



**GRAND PARIS
HABITAT**



122 rue André

Karman

93300

**AUBERVILLIERS (93) – NPNRU secteur la Maladrerie
Réhabilitation – résidentialisation de 891 logements**

**CAHIER DES CHARGES D'ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR LA
CONCERTATION ET LA COMMUNICATION DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION-
RESIDENTIALISATION DE 891 LOGEMENTS SECTEUR MALADRERIE**

Cahier des Clauses Techniques Particulières CCTP

Table des matières

1. PRESENTATION DE L'OPERATION	3
1.1. Contexte du projet urbain	3
1.2. Composition générale du secteur Maladrerie	4
1.3. Programmation du projet urbain (phase 1)	5
1.4. Identification des maîtres d'ouvrages	6
2. DESCRIPTION DES MISSIONS DE L'AMO CONCERTATION	7
2.1. Missions de l'AMO Concertation.....	7
2.2. Calendrier prévisionnel et durée de la mission	11
2.3. Compétences exigées.....	12
2.4. Pilotage et organisation des missions.....	12
3. ANNEXES	14
3.1. Pré-programme de réhabilitation	14
3.2. Pré-programme de résidentialisation	16

PROGRAMME DE L'OPERATION

AUBERVILLIERS (93) - NPNRU secteur la Maladrerie

Réhabilitation- résidentialisation de 891 lots

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Contexte du projet urbain

Le quartier **Emile Dubois - Maladrerie à Aubervilliers** se situe à l'Est de la ville, à proximité immédiate du Fort d'Aubervilliers et dispose d'une **bonne desserte en transports en commun** (ligne 7 et la ligne 15 du Grand Paris Express en cours de construction). C'est aujourd'hui **l'un des quartiers les plus verts d'Aubervilliers** qui s'inscrit au cœur de la trame verte qui s'étend du canal Saint-Denis jusqu'au Fort d'Aubervilliers.

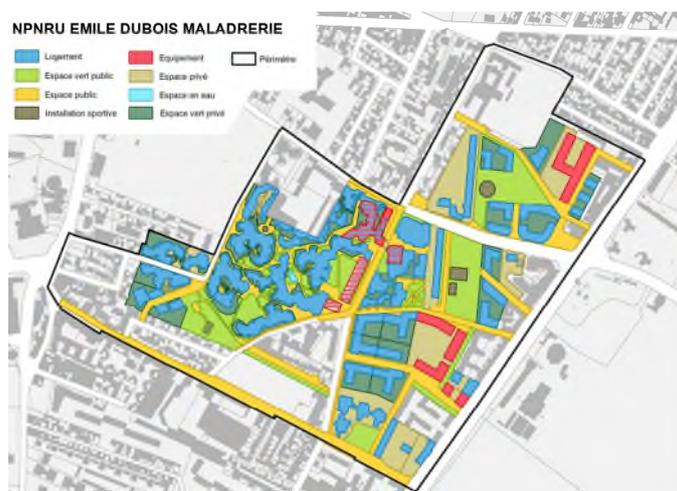
Ce quartier identifié au sein du QPV fait l'objet du NPNRU de la ville d'Aubervilliers dont le porteur de projet est l'EPT Plaine Commune.

Le secteur Maladrerie, construit de 1975 à 1986, a été conçu par l'architecte **Renée Gailhoustet** sous la forme d'une « Utopie construite ». Labellisée « Patrimoine du XXème siècle » en 2009 puis « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2016, elle se distingue par sa forme architecturale et urbaine singulière qualifiée de proliférante. Son rapport d'imbrication à la nature prononcé fait de ce site un **véritable îlot de fraîcheur et réservoir de biodiversité**, par ses **nombreuses terrasses plantées** accessibles et non accessibles, ses **jardins** privatifs et publics et ses **cheminements végétalisés**. Les **logements** qui la compose sont **tous différents** avec des surfaces et typologies variées (duplex, pièces triangulaires). Elle offre différents types d'habitats allant du bâtiment collectif R+7 au pavillon individuel, chacun desservi par des cheminements piétons multiples et labyrinthiques (allées, venelles, impasses, passages sous porche, coursives).

La Maladrerie souffre aujourd'hui de **multiples dysfonctionnements et désordres techniques** (éclats de béton, étanchéité du bâti, espaces publics et privés peu hiérarchisés). Elle est qualifiée notamment de **passoire énergétique**. Sa **population est très sociale avec plus de 50% des ménages en dessous des plafonds PLUS**. **L'attractivité du quartier est faible** avec un taux de rotation constaté à 10% en raison du prix élevé des charges et la spécificité des logements (agencements difficiles).

