



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°2. – 24 septembre 2021

Ordre du jour

Introduction

1. Rappel du fonctionnement du COPIL Citoyen

2. Retour sur les questions du COPIL 1: financement de la phase 1

3. Enquête sur les besoins et souhaits des locataires: présentation des premiers résultats

4. La méthode de co construction du projet urbain

- Les objectifs
- La mise en œuvre : comités de pilotages citoyens et ateliers
- Le calendrier prévisionnel
- La mobilisation: propositions et échanges

Etapes à venir et désignations des membres du COPIL Citoyen garants du retour des ateliers

Introduction

1. Rappel du fonctionnement du COPIL 1

Composition du comité de pilotage citoyen

- **Des places restent à attribuer** (locataires des bâtiments F, H, J et K notamment) et un changement (copropriété les fontaines)

Définition du comité de pilotage citoyen

- **Instance pivot de la concertation** et de la co-construction avec les habitants du devenir du quartier
- Réunions du comité de pilotage **présidées par le Maire** qui peut désigner un adjoint pour certaines réunions

Fonction du comité de pilotage citoyen

- Formuler **un avis argumenté** aux élus sur le devenir du quartier, sur la base de notes techniques fournies par les services, des compte-rendu des ateliers de concertations et tout autre document à disposition de la ville
- Faire **émerger des sujets à présenter et débattre collectivement** lors des réunions de concertation
- Faire remonter la synthèse des échanges réalisés lors **des ateliers de concertation** plus large sur le quartier
- **Représentation du comité de pilotage citoyen aux réunions institutionnelles** sur le devenir du quartier : comités techniques et de pilotage ANRU

Engagements des élus

- **Intégrer cet avis dans les instances de décisions** (COPIL ANRU, Conseil Municipal...) et revenir vers le COPIL Citoyen pour présenter l'arbitrage final
- **Mettre en ligne l'ensemble des documents de concertation** (avis, compte rendus...)

2. Retour sur les questions du COPIL 1

Les questions recensées et le calendrier pour y répondre:

- Financement de la phase 1 du projet (Copil du 24 septembre 21)
- La sécurité: 1^{er} atelier sur les besoins et critères de qualité (octobre 21)
- Espaces verts: 1^{er} atelier sur les besoins et critères de qualité (octobre 21)
- Stationnements: 1^{er} atelier sur les besoins et critères de qualité (octobre 21)
- Les modalités de relogements : COPIL Citoyen N°5 ou 6 (T1 2022)
- Qualité des futurs logements construits: ateliers thématiques (T2 2022)

2. Retour sur les questions du COPIL 1: financement de la phase 1



Programme de renouvellement urbain



-  Livré
-  Chantier en cours ou en préparation
-  PC en cours d'instruction
-  Etudes en cours - commissariat
-  Relogements en cours

2. Retour sur les questions du COPIL 1: financement de la phase 1

Mobilisation des subventions ANRU sur la phase 1:

A ce stade sur la base du projet initial 24M d'euros de subventions ont été validés par l'ANRU (hors pôle éducatif et appui à SSDH pour reconstituer le logement social)

Seules les opérations réalisées en phase 1 seront financées à ce stade (équipements publics, réhabilitation tour A, commerces....)

- **900 000€ pour financer 3 des équipements publics à venir** (centre social (lot 3-4), salle de sports et espace petite enfance (lot 5))

→ 100% sera mobilisé en phase 1 puisque les équipements financés sont tous réalisés dans la phase 1

- **5,9 M d'€** pour financer les réhabilitations et abords des tours

→ 1/3 sera mobilisé en phase 1 puisque seule la réhabilitation de la première tour est réalisée dans la phase 1

- **5,2 M d'€** pour financer les démolitions

→ 55% environ sera mobilisé en phase 1 pour les démolitions des barres B, H et D

- **100 000 €** pour des études complémentaires et communication sur le projet

→ Pour le moment rien n'est dépensé dans le cadre de la phase 1

2. Retour sur les questions du COPIL 1: financement de la phase 1

Mobilisation des subventions ANRU sur la phase 1:

