



**Par le Collectif d'habitants et d'associations  
de La Maladrerie**

# LE COLLECTIF MALADRERIE SE PRONONCE SUR LA CONVENTION ANRU ET SON AVENANT

**La Convention ANRU a été signée le 27 octobre 2023 et son avenant le 21 mars 2024**

**La convention qui concerne le nouveau programme de renouvellement urbain sur les quartiers Emile Dubois Maladrerie et Villette Quatre-Chemins est accessible ici :**

[https://data.anru.fr/NPNRU/C1027/093\\_NPNRU\\_Plaine%20Commune\\_Aubervilliers\\_Convention\\_1027\\_27-10-2023.pdf](https://data.anru.fr/NPNRU/C1027/093_NPNRU_Plaine%20Commune_Aubervilliers_Convention_1027_27-10-2023.pdf)

## PREAMBULE

Cette analyse critique de la Convention ANRU, rédigée par le Collectif d'habitants et d'associations de la Maladrerie, relève d'une démarche citoyenne, ancrée dans une histoire de 30 ans de participation des habitants à la défense de leur environnement bâti et de leur cadre de vie.

Cette analyse n'est pas formulée dans le sens d'une remise en cause du programme de renouvellement urbain. La réhabilitation des immeubles est impérative pour la restauration de notre patrimoine et cadre de vie, peu de travaux ayant été réalisés depuis sa construction dans les années 1980. Nous demandons à l'ANRU que la Maladrerie ne soit pas traitée comme un grand ensemble. Cette rénovation doit être réalisée dans le maintien et dans la continuité de l'œuvre architecturale de Renée Gailhoustet.

Nos interventions depuis des années ont toujours eu cet objectif. L'ensemble de nos mobilisations depuis le lancement de l'ANRU 2 en atteste, via le site [www.malanew.org](http://www.malanew.org), et notre dossier de presse exhaustif des actions menées par le collectif. Elles ont pour base deux points essentiels : la défense du logement social (HLM) et la défense du patrimoine architectural.

Nous appartenons à la « communauté sociale » de la Maladrerie que Renée Gailhoustet a créée avec son architecture, et qui a pris en main le devenir du quartier.

Cette note s'adresse à l'ANRU, aux 2 bailleurs OPH et RIVP qui vont gérer la Maladrerie dans les années à venir, à la ville d'Aubervilliers, à Plaine Commune et tous les acteurs concernés par le programme de renouvellement urbain.

L'exigence des habitants est que la Maladrerie conserve son IDENTITE ARCHITECTURALE et URBAINE.

## LES GRANDS PRINCIPES DE L'ANRU

Tout programme ANRU résulte d'une demande de la collectivité à l'Etat pour bénéficier d'aides financières afin d'améliorer un quartier. Donc la Ville ou l'EPT est demandeur d'aide publique, c'est-à-dire d'aide constituée par les contributions des citoyens qui doivent être réinvesties dans le quartier.

D'après l'ANR un quartier être dégradé pour attirer le maximum d'aides. C'est là qu'intervient le premier principe : noircir la situation par un diagnostic qui constate l'état de déliquescence du quartier.

Dans un premier temps les deux cités Emile Dubois et la Maladrerie ont été regroupées, en mêlant leurs caractéristiques (potentialités et dysfonctionnements). En acceptant la démolition de la moitié d'Emile Dubois pour attirer des subventions sur les deux quartiers, on pouvait craindre que ces préconisations touchent également la Maladrerie.

Cela confirme la politique de l'ANRU qui a considéré la Maladrerie comme Emile Dubois en lui appliquant les mêmes principes d'intervention. D'un côté c'est affirmer la prédominance de l'Etat par des dispositions d'aménagement urbain qui sont des remises en cause des principes existants. De l'autre c'est poursuivre la lente déconstruction du patrimoine social et des propriétés foncières publiques, en lui substituant la construction de logements en accession privée. La baisse du taux de logements sociaux et sa reconstitution hors QPV est un objectif affirmé.

La convention ANRU débute donc par un rappel du contexte et de l'histoire récente des quartiers.

Ainsi il est indiqué que le quartier Emile Dubois - Maladrerie est l'un **des quartiers les plus verts** d'Aubervilliers, - on ne sait pas où sont les autres -, qui bénéficie de grandes qualités patrimoniales et culturelles.

Pour la Maladrerie, après un **qualificatif flatteur** « c'est **l'utopie construite, la forme architecturale et urbaine singulière** », labellisée en 2009 puis en 2016, suit sa **description presque détaillée** avec sa construction « **dans un rapport d'imbrication à la nature, les logements tous différents, les volumétries complexes du pavillon au R+7 et disposant de terrasses plantées avec des cheminements piétons multiples et labyrinthiques** ».

Mais le quartier Emile Dubois - Maladrerie « **souffre de nombreux dysfonctionnements** » :

- **Une interprétation négative** de tous les espaces non construits : espaces libres peu qualitatifs, peu lisibles, peu hiérarchisés, avec difficulté d'orientation et problème de gestion, alors que ceux-ci sont présentés comme un caractère de « **l'utopie construite et de la forme architecturale et urbaine singulière** ».
- Ensuite les voies périphériques sont des ruptures urbaines, phénomène qui ne relève pas à proprement parler du quartier puisqu'il s'agit de ce qui l'entoure.
- Les problèmes de sécurité à cause des recoins et allées sans issue sans préciser où. C'est la sempiternelle rengaine sur l'insécurité, obsession de tous les pouvoirs en quête de mauvaises solutions pour limiter les libertés.

- Ensuite l'environnement commercial mis à mal par la concurrence, les équipements obsolètes, dont les responsables de la situation ne sont pas évoqués, comme si la question relevait de l'initiative et des comportements des habitants du quartier.
- Enfin le bâti dégradé et des copropriétés en difficultés. Là aussi aucune appréciation des responsabilités n'est envisagée. Il faut toujours laisser planer une certaine forme de culpabilité sur les résidents présents.

La description défavorable qui est donnée reprend **le narratif stéréotypé de toutes les études ANRU**, sans nuance, mais avec les mêmes affirmations gratuites :

- **hétérogénéité** urbaine (collectif pavillonnaire),
- quartier **enclavé**, alors qu'il est totalement ouvert,
- **ruptures** spatiales qui sont présentes partout en périphérie urbaine, pour ensuite s'appuyer sur la **dégradation** du bâti, qui est en fait le seul point qui a justifié la demande d'aides publiques faite par la ville,
- le défaut d'entretien est souligné avec juste raison mais n'explique pas la raison. Et le reste (commerces, équipements, etc.) concerne tous les quartiers en difficultés. Mais ces difficultés ne sont-elles pas le résultat des politiques publiques de paupérisation progressive organisée de tous ces quartiers, donc imputables à l'Etat en priorité ?

Enfin la convention précise que l'actuel programme prolonge l'opération Daquin réalisée en 2008 et que celle-ci est encore concernée par la dynamique de mutation à engager. **Opération reconnue comme un échec** par les représentants de l'OPH, pourtant présentée par l'ANRU comme une amélioration, mais qui serait catastrophique pour nos quartiers.

Pour la Maladrerie, c'est surtout l'aspect patrimonial qui est concerné, soit l'organisation urbaine et architecturale du quartier.

Il est proposé comme réponse pour « améliorer la situation » de :

- 1 - fermer tous les cheminements couverts,
- 2 - simplifier et remailler la trame viaire,
- 3 - daller partiellement les terrasses,
- 4 - continuer la mutation engagée sur Daquin ??? (page 12),
- 5 - transformer de grands logements T4 en petits logements studios - T3 dans la tranche 7 (face à l'école Joliot-Curie).

La collectivité a pour intention d'obtenir **des aides pour réhabiliter le patrimoine** (travaux d'isolation, de chauffage, de réfection de l'étanchéité d'abord) mais elle doit en retour se plier aux exigences de l'ANRU qui impose des transformations profondes de l'organisation urbaine des quartiers considérés comme des grands ensembles.

La Maladrerie était une vision moderne alternative aux grands ensembles. Mais elle en gardait quelques principes, espace extérieur public, piétonnier et protégé au milieu de la nature, logements spacieux avec prolongement privé extérieur que sont les terrasses-jardins.

La vision de l'ANRU s'oppose à cet urbanisme. C'est une vision haussmannienne de la ville, l'espace public est **UNIQUEMENT** la rue, et chaque bâtiment donne son accès sur la rue. Donc pas de passages couverts dans les immeubles, séparation des immeubles les uns des autres, retournement des halls (rue

Lopez et Jules Martin), pas de labyrinthes. Simplifier la trame viaire est un leitmotiv permanent avec pour fondement le contrôle policier de la population. Avoir des lieux de rencontres conviviaux, des chemins des écoliers, des balades végétalisées, calmes, éloignées des bruits des rues, n'est pas dans le vocabulaire des technocrates haussmanniens de l'ANRU. Les logements ont une façade verticale sur rue, les prolongements extérieurs quand ils existent sont des balcons minuscules totalement minéralisés, sans usage intime possible autre qu'être un espace de représentation. Ceci est largement illustré à Aubervilliers avec la présence de bâches, canisses ou autres installations « bidonvillesques » ainsi que vélos et divers mobiliers hétéroclites, ce qu'on peut qualifier de « pièce en plus ».

L'ANRU affirme avec insistance la volonté de mixité sociale. En fait il serait illusoire de croire qu'il s'agit de mélanger les classes sociales, d'attirer les plus aisées dans les quartiers pauvres. Non, la mixité dont parle l'ANRU est celle des statuts d'occupation, c'est-à-dire locataires et propriétaires, car l'objectif est de privatiser nos territoires de logements sociaux pour y introduire le marché privé du logement. En fait, comme le marché privé du logement en France n'a jamais su répondre aux besoins réels, c'est vers une grave crise du logement que ces programmes conduisent à terme.

Donc globalement le nouveau programme de renouvellement urbain de l'ANRU, qui se **présente comme un programme d'amélioration**, est pour nous à la Maladrerie a contrario un **programme de régression et de destruction** d'un habitat dont la conception est fondée sur la solidarité, l'émancipation et l'échange entre les individus dans le quartier et leur valorisation dans un logement dont la conception est unique.

## LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN / LE CONTEXTE GENERAL DES QUARTIERS CONCERNES

L'analyse critique du diagnostic et du projet du NPNRU se fait en lien avec le contexte patrimonial de la Maladrerie. Ceci explique nos nécessaires développements sur l'organisation urbaine, cheminements, placettes et espaces plantés, ainsi que sur l'architecture des bâtiments, des logements et des terrasses-jardins.

Le Collectif rappelle à l'ANRU et à tous les acteurs du projet que Renée Gailhoustet, architecte de la Maladrerie, a reçu de nombreuses récompenses :

- En 2014 le Prix des Femmes Architectes avec la mention spéciale architecte pionnière,
- En 2018 la Médaille d'Honneur de l'Académie d'Architecture pour l'ensemble de son oeuvre,
- En 2019 le Großer Kunstpreis, Prix décerné par l'Académie des Arts de Berlin,
- En 2022 Prix d'architecture de la Royal Academy of Arts à Londres, et le Prix d'Honneur du Grand Prix d'Architecture en France.

Les opérations qu'elle réalise sont labellisées « Architecture Contemporaine Remarquable » comme la Maladrerie, le Liégat et la Tour Raspail à Ivry qui est inscrite aux Monuments Historiques.

L'ANRU présente en page 9 la Maladrerie comme une « **Utopie construite, à la forme architecturale et urbaine singulière qualifiée de proliférante, conçue par l'architecte Renée Gailhoustet** ».

La Maladrerie, « utopie construite » est une expression souvent utilisée pour qualifier l'architecture de Renée Gailhoustet, L'utopie a été pour elle un moteur d'idées avant-gardistes nourrissant sa réflexion et la mise en espace d'une incroyable créativité. Sa réflexion sur la Ville est globale, mêlant urbanisme et architecture, pour elle la Ville est bien plus qu'un produit matériel et fonctionnel, elle est culturelle et oeuvre d'art. C'est un tissu urbain où l'on vit, où l'on se rencontre, où l'on échange, favorisant « la notion

du commun » Ses projets préfigurent la Ville future, loin des formes urbaines toujours ressassées, rigides et dénuées de vie. Et très intuitivement elle a créé un quartier écologique, en mêlant le végétal à son architecture, alors que dans les années 1980 cette notion d'écoquartier n'était pas primordiale. C'était également précurseur d'avoir imaginé un quartier totalement piétonnier pour ce site, aussi vaste, de 9 hectares. La Maladrerie est une architecture d'avenir.

Une remarque importante : la Maladrerie n'est pas une architecture proliférante. C'est au contraire une architecture très maîtrisée par Renée Gailhoustet qui utilise la maquette et le dessin pour finaliser un volume dans lequel les logements et les équipements vont être aménagés. C'est tout le contraire du proliférant qui sous-entend une non-maitrise des volumes dont l'empilement n'est jamais terminé.



**Maquette d'étude  
Représentant 100 logements**



**Vue aérienne**



serait réglé. A de nombreuses reprises nous avons entendu des locataires dire qu'ils devaient attendre des mois, voire plus, une place dans les parkings souterrains.

## 2 - « des entrées de quartier confidentielles, peu lisibles et peu qualitatives »

La Maladrerie est desservie par plusieurs rues, les deux principales étant Danielle Casanova et Lopez et Jules Martin.

L'entrée côté de la rue Danielle Casanova se fait principalement par la Place Jean Renoir. Le volume d'accès en rez-de-chaussée est largement évidé, pour rendre plus visible la place. C'est un appel à pénétrer de la rue vers la Maladrerie.

Côté Daquin rue Lopez et Jules Martin, cette entrée est signalée par l'Espace culturel Jean Renaudie, et de l'autre par une placette desservant les équipements : Médiathèque, Halte-garderie et Studio d'enregistrement John Lennon. Le franchissement par la passerelle sur laquelle s'implante le Centre d'Arts Plastiques Camille Claudel renforce la signalétique de l'entrée. L'ensemble est bien identifié par les habitants et les visiteurs venant du métro. Insister sur le manque de lisibilité des accès n'est qu'un prétexte à démolir des pans de bâtiments.



Entrée Allée Matisse face au Centre Culturel Renaudie



Passerelle du CAPA marquant l'entrée allée Matisse



Entrée de la rue Danielle Casanova vers la place Renoir



Entrée de la rue de la Maladrerie vers la Grande Prairie



**3 - « des voiries principales se présentent comme des ruptures urbaines, isolant le quartier de son environnement (l'avenue Jean Jaurès, la rue Danielle Casanova, la rue Léopold Réchossière) »**

Nous ne comprenons pas la critique sur ces ruptures urbaines créées par l'avenue Jean-Jaurès et la rue Danielle Casanova, puisque ce sont deux voies structurantes et préexistantes au quartier qui ne peuvent être supprimées.

**4 - « des problèmes de sécurité patents (en partie liés à un aménagement composé de recoins ou allées sans issues)»**

De quels problèmes de sécurité s'agit-il ? Il suffit de se reporter à la concertation menée par Res Publica début 2024 auprès des habitants, pour l'OPH et la RIVP, pour voir que ce problème n'a pas été évoqué. Il n'y a pas de recoins et d'allées sans issues dans la Maladrerie, de même pour Emile Dubois, desservi par des cheminements ouverts et perpendiculaires à la rue Danielle Casanova.

