite de l'accompagnement des
copropriétés de la Noue**



Les enseignements de la mission d'évaluation des plans de sauvegarde Historique des dispositifs

■ Situation initiale : un complexe immobilier qui fonctionne mal

- 2 114 lots dont 1 232 de parkings, soit 710 copropriétaires en 2005
- **1 syndicat principal** en charge de la gestion des parties communes à tous les copropriétaires : dalle, centre Toffoletti, réseaux de distribution des fluides, entrepôts et parkings et parties communes diverses
- **7 syndicats secondaires** : 1 par bâtiment d'habitation et 1 pour le bâtiment de bureaux aujourd'hui démoli

■ Les interventions préalables aux plans de sauvegarde

- **1999** : Pré-diagnostic qui met en évidence de nombreux dysfonctionnements et envisage un projet de division en volume de la copropriété
- **2001** : Opération de Renouvellement Urbain
- **2003** : Signature d'une Convention Publique d'Aménagement pour la requalification du quartier entre la SEM PACT / DELTAVILLE et la Ville de Bagnolet
- **2005** : Le Syndicat principal est placé sous administration provisoire
- **2006** : Signature de 4 plans de sauvegarde d'une durée de 5 ans : 1 de scission, 3 sur les bâtiments

L'évaluation des plans de sauvegarde

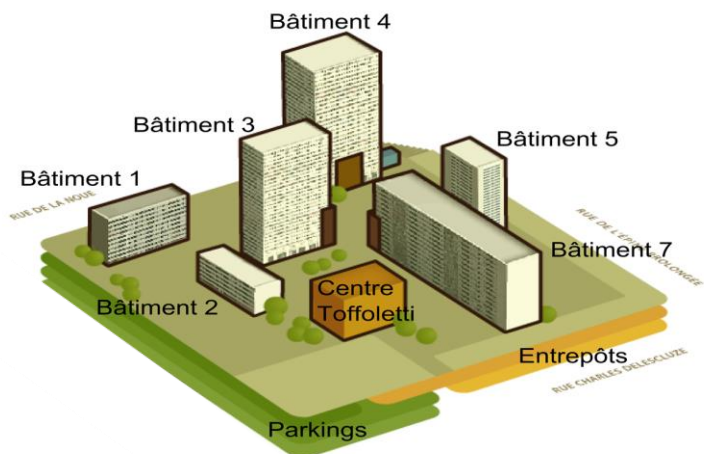
Bilan de la scission

Les objectifs initiaux du PDS de scission

- Autonomisation et simplification des différentes entités
- Un préalable aux autres objectifs :
 - Conforter l'activité économique
 - Améliorer le fonctionnement du parc de stationnement souterrain
 - Intégrer la dalle dans le domaine public

Des objectifs globalement atteints mais une scission incomplète

- Division en volume prononcée en 2009 par ordonnance du TGI de Bobigny
- Création de nouveaux lots qui étaient constitués en parties communes (Centre Toffoletti, dalle, locaux techniques)
- Création de nouvelles entités de gestion : 1 copropriété par bâtiment d'habitation, 1 copropriété pour les parkings, 1 pour les locaux d'activités, des lots pour les éléments destinés à être publics (dalle et Centre Toffoletti)
- Relations entre les nouvelles entités régie par un état descriptif de division en volume (EDDV) qui précise les servitudes entre les différents volumes
- 2011 : la scission devient effective avec l'achèvement des travaux d'individualisation des réseaux
- La liquidation du syndicat principal et des syndicats secondaires encore à finaliser



Les enseignements de la mission d'évaluation des plans de sauvegarde Bilans des PDS

■ Les objectifs des 3 Plans de sauvegarde pour les bâtiments d'habitation :

- Autonomisation des entités
- Redressement de la gestion de chaque copropriété
- Remise aux normes et de réhabilitation des bâtiments

■ Des objectifs qui ne sont que partiellement atteints :

