

ATELIER URBAIN DE PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉHABILITATION YOURI GAGARINE
1ER JUILLET 2013
COMPTE- RENDU

*Présents : **Corinne Valls**, Maire de Romainville, **Jacques Champion**, Président de Romainville Habitat, Maire-adjoint chargé du développement urbain, de l'aménagement du territoire et de l'habitat, **Emmanuel Person**, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez, **Vivien Gimenez**, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez, **Catherine Drouin**, Directrice générale Romainville Habitat, **Juliette Lefeu**, Responsable de projet Romainville Habitat.*

L'atelier urbain du 1^{er} juillet a réuni plus de 500 personnes au Palais des Fêtes afin de présenter aux habitants du quartier Youri Gagarine les réflexions menées par la Ville de Romainville et Romainville Habitat pour le réaménagement de la cité.

Les études menées depuis 2 ans par le cabinet d'architectes urbanistes Brenac et Gonzales ont été présentées et débattues avec les habitants concernés. Cette première étape de présentation du projet urbain se poursuivra à l'automne 2013 afin de réaliser un diagnostic exhaustif avec les habitants.



1 / LE QUARTIER AUJOURD'HUI

Réalisé à la fin des années 60, le quartier Youri Gagarine comprend 781 logements sociaux.

COS ESTIMATIF
1

PARCELLE ESTIMATIVE
7,2 HA
<ul style="list-style-type: none">• surface parcelle calculée hors copropriété résidence des foraines et résidence privée

SHON GLOBALE ESTIMATIVE
71 600 M ²
<ul style="list-style-type: none">• surface logement moyen = 70 m² SHAB• ratio SHON / SHAB = 0,86

SHON LOGEMENT : 63 650 M²
<ul style="list-style-type: none">• logement : 782 (parcs 442, tours 339, maison indiv. 1)
SHON SCOLAIRE : 2 290 M²
<ul style="list-style-type: none">• école maternelle : 1 440 m²• crèche : 850 m²
SHON COMMERCE : 1 500 M²
<ul style="list-style-type: none">• supermarché : 1 500 m²
SHON BUREAU : 2 500 M²
<ul style="list-style-type: none">• bureaux OPH : 2 500 m²
SHON AUTRE : 1 642 M²
<ul style="list-style-type: none">• station service TOTAL : 1 725 m² au sol (142 m² clas, 260 m² couvert)• Halle Industrielle : 1 500 m²



De nombreux dysfonctionnements ont été identifiés :

- **Urbains** : quartier enclavé, tournant le dos au reste de la ville, stationnement inadapté, difficulté d'identification des espaces extérieurs, absence d'espaces publics conviviaux, halls squattés.
- **Économiques** : présence d'une friche industrielle, espace commercial peu attractif, absence de mixité fonctionnelle.
- **Sociaux** : absence de mixité sociale .

