

## La rénovation de la cité du Château de France à Noisy-le-Grand (93)



**Désenclavement d'un îlot isolé**



**TISSIER Emmanuel**

Ingénieur 1

Année 2006-2007

Projet individuel

Lieu d'édition : TOURS

# **La rénovation de la cité du Château de France à Noisy-le-Grand (93)**

## **Désenclavement d'un îlot isolé**



École Polytechnique Universitaire de Tours  
Département Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS Cedex 3

# *Remerciements*

*M BUREAU, volontaire à l'association ATD Quart Monde pour la documentation fournie, ainsi que sa famille pour son accueil et ses conseils*

*M CARRIERE, tuteur et professeur agrégé à Polytech'Tours*

*M LABOREY, ingénieur territorial à l'agence d'urbanisme de Noisy-le-Grand pour ses éclaircissements sur le sujet*

*Les employés du service des archives de Noisy-le-Grand pour leur disponibilité*



# Sommaire

<i>Remerciements</i> .....	2
<i>Sommaire</i> .....	3
<i>Introduction</i> .....	4
<b>I.Noisy-le-Grand, commune de Seine-Saint-Denis</b> .....	5
<u>A.Le département de la Seine-Saint-Denis</u> .....	5
<u>B.Noisy-le-Grand</u> .....	5
<b>II.Diagnostic</b> .....	7
<u>A)Les Hauts-Bâtons</u> .....	7
<u>B)La cité de promotion familiale du Château de France</u> .....	12
<u>C)La rénovation</u> .....	19
<u>Conclusion :</u> .....	22
<b>III.Projet</b> .....	23
<u>A)Forme</u> .....	23
<u>B)Enjeux communs</u> .....	25
<u>C)Propositions d'aménagement du terrain existant</u> .....	26
<u>D)L'aménagement du terrain rouge</u> .....	30
<u>Conclusion :</u> .....	32
<i>Conclusion</i> .....	33
<i>Bibliographie</i> .....	35
<i>Table des illustrations</i> .....	36
<i>Table des matières</i> .....	37
<i>Annexes</i> .....	39

# Introduction

La politique du logement social est née dans les années 1912 avec la création par l'État des OPHBM. D'abord le monopole des entreprises pour loger leurs ouvriers modèles lors du paternalisme, l'État a ensuite pris le relais afin de désengranger les centres villes, souvent insalubres ; en 1946, 48% des résidences principales n'avaient pas accès à l'eau courante et 80% n'avaient pas de toilettes individuelles. Des grands ensembles ont donc vu le jour, souvent en périphérie, proposant un confort et des conditions sanitaires alors enviés. Ces logements sont principalement financés par l'État soit par l'aide à la pierre, soit par l'aide à la personne mais en 1953, même les entreprises s'y mettent avec la loi du 1% logement.

Ces immeubles sont principalement habités par la classe moyenne ; en effet, jusqu'en 1980, les organismes tels les OPHLM ou OPAC ont le choix de leurs locataires. Cependant au fur et à mesure que les centres villes sont rénovés, les locataires, à commencer par les plus fortunés, quittent les HLM. D'un autre côté, la tranche de population la plus précaire n'ayant pas accès à ces appartements à bas prix ne trouvent à se loger et, dans les années 1950, de nombreux bidonvilles se forment dans la région parisienne. Pour répondre à ces camps de précarité, on met en place des Logements de Première Nécessité ou encore des Logements Économiques Normés. Malgré cela, de nombreux bidonvilles ne seront rasés que dans le milieu des années 70 et aujourd'hui encore persistent des "micro-bidonvilles", souvent cachés à l'écart des grandes villes. Aujourd'hui, la question des grands ensembles se pose à nouveau. Quelle forme urbaine adopter pour l'urbanisation future ou pour les opérations de rénovation?

Le quartier des Hauts-Bâtons étudié dans ce projet se trouve à la limite périphérique de la ville de Noisy-le-Grand dans le département de la Seine-Saint-Denis. C'est un quartier formé de grands ensembles (tours et barres d'immeuble) ayant, dans son passé, accueilli un bidonville nommé camp de l'abbé Pierre du nom du propriétaire du terrain. Sur un panneau à l'entrée, on pouvait lire : "Ce camp est à l'honneur de ceux qui l'ont édifié et à la honte de la société qui le tolère".

Aujourd'hui, une partie de ce quartier, celle la plus à l'est, bordant la limite communale, se retrouve enclavée du fait de ses caractéristiques urbanistiques. On parle souvent du problème de mise à l'écart des grands ensembles d'HLM dans les grandes villes et de mixité ; dans ce quartier, je pose la question de la mise à l'écart d'un îlot au sein même de son quartier. Une opération de rénovation y est prévue dans un partenariat entre des associations et la ville mais tarde à se mettre en place.

Comment faire pour réinsérer cette cité, quelle forme urbaine et quels aménagements? Après une présentation développée du sujet et de ses caractéristiques, j'ai tenté, par mes propositions, de répondre aux principaux objectifs de cette opération de démolition reconstruction de 78 logements.

# I. Noisy-le-Grand, commune de Seine-Saint-Denis

## **A. Le département de la Seine-Saint-Denis**



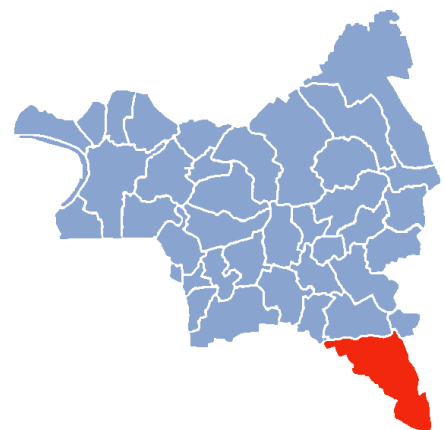
*Carte 1: Situation géographique de la Seine-Saint-Denis*

Le département 93 a été créé le 1er janvier 1968. Il se situe au nord est de Paris, dans la région Ile-de-France.

## **B. Noisy-le-Grand**

### **1. Situation géographique et historique**

La ville de Noisy-le-Grand (93160) se situe à l'extrémité sud du département. Elle est limitée au nord par la Marne et bordée à l'ouest par le département 94 et à l'est par le département 77. Elle fait partie du groupement de 26 communes formant la ville nouvelle de Marne la Vallée (site Porte de Paris).

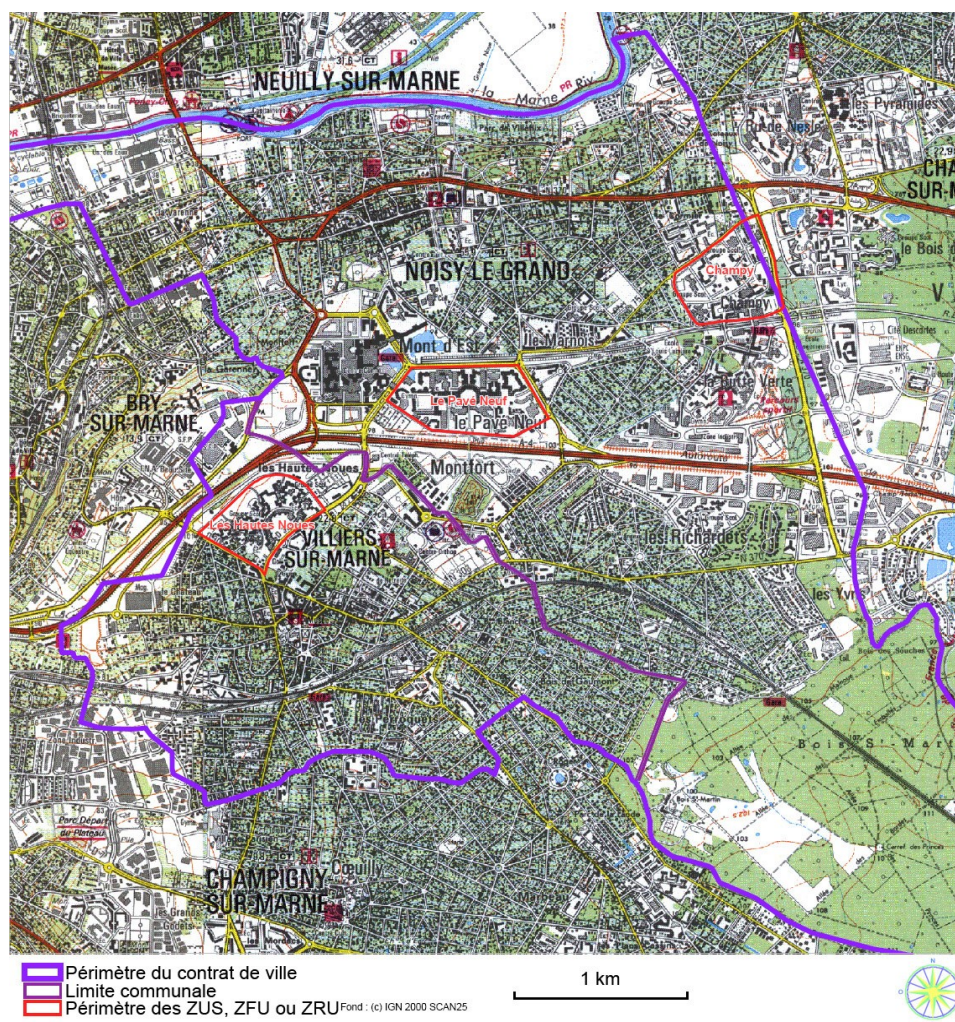


*Carte 2: Situation géographique de Noisy-le-Grand*

L'ancien village rural s'est peu à peu transformé en ville de banlieue dès le début du

XX<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée du tramway et s'étend aujourd'hui sur 1295 ha.

La commune de Noisy-le-Grand se décompose aujourd'hui en 13 quartiers principaux dont fait partie Le Champy.



*Carte 3: La ZUS du Champy dans le Contrat de Ville des Portes de Paris*  
Source : Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social et Urbain/  
Fond de carte IGN

## 2.Démographie

La commune comptait 60 235 habitants en 2003. Elle bénéficie d'une croissance de population de 0,8% par an et d'un solde migratoire négatif. Cette population est jeune (36,9% des habitants ont moins de 25 ans) et son taux de chômage se situe en dessous de la moyenne nationale (chiffre du recensement de 1999). On peut en effet noter que le quartier d'affaires du Mont d'Est rassemble de nombreux sièges sociaux d'entreprises et est le troisième pôle tertiaire d'Île de France (après Paris et La Défense).

