



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°8 – 16 septembre 2022

Ordre du jour

- 1 - Introduction de Monsieur le Maire
- 2 - Les étapes de construction du scénario d'aménagement
- 3 - Restitution des avis recueillis cet été lors des temps d'exposition
- 4 - Les enjeux du Comité de pilotage ANRU
- 5 – La question du bâtiment K
- 6 - Planning prévisionnel du projet
- 7 - Désignation des volontaires

1. Introduction de Monsieur le Maire

2. Des critères co-construits, fils conducteurs du nouveau projet

Le droit au choix, un principe fondateur

La nouvelle municipalité s'est engagée à construire un projet urbain pour et avec les habitants qui respectera leur souhait de rester ou non dans le quartier, dans un logement social neuf ou réhabilité. C'est le droit au choix.

L'enquête sociale menée entre juillet et septembre 2021 auprès de 656 ménages, soit 50% des locataires de Gagarine, **a nourri la réorientation du projet et guidé la programmation des logements du quartier.** Ainsi, pour répondre au « droit au choix », il faudra :

- Réhabiliter entre 198 et 355 logements sociaux
- Construire entre 126 et 283 logements sociaux neufs

Les critères d'un bon projet définis par les habitants

- Éviter les démolitions ou garantir le relogement dans le quartier
- Un quartier aéré, pas trop dense, pas de vis-à-vis, des immeubles pas trop hauts et pas trop massifs
- Des réhabilitations et des constructions de qualité
- Sauvegarder et aménager des espaces verts et des espaces publics de qualité
- Assurer la tranquillité publique
- Faciliter les circulations et limiter la place de la voiture
- Aménager un quartier ouvert sur son environnement, animé et qui favorise la rencontre

2. Retour sur l'évolution des scénarios

Sur la base du nouveau périmètre du projet, des résultats de l'enquête sociale et des critères arrêtés par les habitants, différents scénarios d'aménagement ont été travaillés :

→ Janvier 2022 : 3 scénarios présentant différents espaces publics, positionnement et démolitions d'immeubles.

→ Mars 2022 : **2 scénarios sans démolition travaillés à la demande du Copil citoyen :**

- **Le scénario A** : sans démolition et construction autres que celles prévues dans la phase 1 du projet.
- **Le scénario B** : sans autre démolitions que celles de la phase 1 du projet, mais avec de nouvelles constructions.

Et :

