

ATELIER URBAIN DE PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOVATION DU QUARTIER YOURI GAGARINE 30 JUIN 2014 COMPTE- RENDU

*Présents : **Corinne Valls**, Maire de Romainville, **Philippe Gugliemi**, Premier Maire-adjoint à la Sécurité, la Vie associative et aux Anciens combattants, **Asma Gasri**, Présidente de Romainville Habitat, Maire-adjoint chargée de l'Habitat et de l'Hygiène, **Emmanuel Person**, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez, **Florent Descolas**, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez, **Jean-Michel Rameau**, paysagiste, **Catherine Drouin**, Directrice générale Romainville Habitat, **Juliette Lefeu**, Directrice générale adjointe Romainville Habitat, **Miguel Salinas**, Assistant à Maitrise d'ouvrage.*

L'atelier urbain du 30 juin a réuni près de 250 personnes au Palais des Fêtes. L'avancée des réflexions menées par la Ville de Romainville et Romainville Habitat pour le réaménagement du quartier a été présentée aux habitants du quartier Youri Gagarine.

Cette réunion a été l'occasion d'exposer les évolutions du projet depuis la réunion du 1er juillet 2013. Cette étape de présentation du projet urbain se poursuivra à la rentrée 2014 avec la formation des « habitants référents » et différentes réunions thématiques de concertation.



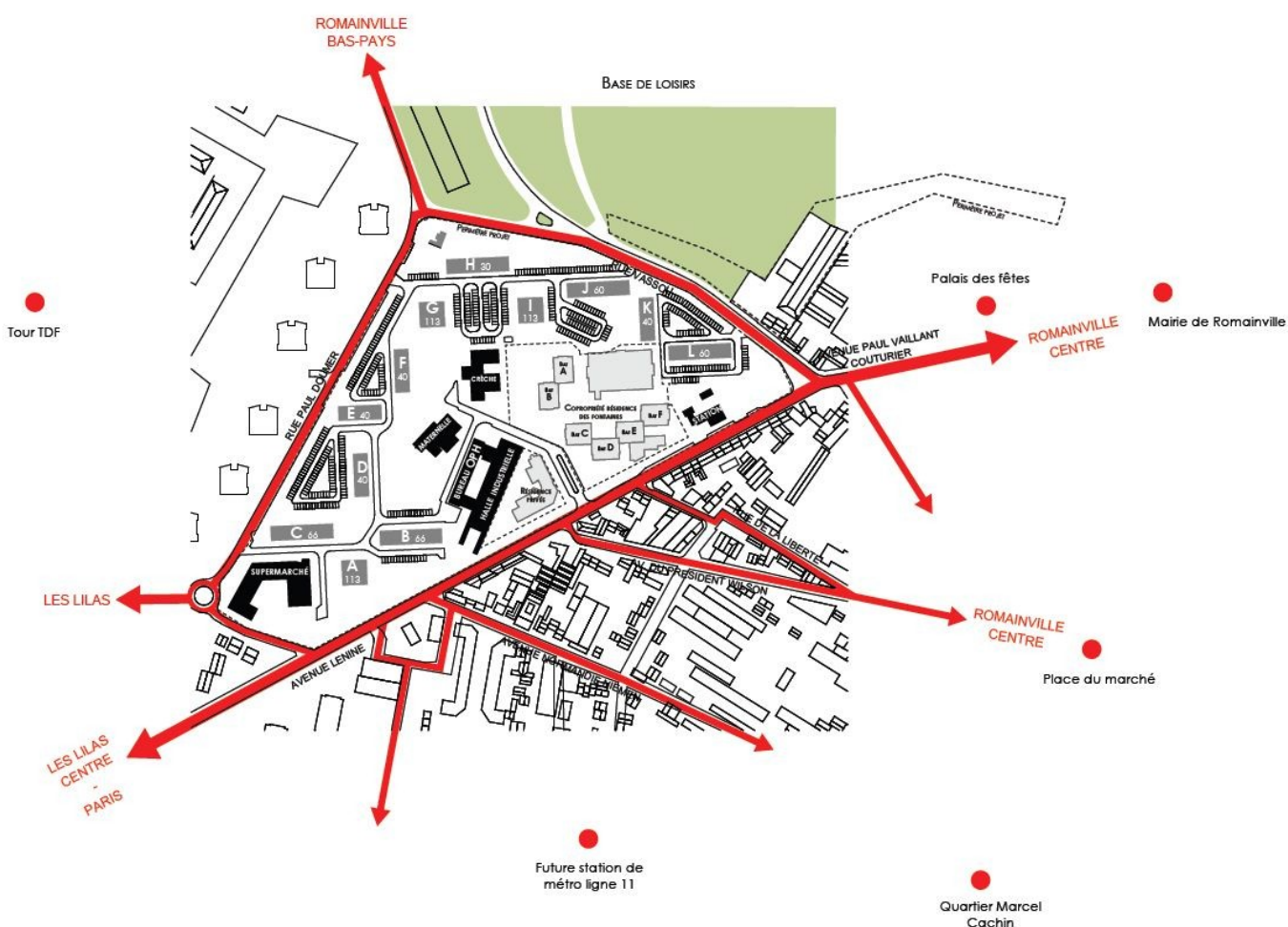
Calendrier de la concertation légale

Début de la concertation	Le 30 juin 2014, Atelier urbain au Palais des Fêtes de Romainville
Septembre 2014	Réunion d'information pour les « référents »
A compter du 29 septembre 2014	Information et recueil des observations des habitants : exposition en Mairie, mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet et ses enjeux et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public
De septembre à décembre 2014	Ateliers de concertations thématiques
Janvier/ février 2015	Clôture de la concertation préalable et adoption des conclusions en Conseil Municipal
Courant 2015	Ouverture de la Maison du projet Youri Gagarine

1 / Les fondements du projet

Construit à la fin des années 60, le quartier Youri Gagarine comprend 781 logements sociaux. Aujourd'hui ce quartier présente de nombreux dysfonctionnements urbains :

- Enclavement, quartier coupé du reste de la ville
- Organisation des stationnements en surface inadaptée
- Difficultés d'identification des statuts des espaces extérieurs ce qui entraîne une inoccupation des espaces et leur détérioration
- Insécurité croissante donnant une image du site dévalorisée.



Le projet conduit par la Ville de Romainville et Romainville Habitat vise à transformer ce quartier d'habitat social en un quartier mixte, plus fonctionnel et à terme relié à la future station de métro de la ligne 11 (Serge Gainsbourg) et à la Base de plein air et de loisirs pour en faire une véritable entrée de Ville.

Le projet prévoit notamment de transformer le cadre de vie des habitants en réimplantant des équipements structurants, des commerces, en limitant les stationnements en surface pour **créer de nouveaux espaces verts** et aller au delà des exigences du Plan local d'urbanisme en terme de végétalisation.