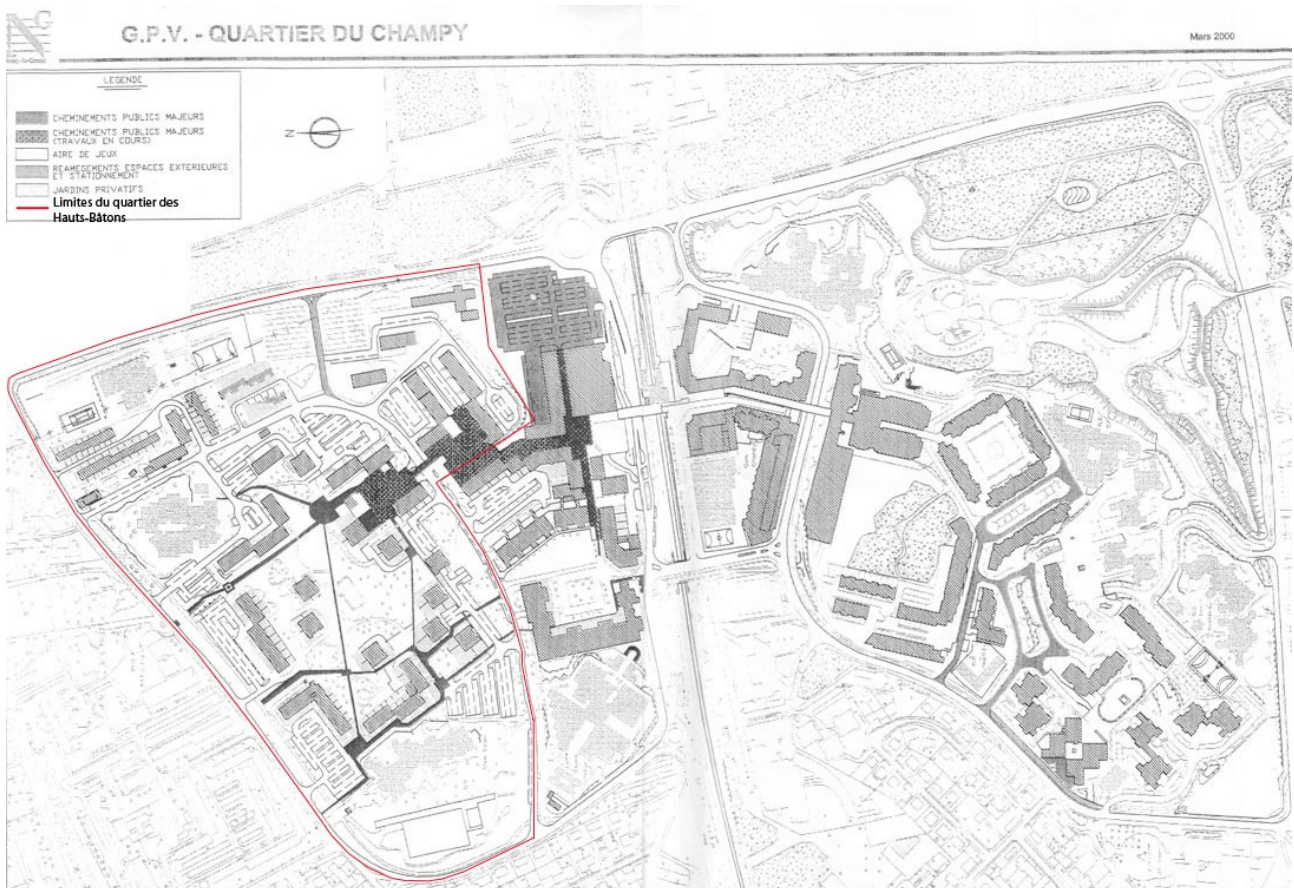


## II. Diagnostic

### **A) Les Hauts-Bâtons**

#### **1. La ZAC du Champy**

Les Hauts-Bâtons font partie des trois quartiers (avec le Champy et la Butte Verte) formant la ZAC du Champy. Cet ensemble de quartier fait office d'un classement en ZUS en 1995 avec le Pacte de Relance pour la Ville, suite à de graves incidents durant l'été. Cette inscription dans la politique de la ville a conduit la commune de Noisy-le-Grand à créer une Direction du Développement Urbain, chargée de la mise en place et du suivi des actions de la ville sur les quartiers.



*Plan masse 1 : Les Hauts-Bâtons dans la ZAC du Champy*

Source: Ville de Noisy-le-Grand

Entre 2000 et 2003, elle a bénéficié de financement pour des projets d'aménagement grâce au Grand Plan de Ville (GPV) des Portes de Paris. C'est dans ce cadre qu'est défini en 2000 la ZAC du Champy de 1500 hectares. Les quartiers du Champy et des Hauts-Bâtons regroupent aujourd'hui à eux seuls 1579 logements, dont la grande majorité de type locatif. Aujourd'hui, un dossier est en cours de traitement auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre de la loi Programme de Rénovation Urbaine.

## 2.Situation

Le quartier des Hauts-Bâtons est ceinturé par la rue des Hauts-Roseaux, la rue Jules Ferry et la rue des Hauts-Châteaux. Il est situé à proximité de grands axes routiers (N370 vers Neuilly sur Marne et le centre ancien de Noisy-le-Grand, autoroutes E50 et A199, rue Jules Ferry vers le centre ville).

Il est composé de nombreux bâtiments élevés sous forme de tours ou de barres séparées par des espaces publics piétons. Les bâtiments sont délimités par des barrières et regroupés sous forme d'îlots.



*Photographie aérienne 1 : Le quartier des Hauts-Bâtons*

Source : <http://maps.google.fr/>

## 3.Historique

L'ensemble du terrain ainsi que les 885 logements appartiennent à Emmaüs Habitat qui en a fait l'acquisition en juin 1954 par le rachat à bas prix à M Cornillard qui l'avait lui-même acquis lors de sa mise en vente en décembre 1953 par la société "La Route". L'abbé Pierre



décide alors d' y installer des logements d'urgence au lendemain de son célèbre appel du 01 février 1954.

En effet, entre 1954 et 1974 (date de démolition du camp), jusqu'à 300 familles (en 1961, ils étaient 1429 habitants dont 932 enfants) y sont logés dans 252 « igloos » fait de trois tôles de fibrociment ondulés disposés sur deux murs en parpaing, le sol étant en terre battue. Les logements du bidonville conçus pour durer quelques mois ne possédaient ni eau courante, ni électricité ou écoulement. En 1960, on estima même que le taux de mortalité dépassait celui des pays du tiers monde. De ce camp de l'abbé Pierre est né en 1957 l'association ATD Quart Monde, fondée par père Joseph Wresinski qui s'installa dans ce camp le 1er octobre 1954. Cette association laïque lutte aujourd'hui contre la pauvreté, principalement par l'accès à la culture pour les plus démunis, en travaillant en permanence avec ceux-ci (cf. Annexes en fin d'ouvrage).



La construction des logements HLM a débuté en 1976 répondant ainsi à un besoin urgent de logements salubres. Le taux de vacances du quartier est actuellement très faible et en diminution constante, le taux de rotation en baisse de 6,38% et la densité moyenne d'occupation est égale à 2,89 habitants par logement soit une densité plus forte que la moyenne communale.

#### **4.La restructuration des espaces extérieurs et des espaces publics**



*Photographie 1 : Allée piétonne et square aux Hauts-Bâtons*

Un grand réaménagement des espaces extérieurs et des espaces publics a été entamé en 2001 dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) afin de rendre le terrain plus agréable et plus sécurisant mais aussi de permettre aux habitants de s'approprier le bâti. Cela s'est traduit par exemple par la résidentialisation des pieds d'immeuble ou la construction de grandes allées piétonnes. Celui-ci s'est achevé en 2005.

Avant 2001	Après 2005
 <p><i>Plan masse 2 : Le quartier des Hauts-Bâtons avant le réaménagement des espaces publics</i> Source : ATD Quart Monde</p> <p>Avant l'opération de réaménagement, une butte verte (petit bois) occupait le centre du terrain et rendait les cheminements difficiles.</p>	 <p><i>Photographie 2 : Table d'orientation du nouvel aménagement</i></p> <p>Cette butte a été remplacée par des allées éclairées larges structurant le quartier, les déplacements doux (piétons) ont été mis en valeur. Les îlots ont été clarifiés (haies, barrières) pour une meilleure appropriation du bâti et des pieds d'immeuble, la restructuration a respecté l'aménagement sous forme de dalles. De nombreux espaces verts ont été créés ou conservés et des squares de jeux sont à disposition pour les enfants.</p>

## 5.Équipements

### ● **Dessert :**

Le quartier est bien desservi en terme de transport en commun. En effet, la ligne A du RER possède un arrêt (Noisy Champ) à proximité de ce quartier qui permet un accès aisé à Paris et ainsi à tout le bassin parisien. Plusieurs lignes de bus desservent régulièrement le quartier notamment vers le centre ville et ses services.



- **Services :**

De nombreux services sont proposés au sein du quartier ou à proximité. Des services culturels grâce aux trois écoles et au lycée proche ou des services à la personne comme la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), un service Emmaüs Habitat, un service de Protection Maternelle et Infantile (PMI) et aussi des services commerciaux (centre commercial du Champy) ou de proximité (mairie annexe, poste, centre médical).



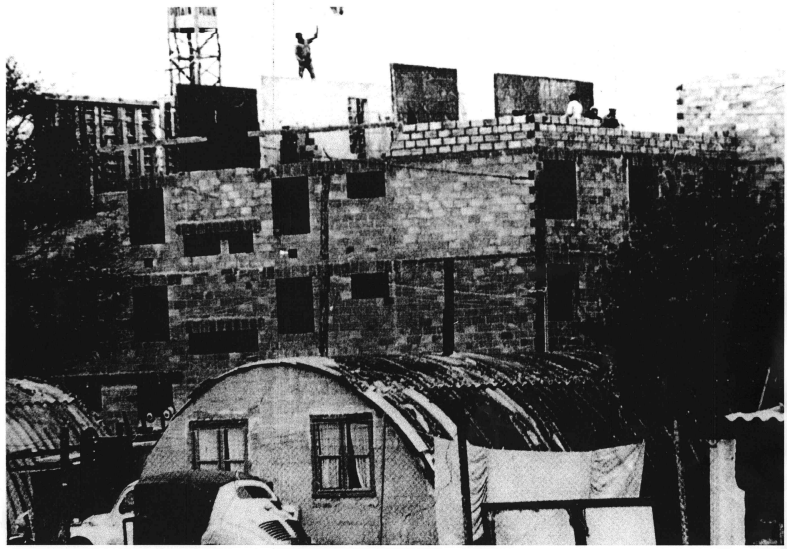
*Photographie 3 : Le centre commercial du Champy*

Les habitants du quartier et de la cité du Château de France utilisent fréquemment ces services. En revanche, les habitants des Hauts-Bâtons ne traversent jamais la cité du Château de France ; il s'agit d'une relation à sens unique.