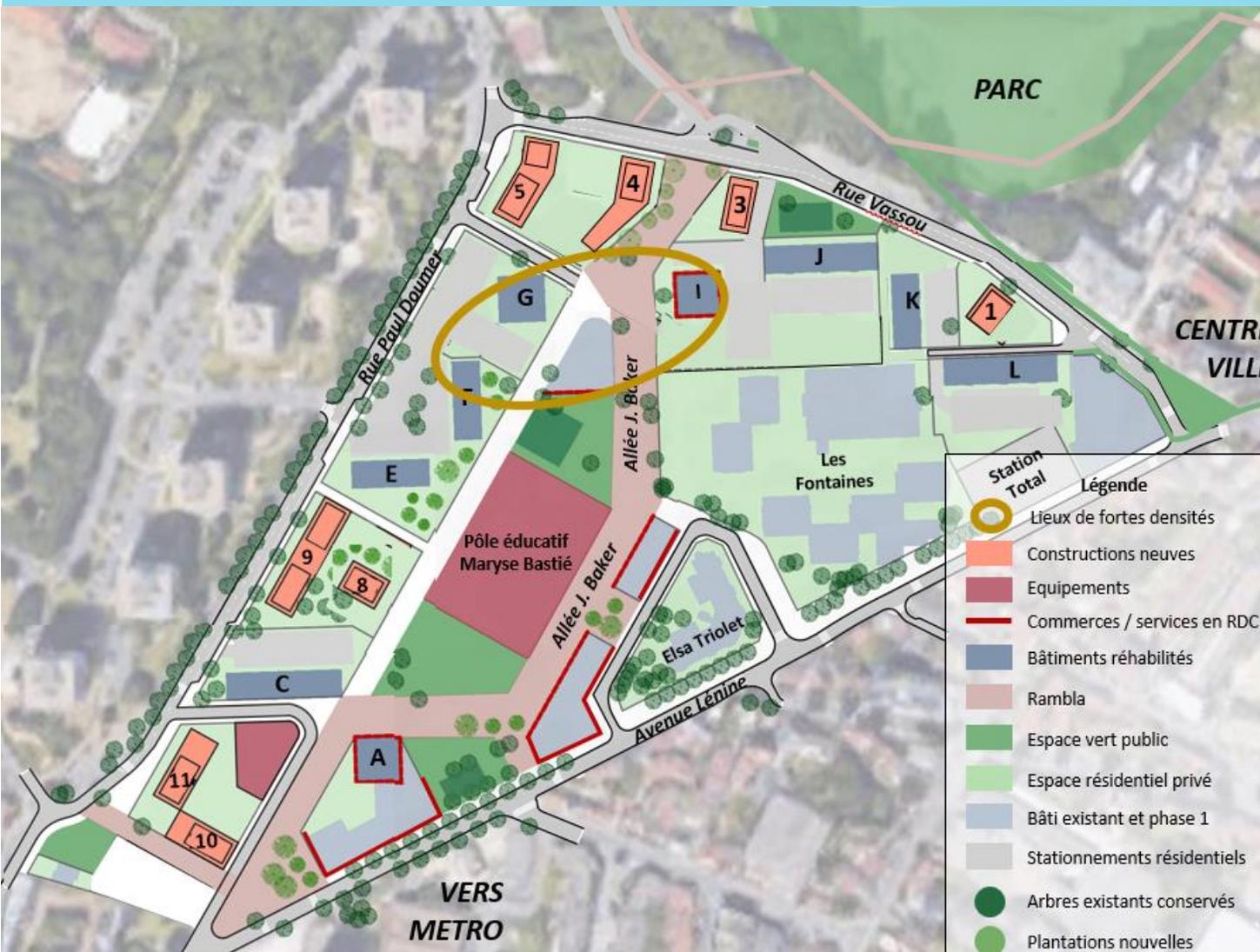
- **Le scénario C** : basé sur le scénario présenté précédemment ayant reçu le plus grand nombre d'avis positifs, retravaillé pour présenter moins de densité et de vis-à-vis entre les immeubles.

Suite au Copil citoyen du 18 mars 2022 et au Comité technique de l'ANRU le 10 mai 2022, le scénario A a été écarté car impossible à assumer financièrement pour la Ville, et ne permettant pas de concrétiser le droit au choix.

Les vendredi 22 juillet, mardi 23 août et mardi 6 septembre, à l'occasion d'une exposition sur le projet urbain, les scénarios B et C d'aménagement du quartier toujours à l'étude ont été présentés à la population.

Attention, ces 2 scénarios sont viables financièrement pour la Ville et Est Ensemble sous condition de validation du projet par l'ANRU qui octroie les subventions permettant la réalisation du projet.

Scénario B : Le scénario B, un projet incomplet qui ne permet pas de résoudre les difficultés de la phase 1



Quelques chiffres importants pour la phase 2 :

- > 840 logements
- > Construction de 318 logements (dont 0 sociaux et 318 privés)
- > 522 réhabilitations
- > 10 logements démolis au pieds des tours I et G