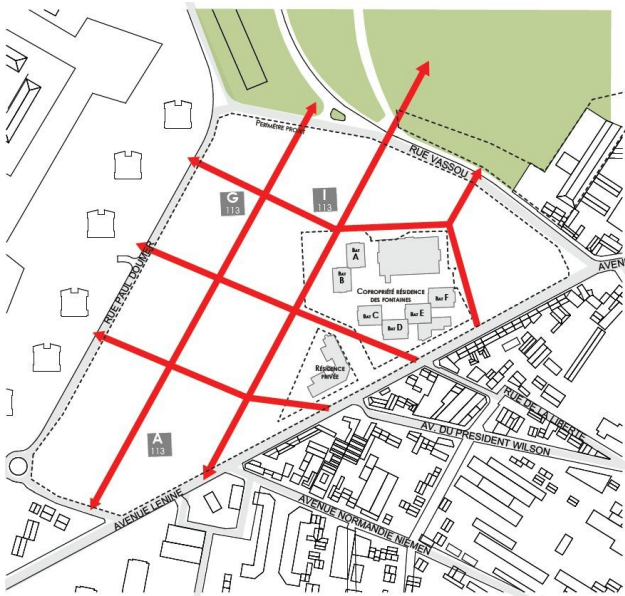
2/ Les objectifs du projet

- **Raccorder le quartier à la ville** : créer des continuités paysagères et piétonnes
- **Développer l'offre de logements et la mixité sociale** en implantant des logements en accession.
- **Renforcer les équipements** : création d'un groupe scolaire comprenant, une école maternelle et une école primaire, reconstruction de la crèche, création de jeux pour enfants, d'aires de loisirs pour adolescents et adultes et d'un carré 16-25, lieu ressource pour accompagner les jeunes dans leur recherche d'emploi, de formation.
- **Développer l'attractivité commerciale et les services** le long de l'avenue Lénine
- **Maintenir la mixité fonctionnelle** en relocalisant les locaux de Romainville Habitat et en proposant une offre commerciale et d'activité renforcée le long de l'avenue de Lénine.



3/ Transformer l'urbain en respectant l'humain.

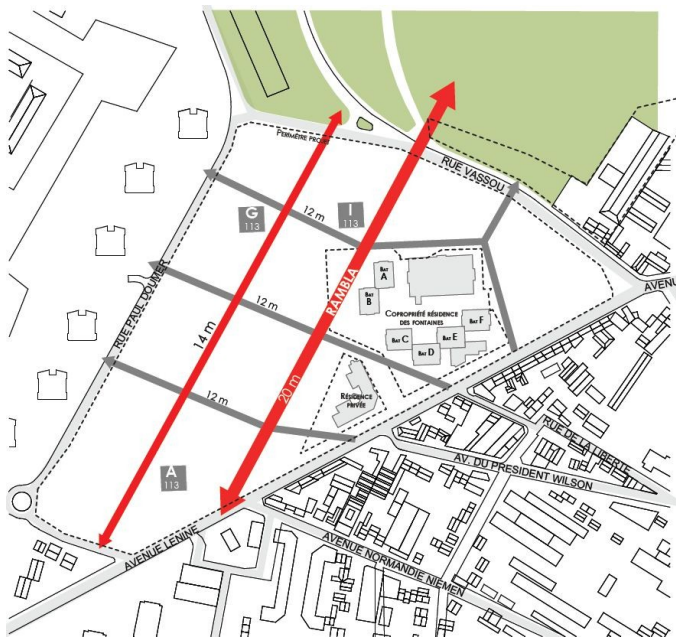
•Connecter le quartier au centre ville



Le quartier Youri-Gagarine présente de nombreux problèmes liés à son enclavement : circulation, impression de densité et nombreux espaces non qualifiés.

Le projet actuel propose de **redéfinir l'espace** en dessinant de nouvelles rues venant quadriller l'espace, permettant ainsi d'améliorer la circulation tout en desservant l'ensemble du futur quartier.

Ces nouvelles rues permettront de **reconnecter le quartier à la ville**, tout en favorisant la résidentialisation et en permettant la hiérarchisation des espaces.



Parmi ces nouveaux axes, la rambla piétonne, trame verte de 20 mètres de large, permettra de relier l'avenue Lénine à la rue Vassou.

Loin d'être un simple lieu de promenade, elle a été pensée par l'atelier Brenac et Gonzalez comme un **véritable lieu de vie** pour le quartier avec notamment une place côté avenue Lénine. L'accès aux écoles et aux commerces, mais aussi aux vergers côté Base de Plein Air et de Loisirs se fera également par cette rambla.

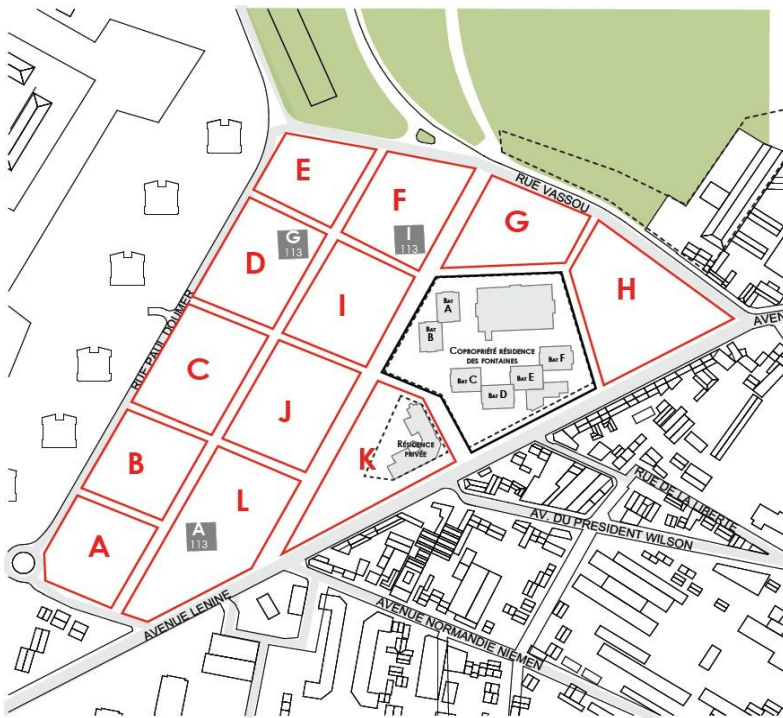
•Re-penser l'utilisation de l'espace

Le quartier tel qu'il est aujourd'hui présente de nombreux « espaces vides », aujourd'hui inutilisés et trop souvent dégradés.