3/ LES OUTILS PRÉVUS POUR ASSURER UN RENOUVELLEMENT URBAIN RÉUSSI

- Une mixité programmatique renforcée



- La gradation des hauteurs

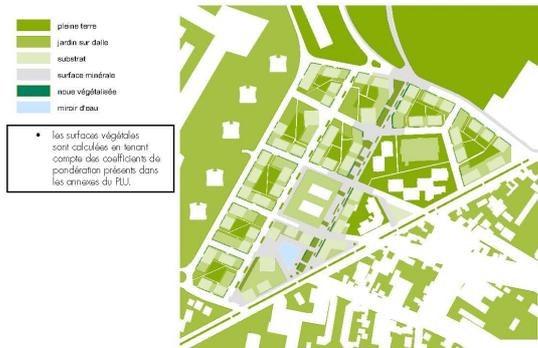
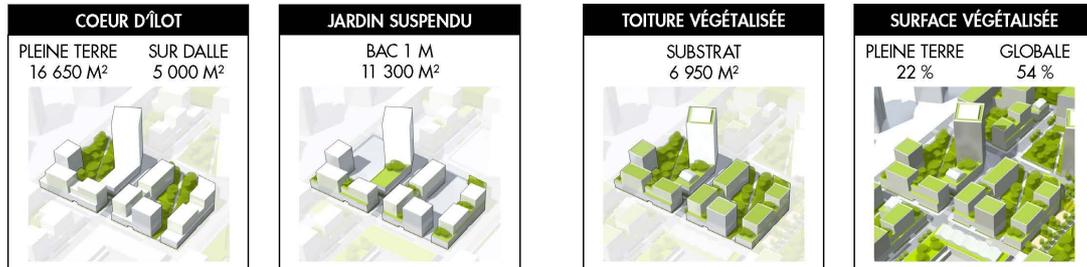
Les formes de la ville seront déclinées pour assurer un confort visuel à l'échelle du piéton. La hauteur moyenne des bâtiments sera de rez-de-chaussée + 5 étages.



- L'étagement du végétal

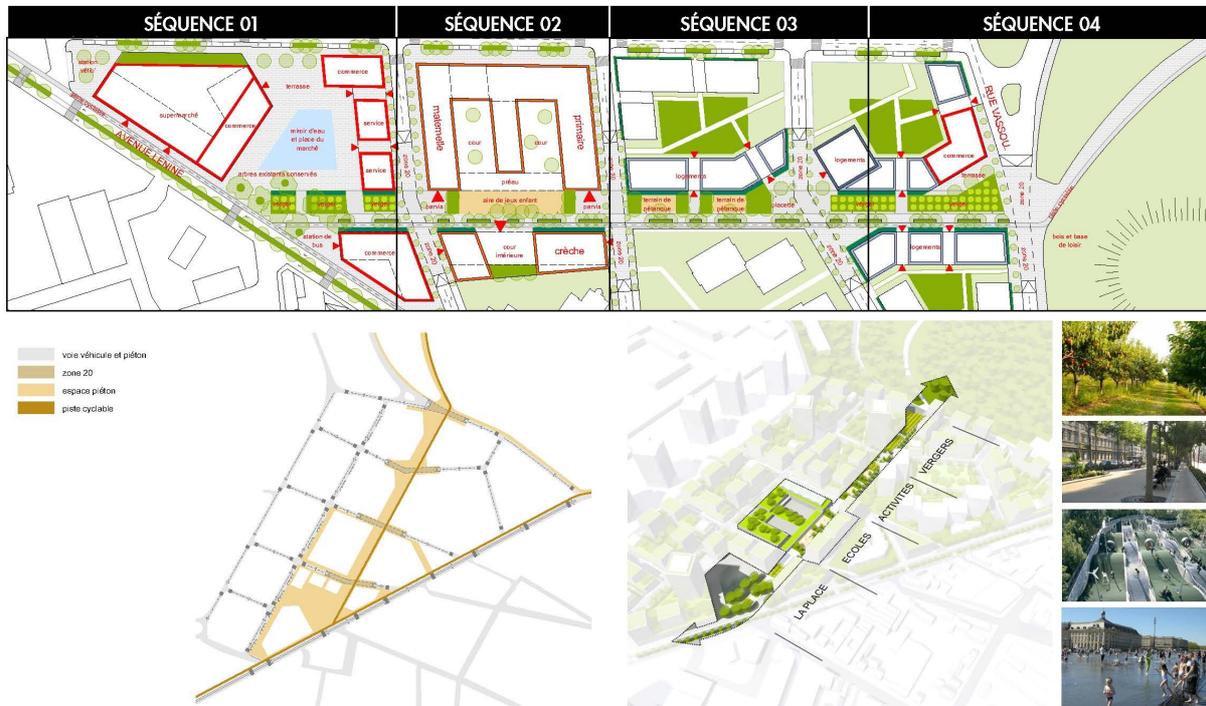
L'atelier Brenac et Gonzalez propose de grandes zones de pleines terres, au delà des exigences des règles d'urbanisme, des jardins sur dalle au dessus des parkings ainsi que des jardins suspendus.