- **580 000€** pour appuyer la création de locaux commerciaux en rdc des bâtiments autour de la place et aider à leur occupation qualitative
→ 100% sera mobilisé en phase 1 puisque le projet commercial est prévu dans la phase 1 (lot 3-4, 14 et 2)
- **375 000€** pour appuyer restructuration des pieds de tours I et G en bureaux ou activités (la relocalisation de l'agence de SSDH dans le RDC de la tour A n'est pas financée par l'ANRU)
→ 0% sera mobilisé en phase 1 puisque les tours I et G font parties du périmètre de la phase 2
- **10,5 M d'€** pour l'opération d'aménagement qui intègre l'ensemble des travaux d'espaces publics, les acquisitions foncières, frais d'aménagements...
→ Il est difficile d'estimer la part qui participera au financement de la phase 1 car l'ANRU finance 35% du déficit global de l'opération toutes phases confondues. Les travaux d'espaces publics de la phase 1 étant importants (création de l'axe principal du quartier et de la place centrale) on peut estimer qu'une part importante sera consommée en phase 1.

3. Présentation des premiers résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

3. Présentation des premiers résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

La co-construction du projet urbain se base en premier lieu sur les résultats de l'enquête des besoins et souhaits des locataires

Objectifs:

- Mieux connaître les habitants:** âges, composition familiale, ancienneté dans le logement...
- Identifier leurs souhaits de mobilité résidentielle:** Rester dans le quartier ou dans la commune, accéder à la propriété ou rester dans le parc social, obtenir un logement plus grand/adapté...
- Mieux construire le projet de renouvellement urbain** en fonction des souhaits liés au logement de la majorité des habitants
- Anticiper les besoins des ménages pour les relogements** (taille, typologie, localisation des logements, ...)

→ Les résultats de l'enquête sociale vont nourrir les réflexions sur la réorientation du projet et faciliter la définition de la programmation logements du quartier

→ Dans la continuité de l'enquête des besoins et souhaits en matière de logement, nous définirons les besoins/attentes plus larges des habitants et les critères de qualité du futur projet lors du 1^{er} atelier de projet qui aura lieu le 22 octobre à 2021

Cadrage enquête sociale

En raison du contexte sanitaire actuel qui ne permet pas de réaliser les entretiens au domicile, ceux-ci sont principalement réalisés par téléphone.

L'enquête a démarré le 19 juillet 2021 avec une fin prévue au 15 septembre 2021. Elle a été prolongée jusqu'au 30 septembre pour toucher le plus grand nombre d'habitants.

Etape de mobilisation des habitants pour participer à l'enquête:

- un courrier d'information de démarrage de l'enquête a été envoyé aux locataires en juillet par SSDH
- Dès la 2nde semaine d'enquête, du phoning a été fait par le cabinet le frene afin de prendre des rendez vous.
- L'office a fait de l'affichage dans les halls afin de mobiliser les locataires
- Porte à porte avec dépôt d'avis de passage à partir du 16/08 en parallèle du phoning
- Nouvel affichage dans les halls à partir de mi septembre
- Des permanences sur sites ont lieu les 20/09 - 21/09 - **27/09 et 29/09** dans le logement 322 au 3 rue de la galaxie. Les entretiens se feront sur rendez vous en raison du contexte sanitaire.

Cadrage enquête sociale

Des 656 ménages des 10 bâtiments concernés, 253 ont été enquêtés, soit 39% et 33 ont un rendez-vous programmé soit 5%.

33 ont refusé l'enquête, 3 ménages sont absents et 42 sont actuellement injoignables (absence de coordonnées téléphoniques/numéro erroné).

Notons que parmi les 294 ménages non rencontrés, 12 n'ont pas honoré un rendez-vous qui avait été fixé avec eux.