## **B)La cité de promotion familiale du Château de France**

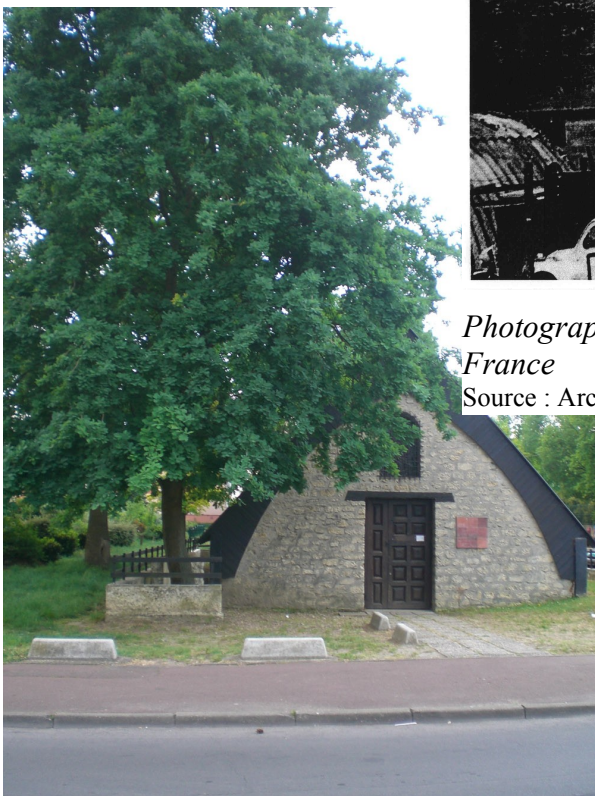
### **1.Historique**

Avant la Seconde Guerre Mondiale, le terrain appartenait à M DEFRANCE qui y possédait une villa ; le terrain a ensuite repris son nom lors de sa mise en vente (vente du terrain des Hauts-Bâtons). Depuis juin 1954, il appartient donc à l'association Emmaüs Habitat. De l'époque du bidonville reste une chapelle édifée par les habitants du camp que l'on peut voir dans la cité.

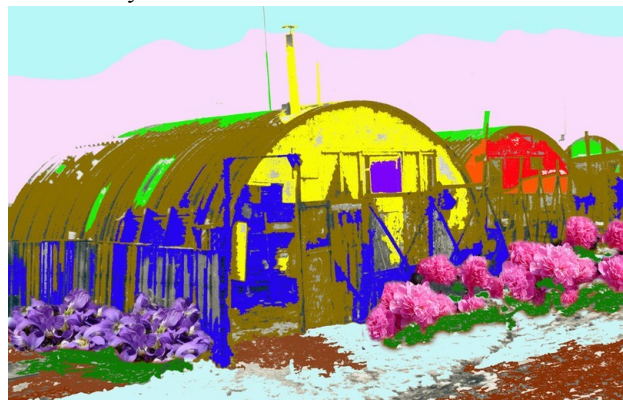


*Photographie 4 : La construction de la cité du Château de France*

Source : Archives de Noisy-le-Grand



*Photographie 5 : La chapelle des "sans-logis"*



*Illustration 1 : Les "igloos" du bidonville*

Source : Jacqueline Page

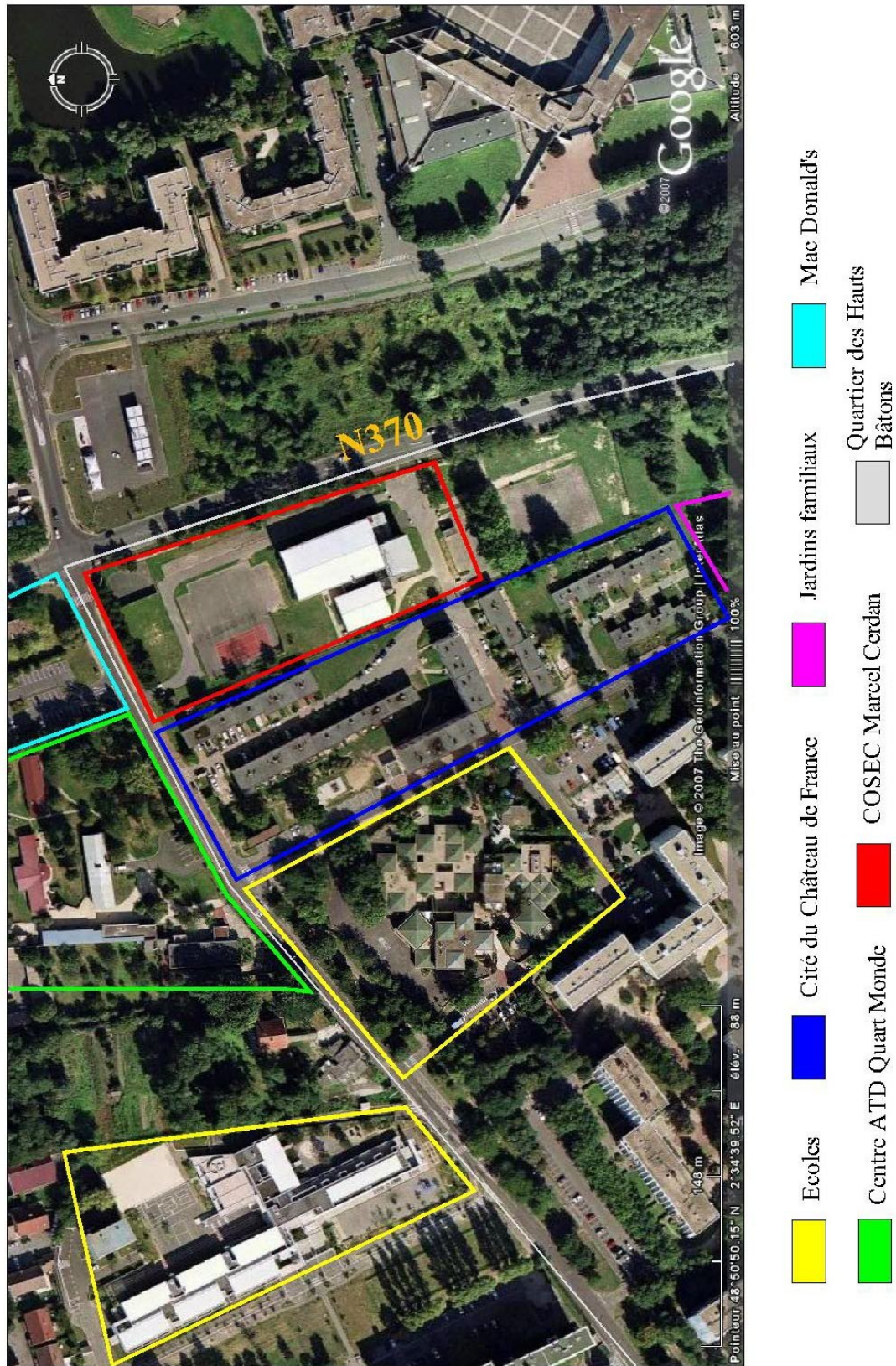
En 1969 est créée la cité du Château de France avec le début de la construction des bâtiments actuels. Celle-ci a lieu dans le cadre d'un partenariat entre Emmaüs, ATD Quart Monde et la DDASS, le projet ayant été approuvé en 1966, après que le camp eu été déclaré



insalubre. Cette opération a donc eu lieu 6 ans avant l'urbanisation du quartier des Hauts-Bâtons et ses alentours.

## 2.Situation

### La cité du Château de France et son environnement



Photographie aérienne 2  
Fond de carte : <http://maps.google.fr/>

- **Géographique**

L'îlot du Château de France est situé à l'est de la commune de Noisy-le-Grand, à la limite communale. Seuls un gymnase et la N370 séparent la cité de la ville de Champs sur Marne. Cette limite administrative est donc forte et symbolisée par cette axe routier important. Son passage perpendiculaire à la rue Jules Ferry est une véritable coupure des cheminements piétons qui, violemment interrompus, deviennent inexistant en direction de Champs sur Marne. Cette frontière est également symbolisée par deux urbanisations très distinctes qui se font face : une urbanisation dense sur Noisy-le-Grand qui fait face à un tissu lâche et encore paysager dans la ville opposée.

L'îlot est aussi limité au nord par la rue Jules Ferry, à l'ouest par la rue des Hauts-Roseaux et au sud par 25 nouveaux jardins familiaux créés lors du projet des espaces extérieurs des Hauts-Bâtons et un terrain vague.



*Photographie 6 : Les jardins familiaux*

- **Équipements de proximité**

Deux écoles sont à proximité de la cité : le groupe scolaire Jules Ferry et celui des Hauts-Bâtons. A l'est se trouvent les équipements sportifs du COSEC Marcel CERDAN. Celle-ci bénéficie également d'une chapelle et du centre ATD Quart Monde proche ; celui-ci propose notamment une bibliothèque (ainsi qu'une bibliothèque de rue dans les quartiers), des activités pour les jeunes enfants (dans des dispositifs comme le pivot culturel) ou pour les adultes grâce aux universités populaires Quart Monde ou des ateliers de formation professionnelle (TAE). Un Macdonald se situe également à proximité.





*Photographie 7 : Le groupe scolaire Jules FERRY*



*Photographie 8 : Le COSEC Marcel CERDAN*

Cependant, aucun commerce n'est présent dans l'îlot, ceux-ci se situent uniquement aux Hauts-Bâtons ou au Champy, facilement accessible, même à pied.

- **Desserts**

La cité possède un bon dessert en transport en commun. En effet, la station de RER se situe à 700 m et un arrêt de la ligne de bus 320 se trouve en face du Château de France dans la rue des Hauts-Roseaux. Cette ligne permet un accès facile au centre ville de Noisy-le-Grand et au centre commercial départemental des Arcades, à la médiathèque...

Un réseau routier important permet un accès facile des véhicules à la cité et au quartier.

### 3.Bâti

La cité du Château de France est avant tout un ensemble de 78 logements faisant parti du Programme Social de Relogement (PSR). Elle représente seulement 8% environ du patrimoine Emmaüs Habitat sur Noisy-le-Grand.

*Photographies 9 : La cité du Château de France sous différents points de vue*



- **Terrain :**

Le terrain de la cité de promotion familiale a une surface de 1,5 ha. Il est la propriété d'Emmaüs Habitat. Les deux rues internes (l'allée des Hautes Plaines et l'allée des Hautes Vagues) appartiennent également à l'association. Leur statut foncier et leur usage est

strictement résidentiel et leurs gabarits réduits renforcent encore l'imperméabilité du terrain. Celles-ci scindent le terrain en deux, ce qui met encore plus la partie attenante au COSEC à l'écart.