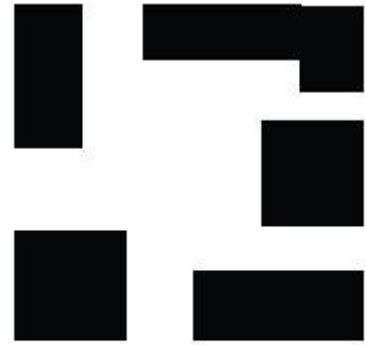
Le projet doit permettre de recomposer la forme urbaine et ainsi redéfinir les espaces publics et privés.

◦ Une nouvelle organisation du bâti

La forme urbaine du quartier sera composée de 12 îlots de logements.



Les logements seront organisés en îlots ouverts et accueilleront des espaces verts en leur centre.



îlot ouvert

◦ Les espaces vides



Les « espaces non urbanisés » vont s'organiser en deux catégories : le « vide privatif », réservé aux habitants et le « vide partagé » ou espaces publics ouverts.

•Le vide privatif

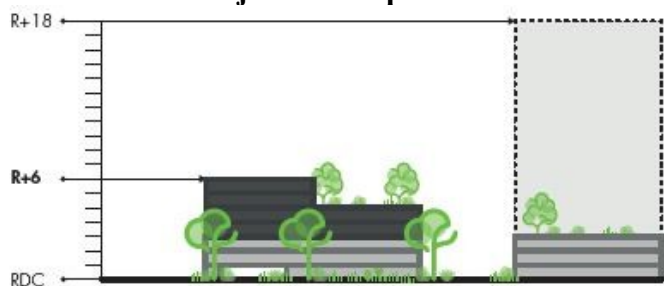
Les cœurs d'îlots



Les cœurs d'îlots seront des « vides privatifs », ils seront **réservés aux habitants des logements** (fermés par des grilles).

Pensés comme **des espaces de rencontre et d'échange**, ils mêleront espaces verts et aménagements piétons.

Les jardins suspendus



Les bâtiments d'habitation, construits avec des **systèmes de palier** permettront d'installer des jardins au niveau des terrasses intermédiaires.

Ces jardins permettront de **créer une continuité végétale**.

Les toitures végétalisées

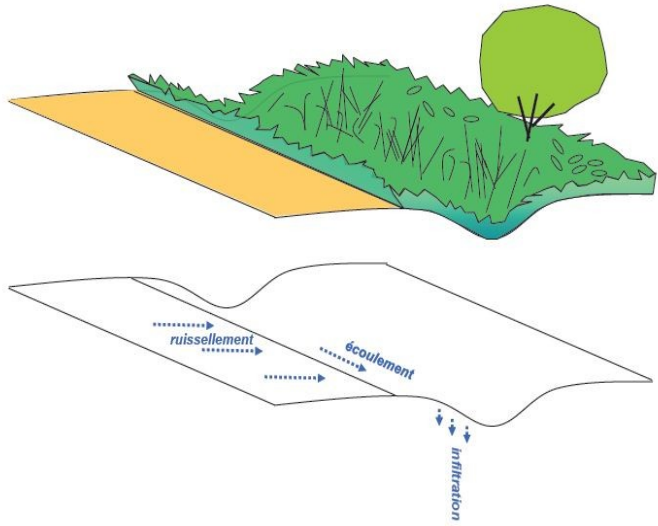


La végétalisation des toitures va permettre une **meilleure isolation des bâtiments**, et le développement de l'agriculture urbaine ou de ruches.

•Le vide partagé

Autant le « vide privatif » a pour but de permettre aux habitants du quartier de conquérir des espaces de confort et de calme, autant les espaces de « vide partagé » ont pour but d'attirer des personnes extérieures au quartier. La délimitation d'espaces publics de convivialité permettra de développer les lieux de sociabilisation et de renforcer l'attractivité du quartier.

•La trame bleue



L'ensemble du quartier Youri Gagarine sera équipé d'un système d'écoulement des eaux de pluie.

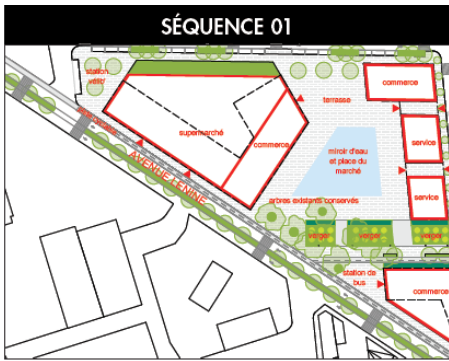
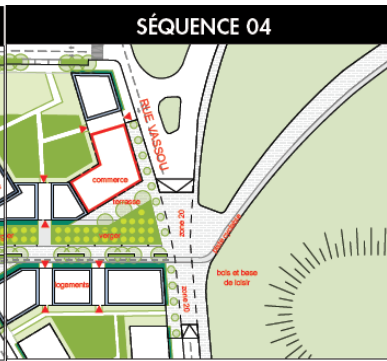
Ce système en pente douce permettra d'évacuer les eaux de pluie vers les espaces verts et la Base de Plein Air et de Loisirs limitant ainsi les déperditions d'eau et favorisant une gestion écologique des espaces verts.

•La trame verte : la rambla

La traversée piétonne du quartier, dite « Rambla» devrait voir son tracé légèrement évoluer afin d'éviter un empiètement sur la résidence des Fontaines.

Cette voie piétonne a été pensée pour relier la ville au parc. Elle desservira 4 séquences (décrites en partant de l'avenue Lénine, jusqu'à la rue Vassou) :

- Une première séquence avec une place et des commerces
- Une deuxième séquence qui desservira les écoles, la crèche et le square
- Une troisième séquence qui desservira les activités
- Enfin, une quatrième séquence, plus calme, composée de vergers, permettra de créer une continuité avec la Base de Plein Air et de Loisirs.

SÉQUENCE 01	SÉQUENCE 02	SÉQUENCE 03	SÉQUENCE 04
			
• des commerces • des restaurants / des terrasses • un miroir d'eau en été • un lieu de rencontre et de convivialité • un espace pour les marchés	• reconstruction de l'école maternelle • contruction de l'école primaire • construction d'une crèche • aire de jeu mutualisée entre la rambla et les équipements scolaires	• terrains de pétanque • activités ludiques d'extérieurs • table de ping-pong • aire de «training urbain»	• les vergers • exploitation agricole d'arbres fruitiers • buvette avec terrasse face au parc

4/ Les nouveaux espaces publics

•La place



La place, **lieu de rencontres et de convivialité**, située dans la première partie de la rambla (côté avenue Lénine) accueillera :

- des commerces
- des restaurants / des terrasses
- un miroir d'eau

•L'aire de jeux pour les écoles et la crèche

Cette aire de jeux se veut **un espace partagé**. Elle doit accompagner la reconstruction de la crèche, de l'école maternelle Youri Gagarine et la construction de l'école élémentaire.