Les toitures seront aussi végétalisées pour offrir des vues agréables depuis les étages élevés. Les arbres existants seront conservés au maximum.



4/ DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

La qualité de vie dans le quartier sera améliorée grâce à la création de nouveaux lieux de sociabilité autour d'une rambla, artère piétonne et cyclable du quartier.



Séquence 1 : A partir de la rue Lénine - place qui accueillera des commerces, des terrasses et un miroir d'eau.



Séquence 2 : Des aires de jeux pour enfants, à proximité du groupe scolaire.



Séquence 3 : des espaces de loisirs et de détente (terrain de boules, de volley,...).



Séquence 4 : Prolongement du bois, implantation de vergers fruitiers et de nouveaux locaux d'activité.

5 / REHABILITATIONS, CONSTRUCTIONS ET DECONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

Afin de renforcer la mixité sociale le programme prévoit :

- La réhabilitation des tours A, I et G soit 339 logements

Éléments forts d'identification du quartier, les tours seront conservées et entièrement réhabilitées. Un travail sera mené sur les façades afin d'assurer une meilleure isolation thermique et d'offrir des espaces extérieurs plus généreux.

Les halls et cages d'escaliers seront requalifiés, sécurisés. Romainville Habitat assurera aussi un réaménagement des appartements après avoir établi avec chaque foyer occupant un diagnostic précis et proposera des travaux « à la carte » (changement des sanitaires, sols, peintures...).

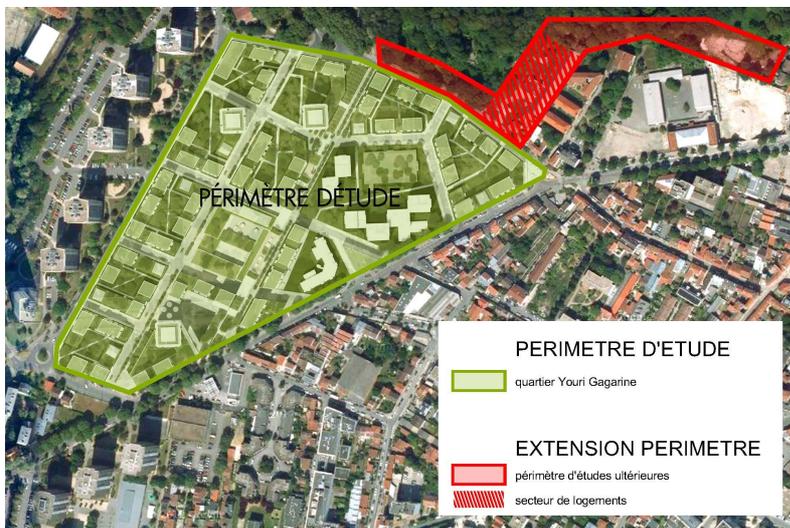


Calendrier de réhabilitation :

- Tour A : à partir de 2017
- Tour I : à partir de 2020
- Tour G : à partir de 2023

- La construction de 1539 logements et la démolition des bâtiments B, L, H, J, K, C, D, E et F

La réalisation de nouveau logements permettra de démolir les bâtiments B, L, H, J, K, C, D, E et F, après le relogement des locataires, dans un périmètre au maximum de 200m, et de développer la mixité sociale en proposant 1 093 logements en accession à la propriété.