- Des travaux engagés uniquement sur les bâtiments 4 et 5, malgré des besoins de travaux importants pour les autres bâtiments
- Insuffisante prise en compte des spécificités de chaque copropriété
- Des programmes de travaux très ambitieux mais sans possibilité de réalisation par tranche
- Des restes à charge trop élevés pour beaucoup de copropriétaires aux faibles revenus malgré les subventions publiques
- Une amélioration insuffisante de la gestion des copropriétés avec des taux d'impayés restant importants sur certains bâtiments
- Des situations nettement différenciées par bâtiment

⇒ **besoin d'un nouveau dispositif d'accompagnement**

La poursuite de l'accompagnement des copropriétés de la Noue

- Les actions poursuivies par la Ville de Bagnolet et Est Ensemble en 2017 :
 - Pour les bâtiments 4 et 5 :
 - Poursuivre l'accompagnement des travaux engagés
 - Engager un accompagnement des ménages en difficulté pour payer les charges et les travaux
 - Pour chaque copropriété de la Noue :
 - Connaître précisément l'ensemble des situations sociales et avoir un diagnostic juridique, technique et de gestion,
 - Proposer une assistance aux conseils syndicaux, aux gestionnaires et individuelle aux habitants
- Définition d'une stratégie de redressement des copropriétés et de réhabilitation du bâti :
 - à la fois globale pour l'ensemble immobilier
 - adaptée à chaque copropriété :
 - aux besoins techniques de chacun des bâtiments
 - aux capacités financières des copropriétés et des copropriétaires
 - En concertation avec les habitants et les partenaires (Préfet, ANAH...)
- Acquisition des volumes dents creuses par un bailleur social

⇒ un prestataire sera désigné en décembre 2016 pour assister la Ville de Bagnolet et Est Ensemble

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Point à date
20 octobre 2016