Une réflexion est en cours afin de **mutualiser les espaces extérieurs de ces équipements** et permettre leur accès, à tous, en dehors des heures scolaires.



- reconstruction de l'école maternelle
- construction de l'école primaire
- reconstruction d'une crèche
- création d'une aire de jeu mutualisée entre la rambla et les équipements scolaires

•Les espaces de loisirs et de détente



La troisième partie de la rambla accueillera **des espaces de loisirs et de détente**. Si certains projets ont été évoqués lors de l'atelier urbain, les prochaines réunions de concertation permettront de mieux définir la programmation.

5/ Etapes du projet et calendrier prévisionnel

Il convient de préciser que ce calendrier est un calendrier prévisionnel qui évoluera en fonction des concertations et d'une intégration du projet dans le cadre du futur programme de renouvellement urbain porté par l'ANRU.

•D'ici 2015

D'ici 2015, la population va être consultée. Les études de faisabilité seront menées. Quelques travaux vont débuter :

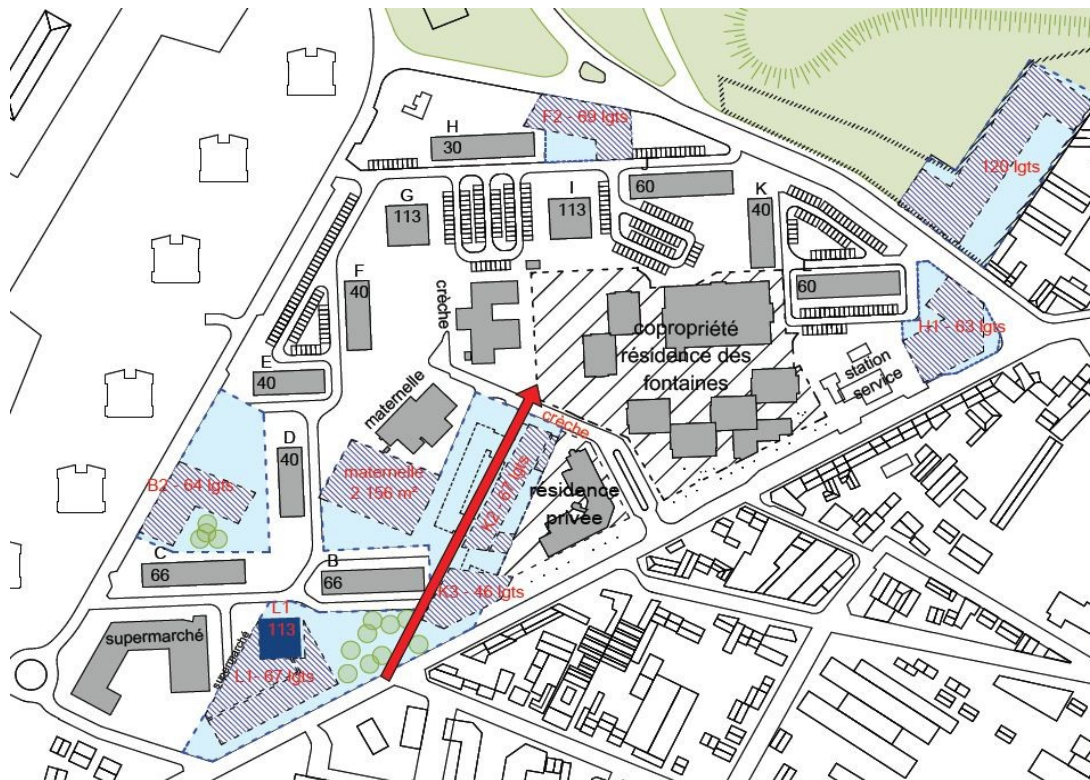
- Déménagement des bureaux de Romainville Habitat et démarrage de la Déconstruction de ces bureaux et de la halle industrielle.
- Lancement des études pour la réhabilitation de 113 logements (Tour A)

Cette période va surtout permettre de libérer du foncier afin que les travaux commencent dès l'année 2015 et de lancer des études préalables.

•2015-2017

Le périmètre d'intervention pour la phase 2015-2017 est en bleu clair sur le plan ci-dessous :

- Lancement construction de 376 logements et 120 de plus sur le secteur Vassou.
- Construction de l'école maternelle, de la crèche ainsi des premiers commerces
- Travaux de réhabilitation de 113 logements (Tour A)



•2017-2018

A partir de 2017, le périmètre libéré par la démolition des bureaux de Romainville Habitat ainsi que de la halle industrielle accueilleront les nouveaux logements :

- Livraison de 376 logements neufs
- Livraison de 120 logements secteur Vassou
- Déconstruction de 192 logements (bâtiments B, C et L)
- Déconstruction de la maternelle, de la station service et centre commercial
- Livraison de 113 logements réhabilités (Tour A)