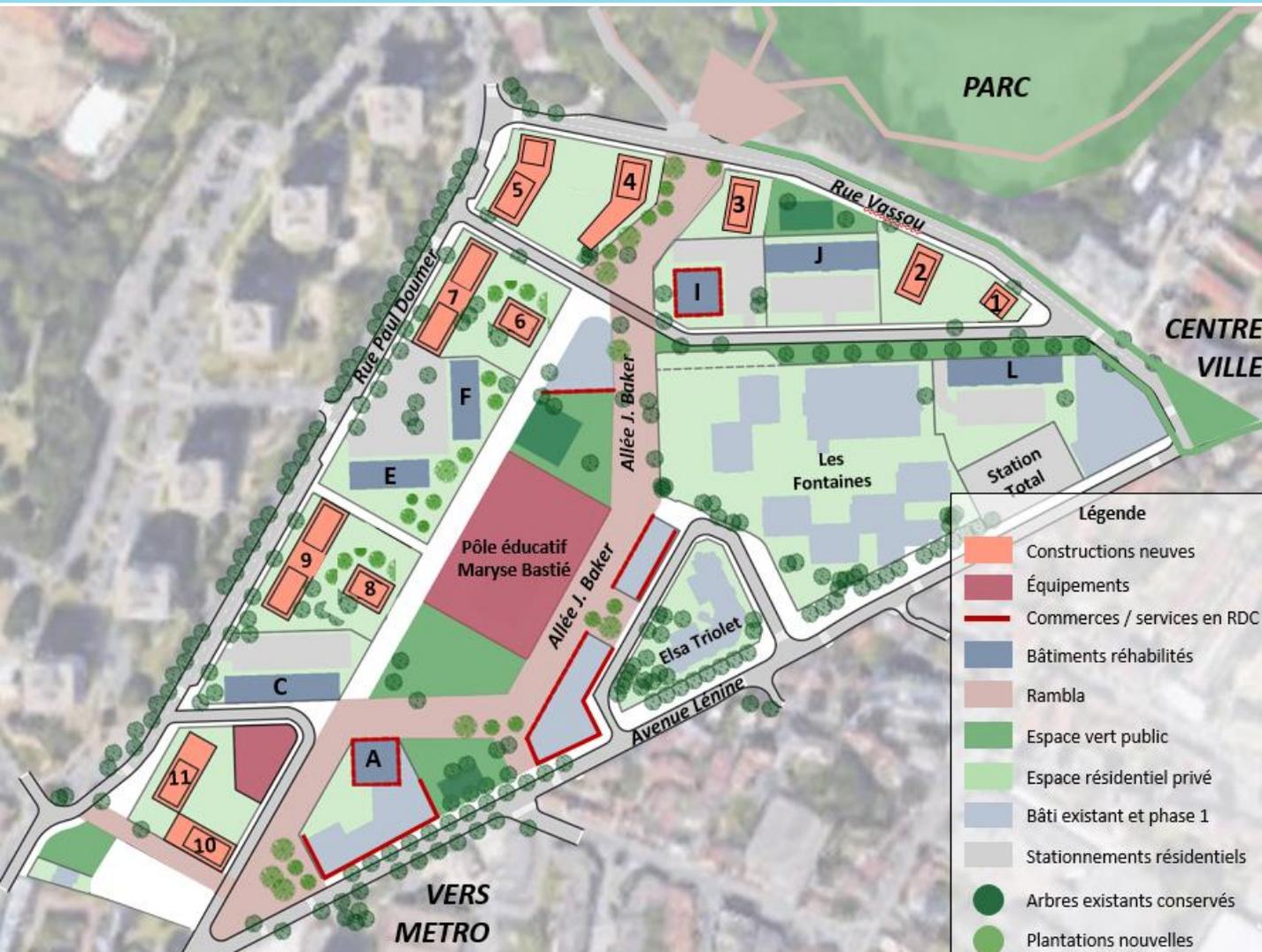
Les ensembles E, F et G (193 logements) ainsi que I et J (173 logements) sont des immeubles de trop grande taille pour permettre l'aménagement d'un parking sécurisé dédié à l'immeuble

- La conservation des trois tours A, G et I ne permet pas de résoudre les problèmes de stationnement, de vis à vis et de sécurité rencontrés par les locataires
- L'absence de logements sociaux neufs construits (pas de démolition pas de relogement) ne permettra pas aux habitants actuels du quartier qui le souhaiteraient d'emménager dans des logements neufs sans devenir propriétaires (non-respect du droit au choix)
- La zone de forte densité au Nord (tours G, I et lot 5 n'est pas améliorée
- Pas d'ouverture du quartier vers le centre-ville et les impasses menant aux bâtiments L et K sont maintenues