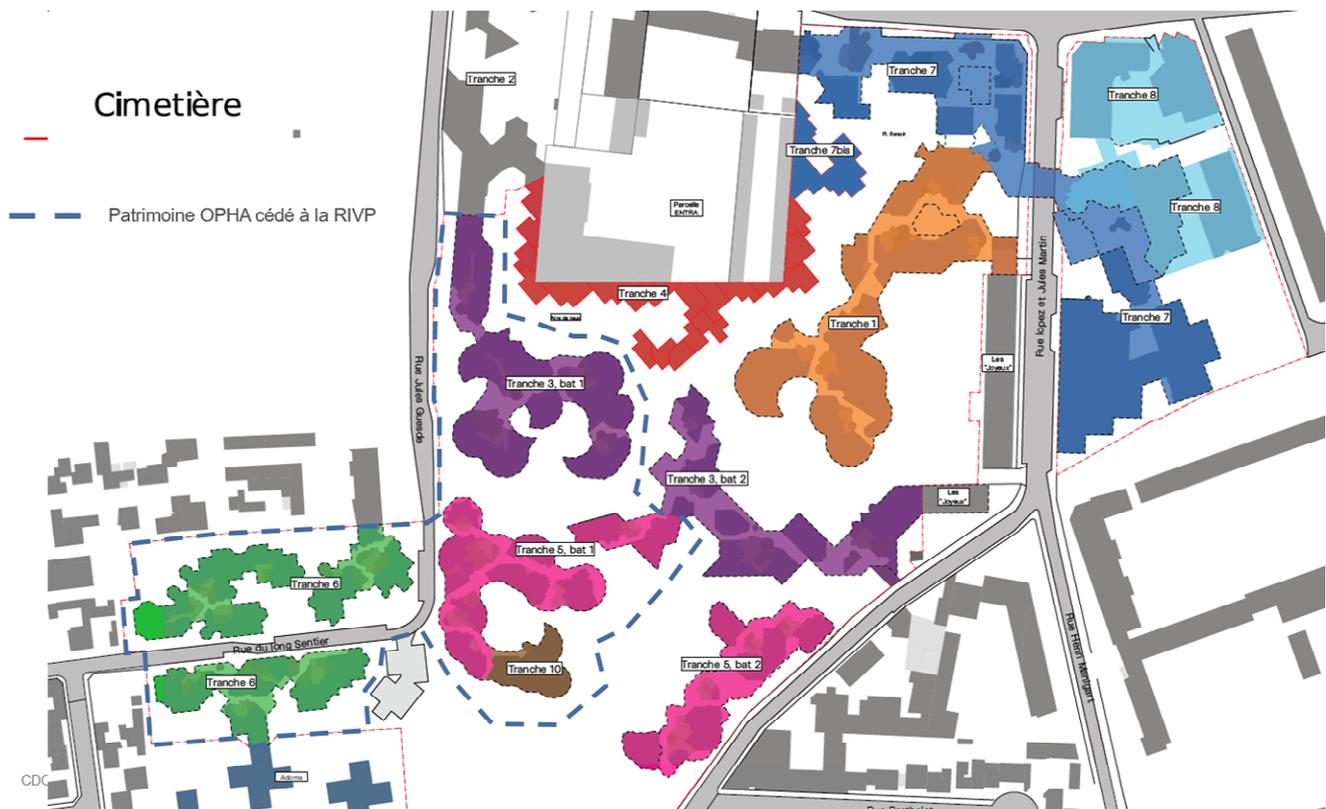
Le secteur Maladrerie appelle donc une **rénovation d'ampleur via une approche sensible**, à dessiner en lien étroit avec **l'EPT Plaine Commune, la ville, l'ABF, le tissu associatif local et ses habitants**.

Sa rénovation s'inscrit dans le projet global de rénovation urbaine NPNRU du quartier Emile Dubois-Maladrerie.



Périmètre du projet NPNRU du quartier Emile Dubois – Maladrerie

1.2. Composition générale du secteur Maladrerie



Périmètre du projet global de rénovation urbaine du secteur Maladrerie

L'opération se compose de 891 lots répartis comme suit :

Adresse	Typologie	Nombre de lots	Dont logements	Dont appartements atelier	Dont ateliers
TOTAL SECTEUR MALADRERIE		891	853	10	28
Patrimoine OPHA		548	526	4	18
1 à 7 allée H. Matisse	tranche 1	141	137	4	
5 à 7 allée G. Braque/8 Matisse	tranche 3 bâtiment 2 (3B)	92	90		2
5 à 11 rue de la Maladrerie	tranche bâtiment 2 (5b)	64	64		
Ensemble Daquin Truffaut Renoir	tranche 7	159	146		13
Ensemble Becker/Grémillon/Méliès/Leblanc	tranche 8	65	62		3
1 à 20 allée N. de Staël	tranche 4	20	20		
22 allée N. de Staël	tranche 7bis	7	7		
Patrimoine RIVP		343	327	6	10
1 à 4 allée G. Braque/ 6 rue J. Guesde	tranche 3 bâtiment 1 (3A)	112	108		4
1 à 3 allée G. Courbet/2 & 4 allée J. Guesde	tranche bâtiment 1 (5a)	84	73	5	6
21 à 49/26 à 36 rue du Long Sentier	tranche 6	137	136	1	
2 allée J. Guesde et 4 allée G. Courbet	tranche 10	10	10		

Les logements ont tous une configuration qui leur est propre.

1.3. Programmation du projet urbain (phase 1)

L'OPH d'Aubervilliers, initialement propriétaire de 891 lots répartis sur plusieurs tranches (853 logements, 10 appartements-ateliers, 28 ateliers), cède 40% de son patrimoine à la RIVP, soit 343 lots.