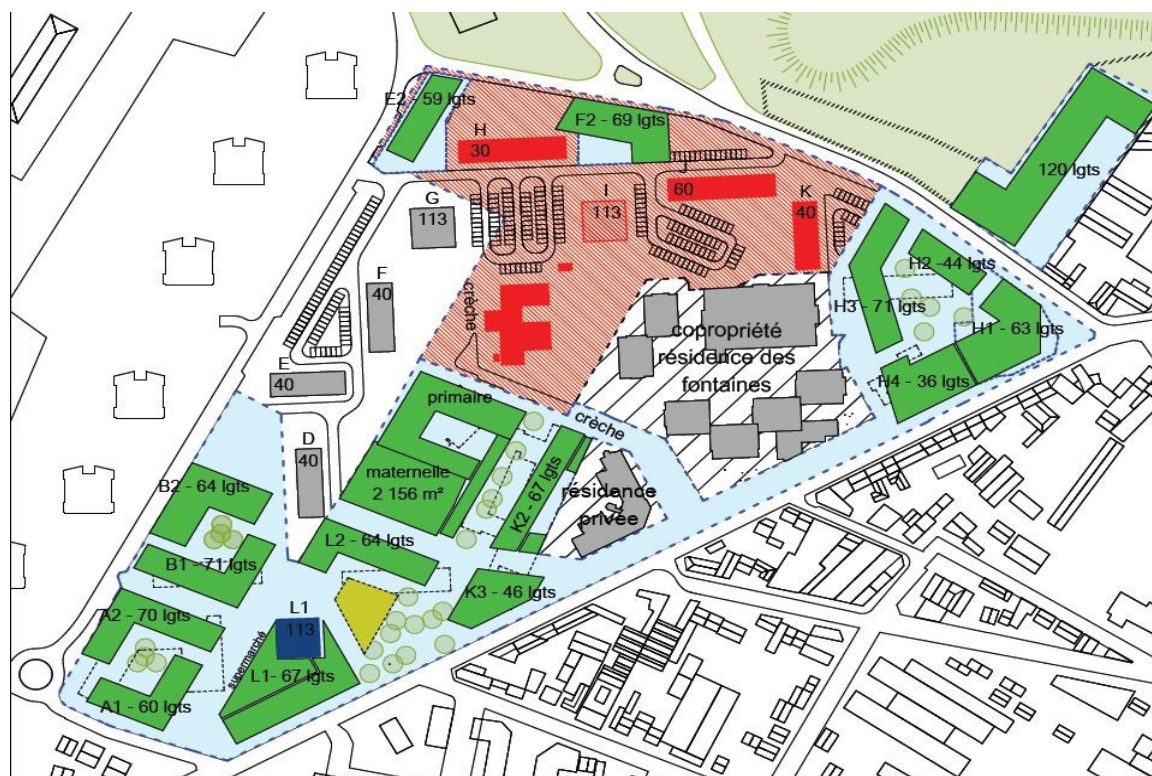
•2018-2020

- Construction de 475 logements
- Réalisation de l'école primaire



•2020-2021

- Déconstruction de 130 logements : (bâtiments H, J et K)
- Déconstruction et reconstruction de la crèche
- Livraison de l'école primaire
- Lancement réhabilitation de 113 logements (bâtiment I)



•2021-2023

- Construction de 412 logements



•2023-2024

- Déconstruction de 120 logements : (bâtiments D, E et F)
- Réhabilitation de 113 logements (Tour G)



•2024-2026

- Construction de 263 logements



6/ Éléments concernant le relogement des locataires de Romainville Habitat

Le processus de relogement

- Entretien préalable avec la chargée de relogement : définition des souhaits et des besoins de chaque ménage.
- Constitution et dépôt d'une demande de mutation par chaque locataire.
- Visite d'un logement témoin.
- Passage en Commission d'Attribution.
- Envoi d'une proposition de relogement aux locataires accompagnée d'un plan du logement.

Le relogement

- Signature d'un bail.
- Réalisation de l'État des lieux du logement.
- Aide au déménagement:
 - Travail avec des déménageurs qui fournissent les cartons et déménagent les locataires.
 - Embauche de techniciens par Romainville Habitat pour l'aide à l'installation.
 - Remboursement des frais de changement de compteurs (Électricité, gaz, télécom...).

Pour les personnes qui souhaitent acquérir un logement, **les promoteurs accorderont une période d'exclusivité aux romainvillois et aux locataires de Gagarine.**

6/ Restitution des échanges

- La résidence des Fontaines

Est-ce que l'emprise foncière de la résidence des Fontaines va évoluer ?

Emmanuel Person, architecte : Suite à la réunion publique du 1er juillet 2013 nous avons proposé aux copropriétaires de la résidence des Fontaines un nouveau tracé de la rambla afin de contourner la résidence. Ainsi, si les copropriétaires valident au cours de l'été ce nouveau tracé, il n'y aura aucune modification sur le foncier actuel de la résidence. En conséquence il ne sera pas question de toucher aux clôtures de la résidence des Fontaines.



Pour les vis-à-vis, vous nous aviez dit que vous ne dépasseriez pas le R+9. Est-ce que vous le maintenez, ou est-ce que vous l'augmentez à R+10 ?

Emmanuel Person : Il n'y aura pas de vis-à-vis à plus de R+9 autour de la copropriété des Fontaines, et ce d'autant plus au vu de la proximité de la crèche.

Pour ce qui est de la vue côté parc, il pourra y avoir, comme c'est le cas aujourd'hui, des bâtiments R+9, mais vous voyez sur le plan masse que le bâti est discontinu, ce qui va vous permettre de garder des vues sur le parc.

- Le stationnement et les parkings

Les personnes qui habitent les tours D, G et A auront-elles des parkings ?

Juliette Lefeu, DGA de Romainville Habitat : Pour les locataires des tours, des places de stationnement seront prévues dans les sous-sols des constructions neuves.

Y aura-t-il suffisamment de places pour les voitures, au regard du nombre conséquent de stationnement sur le quartier aujourd'hui et de l'arrivée de nouveaux habitants en plus ?

Emmanuel Person : Aujourd'hui, le quartier dispose majoritairement de parkings en surface. Il va falloir les supprimer pour libérer de la place. Les places de stationnement seront reconstituées en sous-sol, sous les bâtiments neufs.

Est-ce que tout le monde aura des parkings et seront-ils payants ?

Corinne Valls, maire de Romainville : Pour les locataires de Romainville Habitat, il y aura une place de parking par logement, celles-ci seront peut-être payantes.

Pourrez-vous assurer la sécurité des parkings souterrains ? Il y a parfois des incendies des voitures qui stationnent sur les parkings actuels ?

Emmanuel Person : Les parkings vont être redécoupés, tout comme les bâtiments. Il y aura donc des petits parkings. On va essayer de les concentrer. Ces parkings seront protégés, avec des codes d'accès, des vigik et tout ce qui est disponible aujourd'hui en termes d'outillage de sécurité.

Pour les habitants à proximité, les promoteurs ne proposent des parkings qu'à partir du trois pièces, que peut faire la mairie ?

Corinne Valls : Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France nous impose de faire moins d'un parking par logement, la norme c'est 0,6 parking par logement. Nous allons recenser le nombre de voitures. L'une des données qui n'est aujourd'hui pas prise en compte, c'est le prolongement de la ligne 11. Le quartier Youri Gagarine sera proche de l'arrêt avenue de Verdun, ce qui devrait permettre de limiter le nombre de voitures par famille.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Romainville prévoit que : pour les T1, aucune place n'est demandée, pour les T2, T3 et T4 un minimum de 0,5 place par logement et pour les T5, un minimum de 0,8 place par logement.

Juliette Lefeu : Sur Gagarine, comme sur Cachin autrefois, il y a un certain nombre de gens qui n'habitent pas le quartier mais qui y stationnent toute la semaine, voire le mois. Donc, placer les parkings en souterrain va permettre d'évacuer ces voitures. De plus, à Romainville, le taux de motorisation, c'est-à-dire le nombre de véhicules par ménage est de 0,5. Vous avez donc seulement un ménage sur deux qui a un véhicule. C'est pour ça qu'il n'y a pas une place de stationnement par logement.

Emmanuel Person : La réalisation de parkings en sous-sols, soulève un problème : plus vous en réalisez, plus vous êtes obligés de creuser, donc plus le coût des logements en accession est élevé. Il ne servirait à rien de construire des logements dont le prix les rendrait inaccessibles par des Romainvillois.

