

MARS 2026

# JOURNAL DE CHANTIER MALADRERIE

Requalification  
de 530 logements  
et 18 ateliers d'artistes  
de la Maladrerie

La cité de la Maladrerie, conçue et bâtie entre 1975 et 1985 par Renée Gailhoustet, constitue un ensemble architectural remarquable par sa trame, ses circulations ouvertes et son caractère innovant. Labellisé « Architecture contemporaine remarquable », ce quartier s'inscrit aujourd'hui dans un projet global de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'OPH d'Aubervilliers et ses partenaires.

Le coût total de  
l'opération est  
estimé à environ

**52M€**

dont **17M€** de  
subventions  
de l'ANRU



## LES GRANDS ENJEUX :

- ✓ **améliorer le confort** et la performance énergétique des logements,
- ✓ **préserver l'identité architecturale et paysagère** du quartier, notamment ses façades, ses trames, ses volumes et ses circulations ouvertes,
- ✓ **engager la réhabilitation de toutes les tranches**, y compris celles déjà réalisées en 2014,
- ✓ **conduire une requalification complète du quartier**, avec une remise à niveau de l'ensemble des équipements et des espaces communs.



# Une concertation qui a fait évoluer le projet

La démarche a été co-construite avec les habitants dès 2024 à travers ateliers, permanences et échanges, afin que les arbitrages retenus reflètent vos attentes et contribuent à un projet plus juste et efficace.



**Un événement de lancement** réunissant habitants, partenaires et équipes projet



**Des permanences architecturales** avec le groupement coordonné par Tectône



**Des balades urbaines** pour mieux comprendre les usages actuels du quartier et d'identifier des points forts et des axes d'amélioration



**10 ateliers** participatifs animés par REPUBLICA



**La production d'une maquette 3D/BIM** pour visualiser les évolutions



**Une plateforme numérique dédiée**



**Des rencontres de proximité** et du porte-à-porte



**1 enquête** pour recueillir le ressenti et les besoins des locataires (183 réponses)

## Ce que vous avez exprimé

- Un attachement fort à l'architecture d'origine
- La volonté de préserver les circulations ouvertes et les porches
- Une vigilance sur toute démolition
- Le souhait d'un projet respectueux des usages existants

## Ce que cela a produit

- Abandon de la démolition des deux pavillons
- Réaffirmation de la préservation des structures d'origine
- Maintien des circulations publiques ouvertes (pas de grilles prévues dans le futur aménagement)
- Valorisation des caractéristiques patrimoniales (façades, trames, volumes)



Au total, plusieurs centaines de participations ont été enregistrées à travers l'ensemble des temps d'échange, contribuant directement à l'évolution des scénarios et des arbitrages retenus.

**La concertation n'a pas seulement accompagné le projet : elle l'a fait évoluer.**

Merci à toutes celles et ceux qui ont contribué à ces échanges.

# Programme de travaux

## 1 Préserver et restaurer le patrimoine architectural

- Restauration des bétons en façade
- Reprise de l'étanchéité des terrasses et toitures
- Maintien des circulations sous porche
- Respect des trames architecturales existantes

## 2 Améliorer la performance énergétique

- Isolation thermique partielle des façades et toitures
- Remplacement des fenêtres
- Amélioration du système de chauffage et de ventilation
- Objectif d'amélioration significative de la performance énergétique

## 3 Moderniser les logements et les parties communes

- Mise en conformité électrique
- Remplacement des équipements sanitaires
- Embellissement des pièces humides (salle de bain, cuisine)
- Remplacement des portes d'entrée des logements
- Rénovation des halls et des ascenseurs

## 4 Valoriser les espaces extérieurs

- Aménagements différenciés des limites publiques/privées.
- Espaces vélos, poussettes, locaux techniques.
- Embellissement des espaces extérieurs



## Calendrier et prochaines étapes



### 2024-2025

Concertation, définition des orientations du projet, arbitrages techniques et patrimoniaux.



### Fin 2025

Lancement du marché pour désigner l'architecte et les entreprises, poursuite des études techniques.



### 2<sup>ème</sup> semestre 2026

Sélection de l'architecte et des entreprises chargés du projet de réhabilitation.

Finalisation des études de conception et obtention des autorisations administratives.



### 2027-2031

Réalisation des travaux de réhabilitation.



Une **réunion de lancement de chantier** sera organisée dès la sélection de l'architecte et de l'entreprise afin de présenter les modalités d'intervention, le phasage et les mesures prises pour limiter les impacts quotidiens.

Le phasage est pensé pour minimiser les blocages de circulation et intégrer vos usages de vie quotidienne.

# FAQ

## Vos questions, nos réponses

### Va-t-on démolir des logements ?

Non. Aucune démolition de logements n'est prévue.

### Des interventions sur les colonnes d'eaux usées sont-elles prévues ?

Les diagnostics réalisés ont permis d'ajuster le programme de travaux au plus près des besoins. Les interventions prévues porteront principalement sur des réparations et des reprises ciblées, ainsi que sur des points de sécurisation. Une partie des travaux sera réalisée depuis la toiture, afin de limiter les interventions à l'intérieur des logements.

### Des études et diagnostics ont-ils déjà été réalisés ?

Oui. En 2025, plusieurs diagnostics ont été réalisés pour préparer les travaux : amiante, réseaux et structure du bâtiment. Ces études se poursuivent en 2026 afin d'ajuster le programme si nécessaire.

### Est-ce qu'il y aura des travaux dans mon logement ?

Oui. Les salles de bain, les cuisines et les WC seront entièrement rénovés. L'électricité sera mise aux normes. Le remplacement des fenêtres et portes d'entrée est également prévu.

### Le système de chauffage va-t-il évoluer ?

Oui. Des études sont en cours pour optimiser le système thermique, avec l'objectif d'évolution vers des solutions performantes et durables.

### Les parkings sont-ils inclus dans le projet ANRU ?

Non ils ne sont pas financés par l'ANRU. Cependant, l'OPH travaille à la planification de leur rénovation et sécurisation pour une mise en service en lien le projet NPNRU.

### Les pavillons seront-ils démolis ?

Non. Ils seront réhabilités (rénovation énergétique, reprise des pièces sèches et des pièces humides). Un relogement temporaire sera organisé pendant les travaux, avec retour garanti selon le souhait du locataire.

### Pourquoi la date précise de démarrage n'est-elle pas encore connue ?

Il s'agit d'un projet de grande ampleur d'un montant estimé à près de 52 millions d'euros, dont le lancement dépend de la finalisation des consultations, du choix des entreprises et de l'obtention des autorisations administratives.

### Les circulations ouvertes seront-elles fermées ?

Non. Le maintien des cheminements ouverts constitue un principe fort du projet.



## Une question? Une remarque?

Nous organiserons une réunion de présentation avec l'équipe projet et vous tiendrons informés régulièrement grâce à des journaux de chantier diffusés tout au long de l'opération.

+ d'infos