Cette diversification des propriétaires sur le quartier repose sur la volonté de disposer d'un opérateur en capacité de porter conjointement avec l'OPH d'Aubervilliers, ce projet de rénovation ambitieux tant dans ses investissements initiaux que dans la gestion à venir.

Ainsi :

- La réhabilitation et la résidentialisation des lots qui resteront propriété de l'OPH d'Aubervilliers seront financés par l'ANRU,
- Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation du patrimoine cédé à la RIVP seront financés en droit commun,
- Le réaménagement de l'intégralité des espaces extérieurs du parc social sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPT Plaine Commune sera financé par l'ANRU et conduit par leur propre maîtrise d'œuvre urbaine.

Un protocole signé par l'OPH d'Aubervilliers et la RIVP définit les conditions de cession et les ambitions sur lesquelles les deux parties s'engagent pour réhabiliter le secteur Maladrerie. Ainsi, pour garantir l'homogénéité du projet de réhabilitation-résidentialisation, un programme de travaux commun doit être esquissé, concerté et **réalisé dans le temps du projet NPNRU global du quartier Emile Dubois-Maladrerie**.

Pour mener ce chantier, les deux maîtres d'ouvrages forment un groupement de commande et désignent conjointement un AMO Architecte-urbaniste coordonnateur en charge de la définition et un AMO Concertation (objet du présent marché). Un travail partenarial étroit entre ces deux AMO sera attendu afin d'assurer une conception du projet adaptée aux multiples enjeux du site et aux attentes des différents acteurs, notamment des premiers intéressés : les locataires.

1. Le rôle de l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur

L'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur sera désigné dans le courant de l'automne 2023 et démarrera sa mission par la production d'une maquette numérique BIM/CIM du projet de réhabilitation-résidentialisation globale de la Maladrerie pour le compte de l'OPH d'Aubervilliers et de la RIVP. Il travaillera la maquette sur la base d'une définition des prescriptions architecturale et paysagère qui sera réalisé en concertation / co-construction avec les habitants et les collectifs associatifs présents sur le quartier. Par la suite, il appuiera l'OPH d'Aubervilliers et la RIVP dans la constitution du dossier de consultation des entreprises qui enclenchera la phase opérationnelle du projet de réhabilitation du secteur Maladrerie (phase 2 : conception et phase 3 : travaux).

Parralèlement, Le porteur de projet EPT Plaine Commune mandate une maîtrise d'œuvre urbaine chargée de piloter le projet de réaménagement du NPNRU Emile Dubois-Maladrerie. Cette Maîtrise d'œuvre urbaine traitera notamment les thématiques de concertation du volet aménagement des espaces publics. Un travail partenarial entre l'AMO Concertation, l'AMO architecte-urbaniste coordonnateur et la maîtrise d'œuvre urbaine de Plaine Commune sera attendu tout au long de sa mission afin d'assurer une conception du projet adaptée aux attentes des partenaires.

2. Production d'une maquette numérique pour communiquer et concerter le projet urbain

L'architecture complexe de la Maladrerie et l'enchevêtrement des espaces publics - privés altèrent la lisibilité du site.

L'OPH d'Aubervilliers et la RIVP souhaitent donc intégrer **une démarche BIM / CIM** sur le projet de requalification du secteur de la Maladrerie afin d'investir dans un **outil opérationnel facilitant la**

communication avec tous les publics (partenaires, habitants, entreprises ...). L'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur produira une maquette numérique du projet urbain au service de la concertation en co-construction et à la communication auprès du public.

La modélisation BIM / CIM concernera tous les espaces à la propriété de l'OPH d'Aubervilliers et de la RIVP et plus particulièrement :

- Les espaces extérieurs privés (espaces résidentialisés ouverts et/ou fermés, jardin privés) ;
- L'enveloppe des bâtiments en intégrant les toitures terrasses végétalisées ;
- Les espaces en rez-de-chaussée sous dalle accessibles au public ;
- Les espaces en rez-de-chaussée sous dalle privés (résidentialisés, locaux techniques ou commerciaux) ;
- Les parties communes en rez-de-chaussée des bâtiments (Halls d'entrée) ;
- Les parkings ;
- Les espaces extérieurs publics (cheminements, espaces vert) à la propriété de l'EPT Plaine Commune sont prévus visibles sur la maquette numérique, mais ne seront pas détaillés.

Ce outil pourra être exploité dans le cadre de la concertation (réunions publiques, ateliers de concertation en co-construction, maison du projet) et la communication du projet urbain.

A l'issue de la concertation et dès l'atterrissage d'un projet, il est envisagé de produire, via la maquette numérique, des vidéos texturées sous la forme de visite virtuelle de chaque tranche réhabilitée.

Ces travaux seront menés par l'AMO architecte-urbaniste coordonnateur en lien avec l'AMO concertation.