L'allusion aux recoins n'est que le préambule à la création de percées de voies rectilignes qui rompraient avec l'esprit urbain de la Maladrerie.

**5 - « une offre commerciale de proximité concentrée dans des locaux vétustes tournant le dos à la voirie et mise à mal par la concurrence des nouvelles polarités créées à l'extérieur du quartier »**

Cette remarque n'est valable que pour Emile Dubois avec le petit centre commercial circulaire, mais non pour la Maladrerie pour laquelle tous les commerces implantés dans ses bâtiments sont alignés sur la rue Danielle Casanova et sur la rue Lopez et Jules Martin, faisant face à la voirie.

**6 - L'ANRU fait référence en page 12 à la résidentialisation de la tranche 7 de Daquin en indiquant « la dynamique de mutation reste donc entièrement à engager sur ce secteur à travers le NPNRU. »**

Que signifie « dynamique de mutation » ?

Si l'ANRU fait référence à la résidentialisation de l'îlot Daquin de la tranche 7, qui s'est réalisée dans le cadre de l'ANRU 1 en 2008, c'est un bel exemple de défiguration de la philosophie de Renée Gailhoustet. Non seulement les chemins ont été fermés mais leurs volumes ont été modifiés par la construction de locaux, qui ont supprimé les transparences qui existaient de la rue Lopez et Jules Martin vers le cœur d'îlot.

En même temps, cette résidentialisation a privé les habitants de cheminements, en particulier celui traversant les 2 placettes carrées (voir plan), ce qui oblige l'habitant à longer l'îlot par les rues. Les grilles ont fermé ces promenades, qui depuis sont exclues du réseau piétonnier de la Maladrerie. Cette remarque est valable pour la fermeture de la passerelle au niveau 1, du CAPA vers l'Espace Renaudie, alors que l'architecte avait imaginé cette liaison au-dessus de la rue Lopez et Jules Martin en particulier pour les enfants qui pouvaient redescendre vers les écoles en toute sécurité sans avoir à traverser la rue, sorte de chemin des écoliers. C'est ce genre de projet qui détériore la qualité de vie des habitants, en les obligeant à circuler le long des voiries et non en cœur d'îlots, loin des voitures.

La résidentialisation de l'îlot Daquin est-elle la vision de la Ville Future de l'ANRU qui obligera le piéton à ne pratiquer que les rues ?

Cette vision est totalement opposée à celle de Renée Gailhoustet, pour qui l'ouverture d'un quartier est un appel à échanger, à être à l'écoute des voisins, à se rencontrer avec les habitants et les promeneurs extérieurs.

Pour toutes ces raisons, il est indispensable de rétablir l'îlot Daquin dans son fonctionnement des origines.



**Le volume rose construit au fond du hall a refermé le volume et la perspective sur la placette qui est devenue totalement minérale**



**Les grilles et le portillon ferment des cheminements auparavant publics**

## **ECHEC DE LA RESIDENTIALISATION A DAQUIN**

L'ANRU ne tire aucun enseignement des résidentialisations réalisées dans les quartiers. L'ilot Daquin où les grilles sont toujours ouvertes, détériorées et non remises en état par l'OPH, en est un exemple. Prévoir un budget pour poser des grilles est un gaspillage des fonds publics.



**Rue J. et L. Martin**



**En montant vers la passerelle**

## DERRIERE LES GRILLES, ASPECT NEGLIGE DES FACADES

Ces espaces donnant sur la rue, autrefois ouverts et publics sont devenus privés et ont été appropriés par les locataires comme lieu de dépôts de matériels, donnant à la façade un aspect négligé.



Rue J. et L. Martin

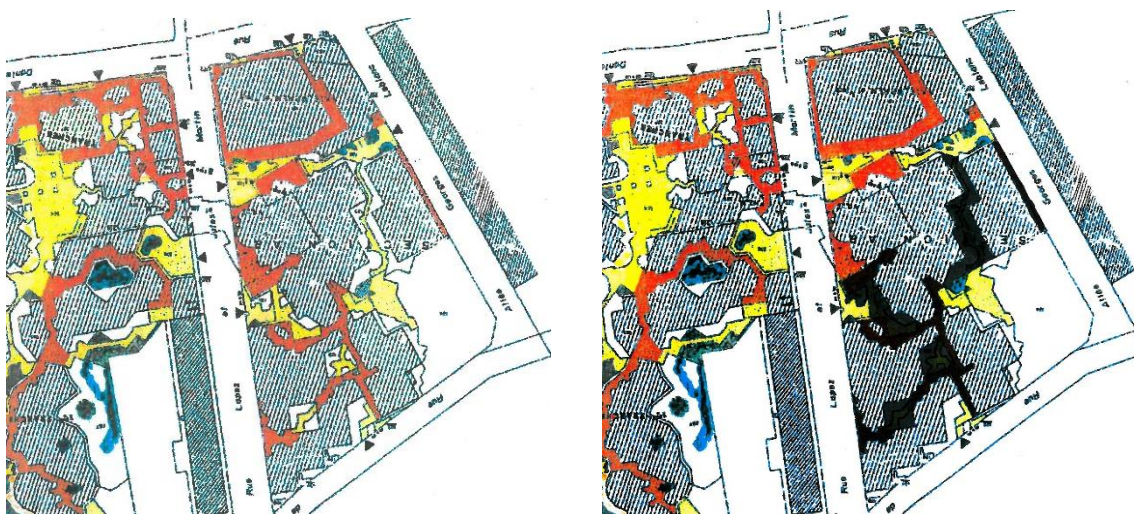
## LA DESCRIPTION DU PROJET URBAIN

Les projets décrits par l'ANRU en pages 30 et 31 appellent plusieurs remarques.

### **1 - « La création d'un maillage interne des cœurs d'îlots et des traversées Est Ouest, permettant de relier la Maladrerie à l'avenue Jean Jaurès et le Fort d'Aubervilliers »**

L'ANRU ose parler continuellement de désenclavement. Or cette liaison a existé jusqu'en 2008 sur l'îlot Daquin, pensée et réalisée par Renée Gailhoustet, mais cette irrigation piétonne Maladrerie / Daquin / Emile Dubois vers le Fort a été fermée au cours des travaux de l'ANRU 1.

Cette résidentialisation de la tranche 7 n'est-elle pas un bel exemple d'enclavement ? Pourquoi de telles contradictions de la part de l'ANRU ?



L'îlot Daquin, avant la résidentialisation de 2008 et après la résidentialisation de 2008 (en orange les continuités Maladrerie /Daquin/Emile Dubois, en noir ce qui a été fermé)

## **2 - « Hiérarchiser les usages en privilégiant les cheminements à ciel ouvert et les circulations publiques principales, en réadressant les résidences, en affectant un usage collectif aux cœurs d'îlots et en assurant aux espaces couverts un rôle unique de desserte des logements »**

« **Parler de hiérarchisation** » signifie instituer une différenciation entre les circulations primaires et secondaires. Renée Gailhoustet n'a jamais utilisé ce terme de hiérarchisation, elle a créé avec Gérard Chireix de multiples cheminements de modulations différentes, une promenade principale irriguant la Maladrerie, des chemins plus étroits rappellent des sentiers, d'autres s'apparentant à des venelles. L'ensemble nous offre le choix de traverser la Maladrerie d'une façon très poétique, suivant nos états d'âme, mais sans percevoir une quelconque hiérarchisation. En revanche pour l'ANRU il s'agit d'établir une différence d'usage entre les accès aux logements et les autres cheminements, ce qui n'a aucun sens à la Maladrerie.

« **Un réadressage des résidences** » sur les voies primaires est irréalisable à la Maladrerie sans changer le fonctionnement urbain de ce quartier patrimonial. C'est la volonté de réorienter sur un minimum de voies principales les accès aux immeubles, de façon à justifier la suppression des multiples cheminements qui deviendraient « inutiles ».

### **« en affectant un usage collectif aux cœurs d'îlots » - « en assurant aux espaces couverts un rôle unique de desserte des logements »**

Ce qui est décrit est clairement une résidentialisation. Cela revient à séparer :

- les territoires publics de la Ville et Plaine Commune que sont les espaces non couverts, qui resteraient publics
- des chemins couverts qui appartiennent à l'OPH (d'un point de vue foncier) pour ne desservir que les halls des logements.

Il est nécessaire de se rapprocher du vécu des habitants qui sont opposés à cette fonction réductrice d'accès aux dessertes des logements (toujours se reporter aux résultats de la concertation menée par Res Publica depuis le début 2024).

L'organisation spatiale des rez-de-chaussée est une des composantes patrimoniales de ce quartier. Renée Gailhoustet pensait que la Ville ne pouvait se concevoir en fonction des limites administratives. Elle était totalement opposée aux limites physiques entre territoires privés et publics qui appauvrissaient le tissu urbain. Une de ses phrases « le chacun chez soi, chacun pour soi » exprime bien la dérive de la conception de l'espace urbain.

Lorsque l'ANRU préconise une résidentialisation, c'est pour soi-disant matérialiser et clarifier les limites du foncier entre l'OPH et la Ville, l'usage et la fonction, et pour simplifier l'entretien. A la Maladrerie, il est considéré que l'intervention par plusieurs prestataires est compliquée, les habitants ont demandé, au cours des différents diagnostics depuis 1999, qu'un seul intervenant traite les parties communes, mais cela n'a jamais pu se faire.

### **3- En page 27 de la convention, l'ANRU affiche comme objectif de « clarifier les cheminements labyrinthiques et simplifier la trame viaire »**

C'est ce côté labyrinthique qui fait tout le charme de la Maladrerie et qui séduit les habitants. L'aménagement paysager est un savant travail de proportions, en harmonie avec les bâtiments, composés d'espaces plantés, de rencontres et de chemins, et de choix de matériaux des revêtements de sol (briques, pavés ou parpaings). Le réseau piétonnier relie entre eux les espaces de rencontres que sont la Place Renoir, la Grande Prairie, le Bassin, le Petit Square des marronniers et le Square de la Maladrerie (le Petit Bois).

Simplifier la trame viaire va à l'encontre de la pensée de l'architecte qui projette à la Maladrerie une organisation spatiale de la ville complexe, à l'image de la diversité humaine, une Ville ouverte avec des espaces de rencontres et de balades rappelant les vieux centres-villes.

## LES CHEMINS



L'allée centrale (briques)



Allée vers G. Braque t (pavés )



Allée vers H. Matisse (briques)



Espace face à Braque



Chemins en parpaings longeant la Grande Prairie

## LES ESPACES DE RENCONTRES



Le bassin aux nénuphars



**La Grande Prairie**



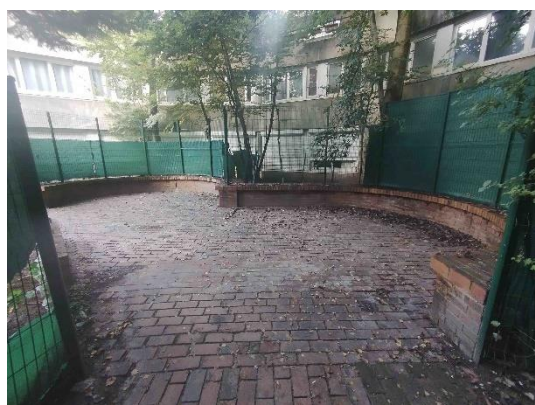
**Le square de la Maladrerie de 4000 m<sup>2</sup> sur lequel ont poussés depuis 45 ans 80 arbres, il a été sauvé en 2018 du projet du Grand Paris qui voulait y implanter une ventilation de 21 m de diamètre de la ligne 15.  
En limite des logements et de la Maison de l'Enfance Saint-Exupéry**



**Le square des marronniers**



**Une cour intérieure à G. braque**



**Le coin « contes » à la géométrie circulaire, autrefois délimité par des clôtures végétalisées, aujourd'hui défiguré par des bâches**

Une riche géométrie des tracés est présente partout, dans la partition des espaces, dans le dessin des chemins, par exemple en losange pour le découpage de l'ancien potager du Club Finck, circulaire pour la forme du Bassin. Un grand soin est apporté au calepinage des revêtements de sols, comme celui rayonnant des briques délimitant le Bassin ou des pavés épousant les marches à l'entrée du square de la Maladrerie.



**Calepinage des briques devant le Bassin**



**Entrée du Square de la Maladrerie modelée en pavés**

Il ne peut être question d'appauvrir le calepinage en le simplifiant. L'ensemble fait partie du Patrimoine paysager de la Maladrerie. Les habitants sont très attachés à ces promenades qui les font traverser ce quartier de multiples façons. La directive « **simplifier, ... clarifier** » revient en permanence pour appauvrir l'espace urbain de la Maladrerie.

## **CONVERGENCE D'ENERGIES CREATIVES voulues par Renée Gailhoustet**

De la même façon qu'elle a confié à Vincent Fidon, à Yves et Luc Euvremer et Jean-Patrick Desse des tranches de la Maladrerie à réaliser, elle a sollicité des artistes comme :

- Gérard Chireix, qui a conçu de belles sculptures, les Pyramides en brique devant le Bassin utilisées comme glissade par les enfants, le petit Labyrinthe en parpaings, et une sculpture dans la Copropriété Casanova.
- Un autre artiste, Marc Charpin, a créé une fresque sur l'entrée du parking du 15 rue de la Maladrerie.
- Deux céramistes, Slavik et Claude Palley ont réalisé une fontaine dans le Potager.

Des travaux de remise en état des revêtements de sols et des sculptures (le Labyrinthe aux parpaings abimés et la Fontaine du Potager) sont impératifs mais ils doivent être refaits à l'identique.



**Le Labyrinthe**



**Les Pyramides**



**La fresque au-dessus du parking rue de la Maladrerie**



**La Fontaine du Potager**

**4 - En page 31 « identifier des nouveaux usages pour les espaces couverts non utilisés »**

Tous les espaces couverts **sont très utilisés par les habitants**, les jours de pluie, de neige, de vent ou de canicule, pour accéder aux logements et traverser le quartier. Ils sont même utilisés par les personnes à mobilité réduite, la cité ayant plusieurs itinéraires adaptés pour elles.

Le tracé et la morphologie de ces circulations couvertes font partie intégrante de l'architecture, c'est un jeu entre les vides et les pleins créant des transparences et des arrivées de lumière. Ils sont limités par la régularité des poteaux de structure et ouverts sur les espaces plantés. Il ne peut être question de réduire leur volume en y construisant des locaux par exemple pour les vélos ou d'autres fonctions. Il serait plus judicieux de déplacer les locaux containers sur la rue et de les transformer en locaux vélos, et de recenser les locaux vides en RDC, comme les anciennes loges des gardiens ou ateliers d'artiste fermés. Si nos chemins couverts avaient été fermés, ils seraient devenus des espaces de dépôts, comme sur l'îlot Daquin. Il n'y a pas ce problème de stockage à la Maladrerie car les cheminements sont ouverts, personne ne peut se les approprier. Il faut absolument maintenir la fluidité des circulations.