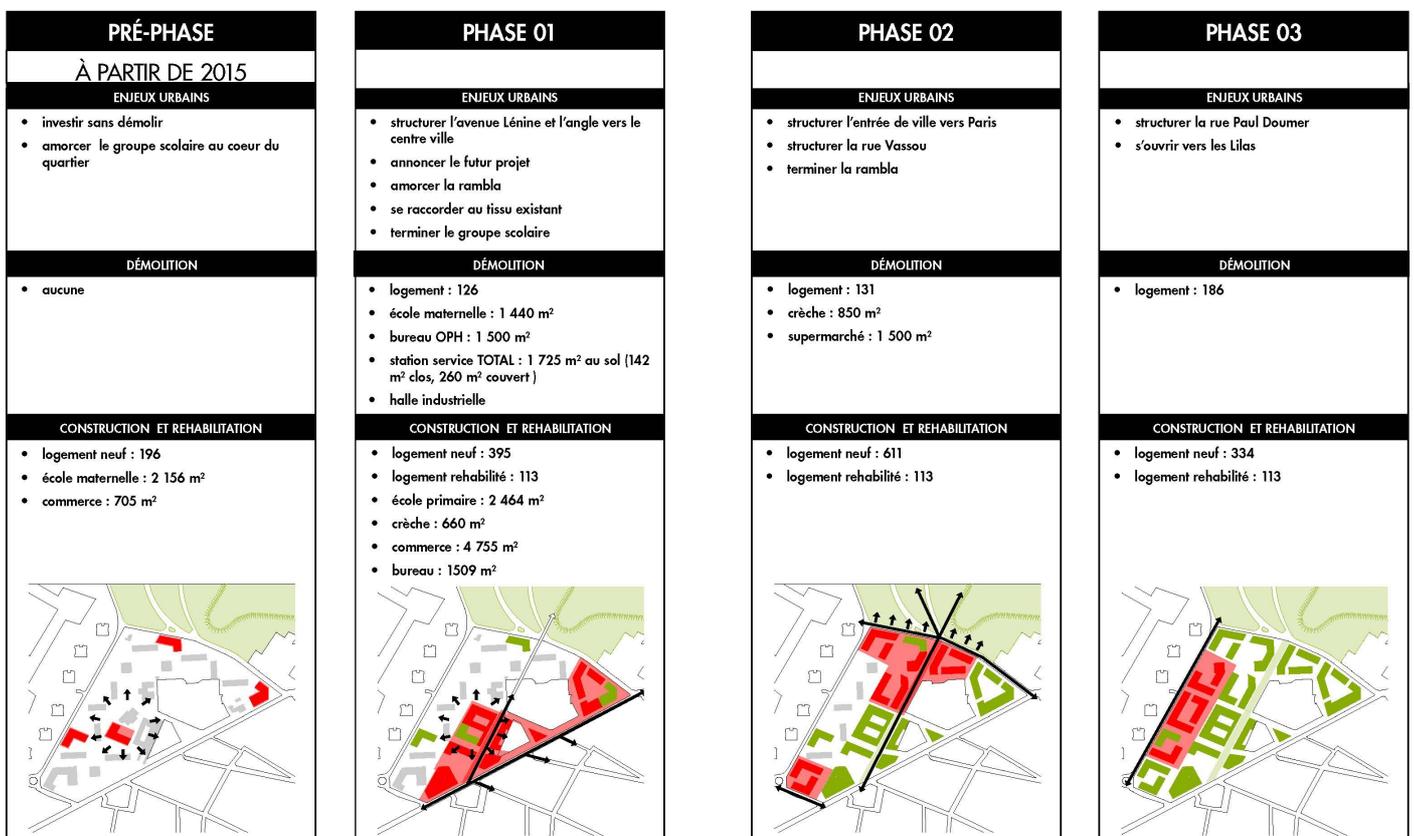
Les 442 logements sociaux démolis seront reconstruits, avant le déménagement des locataires, sur les terrains disponibles à court terme en cœur de quartier ou rue Vassou.

Un accompagnement personnalisé des habitants concernés sera assuré par Romainville Habitat afin que les souhaits de chaque foyer puissent être entendus.