Evidemment, il y aura dans le nouveau quartier des stationnements en surface qui permettront d'accueillir les visiteurs.

–Les trois tours

Pourquoi garder les trois tours ?

Corinne Valls : C'est le même débat que sur la tour G dans le quartier Marcel Cachin. Les tours sont toujours un peu symboliques dans un quartier.

Mais nous ne sommes pas certains de pouvoir conserver les trois. Nous avons des interrogations, nous devons conduire des études complémentaires sur l'état des sous-sols de ces trois bâtiments.

Quelles rénovations sont prévues pour les tours ?

Catherine Drouin, directrice de Romainville Habitat : L'objectif est clairement que les bâtiments

réhabilités ne soient pas les « repoussoirs » du quartier. Le programme de rénovation des trois tours de Gagarine n'est pas encore complètement défini. Mais on va le définir et prendre en compte, en faisant une enquête auprès des locataires, les problèmes principaux.

Organisation du quartier, densité et organisation spatiale

Le nombre de bâtiments va augmenter, est-ce que cela ne risque pas de créer une impression de masse ?

Emmanuel Person : Le nombre de bâtiments va augmenter, mais il ne s'agira pas de la même échelle. Il n'y aura donc pas de surdensification.

L'augmentation du nombre de bâtiments va créer un surplus de population, cela ne va-t-il pas être trop dense ?

Emmanuel Person : On reste dans une densité très basse avec un taux d'occupation du sol inférieur à 2. Le coefficient d'occupation des sols¹ c'est l'outil qui nous permet de mesurer la densité des projets. Ce coefficient est aujourd'hui de 1 sur le quartier Gagarine, il va être quasiment doublé et être légèrement inférieur à 2.

Catherine Drouin : On ne va pas construire 1800 logements d'un coup, le projet va s'étaler dans le temps. On va construire par phases.

Emmanuel Person : Aujourd'hui dans les centres villes, dans les centres périurbains, je travaille sur des coefficients d'occupation de 6 à 7. Ici, cela reste donc un coefficient très bas.

Corinne Valls : Tous les logements ne vont pas être construits sur le périmètre du quartier Gagarine, certains vont être construits au niveau du Trou Vassou. La copropriété des Fontaines rassemble 218 logements sur 1,2 hectare. Pour le quartier Youri-Gagarine on arriverait à 1 500 logements sur 8 hectares, ce qui est assez raisonnable.

Pouvez-vous nous expliquer ce que veut dire R+2 et R+10 ?

Emmanuel Person : Il s'agit du nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée. Donc R+2 veut dire rez-de-chaussée plus deux étages. R+10, ça veut dire rez-de-chaussée plus dix étages. Il y a tout un travail sur la volumétrie qui va permettre de construire des bâtiments qui iront de trois niveaux à onze niveaux. Mais les bâtiments de onze niveaux seront des bâtiments isolés. Si vous faites la moyenne des bâtiments, on sera sur une moyenne entre R+5 et R+6.

Ce système d'îlots, que vous décrivez, ne va-t-il pas créer un labyrinthe ?

Emmanuel Person : Je vous enjoins à aller visiter les opérations urbaines sur ce modèle. Les retours que nous avons sont contraires à cette idée. Les gens sont satisfaits d'avoir enfin une adresse précise, d'être pris dans un cheminement de rues. La trame des rues que nous avons mise en place est très simple, ce sont des axes qui se croisent, et il est très facile de s'y repérer. Ce d'autant plus qu'à chaque fois, ces voies sont traversantes.

Corinne Valls : Comme l'explique M. Person, il s'agit d'un quadrillage. Les rues seront des rues carrossables, il n'y a que la rambla qui sera piétonne. La vitesse sera limitée, mais vous pourrez vous y déplacer sans difficultés, comme dans n'importe quel quartier.

Quel est le projet pour les reconstructions rue Vassou ?

Juliette Lefeu : Sur les reconstructions, le programme n'est pas encore entièrement défini. Sur l'îlot Vassou, le foncier étant disponible, il est prévu que ce soit là que commencent les constructions. On ne sait pas encore quelle forme les bâtiments prendront, il y a des concours d'architectes par îlot et c'est à ce moment-là qu'est défini l'aspect extérieur des bâtiments et le nombre de logements. Comme le disait Madame le Maire, la concertation va s'affiner, la programmation va s'affiner. Nous

¹ Le **coefficient d'occupation des sols**, ou COS, détermine, en France, la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Il est contrôlé notamment lors de l'instruction des permis de construire. En zone pavillonnaire, le COS est souvent de l'ordre de 0,3 à 0,5 tandis qu'il dépasse rapidement 1, voire 2, lorsque l'on se rapproche du centre et que le quartier est constitué de maisons de ville ou d'immeubles. *Source Légifrance.*

devrions avoir davantage d'éléments lors de la prochaine concertation.

–Equipements publics

La médiathèque dans le quartier Cachin a permis de créer du passage, quelle structure allez-vous implanter pour faire de même à Gagarine ?

Emmanuel Person : Il y a toute une réflexion sur une offre de services pour venir occuper les rez-de-chaussée des bâtiments. C'est un travail en cours pour venir implanter des activités.

Corinne Valls : Le carré 16-25 sera implanté dans le quartier Youri-Gagarine. On a pu vous montrer les bâtiments scolaires, la crèche, parce que c'est ce dont on est certain. Ensuite, dans les rez-de-chaussée ou certains îlots, il y aura des activités ou des équipements. L'idée est d'y faire venir de l'activité. Mais aujourd'hui, je ne suis pas en capacité de vous dire si on va réussir à faire s'installer deux médecins et trois dentistes, ou s'il n'y aura qu'un médecin, un dentiste et un coiffeur, nous allons mener des études. Cela va se construire sur le long terme. Mais, imaginez bien que s'il y a de la population, nous attirerons des professions médicales mais pas uniquement

L'organisation des bâtiments en îlots n'empêche-t-elle pas l'implantation de commerces et de médecins ?

Emmanuel Person : Non car, chaque rez-de-chaussée donne sur la rue. Les commerces pourront donc s'y implanter.

Quels services seront proposés dans les cabanons le long de la rambla, cela ne risque-t-il pas d'être un facteur de nuisances pour les habitants ?

Emmanuel Person : La végétation et les arbres permettront de limiter le vis-à-vis. Les cabanons, sont des petits édifices qui s'ouvriront côté rambla, pas côté habitations, ils constitueront un rempart supplémentaire entre les logements et le passage sur la rambla.

Est-ce qu'il y aura un lycée ?

Corinne Valls : Le lycée est effectivement une question. Mais il n'est pas prévu dans le quartier, faute de surface disponible suffisante. Mais on va continuer à se battre pour un lycée à Romainville.