Éléments d'amélioration proposés :

- La construction de bâtiments neufs permet de relocaliser le lot 2 sur un autre emplacement. En lieu et place, un jardin est aménagé à côté de l'école
- Les bâtiments conservés font l'objet d'une forte réhabilitation équivalente aux nouvelles constructions
- L'accès au parc de la Sapinière est amélioré

Scénario C : Un quartier vert et ouvert sur son environnement



Quelques chiffres importants pour la phase 2 :

- > 817 logements
- > Construction de 443 logements (dont 158 sociaux et 285 privés)
- > 374 logements réhabilités
- > 158 logements démolis

Le scénario C permet de corriger les erreurs de la phase 1 et de mieux répondre aux attentes des habitants :

- Les vis à vis avec les nouvelles constructions sont limités
- Les difficultés de stationnements liées notamment aux tours sont améliorées
- Les espaces extérieurs des bâtiments E, F, J et I (résidence seniors) sont réaménagés (contrôle d'accès, plantations, agrandissement des stationnements)
- Les bâtiments conservés font l'objet d'une forte réhabilitation équivalente aux nouvelles constructions
- Respect du droit au choix avec une partie des constructions neuves dédiés à des logements sociaux
- Résolution des problèmes de sécurité spécifiques aux 3 tours : démolition pour la tour G, création d'une résidence seniors dans les étages bas de la tour I, proposition d'implantation d'un commissariat à proximité de la tour A
- Ouverture du quartier vers le centre-ville grâce à la rue plantée créée à la place du bâtiment K
- La démolition de la tour G permet de limiter la densité du quartier et de favoriser le lien entre l'allée Joséphine Baker au parc aujourd'hui écrasée par la masse des deux tours
- La construction de bâtiments neufs permet de relocaliser le lot 2 sur un autre emplacement. En lieu et place, un jardin est aménagé à côté de l'école

3. Restitution des avis recueillis lors des temps d'exposition

Trois temps d'exposition : vendredi 22 juillet, mardi 23 août, mardi 6 septembre

Nature de l'exposition : Panneaux présentant l'évolution du projet depuis sa version initiale jusqu'aux 2 scénarios actuellement à l'étude, explicitation du droit au choix et des critères d'un bon projet
+ 2 panneaux présentant les futurs équipements et services du quartier

Avis recueillis : environ 110 personnes se sont exprimées seules ou en petit groupe (2 à 5 personnes)
→ **Au total, 77 contributions ont été comptabilisées. 1 contribution ≠ 1 personne**

Format des réponses : De nombreux habitants sont venus s'informer de l'évolution du projet. La plupart ont fait des remarques relatives à la démolition/conservation des bâtiments, à des souhaits particuliers pour le quartier et à la question des réhabilitations plutôt que de rendre un avis sur un scénario préférentiel.

3. Restitution des avis recueillis lors des temps d'exposition

Quel scénario préférentiel ?

38 contributions (individuelles ou collectives) expriment une préférence

- **34 contributions en faveur du scénario C** car :

- Les problématiques structurelles de la tour G (balcons, fissures, fuites...) sont telles qu'une réhabilitation ne pourrait pas les régler
- La démolition de la tour G permettrait une réduction des vis-à-vis, la création d'une vraie « belle » entrée vers le parc
- Il permet d'apporter de meilleures solutions de stationnement et ainsi de libérer de l'espace pour la verdure
- Il permet d'ouvrir le quartier grâce à la création de cheminements de qualité vers le centre et le parc

- **4 contributions pour le scénario B**

- Pas plus de démolition pour garder la cité comme elle est (3 contributions)
- Plus de mixité sociale en ne créant pas de logements sociaux supplémentaires (1 contribution)

Si la démolition de la tour G semble être une option acceptée par de nombreux habitants, plusieurs sont réservés ou s'opposent à la démolition du bâtiment K voir point spécifique ci-après.

3. Restitution des avis recueillis lors des temps d'exposition

Autres sujets

Relogement/Droit au choix

Plusieurs contributions insistent sur le besoin de s'assurer du respect du droit au choix et des modalités de relogement.