- **7 bâtiments :**

Sept bâtiments sont actuellement implantés sur le terrain :

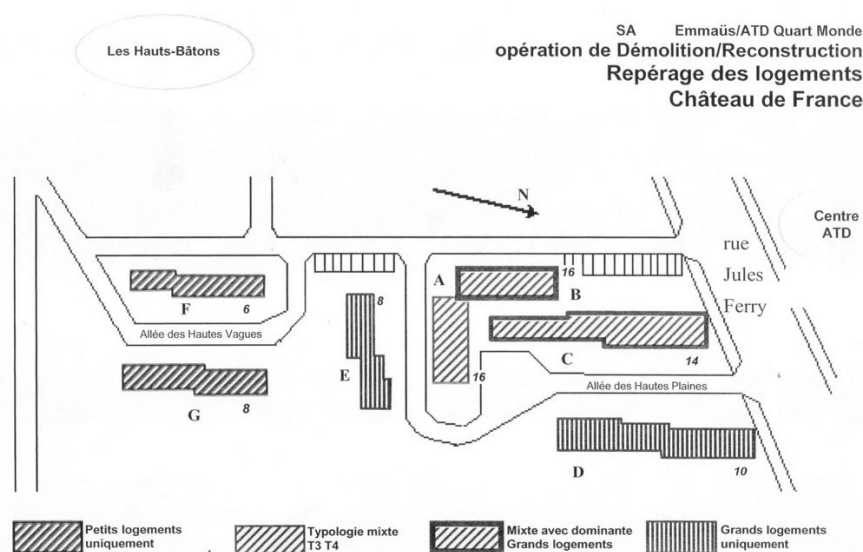
- Six sont disposés en vis à vis et orientés sur les rues internes (les portes d'entrée et d'accès aux logements sont situées sur les allées intérieures) :
  - deux bâtiments d'individuels en bande de part et d'autre de la rue des Hautes Vagues
  - deux autres en vis à vis sur la rue des Hautes Plaines
  - un bâtiment de logements collectifs et un autre d'individuels se faisant face le long de la rue des Hautes Plaines
- Un seul (collectif) est orienté sur la rue publique des Hauts-Roseaux

La densité du bâti est donc faible. Cependant, cette formation ainsi que le caractère privé des allées n'incitent pas les traversés "étrangères" de la cité ; l'organisation physique du bâti entraîne donc un repliement, une mise à l'écart.

- **78 logements :**

Ces sept bâtiments accueillent 78 logements que l'on peut décomposer en :

- 46 pavillons avec un petit jardin individuel (groupés en 5 bandes)
- 32 logements en immeubles collectifs (divisés en deux bâtiments)
- Soit 14 logements de type T2, 18 T3, 26 T4, 14 T5 et 6 T6



France

Source Emmaüs/ATD Quart Monde

- **Réhabilitation en 1989/90 :**

Une réhabilitation a eu lieu en 1989/90. Celle-ci était attendue ; en effet, il avait déjà été question de raser la cité. Elle s'est traduite par :

- l'installation de chauffage collectif
- un ravalement des façades
- des travaux en terme d'étanchéité, d'isolation des fenêtres...

- **Vacance faible, rotation élevée (10%)**

On observe dans la cité une vacance faible ainsi qu'une rotation élevée de 10% (contrairement au reste du quartier). Mais ceci s'explique par la nature du projet mené par ATD Quart Monde, détaillé dans les points suivants.

## **4. Les acteurs**

- **Emmaüs Habitat**

Emmaüs Habitat est propriétaire du terrain et des 78 logements et propose des logements ainsi qu'un gardiennage et l'entretien de ceux-ci pour les 78 familles.

- **ATD Quart Monde**

35 de ces familles sont présentées à Emmaüs par ATD Quart Monde au vu de leur grande précarité. Ces familles sont logées dans ces lieux de façon temporaire (durée de 3 à 5 ans) et suivies par cette ONG sous forme de promotion familiale dans un but de réinsertion. Les objectifs pour ces familles :

- acquérir une autonomie par des moyens essentiellement culturels
- accéder à un logement normal
- s'insérer dans la société

Les familles relogées continuent d'être suivies par l'association, en relation avec différents bailleurs et différentes communes. Ce projet est essentiellement financé par la DDASS.

- **service d'urbanisme de la mairie**

Le projet de rénovation s'inscrit dans le partenariat entamé lors de la restructuration des espaces extérieurs entre Emmaüs et le service d'urbanisme de la mairie de Noisy-le-Grand.



## **C)La rénovation**

### **1.Motivations**

- ***Un enclavement dû aux caractéristiques urbanistiques :***

On a pu observer, dans les parties précédentes, les problèmes posés par certaines caractéristiques urbanistiques observées, c'est à dire :

- la localisation en limite communale
- la séparation du reste du quartier (par ailleurs piétonnier) par la rue des Hauts-Roseaux
- la construction de la cité avant une concertation prévoyant l'urbanisation du reste du quartier, ce qui a logiquement entraîné un aménagement introverti
- le statut foncier privé du terrain

La cité, contrairement à l'intégration que l'on aurait pu espérer lors de la construction des Hauts-Bâtons n'a pas été prise en compte. Ce problème ne s'est pas arrangé avec le temps ; comme on a pu le constater lors de l'opération de restructuration des espaces publics, la cité a de nouveau été oubliée.



Photographie 10 : L'allée des Hautes-plaines

- ***Vieillessement du bâti***

Malgré la réhabilitation de 1989/90, on observe un vieillissement du bâti ; les habitants se plaignent de dysfonctionnements, de la vétusté des habitations. En effet, on peut ici rappeler que les habitations ont été construites dans les années 70 et que celles-ci étaient à l'origine d'une qualité médiocre. On note notamment des problèmes d'isolation sonore et thermique, une dégradation des espaces extérieurs et des voiries...

- ***Une stigmatisation des habitants***

Ce problème va de pair avec les deux précédents. En effet, à cause de la mise à l'écart de la cité, peu d'échanges ont lieu entre habitants. Ceux-ci n'ont lieu, de plus, qu'unilatéralement lorsque les habitants du Château de France utilisent les services des Hauts-Bâtons ou du Champy. La précarité des habitations et de ses locataires participe alors

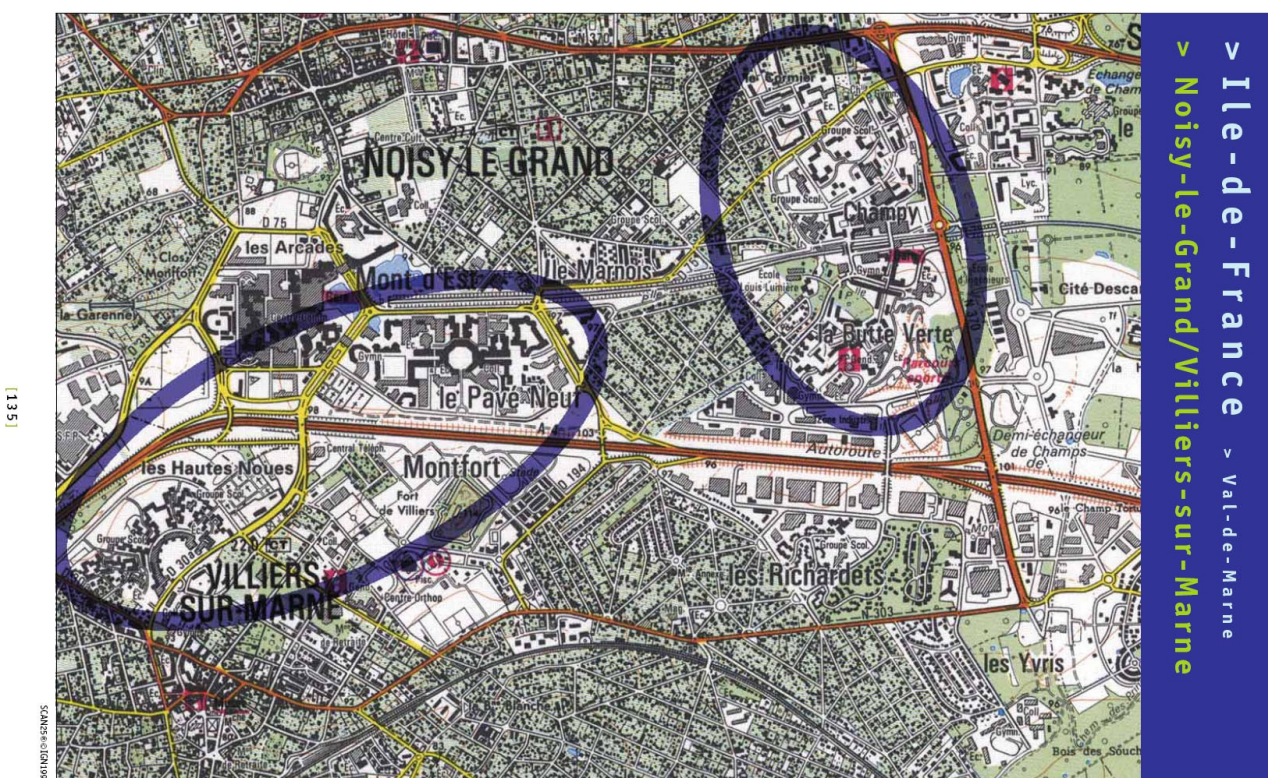
à la dévalorisation croissante de cette petite cité et à la mauvaise image que peuvent avoir certains habitants des Hauts-Bâtons. Certaines personnes de la cité en sont d'ailleurs bien conscientes et espèrent rapidement pouvoir quitter celle-ci.

Dans le cadre de l'action que mène ATD Quart Monde dans la cité, la notion de voisin et le fait que les habitants ne continuent pas, après des moments difficiles, à se sentir dévaloriser sont importants. Les relations des habitants au sein de la cité et avec l'environnement extérieur sont donc essentielles et c'est également dans ce but que l'opération doit se faire.

Cependant, le nouvel aménagement public des Hauts-Bâtons laisse la possibilité d'entrevoir des raccords et une meilleure intégration au quartier en profitant des axes de circulation majeurs à proximité.

## 2.Cadre juridique et financement

- **Les GPV et l'ANRU**



Carte 4: Contours du GPV des Portes de Paris

Source : Délégation interministérielle à la ville / Institut géographique national

- Le Grand Plan de Ville "Portes de Paris" a été créé en janvier 2000 et était prévu pour durer jusqu'en 2006. Il était situé dans la ville nouvelle de Marne la Vallée et

concernait prioritairement trois quartiers dont celui du Champy. La cité du Château de France s'est inscrite dans cette convention en novembre 2001. Cinq axes stratégiques d'action étaient retenus :

- Désenclavement physique des territoires ;
- Développement économique, emploi, insertion professionnelle,
- Accès à la citoyenneté,
- Mixité, habitat, gestion de proximité et intégration,
- Sécurité et prévention.

Chacun de ces axes incluait la participation des habitants. L'opération de démolition reconstruction de la cité était prévue dans le cadre de l'axe "restructuration et rénovation urbaines" : 0,5 millions de francs ont en effet été accordés pour établir un diagnostic. De même, le GPV a largement participé au financement de la restructuration des espaces extérieurs du quartier des Hauts Bâtons.