Calendrier des relogements / démolitions :

- **A partir de 2015** construction de 196 logements neufs permettant de reloger dès 2017 les 126 foyers des bâtiments B et L.
- **A partir de 2017** construction de 395 logements neufs permettant de reloger dès 2020 les 131 foyers des bâtiments H, J et K.
- **A partir de 2020**, construction de 334 logements neufs permettant de reloger dès 2023 les 186 foyers des logements C, D, E, F.

6/ CALENDRIER DE L'OPERATION



7/ RESTITUTION DES ECHANGES

- La réhabilitation des tours A, I et G

Comment seront réhabilités les trois tours ?

Juliette Lefeu, Romainville Habitat : Pour les travaux intérieurs, comme cela a été réalisé sur Cachin, nous allons élaborer un diagnostic en fonction des besoins des locataires. L'idée générale est d'améliorer la performance thermique des bâtiments afin de réduire les factures énergétiques. Pour chaque logement nous proposerons, selon les besoins, la réfection de l'électricité si nécessaire, et des travaux à la carte.

Les 18 étages seront-ils conservés ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Il n'est pour l'instant pas prévu de reprofiler ou retailler les tours, elles sont donc conservées en l'état avec les 18 niveaux. Les rez-de-chaussée seront eux retravaillés afin de créer une continuité urbaine à l'échelle du piéton. Les rez-de-chaussée, premiers et deuxièmes étages vont être totalement repensés et mis en forme.

L'isolation phonétique des logements réhabilités sera-t-elle étudiée dans le diagnostic ? Nous n'entendons pas seulement les chasses d'eau mais aussi les enfants qui pleurent, les rasoirs dans les lavabos, ...

Catherine Drouin, Romainville Habitat : L'objectif est avant tout d'améliorer votre cadre de vie, donc toutes les nuisances seront prises en compte dans le cadre des réhabilitations. Toutefois, il est extrêmement difficile de traiter les nuisances phoniques entre les logements, nous ferons tout ce que nous pourrons pour améliorer le confort.

Aujourd'hui nous n'avons aucun vis-à-vis, quelle sera la situation après les constructions ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Notre travail d'urbanistes est d'édicter des règles, prescriptions architecturales, que nous pourrons définir ensemble, pour faire en sorte vous puissiez bénéficier d'un quartier agréable à vivre. Dans notre étude urbaine nous avons pris en compte la question du vis à vis, nous travaillerons les volumes en ce sens afin qu'ils soient le plus fragmenté possible, tout en garantissant des heures d'ensoleillement par jour des logements, y compris les niveaux bas.

Comment seront menées les réhabilitations au sein des logements occupés ?

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Nous avons mené des réhabilitations en logement occupé sur Cachin. Ces travaux s'organisent, tous les corps d'état n'interviennent pas simultanément. Nous établirons un planning avec vous, nous vous aiderons à faire des cartons pour libérer la pièce à réhabiliter, cela se fera pièce par pièce.

Les parties communes, paliers et escaliers seront-ils aussi réhabilités ?

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Bien sur, cela fait partie du programme. Nous organiserons des réunions spécifiques sur les travaux de réhabilitation avec les locataires concernés à l'issue du diagnostic.

La tour B s'affaisse, la réhabilitation n'est elle pas risquée ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Les balcons que vous avez vus sur les perspectives ne sont pas contractuels, nous souhaitons simplement signifier notre volonté de créer des espaces extérieurs généreux. Quand les études auront été réalisées, nous mènerons des audits structurels pour évaluer les risques sur les bâtiments. Si nécessaire nous renforcerons la structure pour remédier aux situations décrites.

Les tours seront elles encore chauffées par le sol ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : Cette question n'est pas tranchée, nous savons que certains réseaux de chauffages au sol fonctionnent plus ou moins bien. Les bâtiments seront mieux isolés et il faudra étudier des solutions intermédiaires. La solution serait de casser tous les planchers, nous voulons l'éviter.