Réhabilitation/Résidentialisation

De nombreux habitants, propriétaires comme locataires soulignent l'importance d'une résidentialisation (sécurisation des halls, accès aux résidences, accessibilité des parking...) et d'une réhabilitation de qualité (amélioration de la qualité aux logements, améliorerait les performances énergétiques des bâtiments (isolation sonore et thermique, solution optimale de chauffage...). Pour beaucoup, il s'agit d'éviter d'avoir « un quartier à deux vitesses » et de veiller à son harmonie générale.

La limitation des vis-à-vis

La question de la limitation des vis-à-vis est une thématique qui a été largement abordée par les locataires comme les propriétaires, de même que l'importance de ne pas construire d'immeubles trop hauts.

3. Restitution des avis recueillis lors des temps d'exposition

Tranquillité publique sur les espaces publics

Sujet largement évoqué par les anciens comme les nouveaux habitants : mésusages de l'allée Joséphine Baker par des jeunes en deux roues, problèmes de bruit, d'insécurité et de trafic illicite. Les futurs espaces publics et équipements doivent permettre de proposer des activités à tous les enfants et les jeunes du quartier et doivent être pensés pour être respectés.

Cohabitation anciens et nouveaux habitants

Les habitants sont globalement favorables à l'ouverture du quartier, en termes de forme urbaine (création d'axe de circulation) comme de mixité sociale mais certains s'interrogent sur la meilleure façon de faire se rencontrer nouveaux et anciens habitants.

Information/concertation sur le projet

Plusieurs habitants saluent la démarche de concertation et de réorientation du projet portée par la municipalité. Un manque d'information et de communication dans le quartier est souligné.

4. Les enjeux du Comité de pilotage ANRU du 22 septembre prochain

Lors du Comité technique du 10 mai 2022, les services de l'ANRU ont :

- Rappelé leurs principaux objectifs : **la mixité sociale et une transformation urbaine profonde du quartier.**
- souligné **la qualité des projets présentés** et l'intérêt de la démarche de concertation avec les habitants
- exprimé **une préférence pour le scénario C qui permet une transformation du quartier aujourd'hui mais surtout sur le long terme.**

L'ANRU a aussi exprimé des réserves :

1 - Une mixité sociale insuffisante :

- le « droit au choix » va à l'encontre des positions de l'ANRU qui souhaite la reconstruction et donc le relogement à l'extérieur du quartier. **Il devra faire l'objet d'une dérogation, non garantie à ce jour.**
- **Parmi les logements sociaux reconstruits, une trop grande part de PLAI est prévue** (logement social pour les plus modestes)

2 – Des programmes de réhabilitation et de résidentialisation à détailler

Afin d'éviter que ne se développe un quartier à deux vitesses, l'ANRU a demandé à SSDH de détailler les programmes de résidentialisation (sécurisation des accès et délimitation des espaces) et de réhabilitation notamment en matière d'architecture des façades et des ouvertures.

4. Les enjeux du Comité de pilotage ANRU du 22 septembre prochain

3 – Une attention sur la gestion du stationnement

L'ANRU souhaite que les solutions apportées pour améliorer le stationnement, fort enjeu sur le quartier, soit beaucoup plus détaillées : accessibilité des parkings, nombre de places par bâtiment, solutions pour les tours, type, réversibilité si les besoins diminuent avec l'ouverture du métro.

L'ENJEU PRINCIPAL : LA DÉFENSE DU DROIT AU CHOIX

Les réserves émises par l'ANRU menace le respect du droit au choix, principe fondateur du projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine.

→ La ville de Romainville et Est Ensemble s'engagent auprès des habitants à défendre le droit au choix pour que les habitants du quartier puissent profiter des améliorations apportées par le projet.

Le projet actuel permet une mixité sociale avec l'implantation d'équipements publics, une offre de commerces restructurée, une mixité sociale déjà existante au sein des bâtiments de logements sociaux et des résidences à proximité, la construction de logements en accession sociale ou privée, une opération de logements inclusifs dédiée aux personnes âgées et un travail sur la stratégie d'attributions de logements à long terme.