1.4. Identification des maîtres d'ouvrages

Maître d'ouvrage n°1 : OPH Aubervilliers

122 Rue André Karman, 93300 Aubervilliers

OPH Aubervilliers

Directeur général	Jean-Baptiste PATURET
Directrice du développement	Samia AIT-AMER
Mail :	saitamer@oph-aubervilliers.fr
Téléphone :	01 85 58 46 87 – 06 29 57 39 10

Maîtrise d'ouvrage déléguée de l'OPH d'Aubervilliers : GRAND PARIS HABITAT

33 avenue Pierre Mendés France, 75013 Paris

Grand Paris Habitat

Responsable de programmes urbains	Betty HUET-BAUGE
Mail :	betty.huet-bauge@cdc-habitat.fr
Téléphone :	07 63 14 22 48

Adresses à la propriété de l'OPH d'Aubervilliers : 548 lots dont 526 logements, 4 appartements ateliers et 18 ateliers faisant l'objet du projet NPNRU.

- *Tranche 1 – 1 à 7 allée Henri Matisse*
- *Tranche 3 bâtiment 2 (3B) - 5 à 7 allée George Braque / 8 allée Henri Matisse*
- *Tranche 4 – 1 à 20 allée Nicolas de Staël*
- *Tranche bâtiment 2 (5B) - 5 à 11 rue de la Maladrerie*
- *Tranche 7 – Ensemble Daquin Truffaut Renoir*
- *Tranche 7bis – 22 allée Nicolas de Staël*
- *Tranche 8 – 1 à 22 passage Becker / 2 allée Jean Grémillon / 18-40 coursive Méliès / 1 à 17 allée Georges Leblanc*

Maître d'ouvrage n°2 : RIVP

11-13 avenue de la Porte d'Italie 75013 Paris

Régie Immobilière de la Ville de Paris

Directrice Générale :	Christine LACONDE
Directeur du Patrimoine :	Simon MOLESIN
Chef de projets immobiliers :	Nancie CUMET
Mail :	nancie.cumet@rivp.fr
Téléphone :	06.64.48.36.99

Adresses à la propriété de la RIVP : 343 lots dont 327 logements, 6 appartements ateliers et 10 ateliers faisant l'objet du projet NPNRU.

- *Tranche 3 bâtiment 1 (3A) – 1 à 4 allée George Braque / 6 rue Jules Guesde*
- *Tranche bâtiment 1 (5A) – 1 à 3 allée Gustave Courbet / 2 & 4 allée Jules Guesde*
- *Tranche 6 – 21 à 49 / 26 à 36 rue Long Sentier*
- *Tranche 10 – 2 allée Jules Guesde et 4 allée Gustave Courbet*

2. DESCRIPTION DES MISSIONS DE L'AMO CONCERTATION

2.1. Missions de l'AMO Concertation

La Maladrerie est un site d'une **grande valeur patrimoniale**, nécessitant une **rénovation urbaine en profondeur**, tant sur les espaces bâtis et les aspects thermiques et étanchéité, que pour le réaménagement des espaces extérieurs, l'organisation spatiale et les cheminements associés. **Appréhender ce projet de façon fine est primordial**, en portant une attention toute particulière aux enjeux multiples du site, en réfléchissant à des solutions adaptées pour chaque configuration, et en discutant ces sujets avec les différents acteurs pour en garantir son acceptabilité par ses principaux intéressés : ses habitants.

Les opérations de réhabilitation sur l'îlot Daquin, ainsi que le projet avorté de réfection d'une centaine de terrasses dans le quartier, ont montré l'importance de concevoir le projet en étroite collaboration avec l'ensemble du tissu associatif local qui est très impliqué dans la vie du quartier et vigilant quant aux perspectives de réhabilitation et de résidentialisation du site.

Au cours de l'élaboration du protocole du NPNRU, les habitants fortement impliqués dans le quartier, les gestionnaires de site, l'ABF ou encore la Direction de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne

(DTSP) ont été concertés et leurs avis retranscrits autant que possible dans le pré-programme du projet. Les échanges avec la DTSP, l'ABF et la DRAC ont été poursuivis dans le cadre de l'élaboration des projets portés en clause de revoyure du NPNRU.

Ainsi, les positions parfois contradictoires des différents acteurs et la très grande complexité du site obligent à concevoir une méthode de concertation sur mesure afin de préciser le projet et garantir une cohérence d'intervention à l'échelle du quartier aussi bien sur le bâti que sur les espaces extérieurs et aménagements.

Une importante étape de concertation et d'ateliers de conception en co-construction doit être menée au démarrage de l'opération en lien avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), les habitants et les associations locales.

Les sujets de la **restructuration des bâtiments, de la végétalisation des rez-de-chaussée et des toitures** devront faire l'objet d'une concertation ciblée.

Cette concertation en co-construction s'organisera, conjointement par l'OPH d'Aubervilliers et la RIVP, en s'appuyant sur la modélisation BIM et la maquette 3D du quartier qui permettront de proposer une représentation de l'existant, ainsi qu'une modélisation du projet en cours d'élaboration. Ces outils permettront de communiquer sur le projet. Ils constitueront la base des échanges avec les habitants et les collectifs d'association et pourront être complétés par d'autres outils proposés par le titulaire du marché conformément à la méthodologie proposée.