**Allée G. Braque**



**Allée Maladrerie**



**Allée G. Courbet**



**Allée G. Braque donnant sur le Bassin**



**Allée H. Matisse**

## **PUITS DE LUMIERE ET PATIO**

Certains de ces chemins sont délimités par des façades vitrées, des ateliers d'artistes, des équipements, des halls des logements et des loges des gardiens. Pour les éclairer l'architecte a joué sur les nuances de lumière directe et en second jour, des puits de lumière complètent l'éclairage et l'animation de la promenade.



**Puits de lumière, allée Matisse**



**Patio, allée H. Matisse face à la bibliothèque**



**Façade vitrée du Foyer Finck donnant sur l'allée Matisse**

## **FAÇADES FERMEES A L'INTERIEUR DES CHEMINS COUVERTS, COTE COURBET, MATISSE ET BRAQUE**

Les façades des ateliers d'artistes ont été fermées, et les façades des loges ont été murées. Tout le travail de l'architecte sur le dessin des fenêtres a disparu et l'éclairage en second jour en même temps. La constatation est la même pour la Salle Jean-Claude Hurel face au Bassin, devenue totalement aveugle à la suite des bris de verre à répétition. Le Collectif a fait part à l'Architecte des Bâtiments de France au cours de sa visite de la Maladrerie en juin 2022 du projet de réouvrir ces façades en mettant à jour celles qui existaient.



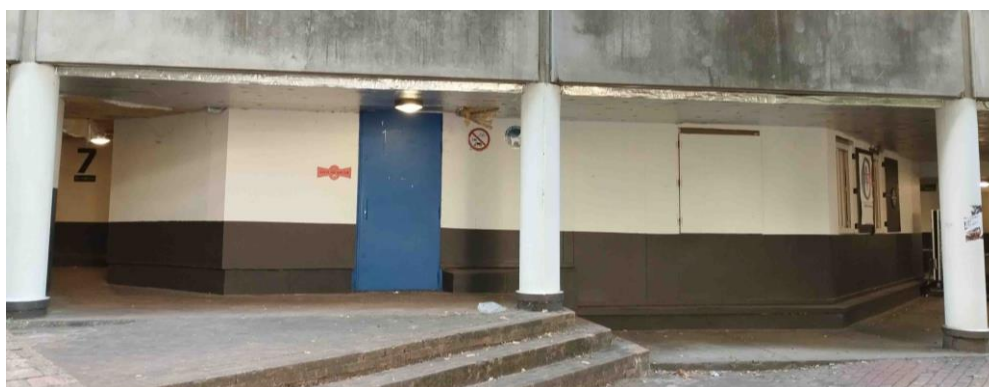
**Loge Matisse murée**



**Atelier d'artiste transformé en local encombrants**



**Loge Braque fermée**



**Local commun de réunion muré**

Un moyen d'occultation est toujours possible sur la moitié de la hauteur par des panneaux, tout en conservant le dessin de la façade. Les œuvres des artistes pourraient y être exposées, ce qui introduirait l'art dans les coursives. La régie de quartier avait organisé une exposition de photos sur les murs, réalisées par les habitants salariés en insertion, que tout le monde avait bien appréciées et qui y sont

toujours. Le budget réservé à la résidentialisation devrait être utilisé à cette remise en état des façades, à partir du dessin des vitrages d'origine.

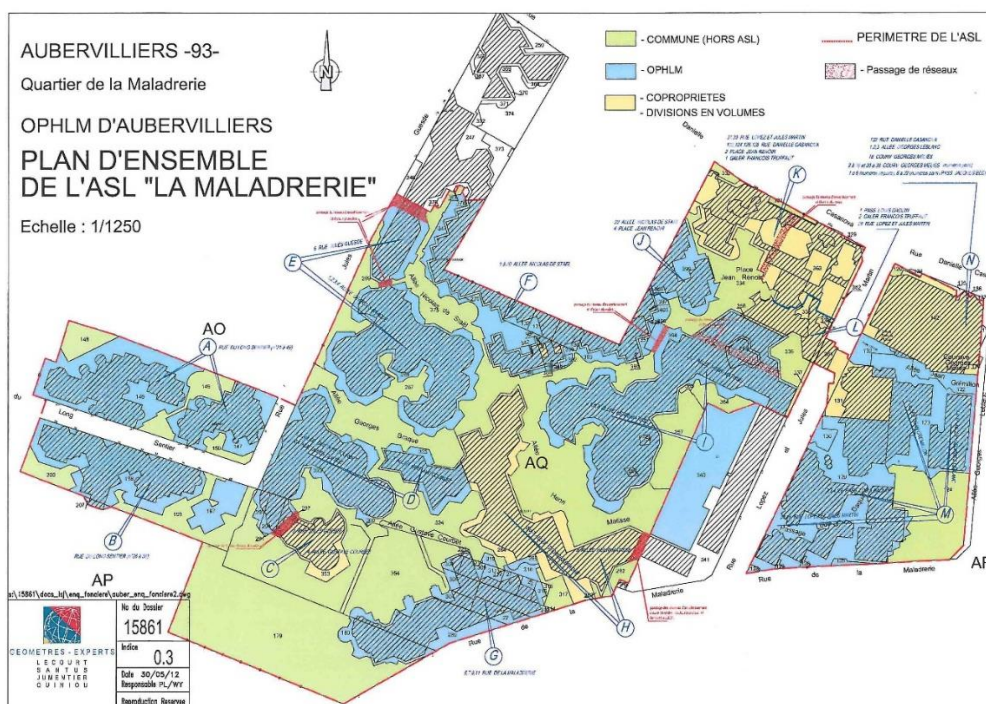


Exemple d'occultations respectueuses du dessin des menuiseries (Braque)

## 5 - « clarifier et rendre lisibles les espaces » à la page 31

a) « en modifiant le tracé de certaines clôtures afin de donner plus de lisibilité et de praticabilité aux cheminements ».

Est-ce que cela signifie qu'il faudrait déplacer les clôtures des jardins privés en rez-de-chaussée en réduisant la surface de l'espace public aux dépens des jardins publics, sous prétexte d'économies d'entretien à Plaine Commune ? En déplaçant le tracé des clôtures, les proportions des espaces entre eux seraient transformées. L'architecte et le paysagiste ont étudié les aménagements en fonction des limites des bâtiments, qui sont figées avec les limites des jardins privés dans le plan de domanialité. Il est inacceptable de modifier ces tracés d'origine. Les espaces plantés de la Maladrerie sont protégés au titre du PLUI de Plaine Commune où ils sont labellisés depuis 2014 Villes et Pays d'Art et d'Histoire (VPAH).



Plan de domanialité actuelle

**b) « en modifiant l'emprise de certains espaces bâtis afin de clarifier les cheminements, de mieux articuler et de relier les espaces (salle du bassin) ».**

Que signifie modifier l'emprise de certains espaces bâtis ? De nouveau l'antienne « simplifier, clarifier » revient, avec la notion de lisibilité ou praticabilité. C'est une affirmation de gestionnaire qui souhaite substituer à la pratique quotidienne des habitants une vision abstraite de la ville, en les dépouillant peu à peu de la richesse de l'espace urbain de la Maladrerie.

**6 - En page 27 « une reprise de certains espaces pour praticabilité des cheminements (ouverture du porche vers la rue Danielle Casanova) ».**

Que signifie cette ouverture ? Des logements en moins ?

Deux typologies architecturales composent le quartier, liées à 2 systèmes constructifs différents. Sur la partie centrale Maladrerie la structure poteaux - dalles offre une volumétrie organique et sculpturale. Sur l'îlot Daquin la structure est composée de voiles béton porteurs, c'est une architecture influencée par les principes du mouvement moderne. La morphologie s'adapte à l'alignement sur les rues, l'architecte opère un travail sur la verticalité en proposant des façades sur 2 plans accueillant des arcades en rez-de-chaussée et des retraits dans le bâti. Les détails architecturaux s'expriment à travers les rythmes des percements, les toitures inclinées terminent les volumes. La façade au niveau de l'entrée de la rue Danielle Casanova vers la Place Renoir en est l'illustration, il ne peut être envisagé de réaliser des saignées dans ces façades soigneusement étudiées, et qui sont protégées et labellisées.



**Accroche urbaine des bâtiments sur les rues Lopez et Jules Martin et Danielle Casanova**



**Façade rue Danielle Casanova**

## 7 – « Restructuration et extension du pôle culturel (dont la médiathèque) » et « création de la maison des projets »

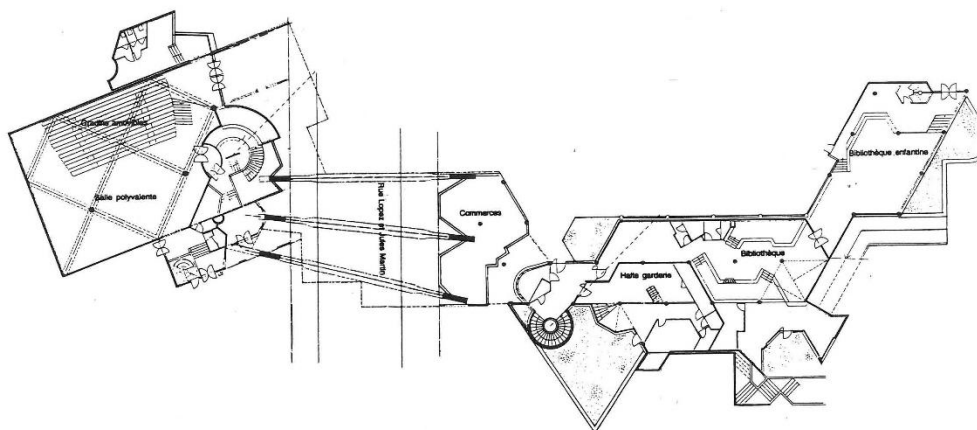
A l'heure actuelle aucune projet précis n'a été présenté aux habitants.

### Le Collectif propose plusieurs préconisations :

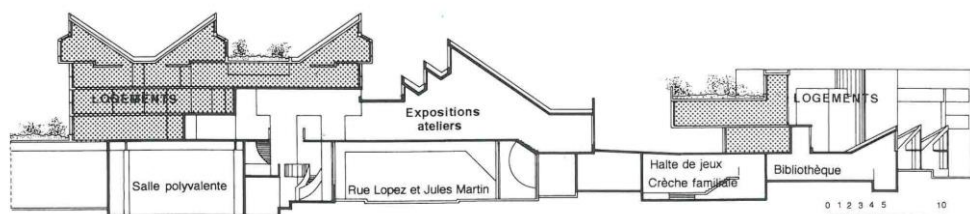
Les équipements occupent actuellement une position stratégique, faisant le lien entre la Maladrerie et l'Ilot Daquin, et se raccordant aux commerces sur les rues Danielle Casanova et Lopez et Jules Martin. La réussite architecturale de l'ensemble s'explique par le travail des proportions sur la volumétrie, qui doit être conservée en cas de restructuration. Cette composante culturelle de la Maladrerie est enrichie par la présence des ateliers d'artistes implantés dans les rez-de chaussée.

#### a) LES EQUIPEMENTS CULTURELS offrent des organisations intérieures originales.

Les volumes de l'Espace Jean Renaudie mettent en valeur la culture avec le hall d'entrée, l'accès aux étages dans la triple hauteur et la salle de spectacles. Cet espace culturel offre également d'intéressants détails architecturaux à l'extérieur, comme par exemple les voiles de structure qui marquent son entrée sur la rue et la volumétrie de ses façades mêlant béton et vitrage. Il est délimité à l'extérieur par un escalier au tracé très élégant, accès vers le niveau 1 mais qui a été malheureusement fermé par l'ANRU 1 en 2008. Henri Guédon, un des artistes de la Maladrerie, a peint sur les murs des petites fresques à restaurer. Si une restructuration de l'Espace culturel était nécessaire, elle doit se faire en préservant l'enveloppe extérieure de l'équipement, sans empiéter sur cet escalier.



**Plan du rez-de-chaussée des équipements publics de part et d'autre de la rue Lopez et Jules Martin**



**Coupe sur les équipements publics**



**Vue sur le hall du centre culturel**



**Le centre culturel Jean Renaudie**



Les tiers de-niveaux et l'enveloppe de La Médiathèque Henri Michaux et son petit jardin, créent une ambiance qui s'accorde à l'univers des livres et de la lecture, c'est un lieu où l'on a envie de rester pour lire.



**Les niches de lecture sur des tiers de niveaux**



**Petit forum des enfants**

Le CAPA, implanté au niveau 1 sur la passerelle, occupe une place importante dans le quartier. Il accueille beaucoup d'habitants, son volume franchissant la rue est un repère visuel. La salle d'art bénéficie d'une grande hauteur avec une lumière appropriée pour les peintres, graveurs et photographes. Son positionnement sur la passerelle illustre le lien que l'architecte voulait entre les 2 îlots.

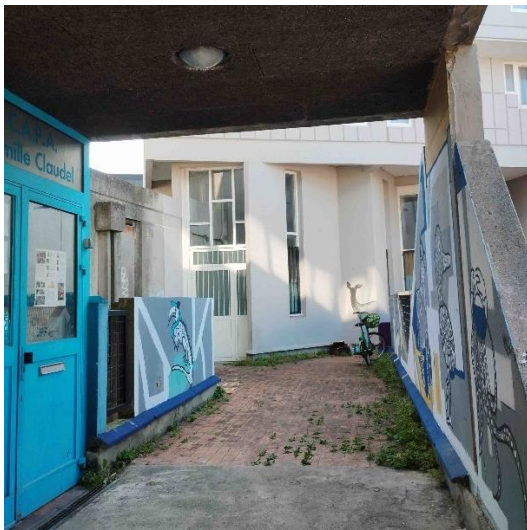


**Le CAPA**

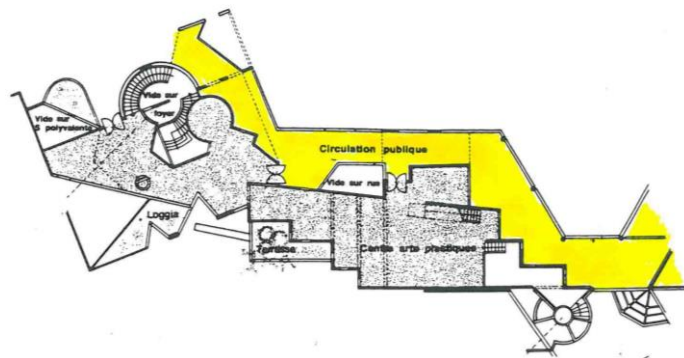
## **PASSERELLE FERMÉE**

Renée Gailhoustet la décrivait comme « un pont entre deux rives ».

Malheureusement au cours de l'ANRU 1 en 2008 cette passerelle a été fermée, créant de part et d'autre deux culs de sac assez glauques qui se prêtent aux squats. Il serait souhaitable de la rouvrir. Le Studio d'enregistrement John Lennon et une halte-garderie complètent l'ensemble.