Enquêtes réalisées	253	
Refus	33	
Congé	1	
Absents pendant l'enquête	3	
Rendez-vous programmés	30	
Ménages injoignables	42	
Total	362	55%
RDV non honorés	12	
Attente de prise de rdv (malgré appels + porte à porte)	282	
Total	656	

Etat d'avancement par bâtiment

Lorsque nous abordons l'état d'avancement par immeuble, le bâtiment D se démarque très significativement. En effet, la proportion de ménages enquêtés atteint les 72 % alors qu'elle oscille entre 28 % et 45 % pour les autres.

Le fait que la démolition soit actée semble clairement impacter la mobilisation des habitants quant à leur participation aux entretiens, notamment lorsque le relogement doit intervenir.

	Bât A (Tour)		Bât C		Bât D		Bât E		Bât F		Bât G (Tour)		Bât I (Tour)		Bât J		Bât K		Bât L		Total	
Nb de lgts concernés par l'enquête	94		66		39		40		39		112		109		39		40		78		656	
Faits	37	39%	25	38%	28	72%	18	45%	13	33%	44	39%	41	38%	14	36%	11	28%	22	28%	253	39%
RDV	4	4%	2	3%	6	15%			2	5%	4	4%			4	10%	1	3%	7	9%	30	5%
congé donné											1	1%									1	0%
Refus	5	5%	2	3%			1	3%	3	8%	12	11%	6	6%		0%	1	3%	3	4%	33	5%
Absents											1	1%			2	5%					3	0%
A rencontrer	48	51%	37	56%	5	13%	21	53%	21	54%	50	45%	62	57%	19	49%	27	68%	46	59%	336	51%

Occupation

Premiers résultats intermédiaires - sur 153 ménages (23% des logements concernés)

Un quartier majoritairement habité par des familles

- L'occupation moyenne est de 2,9 personnes par logement.
- **63 % des ménages (96) sont des familles avec enfants**
- Nous constatons, à ce stade, des écarts dans le profil d'occupation selon les bâtiments : le D accueille davantage des familles (83 %) contrairement au J par exemple qui recense 66 % de ménages sans enfant.

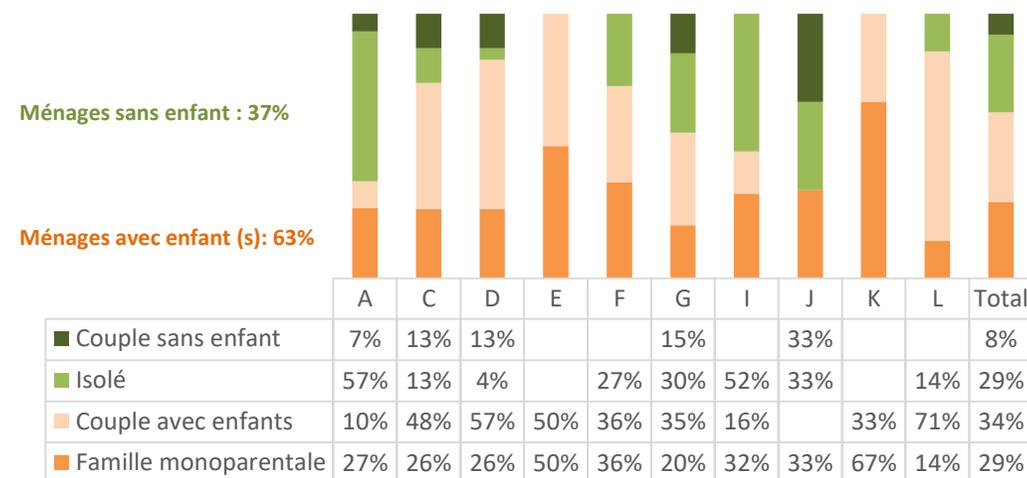
Age des locataires et conjoints

- L'âge moyen des locataires en titre est de 58 ans et de 51 ans pour les conjoints.
- 16 locataires et conjoints ont plus de 80 ans.