Que proposez-vous pour les jeunes du quartier Youri-Gagarine ?

Corinne Valls : On a beaucoup entendu parler du manque d'espace de proximité sur le quartier. A mon sens, la création d'un tel équipement n'est pas l'unique solution. Nous pensons créer un carré 16-25, un lieu ressources pour l'ensemble des jeunes pour les amener vers l'emploi, l'insertion, le logement, etc, qui serait implanté sur le quartier. Ensuite, l'implantation de commerces et d'activités sur le quartier, permettra de créer des emplois pour un certain nombre de jeunes et de moins jeunes.

Que vont devenir les terrains de sport existants ?

Corinne Valls : Cela sera discuté lors des ateliers de concertation. Mais l'offre devra être renforcée.

Le square est-il commun avec l'école primaire ou avec la crèche ? Ne risque-t-il pas d'y avoir des nuisances ? Cela ne coûte-il pas plus cher qu'un square uniquement utilisable par les écoles ?

Emmanuel Person : Il s'ouvre sur les deux. Il est pincé entre deux bâtiments et il n'y a pas de construction aux extrémités. Il y aura des clôtures. Ces clôtures seront fermées en journée, le square ne profitera donc qu'à la crèche et aux écoles. Le soir, les portes du square sur la rambla seront ouvertes pour permettre un accès à tous.

Corinne Valls : Sur les nuisances, on a un terrain de foot qui fonctionne entre l'école élémentaire Fraternité et la maternelle Galépe. Ça ne coûte pas plus cher que l'entretien d'une cour d'école qui reste fermée le soir et pendant les vacances scolaires. Quand on fait le compte, des jeux uniquement accessibles par les écoles coûtent beaucoup plus cher que ce que nous proposons là.

Vous nous parlez depuis longtemps de la Base de Plein Air et de loisirs, où en est ce projet ?

Corinne Valls : La Base de Plein Air et de loisirs nécessite le comblement des carrières. Pour combler les carrières, il a été proposé et décidé d'écrouter côté rue du docteur Vaillant, donc côté Bas Pays, de manière à ramener par l'interne la terre, qui sera poussée dans les galeries, côté sapinière, donc côté quartier Youri Gagarine.

Mais il faut rajouter là-dessus, du sablon, donc la difficulté est double :

–il faut couper une partie des arbres rue du docteur Vaillant mais on ne peut faire cela qu'à l'automne, à cause de la nidification. Donc si vous n'intervenez pas dans ce laps de temps, vous devez attendre l'année suivante ;

–pour apporter le sablon, il faut des camions, pour que les camions passent, il faut qu'il y ait un accord des villes concernées...

–Amélioration des conditions de résidence : bruit, sécurité, etc.

Aujourd'hui le bruit est parmi les principaux problèmes quand on réside à Gagarine, que comptez-vous faire ?

Corinne Valls : Vous pointez une des raisons principales de la rénovation de ce quartier, il y a effectivement des nuisances. C'est vrai que la précédente rénovation a permis de mettre du double vitrage, c'était une belle avancée. Pourtant, il y a encore des besoins et nous souhaitons les prendre en compte.

Le bâti qui a besoin d'être complètement revu et corrigé. Pour l'instant, nous envisageons de conserver les trois tours.

Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier est un élément déterminant pour améliorer le cadre de vie et limiter les nuisances.

Concernant la circulation, la rambla sera piétonne, mais nous sommes obligés de garantir un accès pour les pompiers.

Le travail sur la façon de vivre et d'habiter, lui, se fera au fur et à mesure des concertations. Il s'agit d'un travail plus fin.

Emmanuel Person : Les voies qui vont être carrossables sont des voies de desserte locale, c'est à dire des voies qui vont permettre aux gens d'accéder aux bâtiments et aux parkings. Ce ne sont pas des voies avec un trafic effréné. Vous souligniez un point important, celui de la qualité partagée. Ce projet ne fait pas la part belle aux logements en accession à la propriété, au détriment des logements sociaux. Tous les bâtiments auront des qualités égales. Le long du parc, on retrouvera également des logements locatifs. Le projet ne vise pas à déposséder les uns au profit des autres qui auraient la lumière, la vue. Le projet se veut républicain, égalitaire et il fait en sorte que tout le monde vive dans les meilleures conditions possibles.

De façon plus technique, les logements, même s'ils ont été rénovés, sont vieillissants, voire un peu obsolètes. Je peux vous garantir que la qualité de l'isolation phonique sera travaillée au mieux, que ce soit par les vitrages, mais également par l'effet de masse. Les matériaux ont évolué et l'isolation phonique ne passe aujourd'hui plus uniquement par le vitrage. La construction sera pensée de telle façon que vous ne subissiez aucune nuisance sonore.

Aujourd'hui, il y a des parties de la cité qui sont inondées. Que comptez-vous faire ?

Emmanuel Person : On va avoir des zones d'infiltrations (les zones de pleine terre) dans les cœurs d'îlots qui seront très importantes et un travail de ruissellement au travers des noues, jusqu'au parc. Aujourd'hui, on a les outils, on a les connaissances pour faire ruisseler l'eau. Avec un travail très précis, par rapport à la topographie, au nivellement et au dimensionnement des noues. L'objectif est de ne pas saturer les réseaux existants. C'est un projet qui va nécessiter des aménagements d'infrastructure. Au fil des études on va recalibrer les choses.

L'insécurité s'est développée ces derniers temps, que comptez-vous faire ?

Corinne Valls : L'urgence c'est de réhabiliter, de rénover, de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle. Actuellement, certains disposent d'un terrain privilégié entre les bâtiments A et B. Qu'il y ait un sentiment de mal vivre, je le comprends et je l'entends. C'est pour cela que nous nous mobilisons au quotidien pour que les choses changent sur le quartier.

Pourrait-on envisager une deuxième rambla en croisillon ?

Emmanuel Person : Le problème d'un espace piéton, s'il n'est pas qualifié par des usages, par des passages, ça devient vite un lieu délaissé ou il peut y avoir de l'insécurité. Aujourd'hui vous êtes les premiers à nous alerter sur l'insécurité de votre quartier. Donc on fait des efforts énormes pour structurer cette rambla. Fort de mon expérience, je peux vous dire que si on fait une deuxième rambla ce sera plus compliqué.

–Relogement et conditions de vie des locataires de Romainville Habitat

Quelle superficie pour les logements ? Y aura-t-il des F5 ?

Corinne Valls : Il y aura des logements de taille suffisante pour répondre aux demandes des habitants. Tout le travail va être individualisé auprès des familles, peut-être aussi auprès des enfants devenus adultes qui veulent en profiter pour s'installer seuls. Tout cela va permettre de déterminer la typologie des logements à reconstruire. Donc oui, il est probable qu'il y ait des F5.