Comment améliorer la pression de l'eau dans les tours ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Ces nuisances seront aussi prises en compte dans le diagnostic global. Nous étudierons cela plus précisément.

Les habitants des tours réhabilitées pourront ils demander un relogement ?

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Il est clair que tous les logements neufs sont d'abord destinés au relogement des habitants dont les logements seront déconstruits. Les demandes de mutations pourront être prises en compte seulement en fin d'opération, quand nous aurons relogé toutes les personnes concernées.

L'ensemble des problématiques seront prises en compte dans le diagnostic qui sera mené au court de l'année 2014. De nombreux ateliers urbains se tiendront pour entendre les observations et attentes des habitants. Dans un deuxième temps, Romainville Habitat échangera avec les locataires autour de propositions concrètes de réhabilitations.

- Constructions et déconstructions des bâtiments B, L, H, J, K, C, D, E, F

Que vont devenir les locataires concernés par la démolition des 442 logements ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Ils seront relogés avant toute démolition. C'est la raison pour laquelle nous prévoyons une pré-phase qui permettra dès 2015 la construction de 196 logements neufs. Une fois ces premiers logements réalisés et les locataires relogés en 2017, nous pourrons alors démolir les 126 logements du bâtiment N. Nous commençons donc par construire pour reloger.

Les déménagements seront-ils à la charge des locataires ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : Comme nous l'avons fait dans le cas des relogements sur Cachin, le déménagement sera pris en charge par Romainville Habitat. Des déménageurs aideront les locataires à préparer leurs cartons, à installer meubles et rideaux etc. Nous proposons aussi un dispositif de changement d'adresse gratuit.

Les locataires qui souhaitent continuer à vivre près de leurs voisins pourront il déménager à proximité ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : Oui, nous l'avons fait à Cachin. Les souhaits de chacun seront recueillis par Romainville Habitat, le personnel répondra au maximum aux demandes faites par les locataires. C'est dans l'intérêt de Romainville Habitat, lorsque des locataires s'entendent bien, de leur proposer des logements proches. Nous maintiendrons la solidarité.

Quelle sera la taille des futurs logements ?

Juliette Lefeu, Romainville Habitat : Aujourd'hui nous sommes autour de 65 m² pour les F3 et 75m² pour les F4. Il s'agit de la surface habitable.

Des appartements type F4 ou F5 seront-ils réalisés dans les nouveaux bâtiments ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : Oui, quand nous travaillerons précisément à la conception des bâtiments permettant le relogement Romainville Habitat mènera un travail fin à partir des besoins des locataires. Il y aura dans chaque programme des logements de tout type.

Les nouveaux bâtiments auront-ils des ascenseurs ?

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Les bâtiments de plus de 3 étages auront des ascenseurs.

Le relogement sera-t-il adapté à la situation des personnes ? Le nombre de personne par foyer sera-t-il prit en compte ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : Oui, si les situations familiales ont évoluées nous proposerons des appartements adaptés aux besoins actuels des habitants, en proposant plus petit pour les familles qui n'ont plus d'enfants à charge ou plus grand pour les familles qui se sont agrandies. Comme nous l'avons fait sur Cachin, comme nous le ferons sur Charles de Gaulle et Gagarine, quand il y a besoin de décohabitation nous pourrons proposer deux appartements distincts.

Quand démarrerons les projets sur l'extension des terrains côté rue Vassou ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : La Ville est déjà propriétaire des terrains, nous pouvons donc commencer à construire fin 2014.

Les nouveaux logements seront-ils adaptés pour les personnes en situation de handicap ?

Juliette Lefeu, Romainville Habitat : Les logements neufs seront effectivement adaptés aux situations de handicap selon les normes établies pour les personnes à mobilité réduites.

Quel système de chauffage sera installé dans les nouveaux programmes ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Aujourd'hui il y a des hypothèses, nous attendons des diagnostics afin de lancer les études. Ainsi nous choisirons le système de chauffage qui sera le plus valorisant en matière thermique.

