

Concertation sur la réhabilitation et résidentialisation de 891 logements du secteur Maladrerie

Compte rendu de l'entretien conduit par Res publica avec le collectif de la Maladrerie

Date : 16/11/2023

Lieu : salle de quartier de la Maladrerie.

Dans le cadre du NPNRU du quartier Emile Dubois-Maladrerie, 891 logements qui composent le secteur Maladrerie feront l'objet d'opérations de résidentialisation et de réhabilitation à partir de 2024. Res publica, cabinet de conseil spécialisé en concertation et participation citoyenne a été missionné par l'OPH et la RIVP pour accompagner la concertation sur ce projet. La première étape de la mission de Res publica consiste à rencontrer des acteurs du secteur afin de mieux comprendre le contexte du projet, leurs attentes en matière de concertation et de les associer dès le départ à la démarche. Ces entretiens leur permettront enfin de préciser leur démarche de concertation.

L'entretien ci-dessous a été mené par Déborah CHAUVET et Giselle DIAMPOVA du cabinet Res publica.

Présents :

- Lionel Dionnet, membre de la CNL et d'Avisa, habitant à la Maladrerie depuis 1996
- Danielle Mairesse, membre de la CNL et d'Avisa, habitante à la Maladrerie depuis 34 ans
- Françoise Pothier, membre de la CNL, de Jardins à tous les étages et Capa, habitante à la Maladrerie depuis 40 ans
- Katherine Fiumani, membre de Jardin à tous les étages, habitante à la Maladrerie depuis 40 ans à la Maladrerie
- Nicole Picquart, membre de la CNL et de Jardins à tous les étages, ainsi que du conseil citoyen Nord, habitante à la Maladrerie depuis 1972
- Mireille Rivat, membre de Jardins à tous les étages et de l'association Voix Publique
- Gilles Jacquemot, habitant à la Maladrerie depuis 1980
- Raymonde Chibouni, habitante à la Maladrerie depuis 2000
- Jean-Loup Ogé, membre de Jardins à tous les étages, habitant à la Maladrerie depuis 1979
- Renan Foucre, habitant à la Maladrerie depuis 1981
- Alphie Okamba, agente de proximité développement local sur le quartier Emile Dubois Maladrerie (Mairie d'Aubervilliers)
- Alexandre Ngaleu, habitant de la Maladrerie, anciennement président du conseil de quartier

Présentation du collectif

1. Pouvez-vous nous présenter brièvement l'histoire du collectif ?

Le collectif a été constitué en 2021 par des habitants de la Maladrerie à l'occasion du projet de rénovation urbaine du quartier. A sa création, il était composé de 7 associations. L'objectif initial était

d'imposer une concertation sur le projet. La première réunion entre le collectif, la ville d'Aubervilliers et le collectif n'a eu lieu qu'en janvier 2023.

2. Qui sont les associations membres du collectif ? Combien de membres sont présents dans le collectif ?

Aujourd'hui, le collectif est constitué des associations suivantes : Confédération nationale du logement (CNL), Jardins à tous les étages, Avisa, Lyrico, Voix publique, Approches, ANGI, CAPA, Aux 3 Boss.

Les acteurs du quartier

3. Quels sont les autres acteurs du quartier importants à rencontrer et à associer à la concertation (hormis les habitants) ?

Res publica pourrait rencontrer le bureau des heures invisibles. C'est une association qui donne des cours de langue française à des femmes qui ne parlent pas français.

Le projet

4. Quelles informations avez-vous sur le projet actuellement ?

D'une manière générale, le collectif déplore un manque d'information et de communication sur le projet. Une réunion publique sur le projet a eu lieu en juin dernier. Une autre réunion avec l'agence Voix publique a lieu le 12 octobre dernier.

Le collectif a compris que la réhabilitation des immeubles sera effectuée par l'extérieur. Il ignore en quoi consistera la résidentialisation et la manière dont seront relogés les locataires concernés par la réhabilitation des pavillons. Il ignore également ce qu'il adviendra des espaces verts.