5. La question du bâtiment K

La construction du projet urbain avance et nous sommes aujourd'hui quasiment arrivés à l'élaboration d'un scénario qui conjugue respect du droit au choix, qualité urbaine, développement des espaces verts, baisse de la densité et de la hauteur des bâtiments, offres de nouveaux équipements et services à la population.

Dans le cadre du scénario C, l'avenir du bâtiment K pose plusieurs enjeux sur lesquels nous souhaitons travailler avec vous.

Maintien du bâtiment K	
Points positifs	Points négatifs
Réhabilitation plutôt que démolition	Ouverture du quartier sur l'extérieur/désenclavement
Moins de relogements	Qualité et facilité de gestion des espaces publics
	Espaces verts
	Facilité et lisibilité des cheminements
	Amélioration de la tranquillité publique
	Pas de possibilité de relogement pour les locataires qui le souhaitent

Pour cela, la municipalité a demandé à JDL de préparer une note argumentée qu'ils vont vous présenter.

5. La question du bâtiment K

UNE DÉMOLITION QUI PERMET DE DÉSENCLAVER LE QUARTIER

- L'implantation de l'immeuble K ferme le lien entre le cœur du quartier (école Maryse Bastié) et le centre-ville
- Le cheminement actuel entre les immeubles et le parking silo des Fontaines est très étroit, peu clair et peu engageant

La démolition du bâtiment K permettrait de :

- Créer une rue doublée d'une large promenade prolongeant le centre-ville vers l'allée Joséphine Baker et l'école.
- Faire du quartier un lieu traversé et vivant avec des espaces publics de qualité
- Facilitera le maintien de la tranquillité dans le quartier et une meilleure gestion des espaces



5. La question du bâtiment K

UNE DÉMOLITION QUI PERMET D'AMÉLIORER FORTEMENT CE SECTEUR DU QUARTIER :

- Aménagement d'une entrée de quartier qualitative : logements moins hauts avec des façades ouvertes, rue promenade lisible, espaces verts en lieu et place du parking et du pignon aveugle de immeuble K
- Une offre de stationnement améliorée : la construction de nouveaux bâtiments permettrait de créer du stationnement en sous-sol, laissant la place à des espaces verts