La mission de concertation s'articulera autour de 3 phases.

Phase 1 : Travail sur l'histoire et la mémoire du quartier avec les habitants

Une première phase de concertation en co-construction avec les habitants sera menée, en amont de la désignation de l'AMO Architecte Coordonnateur, **via un travail de recherche et de sensibilisation sur l'histoire et la mémoire du quartier**. Ce premier temps de travail pourra prendre la forme d'ateliers de recherche sur l'histoire du site et pourra être mené en lien avec l'ABF, le collectif Maladrerie, les habitants et maîtres d'ouvrages du quartier. L'OPH d'Aubervilliers a par ailleurs déjà été contacté par des artistes en particulier des photographes/vidéastes qui accompagneront le projet dans une démarche artistique sur ses projets NPNRU.

L'objectif de cette première phase est de partager la connaissance du quartier, mesurer les enjeux pour les locataires et usagers et mettre en place un processus de communication au service de la stabilisation du projet.

Le compte-rendu de cette première phase de concertation sera remis à l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur dès sa désignation. Il viendra compléter l'analyse du fonctionnement global du quartier qui sera réalisée par l'AMO désigné en faisant émerger de **premières orientations pour la définition de prescriptions architecturales**.

Sont attendus les livrables suivant :

- Un compte-rendu des ateliers de co-conception et des activités réalisées autour de l'histoire du quartier, destiné à la MOA;
- Une restitution, à l'échelle du quartier, des activités/œuvres réalisées dans les cadre des ateliers portants sur l'histoire du quartier, qui pourra prendre la forme d'une exposition ;
- Un livret synthétique et illustré, élaboré à l'intention du futur AMO Architecte-urbaniste coordonnateur, mettant en avant les premiers éléments d'orientation pour la programmation de la réhabilitation du site, qui seront développés dans les phases suivantes de la concertation.

Réunion à prévoir durant cette phase :

- 1 comité technique de lancement de la mission ;

- 1 réunion de sensibilisation de l'équipe de proximité aux enjeux de la concertation ;
- Rencontres avec les artistes et associations pouvant collaborer pour accompagner le projet et contribuer à la mise en œuvre des ateliers;
- 1 comité technique de restitution ;
- 1 réunion de restitution auprès des habitants.

Phase 2 : Mise en place d'enquêtes semi-directives sur le projet de travaux

Un deuxième temps de concertation pourra prendre la forme d'enquêtes semi-directives menées auprès des habitants afin d'aborder certains aspects précis du projet de travaux, notamment :

- La résidentialisation des espaces extérieurs;
- L'aménagement et la gestion des terrasses et jardins privés .

Cette phase pourra également permettre de mieux cibler les enjeux d'habitabilité des logements, afin de capitaliser sur des aménagements et pratiques individuelles et collectives, dans une perspective d'échange et de diffusion auprès des habitants.

Dans le cadre de ce travail, la collectivité, les associations, les référents de l'OPH d'Aubervilliers, de la RIVP et de Plaine Commune pourront être mobilisés afin de préciser les éléments à faire ressortir au moyen des enquêtes semi-directives pour identifier au mieux les usages et attentes des habitants, usagers, services de l'état ...

Ces enquêtes devront permettre de **tester et questionner les pré-programmes de réhabilitation et de résidentialisation existants** (cf. Annexes 4.1 et 4.2) afin d'anticiper ou de compléter - selon la temporalité de la désignation de l'AMO Architecte Coordonnateur dans le courant de cette phase - le travail d'analyse critique des programmes qui seront mis en œuvre par ce-dernier.

Elles devront également permettre **d'identifier de nouveaux éléments qui viendront nourrir la réflexion sur la programmation résidentielle et sur l'évolution de la domanialité sur le site**, en approfondissant la compréhension de enjeux des attentes des différents acteurs.

Sont attendus les livrables suivant :

- Synthèse graphique et illustrée de l'enquête, présentant une première approche critique des pré-programmes existants sur la base des retours des habitants ;
- Une phase de présentation des résultats aux habitants ;
- Les compte-rendus des ateliers de travail. (Tous autres supports cohérents vis-à-vis de la méthodologie proposée seront acceptés)

Cette phase devra à minima comprendre les réunions suivantes :

- 2 réunions avec les habitants ;
- 1 réunion de présentation aux élus du socle programmatique ;
- 1 comité technique de restitution de l'enquête ;
- 1 réunion de restitution de l'enquête auprès des habitants ;
- Plusieurs réunions de travail avec l'AMO Architecte Coordonnateur pour mettre en lien les analyses critiques des préprogrammes et présenter la synthèse des échanges avec les habitants (depuis la Phase 1 de la mission).

Phase 3 : Présentation du projet via notamment la maquette BIM et arbitrage

La troisième phase sera une phase de **travail partenarial étroit entre l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur désigné** et l'AMO Concertation titulaire du présent marché.

Il s'agira de **présenter le projet de réhabilitation du quartier et notamment le projet de résidentialisation** de la Maladrerie élaboré par l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur afin de **recueillir l'opinion des habitants**. Cette étape intègre la **présentation de la maquette BIM de manière interactive** (manipulation de la maquette BIM en direct, visionnage de vidéos immersives dans le quartier, etc.). **Cet atelier conclura la consultation** de tous les acteurs du projet et permettra de **finaliser le cahier des charges définitif de la réhabilitation**.

