

## Compte rendu du COPIL Citoyen N°5 – 18 mars 2022



### 1. INTRODUCTION DU MAIRE

M. le Maire rappelle l'organisation adoptée pour ce comité de pilotage citoyen :

- une première réunion à 17h pour permettre à tous de poser les questions relatives aux travaux en cours sur le quartier et à l'actualité du quartier

- un second temps dédié à la définition du nouveau projet de renouvellement urbain du quartier.

Il propose donc que la parole soit donnée aux intervenants et que les débats aient ensuite lieu en groupes de travail sur la base des scénarios présentés.

### 2. RAPPEL DES ETAPES PRECEDENTES

Les précédentes étapes qui ont amené à la présentation des trois scénarios du jour sont rappelées.

### 3. PRESENTATION DES SCENARIOS

Un scénario de synthèse a été travaillé, appelé « scénario 3bis ». Il est basé sur le scénario 3, présenté lors des entretiens téléphoniques, qui rassemblait le plus d'avis positifs des membres du Copil citoyen. Il a été amélioré pour intégrer les demandes spécifiques des habitants exprimées lors de ces entretiens et de l'atelier élargi. Ainsi le scénario 3 bis est moins dense, c'est-à-dire qu'il comporte moins d'immeubles et des immeubles moins massifs que le scénario 3.

Lors du dernier copil, plusieurs membres ont regretté que l'hypothèse d'un scénario sans démolition supplémentaire en phase 2 n'ait été travaillé. Des hypothèses de projet sans démolition ont été travaillées techniquement :

- Le scénario 0 qui n'ajoute ni démolition ni reconstruction à celles engagées dans la phase 1,
- Le scénario 0bis sans nouvelles démolitions en phase 2 mais avec des reconstructions pour répondre aux attentes de certains habitants (relogement dans du logement social neuf).

Suite à la présentation des scénarios, un débat par petits groupes est organisé afin de permettre l'expression de tous. 4 petits groupes sont constitués, animés à chaque fois par un membre de l'équipe projet. Jean-Didier Laforgue, l'architecte urbaniste passe dans chaque groupe pour répondre aux questions des membres du copil.

### 4. ECHANGES ET QUESTIONS AUTOUR DES SCENARIOS PAR GROUPE

#### a. Le scénario 3 bis améliorerait la qualité de vie des habitants et favoriserait la rencontre entre anciens et nouveaux habitants

La majorité des membres du comité de pilotage s'accorde pour dire que le scénario 3 bis améliorerait l'environnement du quartier : promenade piétonne, jardin, nouveaux équipements, lien avec le centre-ville et le métro. Il permettrait d'améliorer l'image du quartier en plus de permettre à ceux qui le souhaitent d'être relogés dans des logements sociaux neufs dans le quartier.

Le scénario 3 bis permettrait de créer des lieux de rencontres, des espaces verts, des places, autant de lieux de convivialité pour les habitants.

La taille réduite des nouveaux bâtiments rassure et plaît à la majorité des membres du copil.

### **b. Le scénario 3 bis propose une solution aux difficultés des tours**

Plusieurs habitants plébiscitent le traitement des tours dans le scénario 3 bis : démolition de la tour G, réhabilitation de la tour A, occupation séniors de la tour I et suppression des logements dans les premiers étages des tours A et I. La création de logements et services séniors dans la tour I plaît particulièrement. Certaines personnes s'inquiètent d'une potentielle occupation étudiante qui serait contre-productive pour lutter contre l'insécurité.

Réponse : Le programme de la tour I fait l'objet d'un travail engagé très récemment avec le Conseil Départemental et Seine-Saint-Denis habitat. La programmation définitive sera présentée au Copil citoyen une fois suffisamment avancé mais l'objectif est bien de créer une animation spécifique des premiers niveaux de la tour I dédiée aux personnes âgées. Les éventuels logements étudiants ne seront a priori pas positionnés sur ces premiers niveaux.

La tour G est ciblée à la démolition plutôt que la tour I en raison de l'état du bâti, des vis-à-vis avec les nouveaux bâtiments construits et des objectifs d'ouverture et de dédensification du quartier.

### **c. Des interrogations sur les démolitions en phase 2**

Certains habitants expriment encore des questionnements face aux scénarios présentant des démolitions. Ils s'inquiètent notamment :

- *De la baisse du nombre de logements sociaux par rapport à la situation initiale*

Réponse : Plusieurs membres du copil souhaiteraient qu'on leur précise le nombre de logements sociaux à l'issue du projet dans le quartier, par phase et phases 1 et 2 confondues.

L'architecte-urbaniste explique que dans le scénario 3bis, le nombre de logements sociaux reconstruits sera le même que le nombre de logements sociaux démolis, soit 158. Il n'y aura donc aucune baisse du nombre de logements sociaux en phase 2 dans l'hypothèse du scénario 3 bis. Ce scénario permettrait de respecter le droit au choix des habitants de partir ou rester dans le quartier, dans du neuf ou de l'ancien.