Juliette Lefeu : En ce qui concerne le relogement, les familles émettent des souhaits de relogement et on tient compte de la composition familiale. Les grandes familles auront donc possibilité d'avoir de grands logements. En ce qui concerne le déplacement des populations, il y aura un entretien avec la personne chargée du relogement. Si certaines familles souhaitent ne pas être relogées sur le quartier, on trouvera des solutions. Les familles qui le souhaitent resteront sur le quartier.

Est-ce qu'il y aura toujours des gardiens dans les bâtiments de Romainville Habitat ?

Juliette Lefeu : Oui, bien sûr, nous conserverons les postes de gardiens. Le nombre de logements sociaux n'évoluant pas, le nombre de gardiens restera identique. La répartition sera certainement différente

En ce qui concerne l'accession à la propriété, est-ce que les résidents de Gagarine seront prioritaires ?

Corinne Valls : Oui, le développement de la mixité passera par une offre d'accession sociale ou avantageuse au profit des locataires du parc social. Nous avons déjà initié ce travail visant à favoriser l'accession à la propriété pour des familles qui n'auraient pas les moyens d'acheter dans les conditions classiques du marché d'Ile-de-France (notamment dans le cadre de la charte promoteur).

Dans certaines villes, on a tenu compte de l'ancienneté des locataires pour proposer un prix d'achat adapté.

Asma Gasri, présidente de Romainville Habitat : A ce jour, la politique de Romainville Habitat n'est pas de vendre des logements. Chaque année, nous avons une délibération par rapport à cette question, mais ce n'est pas l'une de nos perspectives.

Juliette Lefeu : Romainville Habitat a pour vocation de conserver uniquement un parc locatif, d'où l'évocation de « constituer un parc équivalent à ce qui va être démoli », c'est le un pour un, ce sont les règles de l'Anru. On se projette déjà dans la possibilité d'obtenir l'Anru 2. Concernant l'accession à la propriété, il s'agit de permettre aux locataires d'accéder au parc privé. La mixité sociale sera travaillée au sein de chaque ilot, afin de mêler parc locatif social et parc privé.

–Co-construction du projet et concertation

Pourquoi ne pas avoir organisé un référendum sur ce projet ?

Corinne Valls : Dans le cadre de la concertation publique nous travaillons à un vaste dispositif d'information et de concertation qui sera accessible au cours du mois de septembre.

Aujourd'hui, nous lançons la phase de concertation publique (qui se déroulera jusqu'en décembre 2014). Cette concertation doit permettre à chacun de s'informer sur le projet et de donner son avis, à travers 3 réunions publiques, la mise à disposition du public d'un dossier accompagné de panneaux d'expositions et d'un registre permettant de recueillir les remarques et observations sur le projet .

Début 2015, un bilan de la concertation légale sera adopté par le Conseil Municipal.

A l'issue de cette phase de concertation une enquête publique (début 2015) sera conduite avec désignation d'un Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif. Cette enquête publique sera réalisée sur la base de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale (État) .

Enfin, nous nous engageons à dépasser les exigences légales d'association des habitants en créant à terme une maison du projet afin de permettre à chacun de suivre l'évolution du quartier et les chantiers. Avec les locataires concernés mais aussi tous les Romainvillois, nous poursuivrons la concertation tout au long du projet.

Philippe Guglielmi, premier maire adjoint : C'est normal de poser la question d'un référendum, puisque cela semble être la formule la plus aboutie en matière de démocratie. Cependant, en matière de construction, il y a des registres qui sont ouverts et là il y a la trace de ce que les gens veulent. Et c'est celle-là, la méthode la plus aboutie. Porter ses observations sur les cahiers, d'abord c'est la formule la plus réglementaire en cas de conflit, plutôt qu'un vote.

Que va-t-il se passer pour les ateliers participatifs et quelle valeur ajoutée peuvent apporter les habitants ?

Emmanuel Person : Nous attendons beaucoup de vous, de par votre vécu, de votre expérience. Nous essayons de prendre en compte les éléments qui font partie de votre quotidien. C'est pour ça que nous avons besoin de vous.

Vous l'avez peut-être noté, le projet a évolué depuis la dernière fois parce que nous avons pris en compte les remarques que vous nous avez faites, notamment sur les espaces résiduels que nous avons supprimé aujourd'hui. A partir de maintenant, on va essayer d'organiser des ateliers sur des thématiques.

Comment se déroule l'enquête publique ? Quel lien avec les ateliers ?

Corinne Valls : Le compte-rendu de cet atelier en fera partie, vous aurez des panneaux de présentation en mairie, des registres participeront aux éléments de l'enquête publique qui aura lieu à partir du mois de septembre.

Devenir référent du projet

Comment devenir référent du projet ?

Il suffit d'envoyer un mail à l'adresse dédiée à la concertation autour du projet de rénovation urbaine du quartier Youri Gagarine : cgagarine@ville-romainville.fr

Ce mail devra préciser :

- Votre nom
- Votre prénom
- Votre adresse
- Un numéro de téléphone où vous joindre

Qui peut devenir référent ?

L'ensemble des habitants du quartier Youri Gagarine ainsi que les habitants résidant autour de ce quartier peuvent devenir référent. Il s'agit d'une volonté de co-construction du projet pour la rénovation de Gagarine, celui-ci prévoyant l'ouverture du quartier sur le reste de la ville, rien n'interdit à un romainvillois, habitant dans une autre partie de la Ville, d'être candidat.

Quelles sont les missions du référent ?

Le référent assiste à la formation délivrée par l'école de la rénovation urbaine pour pouvoir devenir "référent" du projet. Il est chargé de faire le lien entre les habitants et les acteurs du projet. A ce titre, il a deux tâches principales :

- une tâche "pédagogique" d'explication du projet (il devient en quelque sorte un ambassadeur),
- une tâche "démocratique", il est le lien de transmission et de discussion entre les habitants et les acteurs de la rénovation, il se doit d'être force de proposition.

Quelles sont les obligations du référent ?

Le référent s'engage à suivre la formation délivrée par l'école de la rénovation urbaine (<http://www.ecoledurenouvellementurbain.com>) - formation gratuite - puis à assister aux différentes réunions de concertations (4 sont d'ores et déjà prévues entre septembre 2014 et janvier 2015).

Chaque référent pourra apporter une approche différente, les rôles et les attributions des « référents » pourront évoluer selon l'envie et la motivation des candidats. Chacun pouvant apporter son regards et ses envies.

Quand sait-on si l'on est « référent » ?

A la réception de votre candidature, vous recevrez un accusé de réception, vous attestant que votre candidature a été prise en compte. Une réunion aura lieu en septembre 2014 avec l'ensemble des candidats.