

# 3F requalifie le Moulin-Neuf

► « Il est possible de boucler une opération de démolition-reconstruction en quatre ans », déclare Bruno Vigezzi, directeur de la restructuration urbaine et du développement chez 3F. A Stains, où la SA d'HLM est en train de requalifier la cité du Moulin-Neuf, le pari est en passe d'être tenu. Engagée en 2000, l'opération, labellisée « Anru » devrait être achevée fin 2005. « A cette date, toutes les démolitions seront réalisées, les voiries terminées. Seuls les programmes de logements neufs ne seront pas livrés, mais tous les dossiers de financement devraient être déposés avant la fin de l'année », précise Bruno Vigezzi. Lorsque, le 1<sup>er</sup> janvier 2000, sous l'égide des pouvoirs publics et avec l'accord de la ville de Paris, 3F reprend en gestion les 621 logements de la Semidep, ceux-ci, comme les espaces extérieurs et les voiries, sont dans un état de quasi-abandon. Par ailleurs, le quartier souffre de son isolement, il est enclavé derrière un talus qui le protège de la grande ceinture SNCF et de la RD29. « Quand nous avons pris le relais de la Semidep, le quartier était une zone de non-droit, où les représentants des services publics ne pénétraient qu'avec beaucoup de prudence », indique Bruno Vigezzi. Dès lors, l'enjeu pour 3F va



**La cité du Moulin-Neuf au terme du projet et, en incrustation, une vue aérienne prise en 2000. Les quatre plus grandes barres sont partiellement démolies ou coupées: la B a été démolie à ses deux extrémités comme la G; la moitié de la barre A a été détruite. Il reste à couper la C (photo ci-dessous) dans sa partie centrale et à l'une de ses extrémités (côté barre B). Le foncier ainsi libéré permet la création de nouveaux espaces publics, la mise en place d'une trame viaire et la construction de 80 pavillons et maisons de ville: 60 par 3F, à proximité de la crèche, et 20 par la « Foncière », en bordure du parc de la Courneuve.**

être de transformer l'organisation et l'image du site. Sur les 621 logements, 439 sont conservés et réhabilités dans le cadre d'opérations Palulos et les espaces extérieurs réaménagés. La démolition partielle des plus grandes barres permet la création de résidences à taille humaine, au bas desquelles sont aménagés des jardins privatifs et des par-

kings sécurisés et le percement de nouvelles voiries en continuité des rues de la ville. Les travaux de voirie sont réalisés par 3F, à l'exception du nouveau passage sous la RD29, vers la gare de Stains. Les espaces publics aménagés seront incorporés dans le domaine de la ville de Stains. En contrepartie des 182 logements démolis, 80 seront reconstruits: 60 par 3F (dont 30 PLS) et 20 par la Foncière logement, en bordure du parc de la Courneuve. « Nous avons pu déroger à la règle du 1 pour 1 », commente Bruno Vigezzi. Soucieux de diversifier le mode d'habitat, le bailleur a opté pour la réalisation de pavillons et de maisons de ville. « Ce choix a suscité un débat parmi les urbanistes, certains considérant qu'il fallait reconstruire de la ville. Mais il correspond au souhait des habitants », souligne le directeur de la restructuration urbaine. En revanche, cette décision néces-

site une modification du PLU – seuls des logements collectifs peuvent être réalisés dans le quartier – et crée donc des délais supplémentaires. La livraison de ces programmes neufs ne pourra donc pas intervenir avant 2006. Le budget total s'élève à 41 millions d'euros, dont 6 millions pour la construction neuve. **N. M.**



**La barre C, avant et après réhabilitation. Outre les travaux de rénovation habituels (réfection de la plomberie, de l'électricité...), les logements se voient adjoindre des balcons avec création de portes-fenêtres dans les séjours. Coût de la réhabilitation du bâti (439 logements conservés): 15,5 millions d'euros.**

## Maîtres d'œuvre

- Restructuration des espaces extérieurs : agence Laverne (paysagiste) ; OGI (BET)
- Réhabilitation 1<sup>er</sup> tranche : Dubus-Richez (architecte), Sibat (BET)
- Réhabilitation 2<sup>e</sup> tranche : HB Architectes (architecte)/Trouvin-Serequip (BET fluides, chauffage)
- Démolitions : Projetud (BET).