Ancienneté logement et ville – un ancrage important dans la commune

- L'ancienneté moyenne dans le logement est de 19 ans.
- Elle est de 31 ans dans la Ville : 70 % des ménages y vivent depuis plus de 20 ans.

Compositions familiales



Un projet attendu par une très grande majorité d’habitants enquêtés

- **67 % sont favorables et 15 % sont plutôt favorables à la perspective d’un projet de renouvellement urbain du quartier.** Nombreux sont les ménages qui insistent sur la nécessité d’améliorer des conditions de vie apportant plus de confort et de modernité. Beaucoup de ménages pensent que le renouvellement urbain du quartier va participer à la diminution du sentiment d’insécurité très présent chez les locataires.

Un quart des ménages ont un projet de départ

- **37/153 soit 24 % des ménages enquêtés déclarent avoir l’intention de quitter leur logement dans les 2 ans à venir** dont 23 qui espèrent le concrétiser dans l’année (il s’agit surtout des ménages souhaitant une mutation dans le parc social).
- Les 23 demandes de mutation dans le parc social sont déposées principalement pour l’obtention d’un logement plus grand et/ou pour changer d’environnement.

Projet personnel dans les 2 ans à venir		A	C	D	E	F	G	I	J	K	L	Total	%
Ménages ayant l'intention de quitter le logement	Location parc privé	1	1			1						3	2%
	Mutation parc social	11	1		1	2	5	1		1	1	23	15%
	Accession privée											0	
	Accession sociale		3	1	1		1	2			1	9	6%
	Ne sait pas		1						1			2	1%
Total		12	6	1	2	3	6	4	0	1	2	37	24%

Projet – Perspectives de mobilité (suite)

Perspective de relogement qui concerne les ménages des bâtiments C, D, E, F, G, H, I, J, K, L - (la réhabilitation du bâtiment A étant déjà actée).

- **59 % des sondés sont favorables à la perspective d'un relogement et 12 % déclarent y être plutôt favorables, soit 71 %.** La raison principale évoquée est l'accès à un logement adapté en termes de typologie et d'équipement.
- 30 ménages se déclarent défavorables ou plutôt défavorables car la majorité indique être attachée à leur logement et avoir des craintes sur les conditions du relogement.

Perspective de relogement (bâtiments concernés - eff.123)		C	D	E	F	G	I	J	K	L	Total	%
Ressenti des ménages concernant le relogement	Favorable	18	16	5	4	10	13	1	1	5	73	59%
	Plutôt favorable	1	1	2	2	3	5			1	15	12%
	Plutôt défavorable	2	2	0	1	1	3	1		1	11	9%
	Défavorable	2	3	1	3	5	3		2		19	15%
	Ne sait pas	0	1	0	1	1	1	1			5	4%
	Total	23	23	8	11	20	25	3	3	7	123	100%

78 % des souhaits de relogement dans le quartier

- Sur ce premier effectif de ménages enquêtés, on constate une envie significative de rester dans la commune puisque 78 % souhaitent un relogement dans le quartier pour des raisons d'attachement, d'habitudes et de liens familiaux et/ou amicaux et 7 % dans un autre quartier de la commune.
- 11 % souhaitent quitter la commune en premier choix (Les Lilas, Montreuil et Bagnolet sont les villes les plus citées).

Souhaits de localisation et de type de patrimoine (Choix n°1)		C	D	E	F	G	I	J	K	L	Total	%
Localisation	Même Quartier	19	21	7	6	14	19	2	2	6	96	78%
	Autres quartiers de la commune	1	1	1	2	1	2			1	9	7%
	Autres communes	3		0	2	4	3	1	1		14	11%
	Ne sait pas		1		1	1	1				4	3%
Total	23	23	8	11	20	25	3	3	7	123	100%	
Type de patrimoine	Neuf	9	17	3	3	5	16		2	4	59	48%
	Existant	4	0	2	2		2	3			13	11%
	Peu importe	9	6	2	3	12	3		1	3	39	32%
	Ne sait pas	1	0	1	3	3	4				12	10%
Total	23	23	8	11	20	25	3	3	7	123	100%	

Près de la moitié des locataires enquêtés (48 %) aspire à un relogement dans un logement neuf

- pour 32 % cela n'a pas d'importance.