UNE DÉMOLITION QUI NE FAIT PAS BAISSER LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE QUARTIER



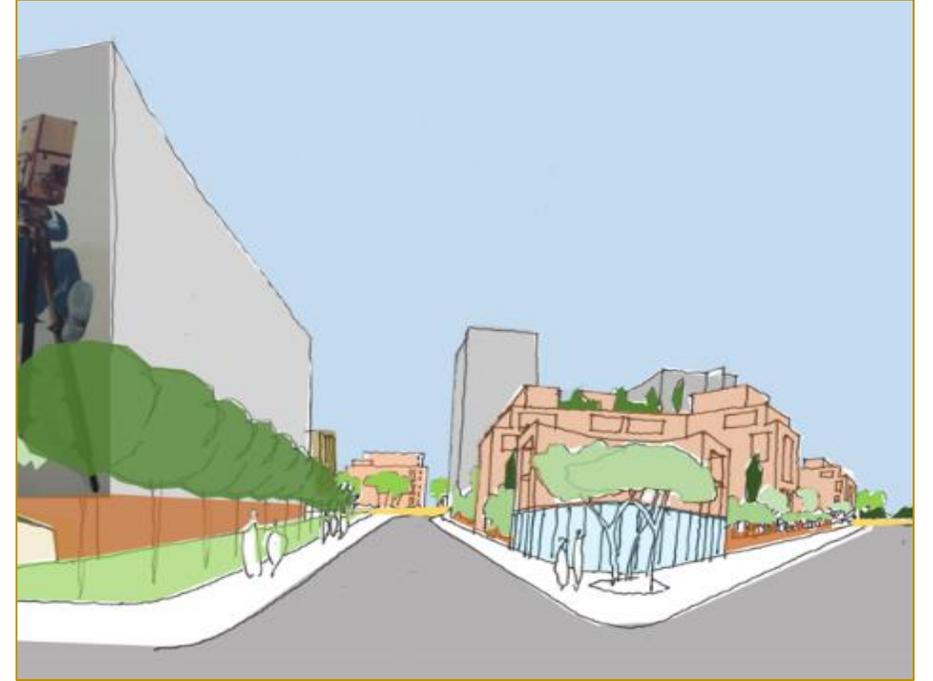
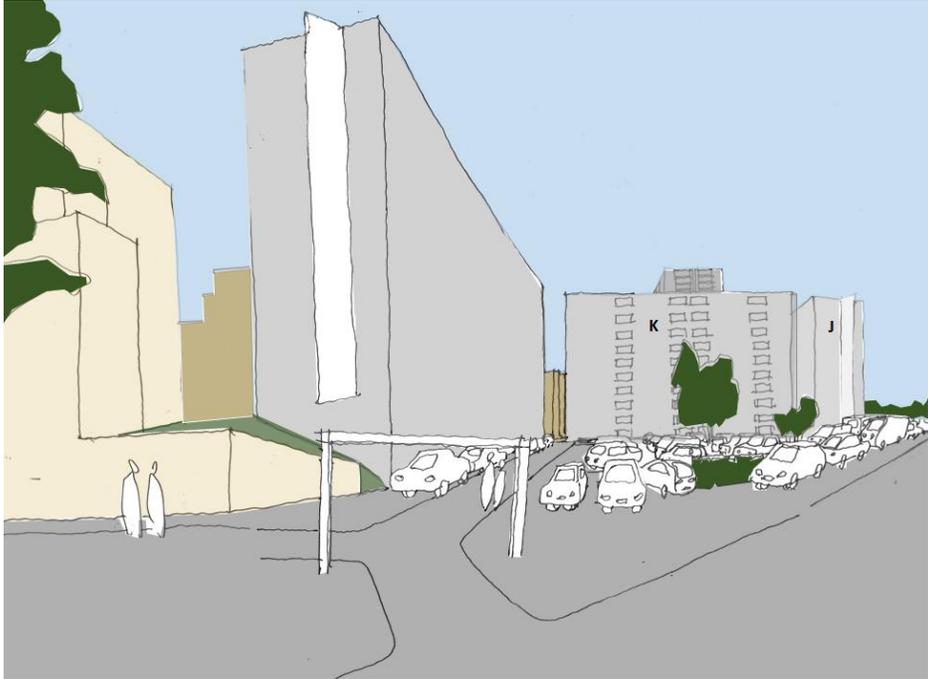
5. La question du bâtiment K



La conservation du bâtiment K engendre la création de deux impasses peu favorables en matière de déplacement, de gestion du quartier et de tranquillité publique.

La démolition de K permet d'améliorer significativement les circulations en créant une petite rue doublée d'une large promenade reliant le centre-ville, l'allée Joséphine Baker et l'école.