De nombreuses questions très opérationnelles ne sont pas tranchées. Il faut bien distinguer le temps de l'urbanisme, projet présenté, et le temps de l'architecture, qui viendra. Le projet présenté le 1^{er} juillet est à l'échelle de la ville, l'alimentation des plaques de cuissons, la conception des cuisines (ouvertes sur le salon ou fermées) ne sont pas encore définies. Les solutions retenues à l'issue des études conduiront Romainville Habitat à faire des propositions aux futurs occupants.

- Stationnement et transports en commun

La construction de parking en sous sol ne peut elle pas créer des risques d'insécurité ? Des boxes en sous sol sont aujourd'hui fermés pour cette raison.

Juliette Lefeu, Romainville Habitat : Les parkings souterrains seront occupés en continu. Toutes les études et la réalité montrent qu'un parking occupé ne présente pas les mêmes problématiques que des caves. Les fonctionnements et fréquentations sont très différents.

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : Les parkings seront sécurisés et éclairés, ils seront aussi entretenus.

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Les parkings seront de petites tailles, ils dépendront d'un bâtiment, d'un ilot. Il y aura aussi des seuils de résidentialisation pour les parkings (sas, badges, codes).

Les locataires pourront ils disposer de deux parkings ?

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Nous sommes obligés de dissocier la location du logement de la location du parking, nous allons recenser toutes les demandes et nous les attribueront au fur et à mesure. En fonction du nombre de places restantes il y aura peut être des possibilités de proposer deux places pour une famille.

Où se situera la nouvelle station du métro ligne 11 ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : La future station de métro qui devrait s'appeler Serge Gainsbourg, sera située sur le territoire de la ville des Lilas, à la limite de Romainville, sur l'avenue de Verdun. Elle sera à 300 mètres à vol d'oiseau du quartier Youri Gagarine. Nous travaillons avec le Maire des Lilas pour créer des cheminements piétons plus directs et ainsi améliorer l'accessibilité depuis Romainville.

- Espaces verts

La végétalisation des toitures n'est elle pas risquée au regard des changements climatiques et des tempêtes ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : La peur ne doit pas nous paralyser. Les risques de tempêtes ne doivent donc pas nous empêcher de reboiser, revégétaliser au risque de détruire la biodiversité. Il ne s'agit pas de mettre des arbres sur les toits mais d'y introduire de la verdure.

L'entretien de ces nouveaux espaces verts va t-il engendrer de nouvelles charges ?

Jacques Champion, Président de Romainville Habitat : La végétalisation prévue sera adaptée au contexte urbain et ne nécessitera pas un entretien permanent, il n'y aura pas de tonte par exemple. Nous laisserons la nature se développer tout en la maîtrisant. Par ailleurs, les charges seront réparties entre les locataires sociaux et les futures copropriétés.

- Sujets divers

Les habitants de Gagarine seront-ils prioritaires pour l'accession à la propriété ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : Un programme sera bientôt commercialisé rue Normandie-Niemen, et permettra la location vente. Sur Gagarine, il y aura aussi de l'accession sociale à la propriété.

Quelles sont les garanties financières de réalisation du projet ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : A ce jour nous ne savons pas encore si ce projet pourra bénéficier des financements de l'ANRU, comme sur Cachin. C'est la raison pour laquelle nous travaillons de concert avec des opérateurs privés qui, en achetant des terrains, nous permettront de financer l'achat et l'aménagement du parc locatif social, les équipements et espaces publics.

La construction du nouveau groupe scolaire permettra t-elle de répondre aux besoins ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : A ce stade du projet nous n'avons pas encore défini la programmation exacte des écoles (maternelle et élémentaire) ni le nombre de classes mais il est évident que nous allons augmenter de manière conséquente la capacité d'accueil en fonction des estimations que nous réaliserons.