5. Quel regard portez-vous sur le projet ? Quels sont vos points de préoccupation ?

Le collectif porte une attention particulière aux éléments suivants :

- Préserver l'architecture de la Maladrerie. Le collectif a déposé une demande d'inscription aux monuments historiques pour une partie de la Maladrerie.
- Préserver l'unité de la Maladrerie malgré la cession d'une partie du patrimoine à la RIVP :
 - Le collectif craint que la cession à la RIVP crée une frontière, une discontinuité entre le patrimoine possédé par la RIVP et celui possédé par l'OPH, rompant ainsi l'unité de la Maladrerie.
 - Organiser une gestion commune de la Maladrerie : le collectif craint que la cession aboutisse à une gestion différenciée du patrimoine à partir de 2025, à la fin des travaux. Cela pourrait impliquer des niveaux d'intervention différents sur les logements et pourrait être source de conflits. L'élaboration d'un cahier des charges commun à l'OPH et à la RIVP pour choisir un prestataire unique serait une solution.
 - Le collectif souhaiterait que le protocole de Jardins à tous les étages soit commun à l'OPH et à la RIVP.
- Préserver le patrimoine végétal de la Maladrerie.
- Préserver les cheminements piétonniers de la Maladrerie. Le collectif craint que la résidentialisation de la Maladrerie induise l'enfermement d'îlots de la cité, contraire aux

principes architecturaux de Renée Gailhoustet (quartier imaginé dans sa globalité avec des cheminements permettant aux piétons de traverser le quartier et de s'arrêter à des points de rencontre). De plus, le collectif redoute que la résidentialisation ne porte pas les fruits escomptés, à l'instar de la résidentialisation de l'îlot Daquin qui a été un échec puisque toutes les grilles sont désormais ouvertes et le code d'accès cassé, et qui a rompu un cheminement. Le budget de la résidentialisation pourrait servir à d'autres aménagements.

- Avoir des informations la réhabilitation en milieu occupé des pavillons de la Maladrerie. « *A quel moment commencent-ils à réparer les pavillons ?* ». « *Où met-on les habitants ?* ». En outre, le collectif est en attente de la dernière étude de l'OPH sur l'amiante des pavillons, l'amiante justifiant la nécessité d'effectuer la réhabilitation en milieu occupé.
- Conserver les deux pavillons qui risquent d'être démolis dans le cadre du projet. Le collectif ne comprend pas pourquoi deux pavillons seraient démolis puisque les pavillons sont imbriqués les uns avec les autres.
- Avoir des informations sur le projet, notamment sur le calendrier des travaux.
- Comprendre le coût de la réhabilitation : un membre du collectif indique qu'il n'y a jamais eu de ravalement de façade à la Maladrerie, alors que des ravalements sont effectués tous les 25 ans dans les cités. Dès lors, pourquoi la réhabilitation de la Maladrerie coûte-t-elle plus cher que d'autres cités alors qu'aucun frais n'a été engagé pour un ravalement ?

Le travail sur l'histoire et la mémoire du quartier

6. Quels sont les travaux réalisés sur la mémoire du quartier ? Pouvez-vous nous en parler rapidement ?

Les travaux suivants ont été réalisés sur la mémoire du quartier :

- Evènement *Il était une fois la Maladrerie : hommage à Renée Gailhoustet* (samedi 07 octobre 2023)
- Travail des archives d'Aubervilliers qui préparent un événement pour l'an prochain
- Exposition de Marc Pataut
- Archives départementales de Seine-Saint-Denis pour se documenter sur l'histoire de la Maladrerie
- Film sur le quartier de la Maladrerie sur le site du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis.

7. Quels sont les acteurs artistiques et culturels importants à associer à cette phase de travail sur l'histoire et la mémoire du quartier ?

Ces acteurs pourront être associés à la phase de travail sur l'histoire et la mémoire du quartier : l'Espace Renaudie, le collectif des artistes de Fanny Béguery et l'association Lyrico.

8. Quelles sont vos attentes vis-à-vis de notre mission sur ce sujet ?

Le collectif souhaiterait avant tout être écouté. Il confirme qu'il serait intéressant d'organiser une balade à la Maladrerie avec les habitants en expliquant la vision de l'architecte Renée Gailhoustet en vue de comprendre l'âme profonde du quartier.

La stratégie de concertation

9. Concernant la réhabilitation, quels sont les sujets que vous aimeriez aborder lors de la concertation pour enrichir la programmation de l'architecte urbaniste coordonnateur ?