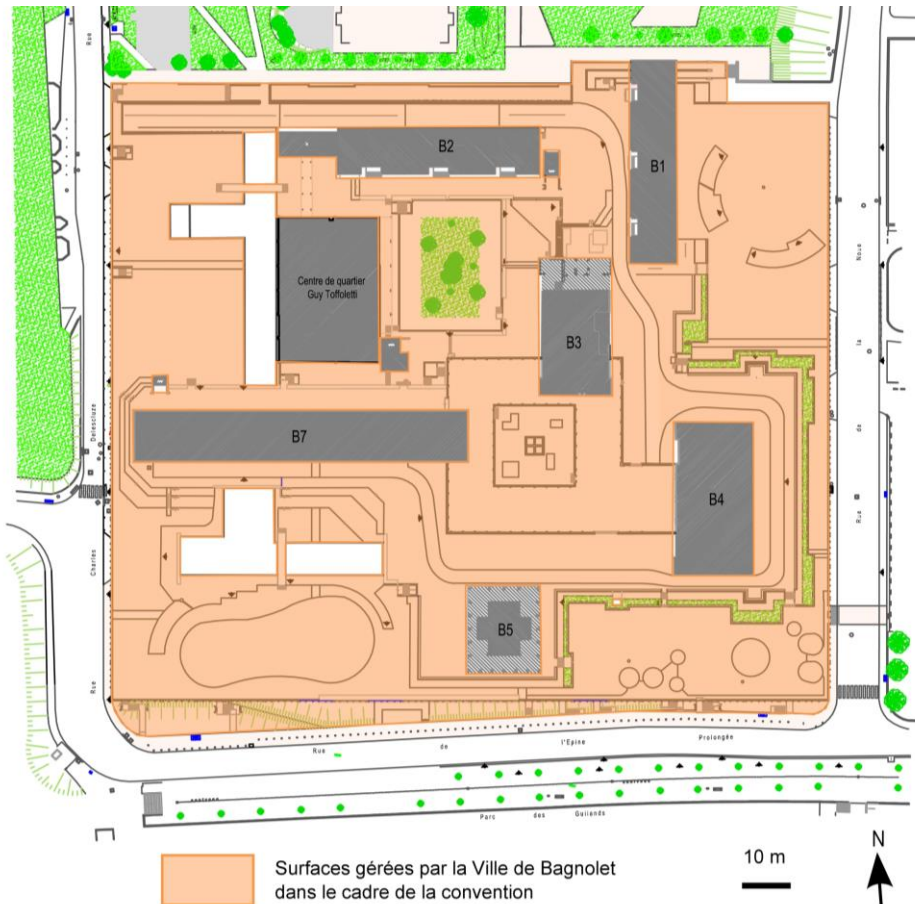


Les Parcs de la Noue aujourd'hui : principes de gestion des espaces extérieurs

Eclairage sur les responsabilités des intervenants



Gestion des espaces collectifs extérieurs des Parcs de la Noue



- Une convention de gestion transitoire opérante depuis juillet 2015 qui permet à la Ville d'intervenir sur les espaces collectifs de droit privé de la dalle

Gestion des espaces collectifs extérieurs des Parcs de la Noue

Des responsabilités sont désormais précisées :

VILLE DE BAGNOLET

Nettoisement des espaces extérieurs

Balayage des espaces communs de la dalle
Nettoyage et entretien des espaces verts
Propreté des locaux communs (techniques et
encombrants)

Hygiène des espaces et locaux communs (lutte contre les
nuisibles)

DELTAVILLE

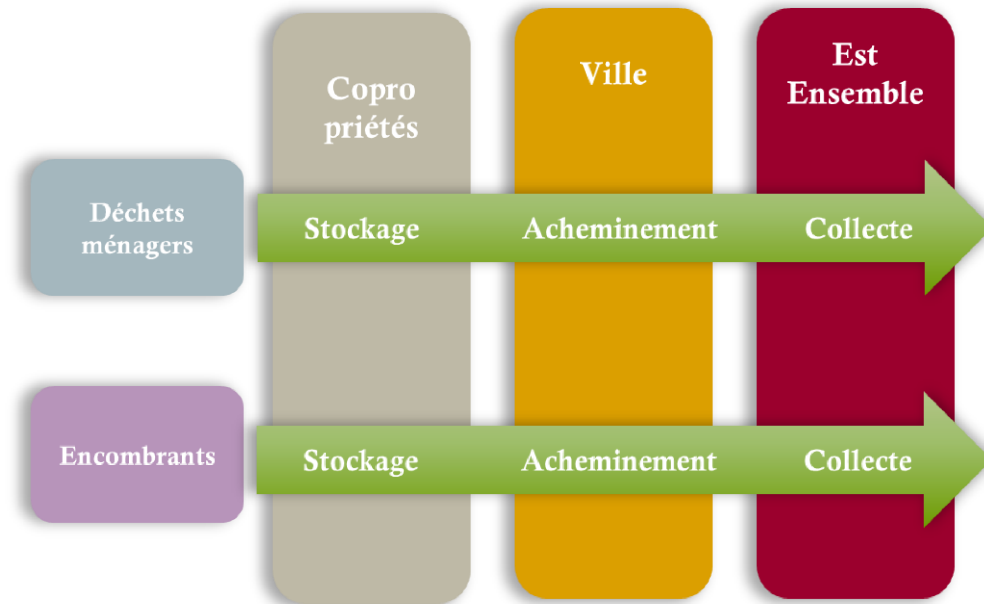
Travaux d'investissement
(d'aménagement et de viabilité) nécessaire
à l'usage des espaces communs

Maintenance et entretien des installations des espaces collectifs extérieurs

Maintenance et réfection des voies et cheminements
piétons
Entretien et maintenance des installations d'éclairage
Entretien et maintenance du mobilier

Gestion des déchets ménagers organisation et responsabilités

- **Le stockage des déchets à la charge des copropriétés :**
 - Entretien et propreté des locaux poubelles et des installations de vides ordures
 - Gestion des dotations de bacs OM
 - Sortie des bacs OM pour la collecte
- **L'acheminement des déchets et la gestion des locaux poubelles communs, par défaut, à la charge de la Ville**
 - Présentation des bacs OM sur le domaine public et leur réacheminement devant les immeubles (solution transitoire)
 - Entretien et propreté des locaux poubelles communs : encombrants et ordures ménagères
- **La collecte des déchets à la charge d'Est Ensemble**
 - Pour les encombrants : 2 fois par mois (les 1er et 3e lundis du mois) depuis la dalle
 - Pour les ordures ménagères : 5 fois par semaine, depuis le domaine public.



