

Mémoire de fin d'études Urbanisme transitoire : Anatomie d'un concept - Paradoxes d'une notion plurielle

Auteur : Bosson, Antoine

Promoteur(s) : Barcelloni Corte, Martina

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/25653>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

NPRU Maladrerie Émile Dubois (Aubervilliers)

Les quartiers Émile Dubois et Maladrerie se situent au Nord de la ville d'Aubervilliers, à proximité immédiate des communes de Pantin et de la Courneuve. Le secteur constitue ainsi une véritable entrée de ville et bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun.

Le périmètre d'études proposé au protocole de préfiguration a été inscrit au titre du Grand Projet de Ville 2000-2006 (GPV Aubervilliers – La Courneuve – Saint-Denis) et, pour partie, dans la Zone Franche Urbaine « Etoile, Grémillon, Pont de Pierre, Les Courtilières » depuis 2006. Un dossier ANRU a été déposé en décembre 2008 auquel il n'a pas été donné suite. Le périmètre Maladrerie/Émile Dubois est composé majoritairement de logements sociaux gérés par l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers. On compte 74 % de logements sociaux au sein de l'IRIS Maladrerie et 83 % pour l'IRIS Émile Dubois.

Le parc de logements comprend plusieurs sous-ensembles :

- Le secteur Émile Dubois est un quartier de type grand ensemble construit entre 1952 et 1958. Il est composé de 800 logements dont 683 logements gérés par l'OPH d'Aubervilliers.
- La Maladrerie, réalisée de 1975 à 1990 par l'architecte Renée Gailhoustet est emblématique de l'architecture « proliférante ». Elle comprend 1000 logements, dont 893 sont propriété de l'OPH d'Aubervilliers et est labellisée « Patrimoine du XX^e siècle ».
- Une partie du parc privé présente des signes avancés de dégradations tels que certaines copropriétés ou SCI situées dans l'impasse Paul Verlaine, sur l'avenue Jean Jaurès en face du Fort d'Aubervilliers ou en cœur de quartier comme la copropriété des Joyeux
- Les ensembles immobiliers des Lilas et Myosotis de la RIVP construits respectivement en 1966 et 1972 comprenant 364 logements en loyers libres.

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des coupures urbaines constituées par la RN2 et des importantes unités foncières (cimetières, stade, cités Émile Dubois et de la Maladrerie)
- Une faiblesse de la structure viaire Est-Ouest et un fonctionnement problématique en impasses
- Les logements du quartier Émile Dubois sont peu qualitatifs
- Une configuration urbaine labyrinthique sur la Maladrerie source d'insécurité et de difficultés de gestion
- Des équipements publics parfois peu visibles dans la cité de la Maladrerie

- Une faible présence de professionnels de santé

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Une dynamique territoriale engagée
- L'arrivée de projets d'envergure métropolitaine
- Un potentiel foncier
- Une trame verte de qualité
- Des cœurs d'îlots piétons et protégés du bruit
- Un bon maillage d'équipements publics



Maladrerie à Aubervilliers

NPRU Villette – Quatre Chemins (Aubervilliers)

Environ 37 800 personnes sont concernées par le périmètre inter-communal Villette – Quatre Chemins, situé à cheval des villes d'Aubervilliers (23 600 habitants) et de Pantin (14 200 habitants). Situé à la frontière avec la porte de la Villette, le quartier est desservi par la ligne 7 du métro.

Côté Aubervilliers, le quartier présente des configurations urbaines contrastées selon les secteurs :

- Le quartier des Quatre Chemins : un secteur d'habitat ancien, très dense et au caractère urbain marqué. L'habitat ancien privé y est encore largement dominant. La présence de logements sociaux est faible dans ce secteur (20 %)
- Le quartier de La Villette : ensemble d'immeubles de grande hauteur sur dalle, contre la limite communale avec Paris, mixant logement social et copropriétés. Les logements sociaux représentent près des deux tiers des logements (63 %).
- Le quartier autour du boulevard Félix Faure et de la rue Sadi Carnot : un secteur à dominante de locaux d'activités anciens. L'habitat ancien (souvent dégradé) y reste fortement présent dans les interstices du tissu industriel et autour des croisements ; le logement social représente 26 % des résidences principales.
- Plusieurs îlots disséminés d'habitat collectif aux caractères similaires à celui du quartier de la Villette, issus d'opérations de rénovation urbaine des années 60 et 70 sur des sites industriels en déshérence : la résidence des Fusains et la cité Lénine en sont des exemples.

Les indicateurs socio-économiques du périmètre indiquent que la population du secteur est socialement fragilisée et affectée par le chômage et les faibles revenus.

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des ruptures urbaines : la RN2, qui crée une rupture entre les villes d'Aubervilliers et Pantin
- L'absence de continuité urbaine avec Paris
- Des conflits d'usage sur l'espace public
- Un patrimoine végétal et des espaces de détente insuffisants.
- Un cadre de vie dégradé

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Un accès facile par la route
- Un maillage d'équipements publics et d'offre de soins
- Le dynamisme de la vie locale
- Une forte mixité des fonctions urbaines
- Un urbanisme structuré et un patrimoine architectural de qualité



Quatre-Chemins à Aubervilliers