Vous parlez de la déconstruction d'une friche industrielle mais ce bâtiment est encore viable, comment allez vous procéder ?

Jacques Champion, Maire-Adjoint, Président de Romainville Habitat : Le bien est vide, nous considérons que ce bâtiment doit être déconstruit pour favoriser la construction de logements. Les discussions pour l'acquisition du bien vont à nouveau s'engager.

La construction de logements privés ne va pas à l'encontre de la loi Duflot ? Quel sera le prix des logements sociaux reconstruits par les promoteurs ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : La Ville de Romainville compte près de 51 % de logements sociaux. La loi Duflot contraint d'abord les villes qui n'ont pas atteint les 30% de logements sociaux. Nous répondons donc aux exigences de la loi en participant à l'effort de construction de logements en densifiant le territoire et en développant la mixité sociale.

Aujourd'hui, grâce à ce projet nous souhaitons améliorer le confort de vie des locataires, pour que ceux-ci n'entendent plus la chasse d'eau des étages supérieurs, les conversations des voisins... en améliorant l'isolation des bâtiments existants et en construisant du neuf. Notre responsabilité est d'abord de mettre aux normes les logements sociaux existants.

L'achat de logements par Romainville Habitat à des opérateurs privés permet d'offrir des logements de qualité et d'assurer l'équilibre des projets que nous menons. Romainville Habitat achète 2 500 euros le m², parking compris grâce à des partenariats avec les opérateurs. Nous avons mené ce type d'opération sur Cachin en proposant 423 logements neufs, cela n'a modifié en rien les impôts locaux. Ceux-ci n'ont pas augmenté depuis 1998, ce dispositif ne coûte donc rien aux Romainvillois, et n'impacte pas le prix des loyers.

Il y a aujourd'hui des problèmes d'insécurité et de délinquance dans le quartier, combien de temps cela va-t-il durer ?

Corinne Valls, Maire de Romainville : Les polices nationales et municipales sont aussi présentes que possible. La facilité d'accès aux halls permet ces squats, c'est la raison pour laquelle nous allons travailler à la sécurisation des bâtiments. Aujourd'hui dans cette cité il est facile de se poster en certains lieux permettant de voir les circulations du fait de l'enclavement du quartier, certains se sont appropriés le territoire. Notre objectif d'ouvrir le quartier sur la ville, d'implanter de nombreux commerces, des lieux d'animation et de résidentialiser permettra de rendre le quartier à tous et d'apaiser le climat. Enfin la mixité sociale que nous souhaitons développer ici fera aussi reculer l'insécurité et revalorisera l'image du quartier.

Catherine Drouin, Romainville Habitat : Sachez que nous avons récemment obtenu un jugement autorisant l'expulsion d'une famille dont les enfants occupaient les cages d'escaliers dans le quartier Marcel Cachin. C'est le premier jugement en ce sens obtenu par Romainville Habitat à la demande des locataires. Il faut donc continuer à déposer des plaintes, de manière anonyme pour vous protéger.

Quels seront les impacts des travaux sur notre santé ?

Emmanuel Person, Atelier d'architectes Brenac et Gonzalez : Dans le cadre de la certification environnementale nous allons souscrire à un certain nombre d'engagements, notamment celui de « chantier à faibles nuisances » qui induit des actions exigeantes quant au passage des camions, aux nuisances sonores des chantiers, à la poussière. Le respect de ces exigences sera contrôlé tout au long de la phase chantier afin d'obtenir les certifications attendues.

Juliette Lefeu, Romainville Habitat : A l'occasion des démolitions les réglementations seront naturellement respectées pour éviter tout contact avec l'amiante. Nous l'avons fait sur Cachin, l'amiante est retirée, une fois le bâtiment vide, en espaces confinés (ouvertures des bâtiments bâchées, sas de décontaminations...). La réglementation est extrêmement stricte et contrôlée par des instances indépendantes.