Gestion du stationnement organisation et réglementation

	Accès temporaire à la dalle	Stationnement permanent	
Statut	Espace privé Fermé au public En impasse	Parkings souterrains (copropriété)	Espace public réglementé (zone bleue)
Procédure	Demandes d'autorisation auprès de la Direction de la Voirie	Achat ou location de place	Résidents : macaron sur demande à la Direction de la Voirie
Moyen de contrôle	Vidéosurveillance depuis l'hôtel de ville 24h/24h, 7j/7j Réquisition permanente	Gardiennage 24h/24h, 7j/7j Réquisition permanente	Présence du macaron Disque (stationnement temporaire)
Autorité habilitée à intervenir	Police nationale	Police nationale	Agents de surveillance de la voie publique Police nationale

Au quotidien, qui fait quoi ?

Copropriété des parkings

Gestion du parking souterrain	Syndic de gestion SEGINE	01.53.80.93.07
-------------------------------	--------------------------	----------------

Copropriété des immeubles

Propreté des abords des immeubles, Gestion des parties et locaux communs des immeubles	Gardien d'immeuble ou employé de ménage	
---	--	--

Ville de Bagnolet

Hygiène (dératisation) des espaces collectifs extérieurs	Service communal d'hygiène et santé	01.56.63.91.18 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h
--	--	--

Propreté des espaces collectifs extérieurs Taille, tonte des espaces végétalisés	Direction de la propreté et des espaces verts	01.49.93.66.25 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h service.proprete@ville-bagnolet.fr
---	--	--

Gestion de la barrière, Eclairage des espaces collectifs extérieurs Curage des tuyaux de canalisation	Direction de la voirie et des déplacements urbains	01.49.93.60.51 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h service.voirie@ville-bagnolet.fr
---	---	--

Deltaville

Travaux de réaménagement de la dalle et de réhabilitation des équipements publics	Direction du projet urbain	01.49.88.98.84 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h d.milazzo@deltaville.fr
--	----------------------------	--

Est Ensemble

Collecte des déchets ménagers, Fourniture de bacs, installation composteurs Renseignement sur les jours de collecte et conseils aux gestes de tri	Direction de la prévention et de la valorisation des déchets	Info déchets : 0 805 055 055 (appel gratuit) renseignements-dechets@est-ensemble.fr
---	---	--

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Point à date
20 octobre 2016



Etat d'avancement des études et travaux

**Relocalisation des activités du centre
Toffoletti dans le local BodyOne**

**Création d'un équipement unique alliant
centre culturel et social et multi-accueil de
la petite enfance**

Réaménagement de la dalle



Calendrier prévisionnel des études et travaux

	2016		2017												2018		2019		2020	
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Bâtiment 4	■	■	■																	
Bâtiment 5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■										
Relocalisation Toffoletti BodyOne (marché)	■																			
Relocalisation Toffoletti BodyOne (travaux)		■	■	■	■	■														
Restructuration Toffoletti et crèche (études)		■	■	■	■															
Restructuration Toffoletti et crèche (PC + purge)						■	■	■	■	■	■	■	■							
Restructuration Toffoletti (passation marché)														■	■					
Restructuration Toffoletti et crèche (travaux)																■	■	■	■	■
Aménagement dalle (études)		■	■	■	■	■														
Aménagement dalle (PC + purge)							■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Aménagement dalle (passation marché)															■					
Aménagement dalle (travaux)															■	■	■	■	■	■

Gestion des chantiers

- Information des habitants par les entreprises
- Pour les travaux à forte nuisance, des tranches horaires peuvent être imposées afin de limiter les désagréments
- Maintien des circulations (piétonnes et automobiles) et des accès aux résidences et aux commerces durant les travaux
- Nettoyage quotidien des espaces de chantiers
- Sécurisation des chantiers et des itinéraires temporaires

⇒ En cas de non-respect de ces orientations, les entreprises pourront se voir refuser l'accès à la dalle

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Point à date
20 octobre 2016