Ces enquêtes et réunions seront animées de manière globale par tous les partenaires (OPH, RIVP, Plaine Commune, Ville, ...), l'Architecte-urbaniste coordonnateur et l'AMO Concertation. L'ABF sera également invitée à participer.

A noter que le dernier plan guide NPNRU de la Maladrerie réalisé par TECTONE en 2021 a déjà été présenté et soumis à l'ABF. Elle continuera à être associée tout au long du travail mené sur cet ensemble immobilier par la tenue de comités de suivi semestriels. **La concertation devra également être réalisée avec les architectes d'origine et/ou leurs ayants droit/représentants**, notamment les enfants de Renée Gailhoustet.

A toutes les étapes du projet, la mise en place d'une permanence architecturale sur place ½ journée par semaine pendant plusieurs mois pourra être envisagée afin de maintenir un lien avec les usagers. L'AMO concertation pourra également y participer.

Sont attendus les livrables suivants :

- Synthèse sous forme de livret illustré des ateliers avec les habitants ;
- 1 cahier des charges définitif de la réhabilitation élaboré en collaboration avec l'Architecte Coordonnateur.

Cette phase devra à minima comprendre les réunions suivantes :

- 1 réunion de présentation des scénarios par l'AMO l'Architecte-urbaniste coordonnateur ;
- 1 ou plusieurs réunions de travail avec l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur sur les orientations programmatiques à partir des retours des ateliers de co-construction ;
- 1 réunion de restitution des échanges avec les habitants à l'ensemble des partenaires ;
- 1 comité technique, organisé conjointement avec l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur, pour présenter les orientations programmatiques à la MOA ;
- 1 comité technique de validation du cahier des charges élaborées en partenariat avec l'AMO Architecte-urbaniste coordonnateur;
- 1 réunion de restitution du programme auprès des habitants.

Phase 4 : Proposition d'actions et de préconisations en matière d'accompagnement au démarrage des travaux et durant la phase chantier.

Suite à la phase de concertation et à la stabilisation du programme d'intervention, les deux maitres d'ouvrage souhaitent disposer de recommandations afin de s'assurer d'une bonne communication et d'un bon accompagnement des locataires et usagers du quartier durant la phase de démarrage et de conduite des travaux.

Cette phase vise donc à préciser les objectifs en matière d'accompagnement en fonction des différentes étapes du projet et à proposer des outils adaptés en prenant en compte la temporalité du projet (pour rappel, la mise en œuvre du projet devrait s'étaler sur une dizaine d'années) ainsi que les démarches menées par les partenaires (ANRU, Plaine Commune, Ville...).

Sont attendus les livrables suivants :

- Note de synthèse présentant les enjeux et objectifs
- Propositions d'actions (réunions, visites, ateliers, évaluations, journal, blog, évènements, diagnostics en marchant...) et formalisation d'outils.
- Planning des interventions pendant toute la durée des travaux (démarrage, conduite, clôture)
- Organisation et mobilisation des compétences nécessaires au suivi du projet et au maintien du lien avec les locataires, usagers, associations et collectifs impliqués dans la vie du quartier
- Cahier des charges pour consulter un prestataire en charge de cette mission

Cette phase devra à minima comprendre les réunions suivantes :

- Réunion de démarrage pour évaluer la phase 3 de la mission.
- Réunion intermédiaire pour présenter et débattre sur les solutions de communication d'accompagnement proposées.
- Réunion de clôture pour présenter le processus proposé. Le prestataire est libre de proposer une méthodologie adaptée aux besoins spécifiques du projet, mais devra intégrer à minima dans sa proposition les attendus et livrables souhaités par les maitres d'ouvrage.

2.2. Calendrier prévisionnel et durée de la mission

Le programme de travaux du secteur Maladrerie aura une durée prévisionnelle globale de 10 ans.

Désignation de l'AMO Concertation :

- Désignation de l'AMO concertation : Avril 2023
- Phase 1 : travail sur l'histoire et la mémoire du quartier avec les habitants : mai 2023
- Phase 2 : mise en place d'enquêtes semi-directives sur le projet de travaux : septembre 2023
- Phase 3 : co-construction du projet NPNRU avec les habitants et les partenaires : novembre 2023 – février/mars 2024
- Phase 4 : proposition d'actions et de préconisations en matière d'accompagnement au démarrage des travaux et tout au long de la phase chantier : Mars 2024-Juin 2024

Désignation de l'AMO Architecte Coordonnateur :

- Désignation de l'AMO Architecte Coordonnateur : septembre/octobre 2023
- Production de la maquette BIM/ CIM du projet : octobre 2023 – février 2024
- Cahiers des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales définitif : avril-juin 2024

- Publication de l'appel d'offre pour désignation des entreprises en charge de la conception et des travaux : septembre 2024

Les études sont communes à l'ensemble du projet (réhabilitation et résidentialisation).