- La création de l'ANRU en 2003 va supprimer les GPV. Elle décide d'inscrire ces projets dans une logique plus globale grâce aux Plans Nationaux de Rénovation Urbaine (PNRU). La loi du 1er août 2003 programme en effet 30 milliards d'euros d'investissement sur la période 2004-2008 pour restructurer les ZUS. Elle prévoit également de nombreuses constructions, réhabilitations et démolitions. La ZUS du Champy fait toujours l'objet d'une demande de PNRU. Cette demande pourrait être acceptée dans un principe de continuité des projets.

## ● **PLU**

L'enquête publique concernant la révision du POS en PLU ayant pris fin en février 2007, celui-ci n'est pas encore officiel. Cependant, le PADD provisoire inclut la rénovation de la cité du Château de France ainsi qu'une construction de 500 logements par an.

Ainsi le financement du projet pourrait être réalisé par l'ANRU, en cas d'acceptation du dossier et complété par une partie du budget de la commune en accord avec la politique de la ville.

## **3.Maître d'ouvrage et maître d'oeuvre**

De part son statut de propriétaire, sa connaissance du terrain et son expérience en urbanisme, Emmaüs Habitat semble être le meilleur des acteurs pour remplir la fonction de maître d'ouvrage. L'association pourra s'associer dans ces démarches à la Société d'Equipe Mixte (SEM) de la ZAC du Champy. Pour le maître d'oeuvre, ils pourront faire appel à des promoteurs immobiliers nationaux ou locaux.

## **Conclusion :**

Nous avons donc montré, au travers de ce diagnostic, qu'une des principales caractéristiques de la cité du Château de France de la ZUS du Champy est son enclavement, dû à son histoire et à son aménagement urbain.

Nous avons également vu que l'opération de démolition reconstruction de cette cité s'inscrivait dans le cadre de la politique de la ville de Noisy-le-Grand et plus généralement dans la politique de rénovation urbaine de l'État.

Dans la prochaine partie, nous tenterons de répondre aux enjeux principaux de la rénovation de l'îlot par des pistes et des propositions d'aménagement.

### III. Projet

#### **A)Forme**

Le projet se décompose en quatre parties :

- La démolition de la cité et de ses 78 logements
- La reconstruction des 35 logements, dont les locataires sont suivis par ATD Quart Monde, sur le terrain existant
  - La reconstruction des 43 logements gérés par Emmaüs Habitat sur le terrain à l'ouest des Hauts-Bâtons dénommé par la suite "le terrain rouge"
- Par la suite, la construction de logements à loyer libre sur le terrain existant (ouvert à l'AFL) est souhaitée par la ville et Emmaüs Habitat





## **B)Enjeux communs**

Les projets de construction se rejoignent sur trois points importants :

- **Qualité urbaine et architecturale :**

L'urbanisme et l'architecture devront être d'une grande qualité. Tout d'abord pour ne pas répéter les erreurs qui entraînent aujourd'hui cette opération de démolition reconstruction. Ensuite car c'est évidemment un point important pour le cadre de vie et le confort des habitants et que, dans le cas des habitants de la cité de promotion familiale, ceci contribuera à leurs revalorisation. Un aménagement efficace pourrait également être un symbole afin de montrer que la qualité urbaine et architecturale doit être accessible à tous. La qualité des espaces verts et autres espaces communs (places, espaces de jeu pour enfants) devra également être soulignée car elle fait aussi partie de la qualité de vie des habitants.

Le nouvel urbanisme devra aussi tenir compte de l'histoire du quartier et tenter de valoriser l'acquis (la restructuration des espaces publics des Hauts-bâtons, le centre ATD Quart Monde, la bibliothèque...). Le résultat de cette opération devra donc montrer une grande fonctionnalité urbaine.

- **Cohérence, compatibilité avec le quartier**

Nous avons vu que l'urbanisme de la cité jouait un grand rôle dans sa mise à l'écart. Il est donc important que le nouvel aménagement puisse permettre une meilleure intégration de ses habitants au quartier. Pour cela, une certaine cohérence du nouveau bâti avec le reste des Hauts-Bâtons et une continuité de l'organisation de l'espace ainsi qu'une homogénéité avec le reste du quartier est nécessaire.

Cette cohérence est également requise pour l'implantation des 43 logements sur le terrain rouge afin que cet îlot puisse bénéficier d'une bonne intégration au quartier des Hauts-Bâtons. Dans les deux cas, une ouverture au reste du quartier est primordiale. Le quartier doit ici être réfléchi dans son ensemble et non comme des îlots trop distincts.

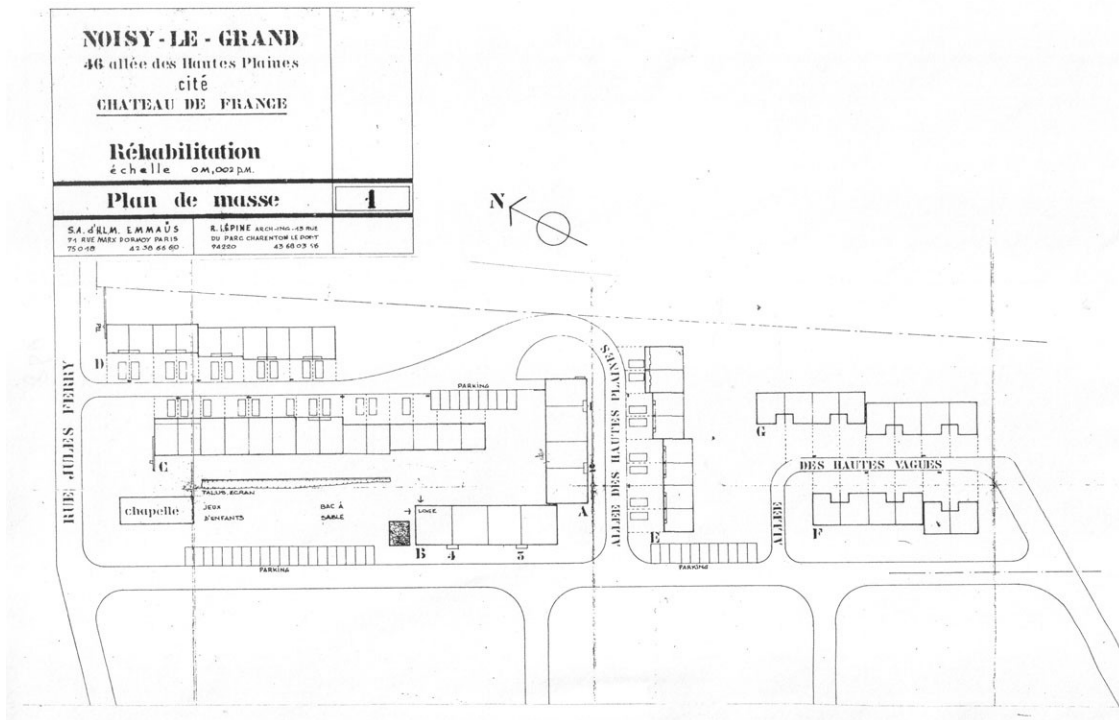
Dans la même optique de continuité, les liens physiques entre les îlots, symbolisés par les allées piétonnes doivent être favorisés.

- **Équilibre et mixité social**

De part le travail d'ATD Quart Monde avec les habitants de la cité, la population de la cité est constituée de personne en très grande précarité. Le but de l'association est alors de les réinsérer socialement et professionnellement à la société. Pour ces deux raisons, une mixité sociale doit être recherchée afin de ne pas concentrer les "problèmes" et de favoriser des échanges qui permettront sans doute une meilleure intégration. Le but serait qu'on ne différencie plus le quartier des Hauts-Bâtons de la cité mais qu'on ne différencie plus leurs habitants.

L'équilibre social constitue également un enjeu dans l'urbanisation du terrain rouge comme dans tout nouvel aménagement et cela afin d'éviter une certaine ségrégation.

### **C) Propositions d'aménagement du terrain existant**



Source : Emmaüs Habitat

#### **1.Changement de forme urbaine**

Pour arriver à une cohérence avec l'ensemble du quartier, l'opération de reconstruction devra réussir un changement de forme urbaine.

C'est pourquoi tous les immeubles pourraient adopter une forme urbaine identique d'élévation moyenne ; trois étages et une toiture terrasse. Le bâti devra être séparé en plusieurs bâtiments afin d'éviter l'effet de "barre". Cette élévation est permise par l'environnement peu dense autour du terrain : le terrain du COSEC à l'est, les jardins familiaux au sud et les immeubles élevés des Hauts-Bâtons à l'ouest. Elle ferait office de transition entre ces grands ensemble et le gymnase. Les 35 logements devront aller du type T2 au type T6 sans concentrer ces derniers mais plutôt en les répartissant.

Ces constructions permettraient de redensifier l'îlot, allant ainsi dans le sens des nouvelles politiques de la ville pour éviter un étalement urbain. Cette élévation libérerait du terrain pour pouvoir créer des espaces publics de qualité ainsi que des parkings répondant à la demande des habitants.



## **2.Des espaces communs permettant la rencontre et la mixité**

Les espaces publics sont importants dans la vie de la cité. En effet c'est la que se construit l'ambiance cordiale ou amicale nécessaire au confort de vie de ses habitants. C'est également grâce à ces zones de dialogue, ces espaces de rencontre, que se développe le projet de mixité sociale. Une grande importance sera donc apportée à ces espaces et une large place sera faite aux espaces verts dans l'aménagement du terrain. De cette manière, des jardins collectifs ou privatifs pourront voir le jour. Un jardin d'enfants permet par exemple aux parents de se rencontrer sans oublier bien sûr le rôle principal de celui-ci.

Un aménagement spécifique autour de "la chapelle des sans-logis" pourra permettre de souligner l'histoire du quartier et les différentes phases d'aménagements. Après l'exposition actuelle des archives départementales sur le thème des bidonvilles en Seine-Saint-Denis, des panneaux explicatifs illustrés pourraient permettre à tous les habitants de mieux comprendre l'histoire et les origines de leur quartier. Des activités sur le sujet ont d'ailleurs été proposées lors d'animations qui ont provoqué un vif intérêt.

De la même façon qu'aux Hauts-Bâtons, chaque bâtiment ou îlot pourra être marqué par l'implantation de haies (végétales plutôt que matérielles afin de ne pas recréer un enclavement) et des interphones pourront être installés afin que les habitants puissent rapidement s'approprier les immeubles.

Un lieu de centralité ou une salle annexe pourrait constituer un lieu d'animation et de rencontres inter-générationnelles.