**Passerelle desservant le CAPA**



**Plan de la passerelle**



**Vues sur les 2 culs-de-sac de part et d'autre de la passerelle (côté CAPA et côté Daquin) créés en 2008 au cours de l'ANRU 1**

b) Les ATELIERS D'ARTISTES : Une quarantaine a été installée en rez-de-chaussée. C'est une façon d'intégrer, l'art dans le tissu urbain et social. A la Maladrerie depuis 40 ans, les artistes, peintres, sculpteurs, photographes, font vivre cette utopie architecturale et urbaine, en la partageant avec les habitants.

Des ateliers ont été fermés, transformés en locaux d'encombrants, ils doivent être réattribués à des artistes.

La réhabilitation des façades des ateliers doit se faire en reprenant la nomenclature d'origine et non pas suivant les derniers travaux effectués par l'OPH.



**Etat actuel des façades à préserver**



**Façade réhabilitée sans respect de la nomenclature d'origine**

c) La CITE DES MUSICIENS :

La tranche des pavillons dont les façades sont en béton architectonique était destinée à des musiciens. L'organisation intérieure a été pensée en niveaux enterrés pour permettre d'assurer une isolation phonique sans gêner les voisins, il serait intéressant de leur redonner progressivement leur fonction initiale. Le Studio John Lennon est fermé depuis de nombreuses années. Il jouait un rôle important dans la programmation musicale à la Maladrerie et devrait être réaménagé et réouvert.



**Maisons en béton architectonique prévues à l'origine pour des musiciens**



d) Les ESCALIERS de la Maladrerie doivent être préservés.

Les 9 hectares du site sont en pente, de la rue de la Maladrerie vers la rue Danielle Casanova, l'architecte a proposé, pour s'adapter à la topographie, une multitude d'escaliers de formes différentes, les rampes d'accessibilité accompagnent les parcours.

L'ensemble illustre la façon très originale de l'architecte de penser ce passage d'un niveau à l'autre.



**Pas de mule en brique, place Renoir**



**Fresques d'Henri Guédon -En limite de Renaudie**



**Accès à l'ilot Daquin face à l'Ecole**



**Place Renoir accès à la passerelle**



**Escalier d'accès s'accrochant entre 2 voiles béton - Daquin**

e) La PLACE RENOIR au sol minéral

Elle est délimitée par des volumes envahis par la verdure, 2 beaux érables y ont poussé, ils doivent être protégés.



**Place Renoir végétale et minérale**

f) IMPORTANTES DES ARCADES rue Danielle Casanova et DU RETRAIT des rez-de-chaussée sur la rue Lopez et Jules Martin

Ce dispositif de circulation piétonne doit être maintenu. Il n'est pas question de récupérer de la surface pour agrandir les locaux côté Lopez et Jules Martin en installant des façades vitrées à l'alignement du 1<sup>er</sup> étage comme cela été vu sur les croquis du NPNRU.



**Arcades rue D. Casanova**



**Retrait de la façade rue L. et J. Martin**

La préconisation est la même pour préserver les passages couverts allant de la rue Danielle Casanova vers le cœur de la Maladrerie.



**Ce cœur d'îlot avec son cheminement le traversant est identique aux deux placettes qui ont été malheureusement fermées dans l'îlot Daquin. C'est un vocabulaire urbain à conserver.**

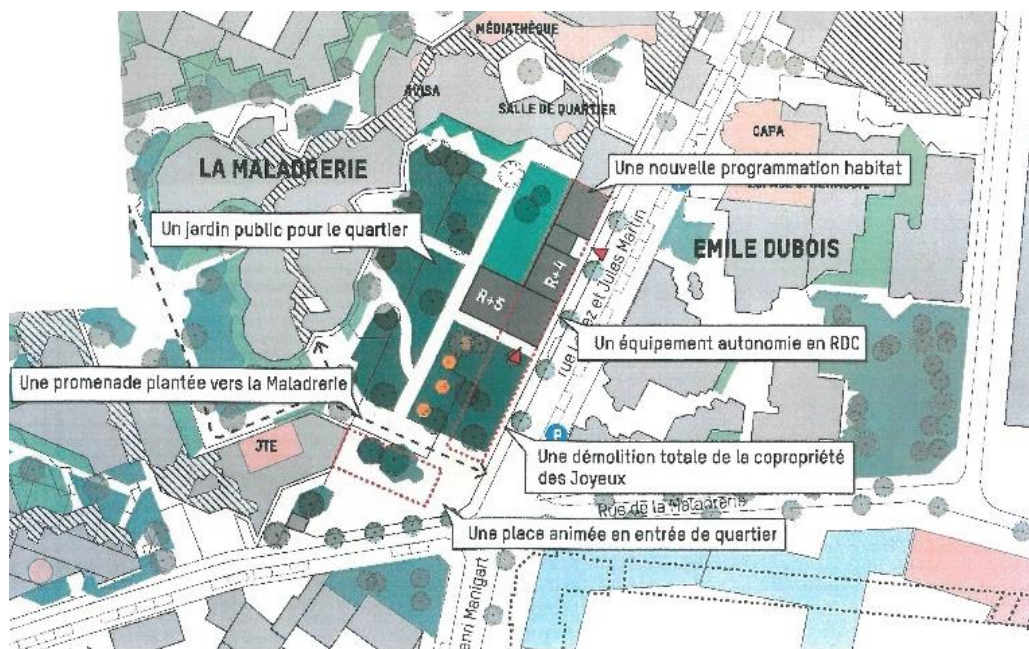
g) La MAISON DES PROJETS :

En ce qui concerne la création de la maison des projets, le programme indique qu'elle s'implanterait dans le pôle culturel, mais quel intérêt de la créer au moment où le projet de renouvellement urbain sera pratiquement arrivé à terme ?

**8 - « Création d'une placette aménagée en entrée de quartier »** sur le secteur des Joyeux en page 31. L'ANRU propose, dans le cadre d'un scénario de démolition des deux immeubles des Joyeux, la création d'une placette et l'implantation d'un bâtiment en L.

Première remarque : le Collectif est solidaire des habitants des Joyeux qui refusent la démolition de leur immeuble. Ces immeubles peuvent être réhabilités, ils sont de la même génération que les grands ensembles des années 1960 qui se réhabilitent très bien.

Dans ce projet, cette placette serait délimitée par un mur pignon aveugle et n'aurait aucune autre limite bâtie permettant de lui donner une forme, aucune activité commerciale ou d'un équipement attractif permettant de l'animer. Cette implantation ne relève d'aucune réflexion urbaine raisonnée. Elle ne peut marquer une entrée de la Maladrerie car elle n'est pas structurée architecturalement. C'est un non-espace sans qualification urbaine. Elle a été proposée tardivement pour remplir de l'espace en cas de démolition des Joyeux. Il est à craindre pour les résidents donnant sur ce lieu que cet espace provoque des nuisances perpétuelles, et devienne un lieu d'abandon et de délaissement urbain. C'est à l'image du mépris dans lequel est tenue la population avoisinante. Ce projet a été très mal accueilli au cours des présentations et ateliers publics.



**Projet ANRU d'espace en creux présenté comme une placette en entrée de quartier sans équipements publics**

Le Collectif Maladrerie, au cours des différents projets de l'ANRU, a toujours critiqué l'absence de place identitaire pour ce quartier constitué de 3 entités, Emile Dubois, le tissu pavillonnaire et la Maladrerie. Les plans du NPNRU n'ont jamais schématisé une vraie place de quartier, qui pourtant aurait pu être positionnée à la sortie du métro, ce lieu étant une entrée de Ville. Dans le cas de la création d'une place à la sortie du métro et de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il est impératif d'organiser l'emprise des futurs bâtiments en fonction des platanes existants.



Platanes à protéger sur la place devant l'immeuble Marie Curie

- L'ANRU écrit « **Poursuivre la stratégie de dés-imperméabilisation** »

En proposant, à la place des Joyeux, la construction d'un bâtiment en L s'implantant sur la moitié de la parcelle existante, le projet détruit le très beau jardin de rocaille créé depuis plusieurs années, qui est pris en exemple par la Ville (voir l'article « Encourager la biodiversité » dans la lettre de l'OPH de janvier 2024). Les habitants l'appellent le jardin de la biodiversité avec ses 200 essences plantées, il est le refuge des hérissons, des chats, des papillons et des abeilles, changeant de couleurs, de saison en saison, il est superbe.

Avec ce projet, de la surface en pleine terre et en plantations sera réduite par rapport à l'existant, on peut dire qu'au contraire avec cette placette, la minéralisation augmente. Ce projet est à contresens de ce qu'il faut faire aujourd'hui au niveau de l'environnement.



LA Lettre



## Encourager la biodiversité

Répondre aux enjeux climatiques et permettre aux locataires de mieux vivre les périodes de canicules qui se multiplient est une préoccupation majeure pour l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers. Pour cela, l'OPH travaille à réduire l'effet d'îlots de chaleur urbains et agit en faveur de la biodiversité. Par exemple en mettant à disposition des espaces inutilisés pour y implanter des jardins partagés ou en accompagnant des projets. C'est le cas de l'expérience de « renaturation » menée en par-

tenariat avec l'agence de paysage **Wagon Landscaping** au **Jardin des Joyeux** qui a permis la transformation d'un espace entièrement bitumé et laissé à l'abandon en un jardin.

Ce jardin hybride, entre la friche et le jardin botanique contient aujourd'hui plus de 150 espèces vivaces, arbustes et jeunes arbres répartis sur 1 600 m<sup>2</sup>. Non arrosé, le jardin des Joyeux est entretenu par un jardinage discret, mais efficace où le désherbage est remplacé par un choix de plantes adaptées.

Plan et coupe sur les équipements publics

**9- « Création d'une voirie traversant le foncier actuel d'Adoma pour relier la rue de l'Abeille à la rue du Long Sentier/Jules Guesde afin de desservir les nouvelles constructions »** en page 28.

Dans le plan NPNRU, le projet de création d'une voie pour véhicules reliant la rue du Long Sentier à Adoma est injustifié. L'idée d'ouvrir une nouvelle voie dans un périmètre aussi restreint est absurde. De plus, cette future voirie couperait la Maladrerie en deux. Les accès des voitures aux futures constructions doivent se faire uniquement par la rue de l'Abeille, un seul accès auto est suffisant. Un chemin piétonnier peut faire le lien entre le Long Sentier et Adoma, comme cela avait été validé par la Ville en 2018 à la suite de la concertation avec les habitants.

La Maladrerie n'a pas à être transformée en fonction de la valorisation d'une parcelle immobilière. Il est urgent aujourd'hui, d'un point de vue écologique, de réduire la place de la voiture en ville pour lutter contre les conséquences du réchauffement climatique. Ce tracé de voie va à l'encontre de ces objectifs et semble plutôt répondre, aux dépens de l'écologie, à des préoccupations mercantiles pour valoriser le foncier et les nouvelles constructions à venir.

02

Habitat et espaces publics Abeille

DEMOLITION RECONSTRUCTION DU FTM  
ADOMA ET CREATION D'UNE VOIE

**Projet prévu à l'emplacement du FTM ADOMA :**

- Reconstruction de 140 studios ADOMA
- Développement d'une offre de 30 logements en accession à la propriété
- Aménagement d'une voie reliant les rues Jules Guesde - Long Sentier à la rue de l'Abeille et desservant la nouvelle résidence sociale et le futur programme en accession libre



**Projet sur le foncier actuel d'Adoma**

**10 - « La construction d'un nouveau groupe scolaire de 24 classes comprenant un centre de loisirs »** en page 27.

Il est regrettable que la parcelle des écoles existantes, Joliot Curie et Langevin, soit coupée en deux parties, l'une pour l'implantation de la nouvelle école et l'autre réservée à une opération immobilière dont on ne sait rien. Pourquoi ne pas avoir conservé la totalité du terrain pour créer un jardin pour l'école ? Pourquoi détruire l'école existante pour un nouveau groupe scolaire comprenant moins de classes ? Pourquoi vendre au privé la moitié du terrain ?

Il faut maintenir la maison de l'Enfance Saint-Exupéry, située dans un espace vert protégé par le Square de la Maladrerie (Le Petit Bois). Elle accueille, toute la journée, durant les vacances scolaires de nombreux enfants. En particulier l'été c'est un emplacement idéal pour supporter les canicules.



Maintien de la maison de l'enfance Saint-Exupéry

## LES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES SUR LA MALADRERIE

### PROTECTION PATRIMONIALE DES LOGEMENTS

Dans la Convention ANRU aucun commentaire n'est fait sur l'étonnante organisation des logements, pourtant ils sont concernés par la protection patrimoniale.

Sur l'îlot central, le système constructif de poteaux-dalle permet le principe du plan libre et offre une grande liberté d'appropriation. Il s'instaure alors un jeu géométrique des cloisons créant des volumes surprenants, une autre façon d'habiter loin des cellules types produites en série, une occasion donnée à l'habitant d'explorer de nouvelles pratiques spatiales. Renée Gailhoustet considère que la famille type définie par les études sociologiques n'existe pas, et au contraire qu'elle est multiple, d'où sa proposition d'offrir une volumétrie singulière à chaque habitant. Bénédicte Chaljub, architecte et historienne de l'architecture, les qualifie de « miracle architectural ».

Il faut protéger l'organisation interne des logements, sans ajouter par exemple une chambre, aux dépens du séjour et devant la baie principale. Des exemples de logements où le séjour ne ressemble plus à rien sont devenus courants. Ces interventions malheureuses illustrent la difficulté de l'OPH à comprendre l'originalité de cette architecture.

En page 27 de la convention « **Reconfiguration des logements sur Daquin (tranche 7 transformation de grands logements, T4 en petits logements studio -T3)** ».

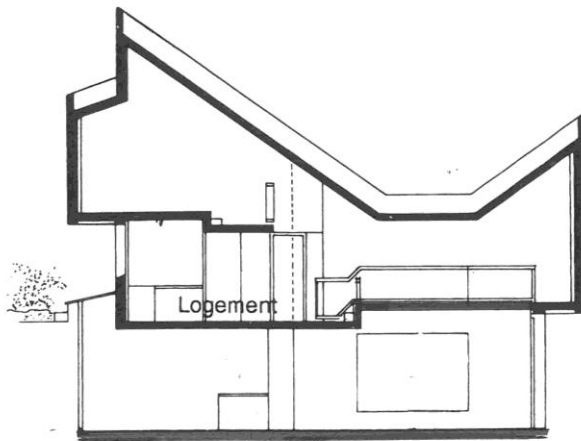
Comment pourraient se faire ces transformations sans dénaturer les volumes intérieurs des logements étudiés par Renée Gailhoustet ?

Sur l'îlot Daquin, un système de voiles porteurs espacés de 5 m est proposé, les logements exploitent la volumétrie délimitée par les voiles parallèles et les toitures, l'organisation est en duplex avec des

mezzanines ouvrant sur le séjour, l'espace est traversé par la lumière du haut vers le bas, un jardin sous forme de patio courbe introduit une dynamique dans le séjour.  
Cloisonner ces volumes modifierait profondément l'espace architectural.