Les travaux seront divisés en plusieurs zones réparties par tranche de bâtiments et par propriétaires.

2.3. Compétences exigées

Les compétences exigées pour la réalisation de la mission sont :

- Concertation et Animation d'ateliers ;
- Communication et Mobilisation des citoyens ;
- Design/Illustration/Graphisme ;
- Assistance à Maîtrise d'Usages.

Références sur des projets portant sur la réhabilitation de patrimoine architectural remarquable appréciées, ainsi que sur des stratégies d'accompagnement de mise en œuvre de projet long terme.

2.4. Pilotage et organisation des missions

L'ensemble des projets sont construits sur la base de partenariats forts.

Le pilotage de la mission est assuré conjointement par l'OPH d'Aubervilliers et la RIVP et associera étroitement (collaboration, arbitrage) les équipes de la Ville d'Aubervilliers, de l'EPT Plaine Commune ainsi que l'ensemble des parties prenantes (ABF, ANRU...).

Un comité technique se constitue, a minima de :

- L'équipe de l'OPH Aubervilliers :
 - o Le Directeur Général
 - o La Directrice de Développement
 - o La représentante de la MOA déléguée, Responsable de programmes urbains
- L'équipe de la RIVP :
 - o La Directrice Générale
 - o La Directrice Territoriale
 - o Le Directeur du Patrimoine
 - o La Cheffe de projet Patrimoine
- L'AMO Architecte Coordonnateur
- Tout autre acteur dont la présence sera jugé nécessaire (ABF, EPT, Villes, services de l'état, ...)

Le titulaire du présent marché pourra également être convié aux comités de pilotage du projet ANRU d'Aubervilliers qui rassemblera notamment : les élus, le représentant de l'ANRU et de la DDT, EPT, OPH, RIVP

La Ville d'Aubervilliers pilote la communication dans le cadre du NPNRU et met en place à cette occasion une charte de la concertation applicable à tous les projets inscrits dans la convention. A ce titre, elle va désigner un AMO pour l'accompagner dans la rédaction de cette Charte. Le titulaire du présent marché devra de ce fait prendre en compte cette charte et travailler en étroite collaboration avec la Ville et son AMO.

Aussi, la Ville met à disposition à tous les opérateurs du NPNRU une maison des projets mobile pour aller à la rencontre des habitants. Sous la forme d'un kiosque urbain autonome en énergie renouvelable, cet outil permettra une communication dynamique et digitale. Selon les besoins, des locaux pourront également être mis à disposition pour la tenue d'ateliers dans les quartiers.

3. ANNEXES

3.1. Préprogramme de réhabilitation

Les diagnostics techniques réalisés distinguent quatre ensembles au sein du parc immobilier selon leur morphologie (collectif ou individuel) et le mode de production de chauffage :

- L'habitat collectif à énergie électrique (Tranche 1, Tranche 3 bâtiment 1, Tranche 3 bâtiment 2, Tranche 6, Tranche 7 (hors Daquin), Tranche 10)
- L'habitat collectif à énergie gaz (Tranche 5 bâtiments 1 et 2)
- L'habitat collectif à énergie électrique déjà réhabilité au PNRU (ANRU 1) (Tranche 7 Daquin)
- L'habitat individuel à énergie électrique (Tranches 4 et 7bis)

A ce titre, sur le patrimoine de l'OPH d'Aubervilliers, il est projeté la réalisation :

- D'une réhabilitation thermique et technique des bâtiments d'habitation collectifs (Tranche 1, Tranche 3 bâtiment 2, Tranche 5 bâtiment 2, Tranche 7 (hors Daquin), Tranche 8),
- D'une réhabilitation complémentaire au PNRU sur l'Îlot Daquin (Tranche 7 Daquin) permettant de terminer le cycle d'intervention de réhabilitation énergétique global sur cette tranche,
- D'une réhabilitation lourde des pavillons (Tranches 4 et 7 bis),

Sur le patrimoine de la RIVP :

- D'une réhabilitation thermique et technique des bâtiments d'habitation collectifs (Tranche 3A, Tranche 5A, Tranche 6 pairs, Tranche 6 Impairs, Tranche 10)

Ces profils se déclinent selon les préprogrammes suivants :

1. Réhabilitation thermique et technique des bâtiments d'habitation collectifs (Tranche 1, Tranche 3B bâtiment 2, Tranche 3A bâtiment 1, Tranche 5B bâtiment 2, Tranche 5A bâtiment 1, Tranche 6 pairs, Tranche 6 Impairs, Tranche 7 (hors Daquin), Tranche 8 et Tranche 10),

Clos couvert : rénovation des façades en béton, remplacement des menuiseries en restaurant les colorimétries d'origine, remplacement des occultations, réfection de l'isolation des toiture-terrasses, isolation planchers bas, rénovation des terrasses plantées ;

Logements : Rénovation des pièces humides, mise en place compteur individuels eau (télérelève), calorifuge colonne EFS, remplacement des systèmes de ventilation et de chauffage, mise en conformité électrique, portes palières