## **3.Une continuité urbaine pour une meilleure intégration au quartier des Hauts-Bâtons**

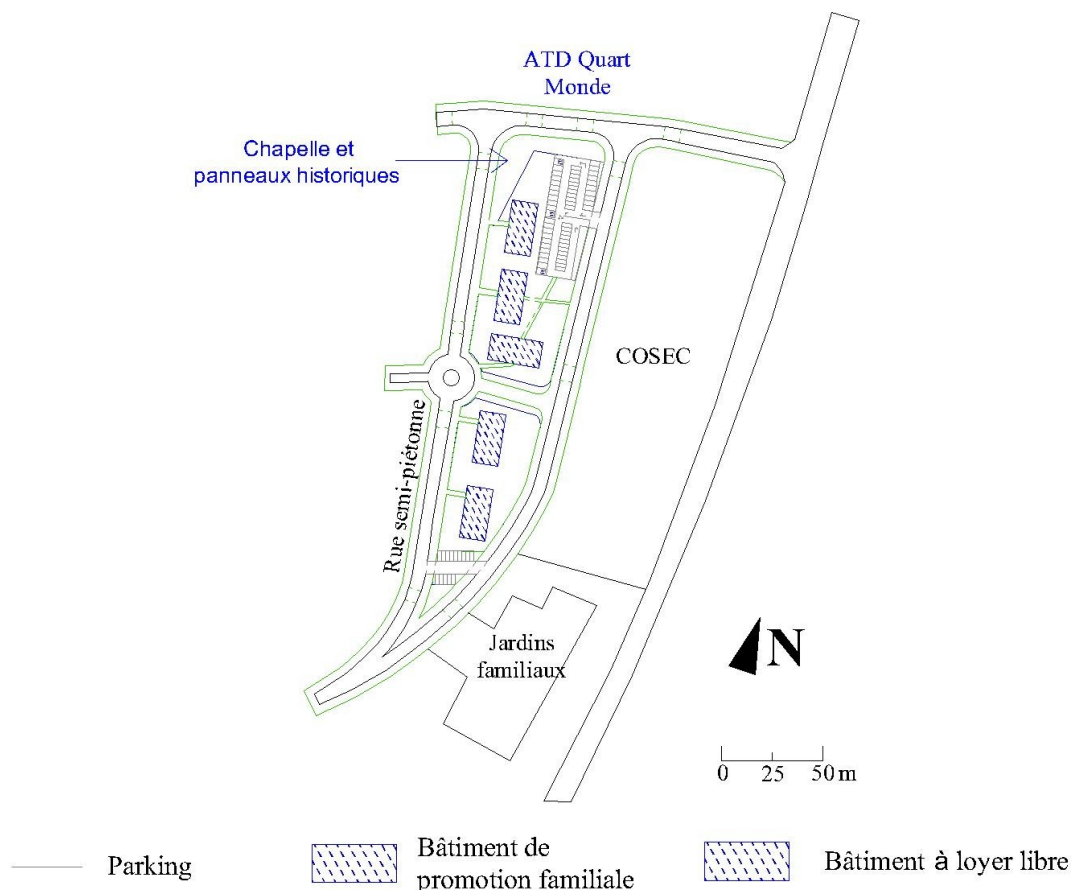
Pour faciliter l'intégration au quartier, il faudra s'appuyer sur la restructuration des espaces publics des Hauts-Bâtons de 2000/03. En ce sens, il faudra oeuvrer pour une continuité des cheminements de déplacements doux (piétons, vélos...) qui contribuent à une qualité de vie. Ainsi, il faut veiller à raccorder les allées piétonnes des Hauts-Bâtons à la cité du Château de France.

Pour ce faire, la principale innovation dans l'aménagement de l'îlot pourrait être le contournement routier de celui-ci de manière à ce que la circulation principale ait lieu entre le terrain et le COSEC Marcel CERDAN. La rue actuelle séparant la cité du reste du quartier pourrait être redéfinie en zone semi-piétonne (zone 30) de manière à conserver un accès du parking existant aux véhicules. De cette façon, la cité ne serait plus coupée des Hauts-Bâtons par la rue passante des Hauts-Roseaux.

La rue de contournement pourra accueillir la circulation des transports publics comme le fait aujourd'hui la rue actuelle. Cette disposition obligera à une traversée de la cité par les habitants du quartier ; c'est pourquoi l'îlot pourrait être séparé en deux afin de laisser place à une traversée piétonne vers la nouvelle rue. Ce cheminement pourra ainsi avoir un effet de désenclavement et de continuité avec les espaces publics du quartier.

Les nouveaux bâtiments devront être orientés vers le quartier, leurs entrées principales situées du côté de la rue semi-piétonne des Hauts-Roseaux. De cette manière, la cité ne tournera plus le dos au Hauts-Bâtons. Les immeubles pourraient être alignés le long de cette rue avec cependant un retrait sur l'alignement afin de bien définir cet axe sans que les nouvelles habitations ne semblent trop imposantes.

## Proposition de rénovation de la cité du Château de France



*Plan masse 6*  
Source personnelle

### 4. Une valorisation de l'acquis

Le nouvel aménagement peut et doit se faire en s'appuyant sur l'existant. Tout comme la circulation piétonne vers les Hauts-Bâtons, impliquant l'accès aux services et équipements recensés plus hauts, l'accès au centre ATD Quart Monde, à sa bibliothèque et ses activités devra être facilité, par un passage piéton protégé ou des panneaux d'indication par exemple, afin d'inciter les habitants de la cité mais également ceux du reste du quartier à utiliser et à participer à ces structures. En souhaitant renforcer leur participation, ATD Quart Monde

participe aussi au développement de la mixité sociale.

De plus, la rénovation pourrait se faire avec la participation des habitants ; lors d'enquêtes ou d'études mais également lors de l'opération proprement dite comme cela a déjà eu lieu lors de la rénovation de 1990 dans le cadre de formations professionnelles.

## **5.Proposition concrète de type de bâti**

N'ayant pas eu accès au nombre exact de familles gérées par ATD Quart Monde selon le type de logement, je me suis permis, pour les besoins de mon projet, de répartir ceux-ci de manière plus ou moins équitable sachant que les grands logements sont principalement occupés par ces familles. Ce détail pourra être facilement corrigé par une personne ayant connaissance de ces chiffres mais je regrette de ne pas avoir pu le faire moi-même. J'ai donc réparti les logements comme suit : quatre T6, six T5, onze T4, sept T3 et sept T2.

Le nouveau bâti d'Emmaüs sur le terrain actuel pourra être séparé en trois bâtiments qui alterneront avec des bâtiments à loyer libre. Ces bâtiments pourront être d'apparence extérieure semblables de 26 mètres de long et 13 mètre de largeur. Les grands appartements (T5 et T6) seront répartis de manière à ce qu'il n'y en ait pas plus d'un par étage. Chaque immeuble aura un large hall d'entrée avec interphone et ascenseur.

Le bâtiment central, s'il possède moins de grands appartements pourra accueillir un espace commun au rez-de-chaussée de manière à accueillir des soirées, animations ou réunions de quartier sans gêner le reste de l'immeuble.

Un local à vélo pourra également être construit car il est toujours difficile de loger une bicyclette dans un appartement.

Deux autres bâtiments à loyer libre de taille identique sont prévus. Ces bâtiments alternent donc avec les immeubles HLM de manière à ne créer qu'un seul îlot dit mixte et d'éviter de fractionner l'îlot en deux parties que l'on aurait tendance à différencier ou opposer. Les parking sont prévus pour accueillir 69 véhicules et 3 places sont réservées aux handicapés.

## **D)L' aménagement du terrain rouge**



*Photographie aérienne 3 : Situation du terrain rouge*

Source : <http://maps.google.fr/>

### **1.Lieu et situation**

Le terrain rouge est un espace actuellement occupé par un terrain de sport à l'ouest du quartier des Hauts-Bâtons. Situé sur une élévation, entre le groupe scolaire Van Gogh qui le sépare du reste du quartier et une zone pavillonnaire, il est également proche du lycée Flora TRISTAN dont les étudiants viennent régulièrement s'y relaxer ou faire du sport.



*Photographie 11 : L'espace sportif du terrain rouge et les espaces verts alentours*



## 2.Propositions

- ***Bâti moyennement élevé pour une transition grand ensemble/pavillonnaire***

Le but ici est de réaliser une transition et de s'ouvrir, tant vers les grands ensembles que vers les pavillons. Le bâti, qui devra accueillir 43 logements de type T2 à T5, pourra donc être relativement élevé d'autant plus que la rue des Hauts-Châteaux sépare la zone pavillonnaire du quartier des Hauts-Bâtons. Celle-ci est assez large pour permettre une élévation de type R+3 surmontée de combles qui ne gênera pas non plus l'école voisine et pourra donner une impression de continuité entre les deux quartiers. Un parking pouvant accueillir au moins un véhicule par logement, soit au moins 43 places devra être construit proche des logements. Encore une fois, le projet est à réfléchir sur l'ensemble du territoire environnant et pas seulement sur le périmètre des Hauts-Bâtons.

L'architecture devra, ici aussi, être de qualité de manière à renouveler l'offre résidentielle sur le terrain et d'être en mesure de répondre à la demande de renouvellement patrimonial d'Emmaüs Habitat.

- ***proximité école***

Le bâti devra présenter un retrait par rapport au groupe scolaire afin de ne pas se gêner mutuellement à cause du bruit et de l'espace. La surface du terrain rouge excédant largement le programme de construction des 43 logements, des espaces verts de qualité pourront être organisés afin d'accueillir les étudiants cherchant le calme et de créer un environnement agréable à l'école ainsi qu'au nouveaux résidents. Un espace suffisant pourra également être considéré pour une nouvelle opération de construction à réfléchir et à définir.

- ***Continuité des grands axes piétons et vélos et accès au quartier***

De même que pour le terrain de la cité du Château de France, la continuité des cheminements piétons est importante pour ne pas mettre l'îlot à l'écart. Pour cela, il faudrait continuer l'allée des Hautes-Terres et améliorer les cheminements au nord afin de connecter le nouvel aménagement au reste du quartier.

La piste cyclable qui entoure partiellement le quartier et passe à proximité du terrain rouge pourrait également faire l'objet d'une réhabilitation vu son état. En effet, le mauvais état des pistes cyclables et des trottoirs périphériques (bosses, trous...) incite peu à leur utilisation qui permet pourtant une plus grande connectivité et un accès plus facile et sécurisé au quartier et aux groupes scolaires pour les utilisateurs de vélos et les piétons.

## **Conclusion :**

Lors de cette troisième partie, nous avons voulu montrer que de nombreuses possibilités existent afin de mieux insérer l'îlot du Château de France dans son quartier et d'effectuer une transition urbaine entre le quartier et ses abords. Pour cela, la rénovation devra s'appuyer sur les aménagements existants (les anciens mais surtout les plus récents) et continuer ou développer les cheminements doux qui permettent de raccorder les différentes parcelles bâties.