**Volumétrie des logements en duplex sous toiture dans l'îlot Daquin -G. Grémillon**



**Coupe sur le logement**

Le logement en duplex présenté ci-dessus a été transformé. Si le niveau 1 est resté inchangé avec la cuisine et le coin repas, au niveau bas de l'entrée, le séjour a été modifié en 2 chambres et l'escalier cloisonné, la lumière ne circule plus des toitures. Cela a-t-il été réalisé au cours de l'ANRU 1 (P2 transformé en P3) ? Ce logement ne ressemble plus à rien. Il porte ombrage aux qualités de conception de Renée Gailhoustet. Les terrasses ont été dallées au cours de l'ANRU 1 en 2008.



**Séjour transformé en 2 chambres**



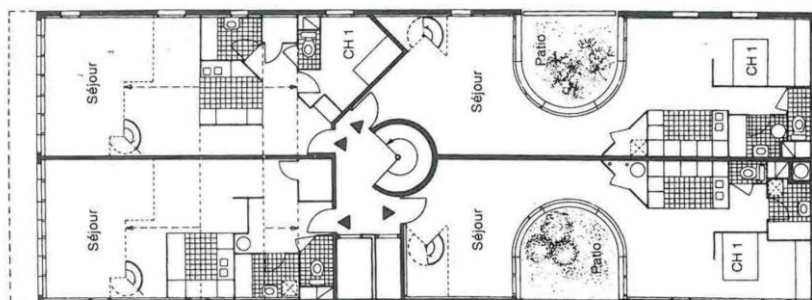
**Escalier et double hauteurs cloisonnées**



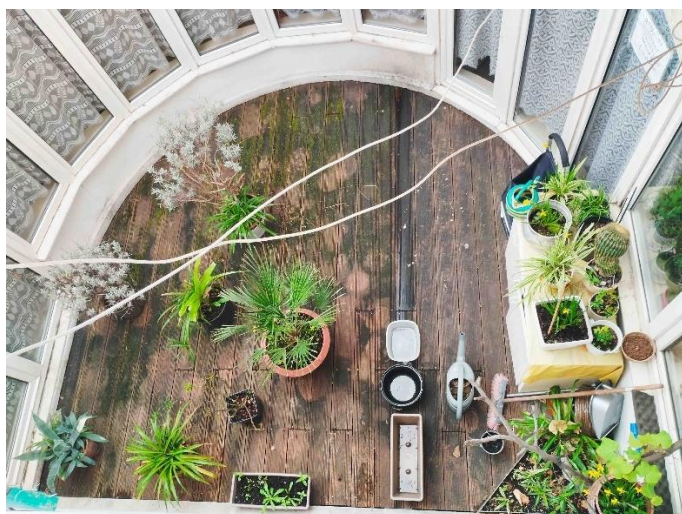
Puis « **Réfection des toitures terrasses pour améliorer l'étanchéité (aménagement mixte, minéralisation partielle)** »

Nous rappelons que les terrasses-jardins font partie intégrante du patrimoine de la Maladrerie, elles doivent rester totalement en terre. Un protocole allant dans ce sens a été signé en 2016 par la Ville, l'OPH, la CNL et Jardins à Tous les Etages pour leur protection. Il doit être respecté.

Si des travaux ont lieu il faudra protéger les plantations qui ont poussé depuis 40 ans, à l'opposé de ce qui a été fait dans le cadre de l'ANRU 1 en 2008, sur les terrasses et patios de l'îlot Daquin où la terre a été enlevée et remplacée par du caillebotis bois.



**Plan de 2 logements avec patio sur l'îlot Daquin**



**Terre enlevée dans les patios ronds – Exemple du potentiel perdu de ces petits jardins**



**Exemples de belles terrasses qui auraient été transformées en 2018 par le projet de l'OPH de réfection des terrasses**





## MALADRERIE

L'OPH S'OCCUPE DES INFILTRATIONS  
DANS LES LOGEMENTS !

**Projet de l'OPH en 2018 de dénaturisation des terrasses  
Les habitants les appelaient « des pierres tombales »**

### TRAVAUX DE RENOVATION

Le programme des travaux dans les logements évoqués par la Convention n'est pas très détaillé. Il serait souhaitable que les caractéristiques de chaque tranche de réalisation soient prises en compte. Par exemple il y a différents modes de chauffage, au gaz, électrique direct trop onéreux, électrique à accumulation plus satisfaisant, des portes palières ont été changées sur l'îlot central, plus sécurisées et plus performantes phoniquement.

Des travaux d'embellissement ont eu lieu il y a 15 ans. Dans les parties communes des carrelages ont été posés sur les murs des halls, reprenant des motifs des œuvres des peintres de l'adressage. Il faudrait les conserver, plutôt que les remplacer.

**EN CONCLUSION**, la lecture de cette recomposition urbaine sur la Maladrerie proposée par l'ANRU révèle une opposition de conception spatiale entre celle des habitants qui aiment leur quartier, qui veulent une remise en état à l'identique, et la vision de l'ANRU. Cette dernière projette sur la Maladrerie la même méthodologie et le même type de projet que pour la réhabilitation des grands ensembles, sans tenir compte de son caractère patrimonial urbain, architectural et paysager qui fait d'elle une opération labellisée Architecture Contemporaine Remarquable.

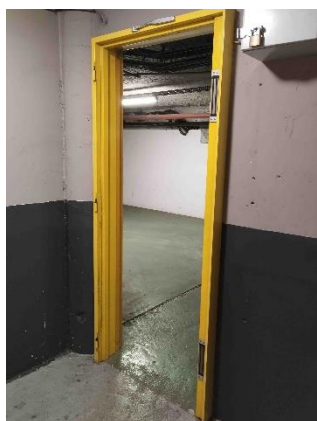
Le Collectif rappelle de nouveau dans cette conclusion que La Maladrerie doit être réhabilitée dans sa beauté initiale, c'est la certitude partagée par toutes et tous : les habitants, les Instances du Patrimoine, les visiteurs, les étudiants, les architectes... Les tracés des espaces extérieurs doivent être conservés, les chemins piétonniers doivent être rénovés dans les matériaux d'origine, briques, pavés et parpaings avec leur calepinage. Les plantations et les arbres sont à préserver afin que la Maladrerie reste un parc, avec l'intervention fine d'un paysagiste. Les terrasses jardins doivent être remises en terre après les travaux comme ce qui est décrit dans le protocole signé en 2018 entre l'OPH, la CNL, JTE et la Ville et doivent faire l'objet d'un accompagnement pédagogique de la part des 2 bailleurs OPH et RIVP auprès des locataires.

Ce quartier est l'expression de la pensée de Renée Gailhoustet, où elle mêle urbanisme, architecture et paysage, dans une réflexion globale avec beaucoup de créativité et d'intelligence. Dans tous les cas il faudra consulter l'Architecte du patrimoine avant toute modification.

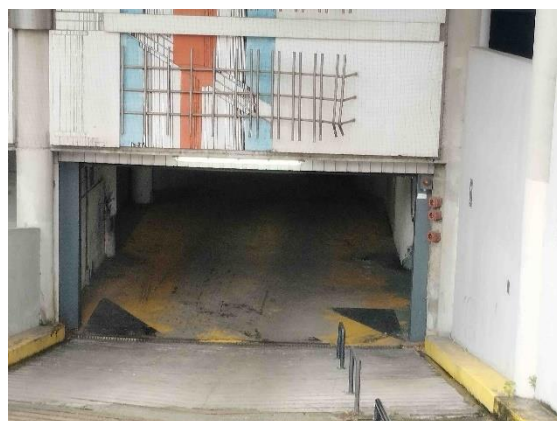
Une remarque très importante sur la gestion de l'OPH.

Les travaux de rénovation vont remettre en état la Maladrerie, à quoi serviront-ils si l'OPH n'améliore pas sa gestion quotidienne concernant :

- 1) La remise en état des équipements dégradés comme les portes d'accès aux parkings qui peuvent rester ouvertes des mois, des sas dont les portes coupe-feu ont été subtilisés, des portes de locaux containers sans fermeture... sans parler de la saleté des accès piétons aux parkings.



**Sortie piéton sans porte**



**Porte ouverte du parking - 5 rue de la Maladrerie**



**Porte local container**

- 2) Les parkings qui servent de stockages d'encombrants
- 3) L'isolation des coursives qui ont été faites au rabais et sont en lambeaux
- 4) Lutte pour maintenir le caractère piétonnier de La Maladrerie



**Dépôt d'encombrants dans parking**



**Plafond dégradé devant salle de réunion**



**Arceaux toujours ouverts rue de la Maladrerie**



**Stationnement illicite allée N. de Staël**

5) Faire respecter le règlement d'immeuble de l'OPH

Notre cadre bâti se dégrade, par manque d'intervention de l'OPH, d'autant plus que cette intervention ne représente pas un coût financier.

Il est inadmissible :

- de laisser s'installer des bâches en plastique sur les clôtures des jardins privatifs en rez-de-chaussée et de les transformer en dépotoirs,
- de laisser enlever la terre des terrasses-jardins,
- et de laisser les coursives intérieures des logements transformées en locaux de stockage comme les locaux voitures d'enfants et vélos condamnés dans chaque hall



**Bâches en rez-de-chaussée devant les pavillons**



**Bâches au 1er étage rue de la Maladrerie**



**Bâche en rez-de-chaussée face au square de la Maladrerie**

**EXEMPLES DE CLOTURES RESPECTANT LE CARACTERE VEGETAL DE LA MALADRERIE**



**Ces clôtures végétalisées ferment les jardins privatifs des logements en rez-de chaussée**



**Coursive desservant des logements (Grémillon) et escalier (Braque) transformés en dépôt d'encombrants**

- 6) Les travaux de réfection sur les façades doivent reproduire le dessin d'origine, et non les dénaturer comme au 3 Matisse ainsi que les façades des ateliers d'artistes.



**Hall refait 3 allée Matisse sans respect du dessin d'origine**



**Exemple de façade d'origine (Braque)**

- 7) Remettre en location tous les parkings après les avoir sécurisés.

## **LES DEMOLITIONS DU QUARTIER EMILE DUBOIS ET LE RELOGEMENT**

### **SUR LES DEMOLITIONS**

Le Collectif est très critique sur la stratégie de démolition de l'ANRU. La réhabilitation est préférable aux démolitions, quand elle est techniquement possible, ce qui est le cas pour cette génération de bâtiments.

Les démolitions de logements sociaux sont très contestables :

1. D'un point de vue humain c'est une procédure qui chasse les habitants de leur logement et de leur quartier et brise leur réseau de relations sociales. La cité Emile Dubois se compose de populations anciennes venues dans ces logements dans les années 1950. Elles y sont attachées comme à leur ville. Comment pourront-elles se loger au même prix locatif et retrouver un réseau social rapidement ?

2. C'est une perte de près de 600 HLM sur cette ville au passé ouvrier, qui s'est toujours battue pour le logement social. La cité Emile Dubois perd 50% de ses logements. C'est ce que l'ANRU écrit en page 35 : ***Le programme urbain développé sur Emile Dubois - Maladrerie doit in fine permettre de faire passer le quartier de 62,5% de logements sociaux à 43% et de 68% à 38% uniquement sur l'IRIS Emile Dubois.*** Cela revient à repousser les familles les plus modestes au loin, et changer progressivement la population de la ville, ce que souhaitent certains maires, dont la maire d'Aubervilliers.

3. Sur les démolitions, le Collectif est choqué par la façon cynique et méprisante dont l'ANRU envisage la problématique du départ des familles.

Page 58 : ***L'ANRU met en avant que « La valorisation de la mémoire du quartier, pour accompagner les démolitions de logements et le départ des habitants à travers un travail de mémoire sur les secteurs touchés par la démolition » et qui « génère un risque de relégation voire un sentiment d'impuissance notamment chez les ménages les plus fragiles ». L'ANRU fait preuve d'un incroyable cynisme en utilisant le terme de « relégation » dont la définition est « Mettre quelqu'un quelque part, l'envoyer dans un lieu plus ou moins isolé, à une place jugée secondaire ». De plus l'ANRU n'ignore pas que dans le parc HLM la population est composée de familles fragiles et de personnes âgées habitant ces quartiers depuis de nombreuses années. D'une façon tout aussi cynique, l'ANRU propose un travail sur la Mémoire pour accompagner les personnes qui vont devoir, pour certaines à contre cœur, abandonner leur logement et leurs voisins et l'histoire de leur quartier. Quel est l'intérêt d'effectuer ce travail pouvant susciter encore plus de regrets chez l'habitant ?***

## **LES RELOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS**

Page 40 : ***« Le nombre de relogements rendus nécessaires par ces démolitions est estimé à 644 (492 pour le parc social et 150 logements d'habitat privé dégradé dans le cadre de l'ANRU et 237 logements hors ANRU).***

***« Plusieurs particularités et enjeux spécifiques aux projets d'Aubervilliers ont été identifiés : un nombre très important de relogements dans un calendrier contraint.***

- un nombre important de relogements de ménages issus du parc privé dont on sait qu'ils ont tendance à s'étaler dans le temps.***
- une très forte pression sur le droit commun entraînant une difficulté de mobilisation du contingent Ville ».***

Le problème du relogement à Aubervilliers se pose pour une ville en majorité en quartier prioritaire : les 600 logements sociaux démolis ne peuvent être reconstruits dans la ville. Pourtant la municipalité a toujours indiqué que les personnes souhaitant rester à Aubervilliers y seraient relogés. Comment la Ville pourra-t-elle respecter cet engagement ?

Sachant que ces démolitions se font dans un contexte assez tendu de demandeurs de logements, Plaine Commune enregistre dans les 35.000 demandes, Aubervilliers dans les 8.000. On est donc loin de pouvoir satisfaire la population, l'ANRU ne fait qu'aggraver ce problème en démolissant.

## **LA REHABILITATION EST POSSIBLE**

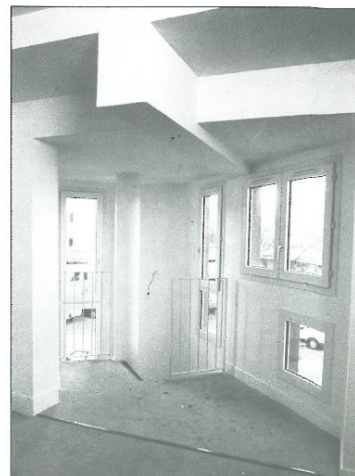
Réhabiliter les bâtiments est une solution plus humaine, plus écologique, plus économique permettant de valoriser le patrimoine des quartiers. Ces cités témoignent d'un passé ouvrier, d'immigrations, de luttes sociales, mais aussi d'histoires familiales parfois vieilles de plusieurs générations, pour qui la cité et le quartier est leur maison.

La réhabilitation est une solution plus écologique. Le Collectif Stop Démolitions s'insurge contre l'enfouissement des gravats des grands projets. La majeure partie de ces "déchets inertes" est donc

"stockée", en Ile-de-France le plus souvent dans des champs. Les coûts de transport sont élevés pour aller entreposer dans les anciennes carrières (celles de Fontainebleau et des boucles de la Seine dans l'Eure sont pleines) car elles sont très éloignées des zones de démolition HLM. Il y a en revanche d'énormes monticules dans les champs de Brétigny (issus des démolitions de Corbeil et Evry) de très nombreux dans en Seine-et-Marne issus des démolitions du 93.