Parties communes : Amélioration sécurité incendie, création locaux poussettes / vélos, remplacement portes halls, réfections revêtements sols escaliers et paliers, éclairage, remise peinture garde-corps des escaliers, amélioration accessibilité PMR, remplacement chute EP-EU-EV, réfection des ascenseurs

Fluides : Séparations des réseaux (faible et fort), purge des radiateurs, mise en place robinets thermostatiques (uniquement sur les Tranches 5 bâtiments 1 et 2)

Plus spécifiquement sur les tranches propriété de l'OPH d'Aubervilliers :

Il sera visé le label BBC rénovation sur les immeubles collectifs à énergie électrique : Tranches 1, 3 bâtiment 2, 7 et 8 via la pose de radiateurs numériques Qarnot, ballons chauffe-eau thermodynamiques,

Il sera visé le label HPE rénovation sur les immeubles collectifs à énergie gaz : tranche 5 bâtiment 2 par la rénovation des systèmes de chauffage et ECS collective gaz,

La création du pôle culturel implique le déclassement et le relogement d'un nombre de logement à définir sur la Tranche 7.

Sur les tranches RIVP :

- L'objectif est un niveau d'ambition commun avec l'OPH d'Aubervilliers sur la valorisation architecturale des bâtiments et l'amélioration de leur performance énergétique. L'installation des radiateurs numériques Qarnot avec ballons chauffe-eau thermodynamiques est prévu sur la Tranche 3 bat 1, Tranches 6 Pairs & impairs et Tranche 10). La Tranche 5, raccordée au gaz sera quant à elle traitée différemment (remplacement des installations au profit d'équipement plus performant en fonction des besoins).

Ce programme sera susceptible d'évoluer en fonction des diagnostics complémentaires qui seront effectués, des spécificités techniques du site et de ses contraintes patrimoniales, des besoins en travaux et des coûts induits.

2. Réhabilitation complémentaire au PNRU des bâtiments d'habitation collectifs sur l'îlot DAQUIN Tranche 7

Clos couvert : rénovation des façades en béton, remplacement des menuiseries en restaurant les colorimétries d'origine, remplacement des occultations, réfection de l'isolation des toiture-terrasses, isolation planchers bas, rénovation des terrasses plantées ;

Logements : Rénovation des pièces humides, mise en place compteur individuels eau (télérelève), calorifuge colonne EFS, remplacement des systèmes de ventilation et de chauffage, mise en conformité électrique, portes palières

Parties communes : Amélioration sécurité incendie, création locaux poussettes / vélos, remplacement portes halls, réfections revêtements sols escaliers et paliers, éclairage, remise peinture garde-corps des escaliers, amélioration accessibilité PMR, remplacement chute EP-EU-EV, réfection des ascenseurs

Plus spécifiquement, il sera visé le label BBC rénovation sur les immeubles collectifs à énergie électrique via la pose de radiateurs numériques Qarnot, ballons chauffe-eau thermodynamiques.

3. Réhabilitation lourde des pavillons (Tranches 4 et 7 bis),

En raison d'une forte présence d'amiante dans les pavillons à l'intérieur et à l'extérieur du bâti, leur réhabilitation se fera en milieu vide. A ce titre, les locataires seront déménagés provisoirement le temps des travaux.

Clos couvert : Isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries en restaurant les colorimétries d'origine, remplacement des occultations, réfection de l'isolation des toiture-terrasses, isolation planchers bas, rénovation des terrasses plantées (cas échéant) ;

Logements : Rénovation des pièces humides, mise en place compteur individuels eau (télérelève), calorifuge colonne EFS, remplacement des systèmes de ventilation et de chauffage, mise en conformité électrique, portes palières

Plus spécifiquement, il sera visé le label BBC rénovation sur les pavillons via la pose de radiateurs numériques Qarnot, ballons chauffe-eau thermodynamiques.

Typologie des logements après travaux

Il sera réalisé à titre d'expérimentation un travail de restructuration d'une partie des logements de la tranche 7. Cette expérimentation sera réalisée au fil de la rotation des locataires. L'architecte coordonnateur devra esquisser les lignes conductrices du projet de restructuration.

3.2. Pré-programme de résidentialisation

Le volet résidentialisation s'inscrit pleinement dans le projet urbain du quartier Maladrerie. L'étude urbaine a abouti à un schéma de résidentialisation faisant office d'un premier plan guide à faire évoluer suivant les retours de la concertation en co-construction.

Le préprogramme, a pour objectif de recomposer les espaces extérieurs au regard du plan guide de résidentialisation global du quartier réalisé par TECTONE en 2021 et des retours de la concertation.

Les principaux objectifs sont :

- Clarifier les espaces publics et privés afin d'en améliorer leur lisibilité ;
- Réaménager les porches et étudier la création de locaux techniques, locaux à destination des usagers et/ou locaux associatifs ;
- Harmoniser les occultations et les séparatifs des zones privées ;
- Préserver au maximum la végétation existante et la mettre en valeur tout en veillant aux enjeux de gestion ultérieure par les maîtres d'ouvrage ;
- Préconisations relatives à la sécurité incendie des accès aux halls, entrées des pavillons / parking,

A noter que l'îlot Daquin a déjà été résidentialisé dans le cadre de l'ANRU 1.