- *Un accompagnement au relogement et le respect du droit au choix*

S'il y a des démolitions, il y aura des relogements. A ce sujet, plusieurs membres du comité de pilotage ont exprimé la nécessité de « bien traiter » tous les habitants, c'est-à-dire respecter leur droit au choix et mettre en place un accompagnement personnalisé au relogement.

- *Inquiétude sur la densité et les vis-à-vis*

Avant le lancement du projet de renouvellement urbain, le quartier Gagarine comptait 12 bâtiments. Dans le scénario 3 proposé lors des entretiens téléphoniques, le quartier en comporte 27 soit 15 de plus. Ces nouveaux bâtiments risquent de générer une problématique de vis-à-vis rejetée par les habitants.

Réponse : L'équipe projet a bien entendu cette inquiétude déjà exprimée lors du dernier comité de pilotage en février 2022. Pour cette raison le scénario 3 a été dédensifié. Il comporte 5 bâtiments de moins, soit 10 bâtiments de plus qu'initialement. De plus, les bâtiments qui seraient construits sont peu hauts (5 étages + attique), leur architecture avec balcon, terrasse et baie vitrée contribuera à diminuer l'effet de densité. L'orientation et l'implantation des bâtiments ont été retravaillées pour éviter les vis-à-vis. Les nouveaux immeubles comprendront des parkings souterrains ce qui désencombrera le quartier.

Pour les membres de l'atelier, la réduction de la densité passe aussi par la qualité des espaces publics et la place donnée aux espaces verts. Le scénario 3 bis permettrait aussi de ne pas construire l'immeuble en dessous du groupe scolaire ce qui permettrait de dédensifier le sud du quartier. De même, la démolition de la tour G permettrait de dédensifier le nord du quartier et de supprimer des vis-à-vis entre la tour G et le lot 5.

#### **d. Le stationnement, un sujet à approfondir**

Selon de nombreux membres du comité de pilotage, la question du stationnement est un sujet fondamental pour le devenir du quartier. .

##### *Le manque de places de stationnement dans le quartier et dans le projet*

Plusieurs options pourraient être envisagées pour trouver des solutions au manque de places : construction d'un parking aérien à la place de la station Total avec un niveau de stationnement courte durée et un ou plusieurs niveaux pour les habitants du quartier, attribution de places nominatives, recensement des places à louer aux alentours. Des membres du copil demandent qu'un travail spécifique sur la question du stationnement soit réalisé avec notamment un comparatif entre la situation actuelle (nombre de places) et celles projetées.

##### *Sécurité dans les parkings souterrains*

Les parkings en sous-sol des nouveaux immeubles semblent déjà occupés par des groupes de jeunes. Quelle réponse opérationnelle à ce problème de tranquillité publique ?

#### **e. Des espaces publics à sécuriser et à imaginer avec les habitants**

Plusieurs membres du comité de pilotage souhaitent travailler sur les espaces publics lors de temps dédiés.

##### *Imaginer les futurs espaces publics avec les habitants*

Les membres du copil citoyen souhaiteraient travailler dans le cadre d'ateliers sur les futurs espaces publics pour définir leur fonction (la rue « blanche » Nord Sud qui double la rambla, le city-stade, des jeux pour les enfants etc.), leur localisation dans le quartier et leur mobilier (besoin de bancs partout sur le quartier pour les personnes âgées).

##### *Des espaces publics sécurisés*

Les voitures sont très, trop présentes dans le quartier. Plusieurs membres du comité de pilotage souhaitent que la place de la voiture soit strictement circonscrite et que la part belle soit donnée aux piétons et aux mobilités douces. Les cheminements piétons dans le quartier, autour de l'école notamment, doivent être sécurisés. Les traversées piétonnes doivent aussi être sécurisées autour du quartier notamment rue Vassou et avenue Lénine, pour garantir notamment la continuité piétonne et la promenade du parc au futur métro.

##### *Le devenir de la station service*

La conservation de la station-service rue Lénine est interrogée : c'est un espace très peu qualitatif en bord de quartier et il en existe une autre juste en face. Les membres de l'atelier ont demandé s'il était possible de réfléchir à l'aménagement d'un espace vert à la place, bien conscients des coûts que cela engendrerait (éviction et dépollution).

#### **f. Les équipements du quartier**

Plusieurs membres du Comité de pilotage demandent des précisions sur les futurs équipements du quartier :

##### *Les commerces et activités en rez-de-chaussée*

Les membres du copil souhaitent des précisions sur la nature et le calendrier des activités qui s'installeront en rez-de-chaussée des lots 3 et 4.

*Quelles seront les modalités de gestion des futurs jardins et potagers ?*

Réponse :

Sur ces trois sujets, stationnement, espaces publics et équipements du quartier, des ateliers thématiques de travail seront proposés aux membres du comité de pilotage citoyen, probablement en juin, pour affiner ensemble le nouveau projet de renouvellement urbain du quartier.