La Cité Emile Dubois réalisée dans les années 1952-58 pourrait être réhabilitée comme la Cité Gabriel Péri construite à la même période. De même pour les 2 tours de La Villette qui sont de la génération des grands ensembles des années 1960.

Concernant les façades, l'enveloppe des bâtiments étant simple, il est possible de les rénover en améliorant les performances thermiques et en changeant les fenêtres. Les surfaces habitables des logements peuvent être remises aux normes en réunissant 2 logements ou en les superposant comme l'ont conçu les architectes Jacques Rameau et François Rabant dans les années 1988-89 pour la réhabilitation de la barre Pierre Prual avec le modèle dit « EPAL D'HARC » (module métallique habitable, industrialisé, à rapporter en façade pour la restructuration de logement ancien). Cette réhabilitation est exemplaire en tant qu'intervention sur l'ancien dans le respect de la morphologie initiale, elle l'enrichit par un rajout subtil des architectes. Les surfaces ont été agrandies et des duplex créés apportant une diversité dans le type des logements.



**Immeuble réhabilité par J. Rameau et F. Rabant dans les années 1988-89**

Dans un souhait d'alignement sur la rue, il est possible de créer des volumes de jonction du pignon à la rue, c'est ce qui a été réalisé pour la partie en extension de l'immeuble de l'Allée Pierre Prual qui s'aligne sur la rue Danielle Casanova.

Le Collectif rappelle les directives de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 13 mars 2024.

Page 12 : « ***Il est attendu que soit produite une étude détaillée sur le potentiel de réhabilitation ou de reconfiguration des bâtiments existants, sans laquelle il n'est pas possible de justifier de la nécessité d'une démolition*** » et « ***À l'appui des conclusions de cette étude, le maître d'ouvrage pourrait alors reconsidérer ses choix dans le sens d'une réduction du nombre de bâtiments démolis*** », « ***sa nécessité doit être dûment et rigoureusement justifiée et la démolition être a priori évitée dans une logique de sobriété*** ».

**Cette étude a-t-elle été faite ? Si oui, le Collectif devrait en être informé.**

Page 13 : « ***L'Autorité environnementale tient à insister sur le bilan le plus souvent négatif du choix de démolir et de reconstruire en termes de consommation de matériaux et d'énergie*** ».

*(comparativement à une réhabilitation de même coût financier). Ainsi, les solutions réduisant la part des démolitions/reconstructions devraient être privilégiées dans la mesure où elles sont susceptibles d'augmenter significativement le potentiel de contribution au changement climatique du projet. Lorsque des démolitions sont malgré tout envisagées, l'Autorité environnementale attend qu'elles soient justifiées après production d'un diagnostic rigoureux montrant qu'elles se justifient par comparaison avec une réhabilitation ou une transformation du bâti existant ambitieuse et favorisant l'usage de matériaux biosourcés ».*

**Ce diagnostic a-t-il été produit ? Si oui, le Collectif devrait en être informé.**

## **APPROCHE PATRIMONIALE DE LA CITE EMILE DUBOIS**

Notre quartier est composé de 3 entités : Emile Dubois, Maladrerie et le pavillonnaire représentant 80 ans de développement urbain. Chaque entité a son histoire patrimoniale. La Cité Emile Dubois est l'expression d'un nouvel urbanisme et l'exemple d'une mutation importante en matière de construction qui va se prolonger jusqu'au début des années 1970 sous la dénomination « grands ensembles ».

La photo aérienne montre la composition urbaine qui met en œuvre les principes de la Charte d'Athènes. La forme des bâtiments est du type tour ou barre, très linéaire, ce qui permet l'application des règlements d'urbanisme hygiénistes relatifs à l'ensoleillement (que les bâtiments ne se ne portent pas d'ombre mutuellement) et favorisent le tracé du chemin de grue des entreprises.



**La cité Emile Dubois à la livraison**

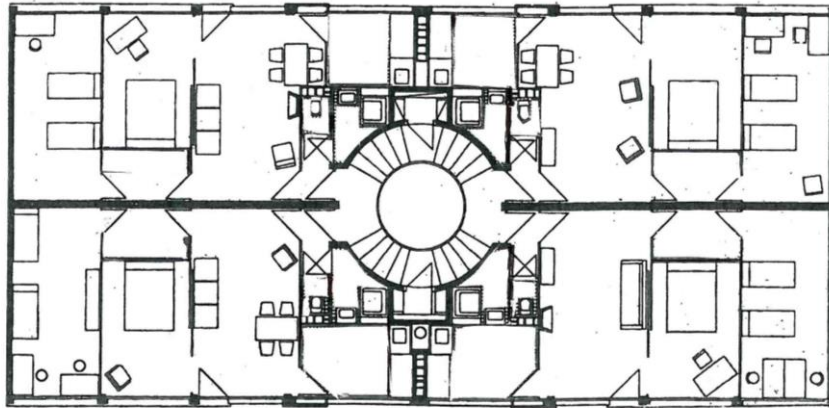
La construction des 800 logements de la cité Emile Dubois par l'architecte Raymond Lopez se réalise par l'industrialisation de la construction : les trames répétitives vont rythmer les façades composées d'allèges en béton et de loggias et de menuiseries rectangulaires ou carrées. Les toitures terrasses sont la règle, le vocabulaire architectural s'inspire ainsi du mouvement moderne. Cette industrialisation va permettre de produire un nombre important de logements en réponse à la crise des années 1950. Cette opération a permis d'apporter le confort en termes d'hygiène, de surface, de lumière à un grand nombre de familles.

## **IMPRESSION SUR EMILE DUBOIS AUJOURD'HUI**

Ce quartier offre une certaine nonchalance et familiarité, une ambiance à la fois intime et urbaine. Les volumes bâtis perpendiculaires à la rue, permettent des espaces de liberté d'usages, de passages, et de mouvements. Le plan urbain laisse ces espaces ouverts à la rue, les habitants ont des possibilités de liaisons et de raccourcis tissant des liens avec les quartiers voisins.

## LES LOGEMENTS D'EMILE DUBOIS – SYSTEME DE DISTRIBUTION

Les halls d'immeuble et escaliers d'accès sont traités avec un dôme de pavés de verre créant un vaste puits de lumière autour duquel s'enroulent les escaliers desservant les logements, qui font penser à des cours intérieures italiennes où l'on peut se parler d'un étage à l'autre à partir des entrées.



**Système de distribution des logements autour de la cour intérieure**



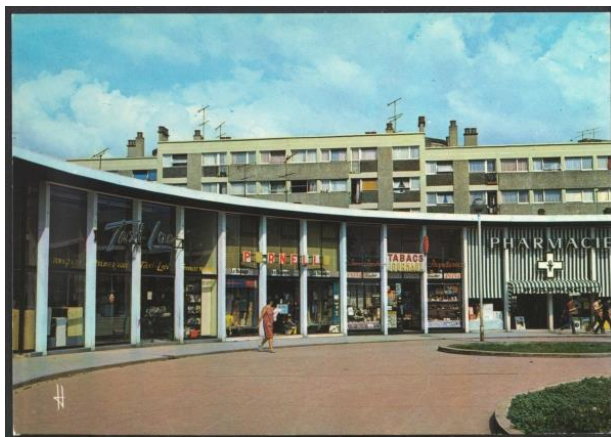
**Vue sur le hall et les escaliers éclairés par le dôme zénithal**

## GEOMETRIE DU PLAN D'ENSEMBLE ET CENTRE COMMERCIAL CIRCULAIRE

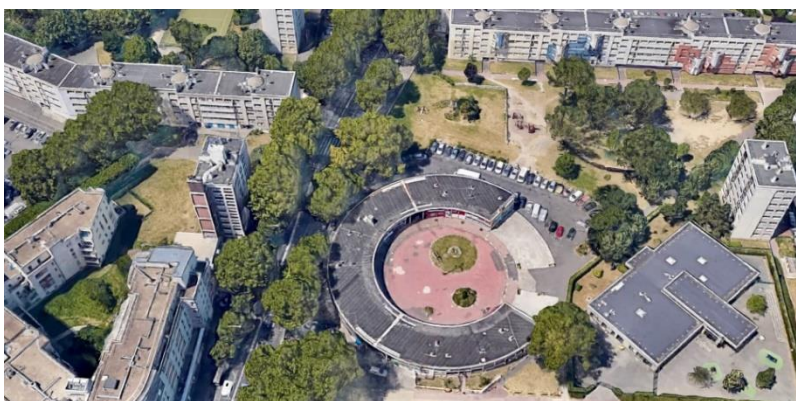
Du point de vue des tracés urbains, il est intéressant d'avoir mêlé 2 géométries, l'une à angle droit pour les bâtiments et l'autre courbe pour le petit centre commercial qui est un repère visuel pour les habitants et les passants.

L'architecture très étudiée de ce dernier, avec sa structure qui ponctue le volume, les baies vitrées en double hauteur et le choix de ce mouvement circulaire, permet une perception d'ensemble des commerces. Son échelle est subtile et humaine, une implantation originale est proposée par rapport aux commerces en alignement de part et d'autre des rues. Certains l'appellent « la Rotonde » ou « le Camembert ». Malheureusement deux cases commerciales ont été démolies.





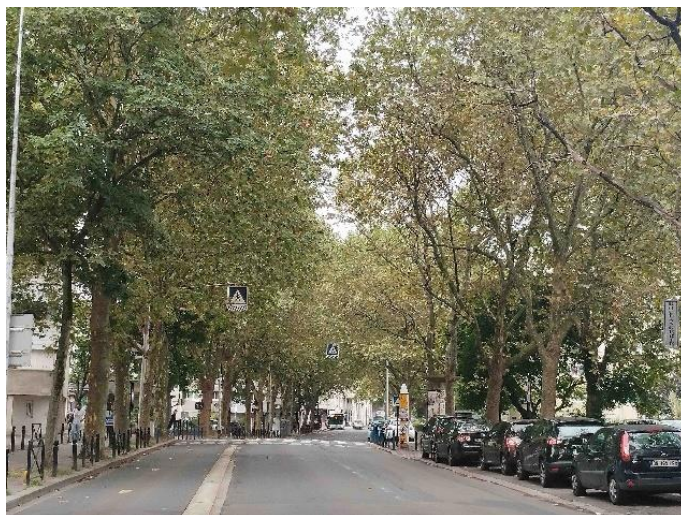
**Le petit centre commercial circulaire**



**Deux cases commerciales ont été démolies rompant avec l'harmonie du lieu**

Cette cité s'est dégradée par le manque de travaux et d'entretien du bailleur. En 2024, le regard porté peut être critique sur cette conception de la ville et sur la morphologie architecturale, mais elle fait partie de la mémoire collective. Elle témoigne d'un courant urbain et architectural initié il y a 80 ans, à préserver par la réhabilitation.

Rappel des directives de la MRAe en page 12 : « ... ***dans le cas présent, il serait également nécessaire d'évaluer les conséquences de ces démolitions au regard de la valeur patrimoniale de la Cité Émile-Dubois conçue par Raymond Lopez (1952-1958), en particulier ces immeubles d'habitation dotés d'escaliers circulaires et surtout le centre commercial circulaire qui, selon le service du patrimoine du département, « constitue un signal urbain intéressant à l'architecture soignée ».*** »



**Emile Dubois est traversé par la rue Danielle Casanova, une des plus belles rues ombragées de platanes d'Aubervilliers**

Le végétal qui a poussé depuis toutes ces années embellit cette cité, coupée en deux par la rue Danielle Casanova plantée des 2 côtés de magnifiques platanes d'alignement qui en fait une des rues les plus ombragées d'Aubervilliers. Les espaces plantés d'Emile Dubois font partie du Patrimoine végétal, il doit être protégé, ce point est développé dans la partie Espaces Verts.

**EN CONCLUSION** : La cité Emile Dubois aurait pu faire l'objet de moins de démolitions dans ce NPNRU, d'autant plus qu'elle a subi déjà des démolitions anarchiques (une partie de la barre Groperrin, une tour et quelques cases commerciales du petit centre) et que contrairement à l'ANRU 1, démolir n'est plus une obligation. Il y a plein de solutions de rénovation avant de démolir, comme l'a démontré l'architecte Lucien Kroll à travers de belles opérations. Le projet urbain aurait pu conserver le centre commercial et adapter le projet à cette emprise existante et reconstruire le quart démoli. Cette démolition-reconstruction illustre bien la politique de l'Etat en modifiant l'organisation urbaine existante pour poursuivre la lente déconstruction du Patrimoine Public et des propriétés foncières publiques afin de rendre au marché ces vastes territoires avec la construction de logements en accession privée des promoteurs immobiliers et spéculateurs.

**Cette perspective doit être refusée. La question des formes de propriété est en effet très importante et il est possible de s'opposer aux logiques spéculatives en plaçant les éventuelles modalités d'accessions à la propriété sous les logiques du Bail Réel Solidaire.**

**UNE REMARQUE** : L'ANRU écrit page 30 - 4.2.1. « *Intervenir sur le maillage et la composition urbaine pour ouvrir et désenclaver le quartier* ».

Pour la énième fois il est encore question de **DESENCLAVEMENT**. Ce terme est continuellement utilisé par l'ANRU dans la Convention dans le diagnostic et les préconisations pour Emile Dubois et la Maladrerie. Nous ne comprenons pas pourquoi ce dysfonctionnement est mentionné car il n'y a pas de quartier autant ouvert que ces deux-là ! En revanche l'îlot Daquin qui a été résidentialisé au cours de l'ANRU 1 en 2008 est donc BIEN ENCLAVE.

## **QUALITE ARCHITECTURALE DANS LE CAS DE FUTURES CONSTRUCTIONS A EMILE DUBOIS**

Dans le cas des futures constructions, comment échapper à cette pauvreté architecturale qui reproduit toujours la même typologie de bâti sans végétal intégré ? Comme on le voit sur toute la Ville d'Aubervilliers, y compris pour les 2300 logements prévus sur la ZAC du Fort, la végétalisation des toitures terrasses terminales n'est pas suffisante.

Est-il possible de tirer des enseignements et comprendre ce qu'est un véritable écoquartier, comme la Maladrerie qui pourrait en porter le nom ? Bien que construite en béton, c'est un îlot de fraîcheur avec ses terrasses-jardins et ses rez-de-chaussée généreusement plantés. Sur une thermographie de 2010 on peut constater que l'îlot Daquin, à la suite des travaux de l'ANRU 1, est devenu un îlot de chaleur à cause du dallage des terrasses et des patios.

## **ABANDON DE LA DEMOLITION DES 2 PAVILLONS SUR LA MALADRERIE ?**

Dans la convention ANRU, la démolition de 2 pavillons n'est pas inscrite, ce qui confirme les quelques informations que nous avons eues, elle n'est pas actée officiellement sur un plan.

Cependant, cette démolition des 2 pavillons réapparaît dans l'avenant à la Convention ANRU dans le chapitre « **Le programme urbain sur le secteur Maladrerie** » en page 8, bien que ce projet s'inscrive hors financement NPNRU. Pourquoi ?