Le but de cette opération est également de réaliser un aménagement exemplaire, tant pour les habitants démunis qui continueront à loger sur le terrain existant que pour le renouvellement du parc bâti d'Emmaüs Habitat ou pour les futurs habitants des habitations à loyer libre.

# Conclusion

La cité du Château de France, situé en périphérie est de la ville de Noisy-le-Grand dans le quartier des Hauts-Bâtons, nécessite aujourd'hui une rénovation afin de s'insérer dans le quartier dont elle fait partie.

En effet, l'aménagement tourné sur lui-même, introverti, dû à une construction en 1970 précédente à l'urbanisation des alentours, entraîne une mise à l'écart et la vétusté du bâti, pourtant réhabilité en 1990, une stigmatisation de ses habitants. Les 78 logements de la cité ont en effet été construits pour mettre fin au bidonville qui se trouvait sur ce terrain appartenant à Emmaüs Habitat depuis 1954. Cette opération est donc essentielle pour le cadre de vie des locataires et plus particulièrement pour la mission que mène l'association ATD Quart Monde avec une partie de ceux-ci.

C'est pourquoi un partenariat s'est créé entre la ville de Noisy-le-Grand, l'association Emmaüs Habitat et l'association ATD Quart Monde afin de réfléchir à la mise en oeuvre de cette opération.

Pour réinsérer l'îlot, l'idée est donc de se baser sur l'existant et sur son environnement actuel pour construire et aménager quelque chose de cohérent avec le quartier pour créer une certaine continuité urbaine. Ainsi, il a fallu prendre en compte les différents équipements de proximité mais surtout le récent réaménagement des espaces extérieurs et publics des Hauts-Bâtons. Ce réaménagement fait d'ailleurs de la cité l'îlot "oublié" du quartier. Pourtant que se soit en 2000 dans le GPV des Portes de Paris ou dans le POS actuellement en révision pour devenir PLU, cette opération est prévue et inscrite dans la politique de la ville de Noisy-le-Grand.

Ainsi, l'opération de démolition reconstruction devrait se détailler en 4 phases: la destruction de la cité actuelle, la reconstruction de 35 logements sur le site, la construction de 43 logements sur un autre site actuellement inoccupé situé à l'opposé du quartier et enfin la construction de logements à loyer libre sur le terrain du Château de France.

Par soucis de cohérence, j'ai donc proposé pour le terrain actuel un bâti uniforme moyennement élevé qui devra répondre, en matière de qualité architecturale, aux demandes des associations. Pour créer une continuité entre le quartier et l'îlot, il est primordial que les cheminements doux atteignent la cité. Cet aménagement vise donc à unifier le quartier. L'objectif est le même pour l'urbanisation du terrain rouge actuellement non bâti ; le but est en effet qu'il ne reste pas à l'écart et qu'on arrive à une bonne intégration de celui-ci, accompagné d'une bonne qualité du cadre de vie.

Si cette rénovation n'a toujours pas eu lieu malgré l'ancienneté des concertations, c'est sans doute dû à certaines divergences d'opinion notamment sur le sujet de la mixité sociale. J'ai choisi, dans mes propositions, de faire entrer cet objectif sans pour autant éparpiller les familles démunies et suivies par ATD Quart Monde dans l'ensemble du quartier. J'ai préféré proposer des espaces de rencontre et de s'appuyer sur les lieux d'attractivité pour créer des échanges. L'installation des locataires dans les logements à loyer libre participera également à cet objectif.

D'autres points restent à éclaircir comme le nombre total de logements prévus pour l'opération d'urbanisation du terrain rouge ainsi que les autres promoteurs qui se partageront les lots avec Emmaüs Habitat.

L'acceptation du dossier par l'ANRU dans le cadre du PNRU pourrait accélérer les négociations qui ont lieu entre les trois acteurs et permettre enfin l'opération et ainsi, répondre aux attentes des habitants.



# Bibliographie

## Revue et journaux :

- Le Figaro, article sur la cité de promotion familiale de Noisy-le-Grand : La mixité sociale, oui mais loin de chez moi, 20 novembre 2006

## Dossiers :

- Emmaüs Habitat et ATD Quart Monde, Projet de Rénovation Urbaine Château de France - Cahier des charges de l'étude socio-urbaine, février 2004, 25 p.
- Emmaüs Habitat, Politique de la ville en Seine St Denis, 2002, 12 p.
- Archives de Noisy-le-Grand, dossier sur la cité du Château de France et son histoire, revue de presse...
- Contrat de Ville "Les Portes de Paris" - Convention Grand Projet de Ville, novembre 2001, 55 p.
- Insee, Données des Recensements de la population de la ZUS de Champy de 1990 à 1999, 12 p.

## Sites internet :

Dates de consultation : février à mai 2007

- Les Grands projets de Ville, document PDF : <http://www.ville.gouv.fr/infos/dossiers/gpv.html>
- Ciriani Henri, architecte de 400 logements de la ZAC du Champy : <http://www.memo.fr/dossier.asp?ID=740>
- Le site de la mairie de Noisy-le-Grand : <http://www.noisy-le-grand.fr/index.asp>
- L'encyclopédie libre wikipédia pour des informations sur Noisy-le-Grand ou sur la politique de la ville : <http://fr.wikipedia.org/>
- Le blog de Michel Pajon, maire de Noisy-le-Grand : <http://www.michelpajon.fr>
- <http://maps.google.fr/> et <http://www.geoportail.fr/> pour les photographies aériennes
- <http://www.insee.fr> et <http://cassini.ehess.fr> pour des données sur la commune de Noisy-le-Grand
- Fonctionnement de la cité de promotion familiale : [http://www.famille.gouv.fr/doss\\_pr/pauvrete/lettre\\_rap1.htm](http://www.famille.gouv.fr/doss_pr/pauvrete/lettre_rap1.htm)

# *Table des illustrations*

## Illustration de couverture :

Les "igloos" du bidonville - photographies de la cité du Château de France - la place de la Fraternité

## Photographies :

Photographie 1 : Allée piétonne et square aux Hauts-Bâtons

Photographie 2 : Table d'orientation du nouvel aménagement

Photographie 3 : La construction de la cité du Château de France

Photographie 4 : Le centre commercial du Champy

Photographie 5 : La chapelle des "sans-logis"

Photographie 6 : Les jardins familiaux

Photographie 7 : Le groupe scolaire Jules FERRY

Photographie 8 : Le COSEC Marcel CERDAN

Photographies 9 : La cité du Château de France sous différents points de vue

Photographie 10 : L'allée des Hautes-plaines

Photographie 11 : L'espace sportif du terrain rouge et les espaces verts alentours

## Plans masses :

Plan masse 1 : Les Hauts-Bâtons dans la ZAC du Champy

Plan masse 2 : Le quartier des Hauts-Bâtons avant le réaménagement des espaces publics

Plan masse 3 : Répartition des logements de la cité du Château de France

Plan masse 4 : Le quartier des Hauts-Bâtons et son environnement

Plan masse 5 : La cité du Château de France actuelle

Plan masse 6 : Proposition de rénovation de la cité du Château de France

## Cartes :

Carte 1 : Situation géographique de Noisy-le-Grand

Carte 2 : Situation géographique de la Seine-Saint-Denis

Carte 3 : Contours du GPV des Portes de Paris

## Illustration :

Illustration 1 : Les "igloos" du bidonville

## Photographies aériennes :

Photographie aérienne 1 : Le quartier des Hauts-Bâtons

Photographie aérienne 2 : La cité du Château de France et son environnement

Photographie aérienne 3 : Le terrain rouge

# Table des matières

Remerciements.....	2
Sommaire.....	3
Introduction.....	4
I.Noisy-le-Grand, commune de Seine-Saint-Denis.....	5
A.Le département de la Seine-Saint-Denis.....	5
B.Noisy-le-Grand.....	5
1.Situation géographique et historique.....	5
2.Démographie.....	6
II.Diagnostic.....	7
A)Les Hauts-Bâtons.....	7
1.La ZAC du Champy.....	7
2.Situation.....	8
3.Historique.....	8
4.La restructuration des espaces extérieurs et des espaces publics.....	9
5.Équipements.....	10
B)La cité de promotion familiale du Château de France.....	12
1.Historique.....	12
2.Situation.....	13
Géographique.....	14
Équipements de proximité.....	14
Desserts.....	15
3.Bâti.....	16
Terrain :.....	16
7 bâtiments :.....	17
78 logements :.....	17
Réhabilitation en 1989/90 :.....	18
Vacance faible, rotation élevé (10%).....	18
4.Les acteurs.....	18
Emmaüs Habitat.....	18
ATD Quart Monde.....	18
service d'urbanisme de la mairie.....	18
C)La rénovation.....	19
1.Motivations.....	19
Un enclavement dû aux caractéristiques urbanistiques :.....	19
Vieillesse du bâti.....	19
Une stigmatisation des habitants.....	19
2.Cadre juridique et financement.....	20
Les GPV et l'ANRU.....	20
PLU.....	21
3.Maître d'ouvrage et maître d'oeuvre.....	21
Conclusion :.....	22
III.Projet.....	23
A)Forme.....	23
B)Enjeux communs.....	25
Qualité urbaine et architecturale :.....	25

Cohérence, compatibilité avec le quartier.....	25
Équilibre et mixité social.....	25
C)Propositions d' aménagement du terrain existant.....	26
1.Changement de forme urbaine.....	26
2.Des espaces communs permettant la rencontre et la mixité.....	27
3.Une continuité urbaine pour une meilleure intégration au quartier des Hauts-Bâtons.....	27
4.Une valorisation de l'acquis.....	28
5.Proposition concrète de type de bâti.....	29
D)L' aménagement du terrain rouge.....	30
1.Lieu et situation.....	30
2.Propositions.....	31
Bâti moyennement élevé pour une transition grand ensemble/pavillonnaire.....	31
proximité école.....	31
Continuité des grands axes piétons et vélos et accès au quartier.....	31
Conclusion :.....	32
Conclusion.....	33
Bibliographie.....	35
Table des illustrations.....	36
Table des matières.....	37
Annexes.....	39

# *Annexes*

Annexe I : Acte de vente du terrain des Hauts-Bâtons en décembre 1953

Annexe II : Le bidonville de Noisy-le-Grand, terrain et équipements

Annexe III : Article du journal Libération du 17 décembre 1959

Annexe IV : Photographie de la construction de la cité

Source : Archives municipales de Noisy-le-Grand



Etude de **M<sup>e</sup> CHASSAGNE**, notaire à Neuilly-sur-Marne (Seine-et-Oise)

# A VENDRE PAR ADJUDICATION

EN DEUX LOTS (avec faculté de réunion)



le **LUNDI 21 DECEMBRE 1953**, à 15 heures

à NEUILLY-sur-MARNE, 56, rue de Paris, en l'Etude et par le Ministère de M<sup>e</sup> CHASSAGNE, notaire

DE

## 2 TERRAINS de CULTURE

situés à

# NOISY-LE-GRAND (Seine-&-Oise)

*lieudit "Les Hauts Bâtons", chemin de Villiers à Champs*



### DÉSIGNATION



#### PREMIER LOT :

Un terrain d'une superficie de 1 ha. 82 a. 1 ca., en nature de terre.  
Cadastré section B n° 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. 7 p. 8 p. 9 p. 11 p.  
Tenant : d'un bout au nord, le chemin de Villiers à Champs (chemin rural n° 1) ;  
d'autre bout sud, à Fauquembergue ; d'un côté est, à Thome ; d'autre côté ouest, à Fauquembergue.