Le collectif souhaiterait aborder toutes les problématiques qui concernent les espaces intérieurs de la Maladrerie :

- De nombreux halls ont été refait récemment.
- La nécessité de rouvrir les locaux pour les vélos et les poussettes, actuellement fermés.
- Les évacuations d'eau, qui sont très longues du fait de la grande imbrication des logements.
- La plomberie présente des malfaçons. Les tuyaux de plomberie sont anciens et se bouchent.
- Les panneaux électriques sont anciens et ne sont pas aux normes.
- La pluie engendre des infiltrations sur les terrasses.
- Des problèmes existent au niveau des volets.
- Des problèmes existent au niveau de certains chauffages. Le système de chauffage n'est pas le même dans l'ensemble des logements. Le collectif a appris que des radiateurs numériques allaient être installés. Or, ils sont très satisfaits des chauffages à accumulation et craignent d'avoir des pannes sur les chauffages numériques.
- Des poubelles sont laissées devant la porte du local à ordures. Il devrait y avoir un système de badge pour que tout le monde puisse accéder au local à ordures. Une autre alternative serait d'avoir des locaux poubelles en sous-sols. Le collectif estime que Plaine Commune est très en retard sur ces questions.

10. Concernant la résidentialisation, quels sont les sujets que vous aimeriez aborder lors de la concertation pour enrichir la programmation de l'architecte urbaniste coordonnateur ?

Le collectif se demande à quel niveau la résidentialisation se fera et quelle forme elle prendra.

Le collectif s'interroge sur les objectifs la résidentialisation. Ses membres ont compris que la résidentialisation viserait d'une part à clarifier les espaces publics (Plaine Commune et Ville d'Aubervilliers) et privés (OPH) de la Maladrerie. Pourtant, selon le collectif, le problème n'est pas tant la lisibilité des espaces mais le fait que les services se renvoient la balle concernant l'entretien du patrimoine. La solution serait par conséquent d'avoir un prestataire unique, financé par l'OPH et Plaine commune, qui s'occupe de l'entretien du patrimoine.

La résidentialisation viserait d'autre part à répondre à des problématiques de sécurité. Cependant, le collectif considère qu'il n'y a pas plus d'insécurité à la Maladrerie que dans une autre cité. Le sentiment d'insécurité est surtout ressenti par les personnes n'habitant pas la Maladrerie. Par exemple, la Maladrerie n'a pas été touchée par les émeutes de 2005 ni de 2023. Le collectif estime que l'architecture permet de pacifier les rapports entre les habitants, contrairement à une architecture sous forme de tours. De plus, des médiateurs de nuit d'Aubermédiation intervenant à la Maladrerie et la police ont mené un travail très efficace ces dernières années.

11. Pensez-vous que les autres parties prenantes (habitants/usagers du quartier/commerçants) voudront aborder d'autres sujets que ceux que vous avez cité ? Si oui, lesquels ?

Deux habitants de la Maladrerie qui ne sont pas membres du collectif ont pris la parole pour répondre à cette question.

Alphie Okamba explique qu'elle a habité à la Maladrerie lorsqu'elle avait 16 ans. Malgré cela, elle a du mal à se repérer à la Maladrerie. Cela doit être encore plus compliqué pour une personne qui ne

connait pas du tout la Maladrerie. En effet, les chemins se ressemblent beaucoup et il n'y a pas de panneaux d'indications. La signalétique mériterait d'être améliorée.

Pour des membres du collectif, cela correspond à la vision de l'architecte Renée Gailhoustet qui souhaitait que les personnes se perdent dans la cité.

Un autre habitant de la Maladrerie estime que la résidentialisation n'est pas forcément un problème si elle est bien pensée. Il explique qu'actuellement des usagers traversent la Maladrerie pour trouver leur chemin, ce qui crée un sentiment d'insécurité pour les habitants. La résidentialisation pourrait être un moyen de répondre à ce problème.

La mobilisation des habitants

12. Comment informer et mobiliser les habitants pour la concertation ?

Les moyens suivants peuvent être envisagés :

- Information dans les halls d'immeubles
- Courriers personnels nominatifs. Cela a très bien fonctionné pour la réunion sur la cession d'une partie du patrimoine de la Maladrerie à la RIVP.
- Tracts dans les boîtes aux lettres. Toutefois, les tracts trop impersonnels risquent de ne pas retenir l'attention des habitants.
- Opérations pieds d'immeuble en variant les jours et les horaires (sans oublier les fins de journée).
- Mise en place de référents d'escaliers.

Pour la suite, Res publica pourra contacter le collectif sur l'adresse suivante : amis_de_la_mala@framalistes.org. Le collectif sera invité aux événements de concertation, au même titre que tous les autres habitants et usagers de la Maladrerie. Les artistes présents à la Maladrerie y seront également conviés.