## LES DISPOSITIFS DE L'ANRU

Le règlement de l'ANRU prévoit plusieurs dispositifs :

En page 51 : « **Article 7.5 - Le dispositif local d'évaluation et le bilan annuel d'avancement** » décrit :

- **Un point sur l'avancée de réalisation des opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation, constructions neuves**
- **Un retour qualitatif et quantitatif sur le relogement** ».

En page 38 : « **La charte territoriale de relogement** » et en page 39 « **Le protocole local de relogement** ». Il est anormal que le Collectif n'ait pas été informé et associé à ces différentes dispositions.

## LA POLITIQUE IMMOBILIERE SUR AUBERVILLIERS ET LA CHARTE

Il est écrit page 14 : « **La politique immobilière a produit des effets de densification et de minéralisation non maîtrisés, délétères pour la qualité de vie des habitants** ».

La politique d'opérations immobilières menée par la Ville d'Aubervilliers est une catastrophe écologique indescriptible. Pour rappel, un article décrivait Aubervilliers à l'été 2022 comme la championne des îlots de chaleur, ce qui n'a nullement ralenti la Ville d'Aubervilliers dans sa frénésie de construire. Ceci est incompréhensible pour les habitants qui voient la bétonisation avancer de plus en plus, ne permettant pas d'augmenter la surface des espaces plantés par habitant. Pour Aubervilliers il est inférieur à 2m<sup>2</sup>/habitant.

En page 22 il est écrit dans la convention ANRU que « **L'aménagement du Fort d'Aubervilliers améliorera également le cadre de vie des habitants d'Emile Dubois** ».

L'aménagement du Fort se fait au détriment de ses espaces végétalisés existants et des jardins ouvriers. Grand Paris Aménagement a indiqué que « **la préservation du patrimoine paysager et militaire en fait un lieu hors du commun et atypique** ». La réalité sera tout autre car le Fort verra ses espaces intérieurs en pleine terre réduits de 3/4 et rien ne certifie que ce futur quartier soit un véritable écoquartier. Les habitants vont perdre ce lieu extraordinaire, cet espace planté qui est un poumon pour ce secteur d'Aubervilliers et de Pantin.

Finalement, un peu plus de 2300 logements neufs, comprenant les logements réhabilités des tours de la gendarmerie, seront réalisés en très peu d'années.

Ce projet était l'occasion d'y implanter une forêt urbaine, symbolique du lieu, avec un équipement fédérateur. Notre ville, déjà si pauvre en parcs, va être dépossédée de ce site. Nous pensons que c'est plutôt la Maladrerie qui profitera aux habitants de la ZAC car c'est un parc qui rayonne beaucoup plus loin que les limites de son îlot. Aujourd'hui elle est un lieu de promenade pour les habitants d'Emile Dubois et des alentours.

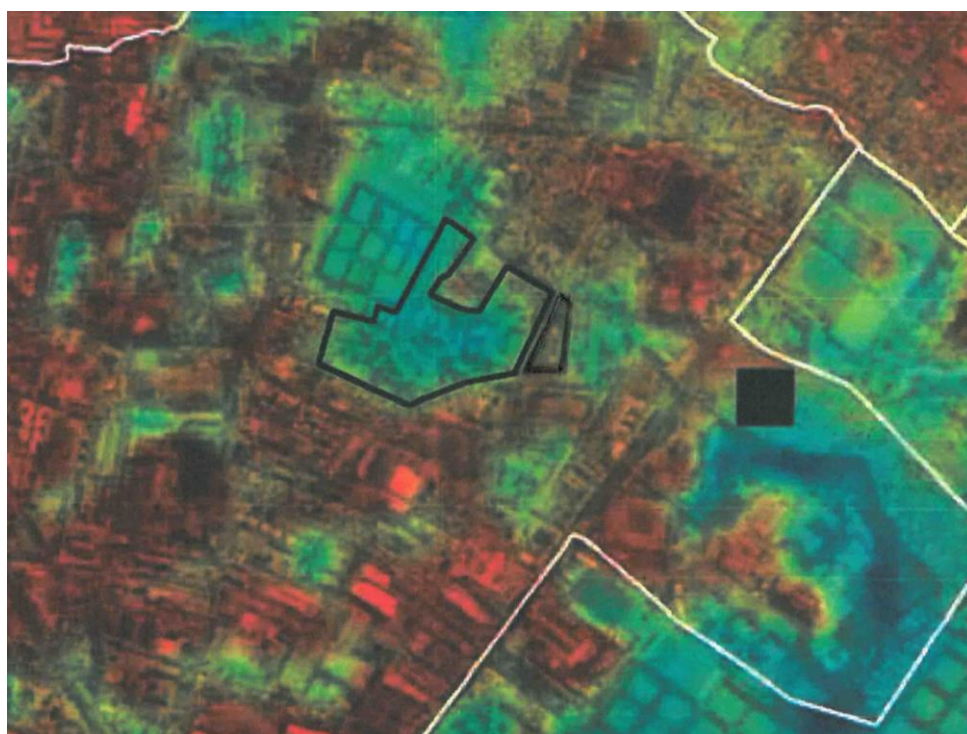
En page 23 à propos de **l'Article 3.2.1. « La signature des chartes d'aménagement soutenable »** les points suivants sont précisés :

- **Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être**
- **Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques**
- **Aménager une ville qui fait plus de place à la nature.**

Ces thèmes évoqués par l'ANRU restent des écrits. Les faits disent le contraire, aucune des opérations immobilières réalisées à Aubervilliers ces dernières années ne sont des îlots de fraîcheur et **nous pressentons que celle de la ZAC du Fort ne le sera pas non plus.**

Le Collectif Maladrerie a assisté au Colloque des 20 ans de l'ANRU du 8 février 2024 au cours duquel un des intervenants – Mr. Franck Boutté, grand prix d'urbanisme 2022 - a indiqué dans son intervention « **Refaire la ville à l'heure de la transition écologique** » qu'en 2050 la température de Paris serait celle de Séville et en 2070 celle de Tanger, qu'il faudra des grandes zones de verdure, des zones d'ombres avec des arcades, des murs végétalisés, des passages couverts et multiplier les jardins.

Nous avons l'exemple de la Maladrerie réalisée de 1978 à 1992 qui est un îlot vert (apparaissant dans une thermographie d'été de 2010 par 40°) entourée d'îlots de chaleur. C'est grâce à ses terrasses-jardins et ses espaces extérieurs généreusement plantés, qu'elle est un îlot de fraîcheur. C'est un véritable écoquartier avant l'heure. Malheureusement depuis, aucune volonté politique n'a prolongé cette expérience écologique. Nous avons même l'exemple de l'îlot Daquin, au cours de l'ANRU 1 où les patios intérieurs et les terrasses ont été dallés, ce qui a transformé ce secteur en îlot de chaleur.



**Thermographie d'été de 2010 par 40° montre l'îlot vert de la Maladrerie**



**Les terrasses et les patios qui ont été dallés sur l'îlot Daquin au cours de l'ANRU 1 en 2008  
L'îlot Daquin est passé en îlot de chaleur, ce que l'on voit sur le zoom**

La végétalisation des immeubles et des cœurs d'îlots, comme le montre la thermographie, permet d'atténuer la chaleur dans la Maladrerie, environ 5° par rapport aux rues extérieures. Au cours de la présentation de la ZAC du Fort le 3 juin 2024 par Grand Paris Aménagement, une question a été posée : ne faudrait-il pas intégrer cette végétalisation dans les cahiers des charges au moment de la conception ? La réponse a été : « c'est trop compliqué à réaliser et trop difficile d'entretien ». Comment de telles réponses sont-elles possibles par des organismes de l'Etat qui pensent la Ville future ?

Ces projets et leurs discours attestent que la recherche de la rentabilité passe avant la santé, le bien-être et la qualité de vie des citoyens.

## LES OBJECTIFS URBAINS DU PROJET / LES ESPACES VERTS

Le document de la convention NPNRU précise que le quartier est un des plus verts de la ville et prétend conserver cette caractéristique. Or l'analyse des documents accessibles aujourd'hui montre le contraire.

1 - L'alignement d'arbres entre l'école Curie - Langevin et la barre de logements Rabot disparaît selon les plans fournis. La nouvelle école s'étend vers l'est et il ne reste qu'un cheminement piéton entre les nouvelles constructions et la nouvelle école.

2 - Les arbres qui animent aujourd'hui le parvis de l'école Curie - Langevin sont également amenés à disparaître, puisque l'emprise des nouveaux logements privés et de la nouvelle école supprime le parvis existant.

3 - Les arbres des deux cours des écoles Curie - Langevin semblent également menacés par la construction des logements privés rue Manigart (prolongement de la rue Lopez et Jules Martin) et par la construction de la nouvelle école.

4 - L'espace vert situé au nord de la rue Danielle Casanova, entre la Rotonde et l'immeuble de l'allée Pierre Prual, est remplacé par des constructions de logements privés avec commerces en rez-de-chaussée.

5 - Les arbres implantés (platanes centenaires) à l'est de la Rotonde, au nord de la rue Danielle Casanova semblent également menacés par la construction des logements privés et commerces qui doivent s'installer à la place de la Rotonde.

6 - Il est prévu la création d'espaces verts publics par un transfert de foncier entre l'OPH et la Ville. Mais cela n'augmente pas la quantité d'espaces verts puisqu'aujourd'hui l'ensemble de ces espaces, même s'ils sont propriété de l'OPH, sont accessibles à tous et ont donc un usage public.

7 - La construction de logements privés sur le site du foyer Adoma, au sud de la nouvelle voie créée, supprimera un espace planté qui sert actuellement de lieu de détente et de repos pour les habitants du foyer.

8 - La lecture des plans fournis actuellement montre une diminution de près de la moitié des espaces verts existants accessibles à tous. La création du parc urbain annoncée de chaque côté de la rue Danielle Casanova ne pourra remplacer ni compenser les espaces verts qui vont disparaître, contrairement à ce qu'on veut nous faire croire.

9 - Il est fait mention page 27 d'une minéralisation partielle des terrasses plantées qui sont une des caractéristiques importantes du quartier de la Maladrerie.

Une telle opération a déjà été réalisée lors de la précédente rénovation de l'îlot Daquin. La « cartographie thermique » du quartier montre des terrasses apparaissant en orange alors que celles du reste de la Maladrerie, non rénovées, sont en vert. C'est la preuve que cette solution ne répond absolument pas à la lutte contre le réchauffement climatique et à la diminution des îlots de chaleur.

Par ailleurs le protocole de protection des terrasses végétalisées signé en janvier 2018 entre l'OPH, la ville, la CNL et JTE prévoyait bien la réfection des terrasses plantées en conservant l'intégralité des surfaces en pleine terre. On constate donc, dans cette convention NPNRU des contradictions énormes avec la Charte de Plaine Commune annexée au même document.

**Nous demandons un relevé exact de l'ensemble des arbres existants et la superposition des plans d'aménagements prévus, ce qui permettra de juger sur pièces la réalité des engagements en termes de sauvegarde du quartier le plus vert de la Ville.**



## LE PROGRAMME URBAIN SUR LE SECTEUR MALADRERIE / LA RESIDENTIALISATION

La résidentialisation fait partie intégrante des objectifs posés par l'ANRU dans les opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'une tentative de transformer les cités HLM en « résidences » afin de so-disant revaloriser le patrimoine HLM et de changer l'image des quartiers.

La Maladrerie ne peut pas s'inscrire dans ses objectifs. C'est une zone piétonnière où l'on peut circuler par des cheminements couverts ou des chemins à l'air libre. On peut ainsi traverser la cité de la rue du Long Sentier jusqu'à la rue Lopez et Jules Martin, ou bien rejoindre la rue Danielle Casanova. Entrer par la rue Jules Guesde et ressortir par la rue de la Maladrerie. Cheminer par l'Allée Nicolas de Staël en passant par la place Renoir, prendre l'allée Georges Braque, passer par le bassin et sortir par la rue de la Maladrerie. Enfin, choisir les chemins les plus abrités ou les plus courts, à moins que des chemins moins empruntés nous incitent à la promenade.

**C'est le charme de la cité au-dire des habitants ou des gens qui la traversent et pas seulement par nécessité.**

Pourtant l'ANRU n'y voit que des chemins labyrinthiques entraînant des problèmes de sécurité publique (Convention NPNRU page 27) et donc, prévoit de fermer ces cheminements autour d'îlots d'habitations sans avoir demandé l'avis des habitants. Dans le cadre de la concertation en cours (organisée par l'OPH et la RIVP) il serait honnête de reconnaître que les réunions d'information que nous avons eues ne valent pas concertation, qu'un « porte-à-porte » chez quelques locataires n'est pas une consultation d'ampleur.

Nous pouvons relever dans l'ouvrage « Ville fermée, ville surveillée - La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord » de Gérard Billard, Jacques Chevalier et François Madoré, au chapitre 9 intitulé « Politique de la Ville et prévention de la délinquance » que : **« Alors que les opérations de renouvellement urbain (démolition/réhabilitation) en France représentent une opportunité de réembarquer les gens dans leur vie de quartier, force est de constater que « livrer un produit fut-il de qualité, mais sans permettre une démarche d'appropriation, d'implication des occupants sur le territoire, conduit au risque de devoir ré-entrer presque aussitôt dans une spirale de dégradation [...] On ne fait pas le bonheur des gens malgré eux »** (DIV, 2004).

Il suffit de se souvenir de l'essai de résidentialisation d'une partie de l'îlot Daquin. Les problèmes d'insécurité ont été déplacés mais pas traités. De plus, on n'a plus l'impression que cette partie de la cité fasse partie de l'ensemble Maladrerie. Ce type de résidentialisation a apporté une réponse au sentiment d'insécurité à court terme.

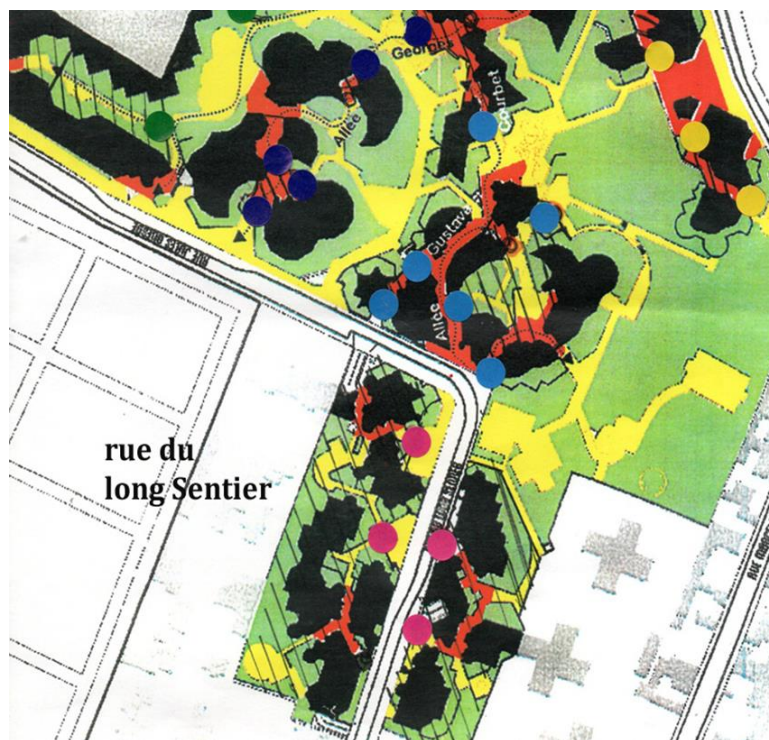
La résidentialisation se conçoit combinée avec l'intervention sur le bâti, la gestion urbaine de proximité, et le renforcement de la présence humaine. L'OPH a-t-il l'intention d'ouvrir d'autres loges ? de recruter d'avantage d'agents ? Pas que nous sachions.

Quoiqu'il en soit des fermetures sont prévues dans la convention sans que nous, les habitants, ayons été concertés (se référer aux plans ci-après).

On ne sait pas quel genre de « résidentialisation » nous sera proposé : grilles hautes comme la première partie de Daquin ou la copropriété (rues Jules Guesde et Danielle Casanova), ou grilles basses, ou encore barrières végétalisées.

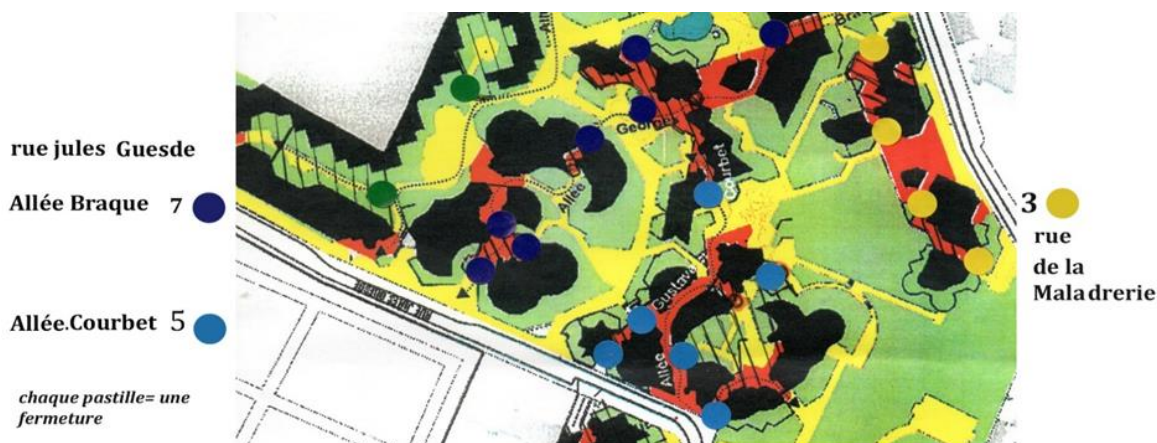
Après une 1<sup>ère</sup> rencontre avec les architectes de Tectone mercredi 10 avril 2024 (prestataire choisi par la collectivité pour s'occuper de récolter l'avis des habitants concernant la rénovation), les architectes nous ont dit être contre ce saucissonnage des bâtiments et pouvoir faire changer d'avis l'ANRU, Plaine Commune et l'OPH.

Pour le moment on voit sur les plans produits par Plaine Commune que de part et d'autre de la rue du Long Sentier 4 fermetures sont prévues, matérialisées par des pastilles roses dans le plan ci-dessous.



Allée Courbet on compte 5 fermetures matérialisées par les pastilles bleu clair et 7 fermetures dans l'allée Georges Braque – pastilles bleu plus foncé. La partie rachetée par la RIVP n'échappera pas à ce type de « résidentialisation ».

Rue de la Maladrerie 3 fermetures sont prévues – pastilles jaunes.





allée N.De Staël

4



L'allée Matisse coupée 6 fois pastilles orange.

Nous n'aurions plus la possibilité d'emprunter le petit escalier qui mène au bassin. Pas plus que passer derrière la loge des gardiens.

Allée Matisse

6



Allée De Staël

4



*chaque pastille de couleur correspond à une fermeture*



Daquin 1

3



La résidentialisation telle qu'envisagée dans le NPNRU va casser l'unité de notre ensemble Maladrerie en la transformant en îlots qui risquent de réduire le « vivre ensemble » partout tant recherché, et va en

plus complètement dénaturer la cité. Le collectif d'habitants de La Maladrerie souhaite conserver la libre circulation dans la cité !

En 40 années pendant lesquelles les arbres sont devenus grands et majestueux, au cours desquelles les terrasses plantées ont laissé déborder leurs lierres ou autres plantes où nichent les oiseaux, il apparaît que le but de Renée Gailhoustet, qui considérait que son œuvre serait achevée lorsque le béton serait recouvert de verdure, est en très bonne voie ! **Ne laissons pas l'ANRU dénaturer ce bel endroit.**

## LA GOUVERNANCE, LA CONDUITE DU PROJET, LA PARTICIPATION DES HABITANTS

### Article 7.1 La gouvernance

Il est écrit dans la convention en page 43 que : **« La gouvernance du projet est partenariale »**. Son organisation générale, décrite dans la convention-cadre de Plaine Commune, est la suivante :

#### **Le comité de pilotage du NPNRU d'Aubervilliers**

Il porte sur les deux quartiers en rénovation urbaine Emile Dubois – Maladrerie et Villette Quatre Chemins. Les objectifs sont clairement définis et il est composé ainsi :

- du Maire, du Sous-Préfet, des maires-adjoints à l'urbanisme et à la rénovation urbaine, du maire-adjoint à la démocratie locale, des élus du quartier, du Vice-Président de Plaine Commune en charge de la Politique de la Ville et de la rénovation urbaine, des représentants de l'ANRU (Délégation territoriale et ANRU siège), de l'Etat, de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement, de représentants de la Région, du Département, de la Ville de Paris, des représentants des bailleurs, dont l'OPH d'Aubervilliers, la RIVP, Adoma et La Main Tendue, des autres maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet, autant que nécessaire des équipes techniques de la Ville, Plaine Commune, des Maîtrises d'ouvrage,
- Et **des représentants des habitants jusqu'ici défini par un représentant de chaque conseil citoyen par quartier et un représentant de l'équipe de chacun des quartiers, soit 4 habitants.**

Force est de constater que la participation des habitants à travers les représentants des conseils citoyens est inexistante depuis la prise de fonction de la nouvelle équipe municipale à Aubervilliers en 2020, et que la nouvelle version du projet de renouvellement urbain n'a pas fait l'objet d'une information particulière qui leur était destinée.

A l'époque précédente le Comité de pilotage s'est réuni le 28 avril 2017 avec la participation de 4 habitants (2 membres du conseil citoyen quartier nord dont 1 habitante de La Maladrerie, 1 membre de l'équipe de quartier habitant Emile Dubois et 1 membre de la CNL), pour discuter de la phase de diagnostic de l'étude urbaine. Il s'est réuni à nouveau le 26 juin 2018 avec la participation de 2 membres du conseil citoyen quartier Nord dont 1 habitante de La Maladrerie et 1 habitante du quartier Emile Dubois, pour discuter la phase d'orientations de l'étude urbaine. C'est effectivement ce qui est souligné page 48 de la convention dans l'Article 7.3 relatif à la participation des habitants.

Mais depuis cette période aucune réunion du Comité de pilotage ne semble avoir eu lieu, ou en tous cas aucune communication n'a été faite sur le sujet aux conseils citoyens, même au moment de

l'organisation des réunions publiques de présentation des projets sur la ville dans les deux grands quartiers concernés par le projet de rénovation urbaine :

- A La Villette - 4 Chemins le 30 septembre 2022 et le 22 novembre 2023
- A Emile Dubois le 6 juillet 2022
- A La Maladrerie - Emile Dubois le 12 octobre 2023
- A La Maladrerie le 21 novembre 2023.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit par son article 7 le rôle et les fonctions des Conseils Citoyens : « **Des représentants du conseil citoyen participent à toutes les instances de pilotage du contrat de ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain** ».

- Sur ce champ d'intervention ils sont bien associés chaque année à toutes les étapes du contrat de ville. Mais ils ne le sont absolument pas dans le cadre des projets de renouvellement urbain, n'étant en aucune façon sollicités en tant qu'acteurs à part entière du projet.
- Il y a là, à notre avis, un manquement aux règles et dispositifs de concertation prévus par la loi alors que dans les 3 conseils citoyens existants certains membres continuent à fonctionner très régulièrement et à s'intéresser à la politique d'aménagement et d'urbanisme de la ville, même sans moyens mis à leur disposition.

### **Un comité technique par quartier**

**« Les comités techniques ont pour vocation de suivre l'élaboration et la mise en œuvre opérationnelle du projet décliné sur chaque quartier et d'en discuter les résultats. Il prépare l'ordre du jour du Comité de pilotage dont il constitue une étape de pré-validation et assure la mise en œuvre des décisions... La Mission Renouvellement Urbain (MRU) organise et anime les comités techniques propres à chaque quartier ».**

Qu'en est-il aujourd'hui de ces comités techniques qui devraient exister dans les quartiers concernés par le programme de renouvellement urbain, pour « organiser et animer les instances de pilotage », et assurer « la mise en œuvre des démarches de communication et de co-construction » ?

### **Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet**

En page 47 la convention de l'ANRU fait état que le porteur de projet « **s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain** ». Mais il est également stipulé dans **Bilan de la démarche participative en phase protocole** que « **les projets présentés sont issus d'une démarche ambitieuse de co-construction... allant bien au-delà des modalités fixées par le cadre de la concertation réglementaire et associant à chaque étape les partenaires... Les projets présentés sont donc le fruit d'un travail de près de 5 ans et ont été régulièrement discutés lors d'instances d'arbitrage intermédiaires auxquelles l'ANRU et l'Etat étaient présents.** »

Tout ceci pose plusieurs questions :

- Cet article est assez confus par le fait qu'il mêle le bilan de la phase protocole avec une période plus récente disant que « **La concertation préalable réglementaire a été finalisée et validée en conseil territorial le 19 janvier 2021** ».
- Dans quelle phase sommes-nous exactement aujourd'hui après avoir été mobilisés depuis juillet 2015 sur le sujet de la rénovation urbaine de notre quartier Emile Dubois – Maladrerie ?
- Dans la première phase de concertation du projet de renouvellement urbain de 2016-2017, une partie du projet que les habitants remettaient en question avait été acceptée par la Ville et l'OPH,

- comme l'abandon de la démolition de 5 ou 7 pavillons de l'Allée de Staël et l'assurance que plus aucune démolition de pavillons n'interviendrait à la Maladrerie, ainsi que le prolongement de la rue Jules Guesde vers l'espace du Foyer Adoma par une simple allée piétonne et non carrossable.
- Depuis, les habitants n'ont pas été associés à toutes les phases de la démarche dans laquelle nous sommes partie prenante depuis plus de 5 ans, avec nombre de documents d'analyses et d'argumentaires que nous avons diffusés à la ville et au bailleur.
  - Le projet NPNRU s'est développé depuis 2020 avec une nouvelle équipe municipale et une nouvelle équipe dirigeante à l'OPH, qui ont revu tout ce qui avait été acté auparavant, sans aucune concertation avec les habitants ou les représentants des conseils citoyens. On ne peut donc pas dire à ce jour que les habitants ont été associés à toutes les étapes du projet, comme le rappelle l'extrait de l'arrêté du 24 août 2021 repris ci-dessous. La convention décrit le projet en octobre 2023 sans co-construction durant les années 2020 - 2023.
  - Le Collectif Maladrerie, qui regroupe les associations et les habitants du quartier, s'est constitué en janvier 2021 lorsque nous avons appris qu'un nouveau projet de rénovation urbaine était relancé, sans que les habitants en aient été informés et sollicités pour exprimer leur avis. C'est après de nombreuses démarches et actions que nous avons pu obtenir un rendez-vous avec les services d'urbanisme, madame le maire et les élus, pour connaître la teneur des modifications contenues dans le projet.
  - Nous sommes donc très loin d'une « *démarche ambitieuse de co-construction* » soulignée par l'ANRU.

***Extrait de l'arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain***

***1.3. La participation des habitants - la co-construction du projet***

*Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.*

Si les habitants et usagers du quartier, les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier et les représentants des conseils citoyens doivent participer « ***à toutes les étapes du projet dans une dynamique de co-construction*** », comme le définit l'extrait de l'arrêté ci-dessus, il semble que là aussi on se retrouve face à un manquement flagrant.

Il est dit également à la page 48 de la Convention ANRU que la démarche de concertation et de co-construction comprend « ***L'élaboration d'une charte partagée de concertation / co-construction et la formation des acteurs à l'animation des outils de concertation / co-construction*** ».

En fin d'année 2023, les habitants ont été invités à participer à 3 ateliers (26 septembre, 18 octobre, 28 novembre) animés par l'Agence Voix Publiques pour réfléchir à l'élaboration d'une Charte de la participation citoyenne en matière d'aménagement. Lors de la première rencontre les conseils citoyens n'étaient absolument pas invités et l'information a circulé tant bien que mal par certains relais citoyens, et les habitants eux-mêmes lorsqu'ils ont été avertis en découvrant par hasard un tract dans une boulangerie du quartier Maladrerie.

Ceci a d'ailleurs été souligné dans l'état des lieux qui a été fait au cours de ces rencontres où les habitants ont exprimé leur sentiment qu'il existait sur la ville très peu d'espaces de concertation et absolument pas de démarche de co-construction, avec une information non organisée et particulièrement famélique.

D'autre part on nous avait dit que les élus devaient prendre connaissance du travail que nous avons mené sur l'élaboration de cette charte à la fin des deux premières séances, et que nous aurions leur avis pour la finaliser lors de la dernière réunion de discussion. Mais les élus n'ont pas eu le temps de la lire ! Ceci montre bien toute l'importance qu'ils accordent à la concertation et au travail mené par les citoyens et l'agence Voix Publiques dont la mission était terminée. Depuis, nous ne savons absolument pas ce qu'est devenue cette charte et si elle a été validée telle qu'elle a été discutée.

Dans le chapitre « *Poursuivre la démarche de concertation engagée* », en page 48, on nous parle aussi de la mise en place d'une maison des projets mobile, qui doit permettre de dialoguer avec les habitants. Mais il nous semble que cette maison mobile, qui par définition ne peut être ouverte de façon continue aux habitants, et qui a des interventions sporadiques à des dates, des horaires et des lieux différents annoncés par voie d'affiche quelques jours avant, ne peut pas contribuer de façon efficace à donner aux habitants toute satisfaction quant aux questions qu'ils se posent.

Nous espérons que lors du début de la phase opérationnelle celle-ci aura une présence beaucoup plus suivie sur le quartier, notamment pour ce qui concerne les questions de relogement, là où des immeubles sont censés être détruits, notamment à Emile Dubois, ou là où la réhabilitation doit nécessiter des opérations de déménagement des habitants dans le cas des pavillons de La Maladrerie.



**Collectif des Habitants et des Associations de la Maladrerie :  
Jardins à tous les Étages, CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne,  
Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI**

**[www.malanew.org](http://www.malanew.org) - [contact@maladrerie.org](mailto:contact@maladrerie.org) - Tél. 01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30**