5. La question du bâtiment K



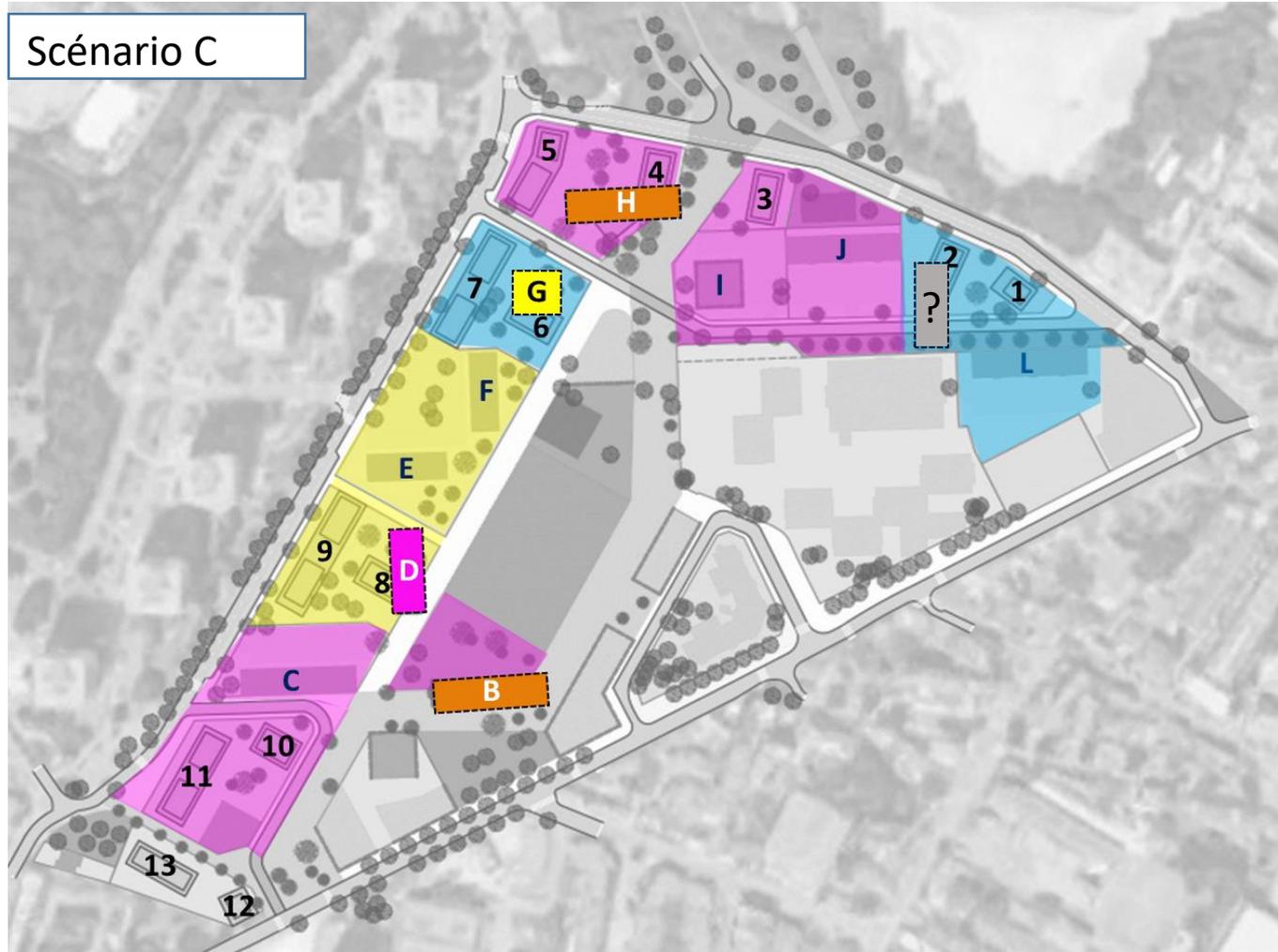
Le maintien de K ne permet pas d'intervention améliorant significativement ce secteur du quartier.

La démolition de K permet d'améliorer le cadre de vie de ce secteur du quartier : création d'une rue promenade, mise en sous-sol des stationnements, création d'une entrée qualitative du quartier.

6. Planning prévisionnel des espaces publics



6. Planning prévisionnel des démolitions/reconstructions



6. Planning prévisionnel des équipements et services



Septembre 2022 : installation de la boulangerie lot 14

Septembre 2023 : Ouverture de la Fabrique de l'Emancipation, du centre social, de l'espace petite enfance

2023 : verger et city stade
Installation du supermarché Aldi, d'un tabac presse, d'une pharmacie et d'un salon esthétique dans les lots 3-4.

7. Les prochaines étapes de concertation

22 septembre 2022 : Comité de pilotage ANRU

Octobre 2022 : réunion d'information et de concertation sur le périmètre élargi aux Lilas.

Fin 2022 : Comité d'engagement ANRU

2023 : début des concertations thématiques

Désignation des garants

3 personnes volontaires pour relire le compte rendu de ce copil citoyen ?