Projet – Avis et Perspectives de mobilité

1/3 sont intéressés par un projet d'achat

- **32 % déclarent être intéressés par un projet d'achat en accession sociale dont 1/3 souhaite acheter dans le quartier.**
- Un quart des ménages intéressés a déjà effectué des démarches auprès de leur banque.
- 18 ménages seraient intéressés par de la location dans le parc privé dont 5 souhaitent rester vivre uniquement dans le quartier et 6 dans une autre commune (4 ont précisé une localité hors du département de la Seine-Saint-Denis).

Intérêt particulier pour de l'achat ou de la location	A	C	D	E	F	G	I	J	K	L	Total	%
Ménages intéressés par de l'accession sociale	7	7	8	4	3	6	9	0	1	4	49	32%
Ménages intéressés par de la location dans le parc privé	5	1	0	0	5	2	5	0	0	0	18	12%

3. Présentation des premiers résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

Une remobilisation des locataires pour répondre à l'enquête sociale permettrait de mieux calibrer les attentes en matière de programmation logement.

Des résultats importants à l'enquête permettraient d'envisager les volumes nécessaires de logements neufs, privés, sociaux, et leur localisation pour répondre aux souhaits des habitants.

3. Présentation de la méthode de co-construction du projet urbain

palabreo
L'AGENCE DE CONCERTATION

Les objectifs de la co-construction du projet urbain

- **Définir les critères de qualité du projet et les besoins de la population ;**
 - « Qu'est-ce qui fait un « bon » projet d'aménagement? »
 - « Quels sont les éléments décisifs pour nous, les habitants? »
 - « Quels sont les écueils à éviter? »
 - « Quelles sont les attentes? »
- **Faire émerger des idées et propositions pour coconstruire le projet urbain ;**
 - Une co-construction du projet en 3 étapes clefs:
 - recueil des idées et des attentes pour **établir les critères de qualité du projet,**
 - mise en débats des **scénarios** proposés (sur la base des attentes) et **évaluation de ces scénarios à l'aune des critères de qualités,**
 - mise en débat du scénario de synthèse des propositions.

Les règles qui devront nous guider

- ◆ **Ne mettre en débat que des sujets encore modifiables** pour bénéficier de la concertation tout en informant les participants des décisions déjà prises (les invariants)
- ◆ **Mobiliser toutes les parties prenantes** au-delà du premier cercle des habitués
- ◆ **Organiser le débat pour que la discussion ait lieu avec et surtout entre les participants** et que chacun puisse contribuer
- ◆ **Etudier sincèrement et attentivement toutes les propositions** pour évaluer de quelle manière elles peuvent être intégrées au projet
- ◆ **En fin de processus, revenir vers les participants pour présenter les décisions** prises en distinguant les contributions retenues et celles écartées

La mise en œuvre de la concertation

2 instances de concertation distinctes et complémentaires :

LES ATELIERS DE PROJET

Des temps de travail élargis avec les habitants et membres de copil citoyen, pour co-construire le projet urbain, en lien avec les temporalités des études techniques

3 ateliers et une réunion publique de restitution pour valider un scénario urbain

Puis

Des ateliers sur des thématiques pour décliner le projet urbain

- Stationnement
- Espaces verts
- ...