#### DEUXIÈME LOT :

Un terrain d'une superficie de 1 ha. 82 a. 1 ca., en nature de terre.  
Cadastré section B n° 2 p. 7 p. 8 p. 9 p. 11 p.  
Tenant : d'un bout nord, au chemin de Villiers à Champs ; d'autre bout sud, à Fauquembergue ; d'un côté est, à Fauquembergue ; d'autre côté ouest, à Delaurier.

### Appartenant à la Société "LA ROUTE"

Cette vente est faite à la requête de M<sup>e</sup> DE GENNES, nommé liquidateur de cette société par ordonnance du Tribunal de Commerce de la Seine en date du 17 Octobre 1953.

## Mises à Prix

{	Premier lot : 750.000 frs
	Deuxième lot : 250.000 frs

(ne pouvant être baissée)

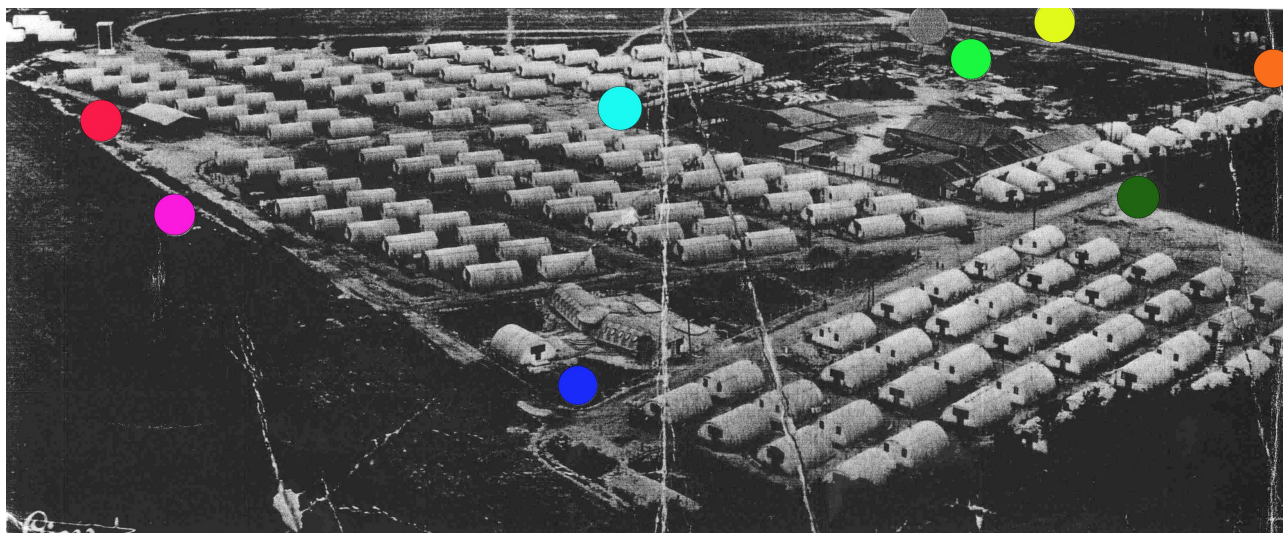
Avec faculté de réunir les deux lots en un seul, après adjudication provisoire, sur une nouvelle mise à prix formée de la réunion des prix de la première adjudication.  
Ces terrains sont affermés à M. LAIGNIER, moyennant un fermage annuel de 12.000 francs.

**Consignation pour enchérir ; Premier lot : 150.000 francs - Deuxième lot : 50.000 francs**

**S'adresser** { Pour tous renseignements : à M<sup>e</sup> DE GENNES, liquidateur de la Société "La Route", 16, rue de l'Arcade, Paris - (Tél. Anjou : 35-80).  
Et à M<sup>e</sup> CHASSAGNE, notaire, 56, rue de Paris, à Neuilly-sur-Marne (Tél. 9), rédacteur du cahier des charges.

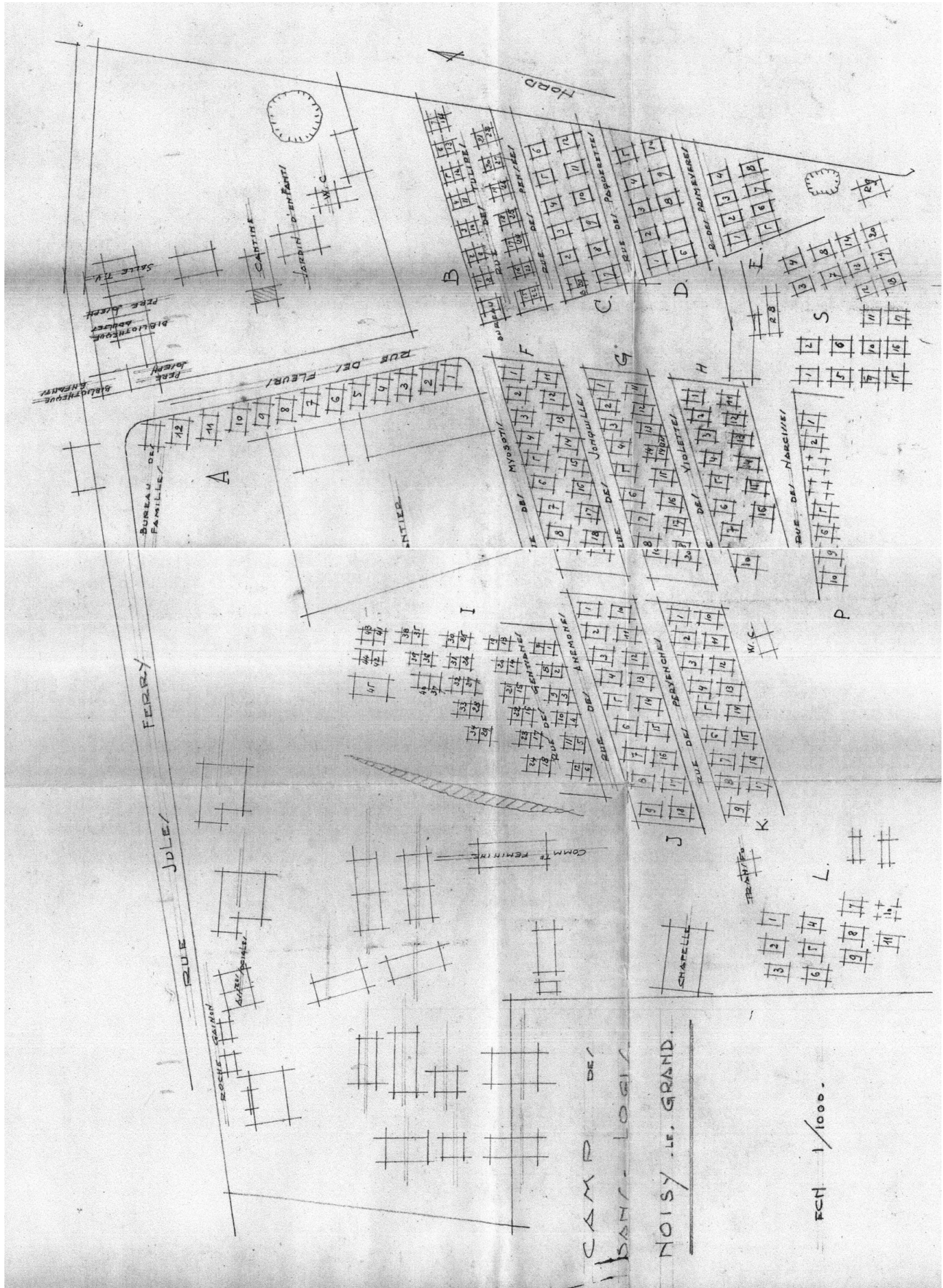
## Annexe II : Le bidonville de Noisy-le-Grand, terrain et équipements

- Photographie aérienne du bidonville et équipements :



- |  |  |
|--|--|
| ● Latrines                                 | ● Usine à parpaing                     |
| ● Rue Jules Ferry                          | ● Actuellement : quartier des Cormiers |
| ● Actuellement : quartier des Hauts-Bâtons | ● Pompe à eau                          |
| ● Halte garderie et services               | ● Ruines du Château de France          |

- Plan masse du camps des "sans-logis" :









Annexe IV : Photographie de la construction de la cité



Photo ATD Quart. Monde



# La rénovation de la cité du Château de France à Noisy-le-Grand (93)

## Désenclavement d'un îlot isolé

### *Résumé*

La cité du Château de France à Noisy-le-Grand (93) a été construite en 1970 sur une partie du terrain appartenant alors à Emmaüs Habitat et occupé par un bidonville. Cette construction s'est faite rapidement et sans réflexion sur l'urbanisation future de son environnement proche, notamment celle du quartier des Hauts-Bâtons qui a eu lieu en 1976. L'urbanisation de cette petite cité est donc introvertie ; des bâtiments en vis à vis sur des rues intérieures aux statuts privés, une rue passante séparant l'îlot du reste du quartier, aucune traversée "étrangère" possible... La grande pauvreté d'une partie des habitants, logeant dans la cité dans le cadre d'une mission de réinsertion sociale issue d'un partenariat entre les associations Emmaüs Habitat et ATD Quart Monde, augmente la mise à l'écart et l'isolement des 78 logements HLM.

L'opération de rénovation proposée dans ce projet individuel est prévue de longue date dans la politique de la ville de Noisy-le-Grand. Le but de ce rapport est donc de chercher des pistes et d'effectuer des propositions d'aménagement capables de répondre aux grands objectifs fixés par les principaux acteurs à savoir : la cohérence et la continuité de l'aménagement avec le reste du quartier, le souci d'équilibre et de mixité sociale, la qualité du bâti et des aménagements extérieurs...

**Mots clés :** rénovation, logement social, HLM, enclavement, stigmatisation, association, cohérence d'un quartier, mixité sociale

*Tissier Emmanuel, 2007, La rénovation de la cité du Château de France à Noisy-le-Grand (93), Réinsertion d'un îlot dans son quartier, Projet individuel, Ingénieur 1ère année, Polytech' Tours, Département Aménagement, 77p, 4 annexes.*