Elaboration
Co-construction
Réflexion

Approfondissement
Réflexion sur des
objets spécifiques

LES COMITÉS DE PILOTAGE CITOYENS

Instance de suivi du projet qui émet des avis argumentés
Des réunions mensuelles organisées par la Ville

Apport d'expertise
Restitution
Préconisations
Réflexions

Une démarche sur 10 mois

Définir les besoins des habitants

Co-produire un scénario urbain

Décliner le scénario retenu

1^{er} COPIL Citoyen
COPIL d'installation

2nd COPIL Citoyen
Présentation de la démarche de concertation
Présentation des premiers résultats de l'enquête

3^e COPIL Citoyen
Stabilisation de la grille d'évaluation
Présentation des résultats définitifs de l'enquête

4^e COPIL Citoyen
Bilan des échanges sur chaque scénario
Identification des sujets à approfondir en ateliers

5^e COPIL Citoyen
Débat autour du scénario définitif

6^e COPIL Citoyen
Restitution du COPIL partenaires et des retours sur le plan guide :
bilan de la concertation

7^e COPIL Citoyen
Restitution du travail des ateliers
Evaluation de la concertation
Organisation du suivi du projet

Mobilisation et préparation

Restitution par des garants

1^{er} atelier
Définition des besoins et attentes des habitants
Construction des critères de qualité du projet

2nd atelier
Mise en débat des scénarios d'évolution du projet et analyse à partir des critères de qualité

3^e atelier
Restitution et mise en débat du scénario de synthèse

Réunion publique
Restitution du plan guide validé par les partenaires
Evaluation de la concertation

Ateliers thématiques

La mobilisation pour les ateliers

- **Une mobilisation de terrain:**

- Par l'équipe de Palabreo en allant au-devant des habitants (espaces publics, structures...)
- Par un affichage dans les halls d'immeubles
- Réalisée avec l'appui de relais de mobilisation

- **Fréquence de mobilisation:**

- Un effort de mobilisation à mener en amont du 1^{er} séminaire de projet du 22 octobre 2021
- Une mobilisation continue par les relais et des sessions de relances avant chaque atelier de projet
- Une mobilisation spécifique avant les ateliers thématiques

La mobilisation

- Les relais de mobilisation:

- Membres du Comité de Pilotage Citoyen, habitants du quartier, commerçants et associations...
- Chacun de ces relais pourra aider à la mobilisation sur le terrain (temps de mobilisation) mais aussi relayer l'information autour d'eux et mobiliser hors de ces temps

- Les idées de Palabreo pour la mobilisation de terrain:

- Sur l'espace public: pieds d'immeubles, espace de jeux pour enfants ...
- Dans les structures: école, crèche, centre commercial,...
- Associations

- Quelles sont vos idées sur la mobilisation?

- Sur les lieux de mobilisation, sur la temporalité adaptée, sur les acteurs locaux qui pourront constituer des relais...

Le premier atelier élargi – vendredi 22 octobre

Proposition de déroulé

- **Présentation du projet**

- Contexte et évolutions du projet
- Présentation de la démarche des ateliers: co-construction de critères de qualité
- Présentation du planning et des modalités de restitution de chaque étape

- **Définition des besoins et attentes des habitants, puis des critères de qualité du projet**

- Présentation des thématiques mises en débat
- Travail par tables sur de la formulation de critères de qualité: « ça serait un bon projet si... » / « ça serait un mauvais projet si... » - 20min
- Travail par tables sur les thématiques. Quelles sont vos attentes et vos besoins sur : espaces publics, logements, commerces, mobilités par exemple (+ une thématique « autre ») - 40min

- **Affichage, découverte des contributions des autres tables et échanges**

Etapes à venir et désignation des garants

Des garants membres du COPIL Citoyen seront présents à l'atelier

Le groupement qui appui la démarche réalisera le CR de la séance en lien avec les garants et le restituera en COPIL Citoyen

Le garant désigné sera présent pour valider ce CR et participer à la restitution en veillant à ce que la parole des habitants soit justement remontée au COPIL Citoyen

Étapes à venir et désignation des garants

- Atelier de concertation (22 octobre 2021 à 18h00)
- Comité de Pilotage Citoyen n°3 (19 novembre 2021 à 18h30)
- Comité technique ANRU (24 novembre à 14h)

MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !!