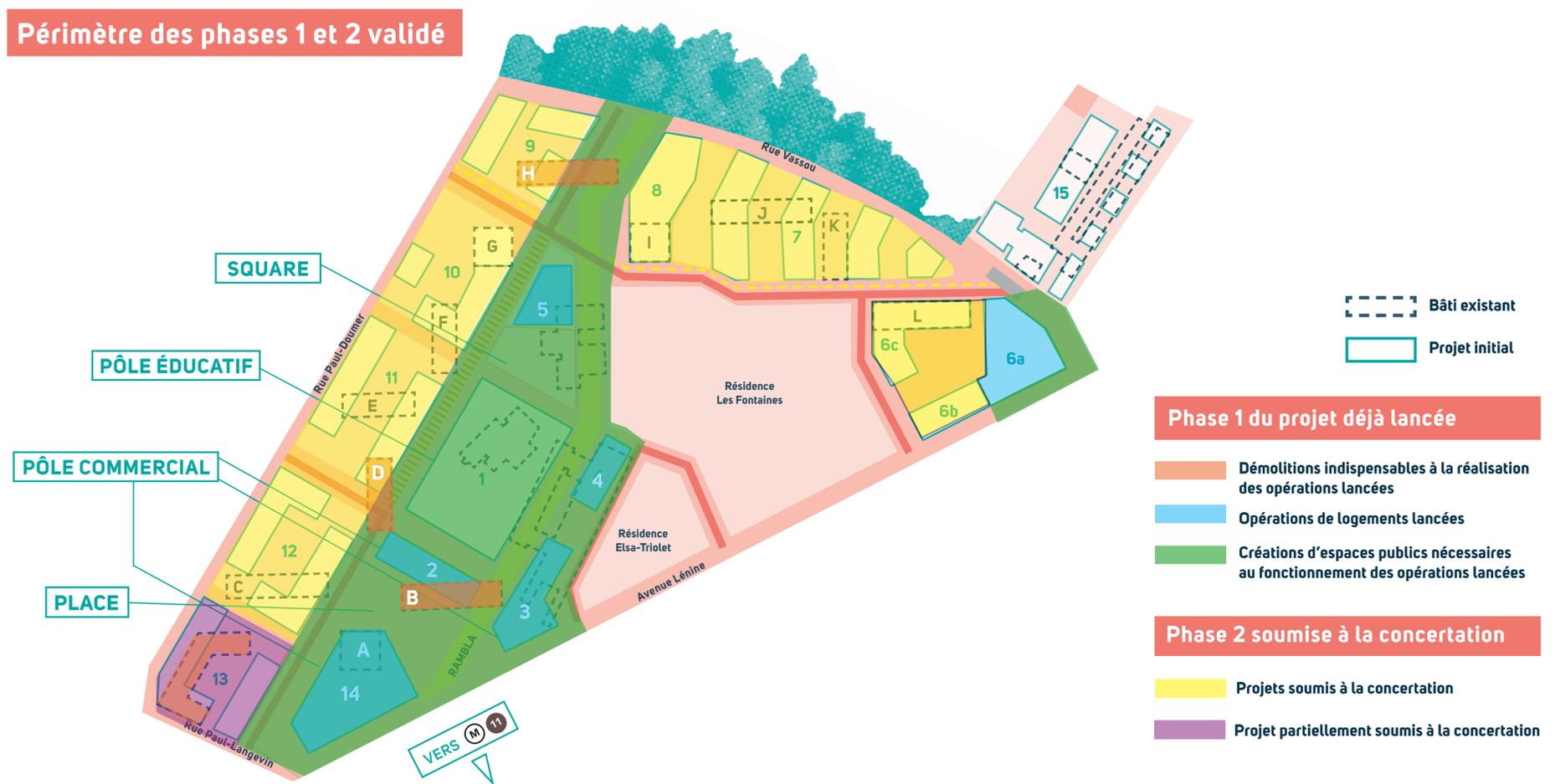


# Gagarine, un projet urbain en 2 phases

Le quartier Youri Gagarine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain dont l'objectif est d'améliorer durablement la qualité de vie des habitants. Initié en 2016, ce projet a été remis en concertation en 2020 par la nouvelle municipalité pour permettre une réorientation répondant avant tout aux besoins des habitants du quartier.



**L'état d'avancement du projet ne permettait pas de revoir le projet à 100%. Un nouveau périmètre a été établi en deux phases :**

**Phase 1.** Déjà démarrée, elle ne pouvait être modifiée pour des raisons juridiques, techniques et financières. Elle concerne notamment la réhabilitation de la tour A, la création de commerces, de nouveaux

équipements publics, la démolition de logements sociaux des bâtiments B, D et H et l'aménagement de nouveaux espaces publics.

**Phase 2.** Elle porte sur 70% des surfaces constructibles du projet initial et fait l'objet d'une démarche de concertation participative et transparente portée par le Comité de pilotage citoyen du projet Youri Gagarine, une nouvelle instance mise en place depuis juillet 2021.

# Gagarine, un projet construit avec les habitants

La construction de ce projet de renouvellement urbain se construit avec et pour ses habitants via une instance dédiée, le Comité de pilotage citoyen Yuri Gagarine.

Des réunions et rendez-vous de concertation sont ouverts à tous les habitants du quartier.

## Le Comité de pilotage citoyen

Il est composé de 40 membres :

- > 25 représentants des locataires de SSDH
- > 5 représentants des associations actives dans le quartier
- > 2 représentants de la copropriété des Fontaines
- > 2 représentants de la résidence Elsa Triolet
- > 2 représentants des nouveaux logements Vassou
- > 2 représentants pour chaque nouvel immeuble
- > et 2 représentant des commerçants

Ces 40 membres bénéficient du même niveau d'information que les élus et les comptes rendus de concertation (ateliers, forums...) sont publics.

## Sa mission :

- Formuler un avis argumenté aux élus sur le devenir du quartier
- Faire émerger des sujets à présenter et débattre collectivement lors des temps de concertation
- Partager la synthèse des échanges réalisés lors de ces temps de concertation élargis



# Gagarine, un projet qui répond aux besoins des habitants

## Le droit au choix

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



## Les critères d'un bon projet définis par les habitants

- Éviter les démolitions ou être relogé dans le quartier
- Un quartier aéré, pas trop de densité, pas de vis à vis
- Des immeubles pas trop hauts et pas trop massifs
- Prévoir une réhabilitation et des constructions de qualité
- Sauvegarder et aménager des espaces verts et espaces publics de qualité
- Assurer la tranquillité publique
- Faciliter les circulations et limiter le stationnement
- Aménager un quartier ouvert sur son environnement, animé et qui favorise la rencontre
- Implanter un City stade

# Quels besoins en logements pour le futur projet ?

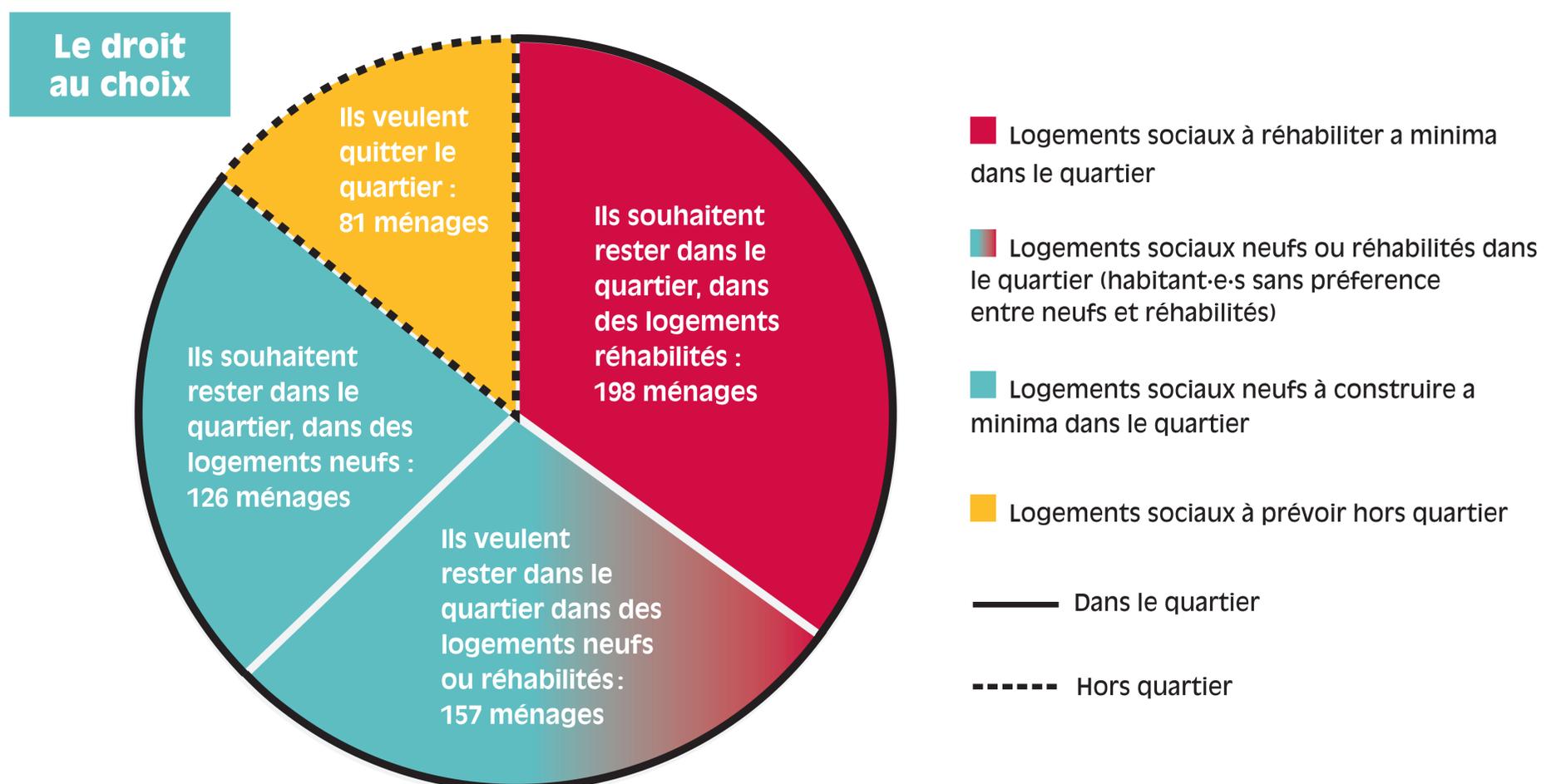
Une enquête sociale a été menée entre juillet et septembre 2021 auprès de 656 ménages, soit 50% des locataires de Gagarine. Celle-ci a été réalisée par le cabinet Le FRENE à la demande de Seine-Saint-Denis Habitat.

Les résultats de cette enquête ont permis de nourrir la réorientation du projet et faciliter la définition de la programmation des logements du quartier.

L'enquête sociale a révélé qu'il serait nécessaire, pour rendre effectif le « droit au choix », d'intervenir sur 481 logements :

- > 198 à 355 réhabilitations de logements sociaux
- > 126 à 283 constructions de logements sociaux neufs.

## Projection des souhaits exprimés par les habitants en terme de logements (562 ménages concernés par la phase 2)



# Pourquoi 2 scénarios d'aménagement?

Différents scénarios d'aménagement ont été travaillés en tenant compte du nouveau périmètre du projet, des résultats de l'enquête sociale et des critères arrêtés par les habitants.

- Trois premiers scénarios ont été présentés en janvier 2022 au Comité de pilotage citoyen avec différentes hypothèses de création d'espaces publics, de forme et de positionnement d'immeubles, et d'éventuelles démolitions.
- À la suite, trois nouveaux scénarios ont été présentés au Comité de pilotage citoyen en mars 2022 puis au Comité technique ANRU en mai 2022 :

**Deux scénarios sans démolition ont été travaillés à la demande des membres du Comité de pilotage citoyen.**

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

**Et :**

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



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

**Aujourd'hui deux scénarios d'aménagement du quartier sont toujours à l'étude : le scénario B et le scénario C.**

**Ces 2 scénarios sont viables financièrement pour la Ville et Est Ensemble sous réserve de l'acceptation par les financeurs de l'ANRU des subventions demandées.**

**Le choix du scénario final, prenant en compte les avis des habitants recueillis durant l'été, sera présenté en septembre 2022 au Comité de pilotage citoyen Gagarine avant d'être présenté au Comité de pilotage ANRU pour validation.**

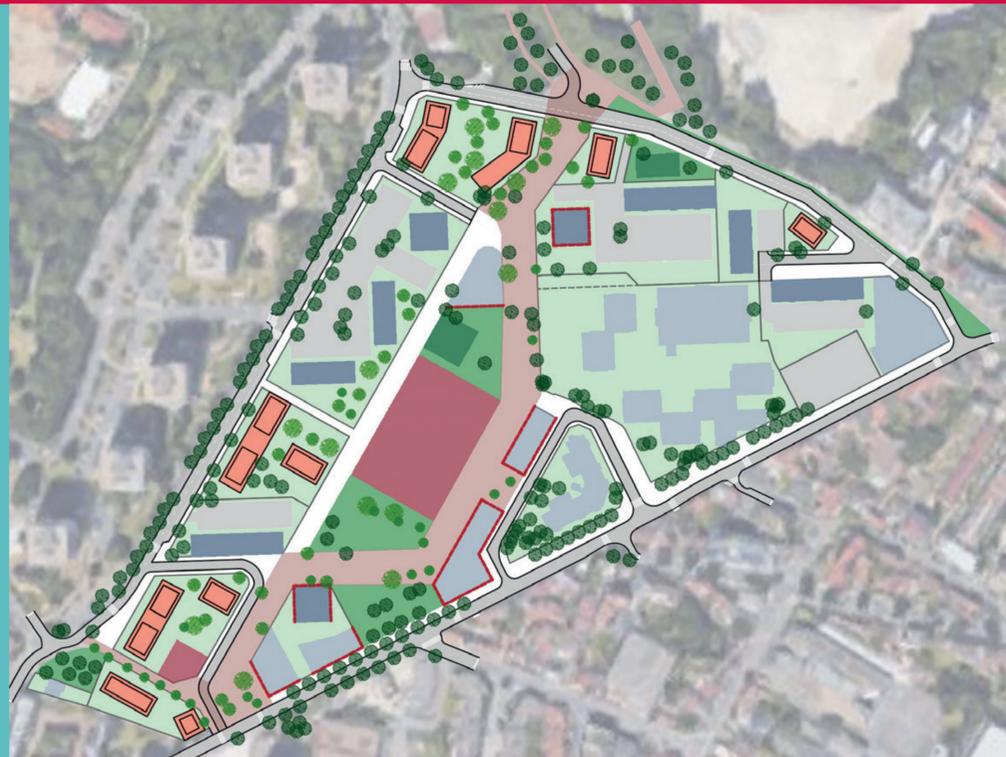
# Le scénario B, un projet incomplet qui ne permet pas de résoudre les difficultés de la phase 1

Le scénario B présente des insuffisances qui ne permettent ni de corriger les erreurs de la phase 1 ni de répondre à toutes les attentes des habitants :

- Les ensembles E, F et G (193 logements) ainsi que I et J (173 logements) sont des immeubles de trop grande taille pour permettre l'aménagement d'un parking sécurisé dédié à l'immeuble
- La conservation des trois tours A, G et I ne permet pas de résoudre les problèmes de stationnement, de vis à vis et de sécurité rencontrés par les locataires
- L'absence de logements sociaux neufs construits (pas de démolition pas de relogement) ne permettra pas aux habitants actuels du quartier qui le souhaiteraient d'emménager dans des logements neufs sans devenir propriétaires (non-respect du droit au choix)
- La zone de forte densité au Nord (tours G, I et lot 5 appelé « paquebot ») n'est pas améliorée
- Il n'y a pas d'ouverture du quartier vers le centre-ville. Le quartier reste tourné sur lui-même et les impasses menant aux bâtiments L et K sont maintenues

## Éléments d'amélioration proposés :

- La construction de bâtiments neufs permet de relocaliser le lot 2 sur un autre emplacement. En lieu et place, un jardin est aménagé à côté de l'école
- L'accès au parc de la Sapinière est amélioré



## Quelques chiffres importants pour la phase 2 :

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

# Le scénario C, un quartier végétalisé et ouvert sur son environnement

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

- Les vis à vis avec les nouvelles constructions sont limités
- Les difficultés de stationnements liées notamment aux tours sont améliorées
- Les espaces extérieurs des bâtiments E, F, J et I (résidence seniors) sont réaménagés (contrôle d'accès, plantations, agrandissement des stationnements)
- Les bâtiments conservés font l'objet d'une forte réhabilitation équivalente aux nouvelles constructions
- Respect du droit au choix avec une partie des constructions neuves dédiés à des logements sociaux
- Résolution des problèmes de sécurité spécifiques aux 3 tours : démolition pour la tour G, création d'une résidence seniors dans les étages bas de la tour I, proposition d'implantation d'un commissariat à proximité de la tour A
- Ouverture du quartier vers le centre-ville grâce à la rue plantée créée à la place du bâtiment K
- La démolition de la tour G permet de limiter la densité du quartier et de mieux relier l'allée Joséphine Baker au parc

- La construction de bâtiments neufs permet de relocaliser le lot 2 sur un autre emplacement. En lieu et place, un jardin est aménagé à côté de l'école



## Quelques chiffres importants pour la phase 2 :

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

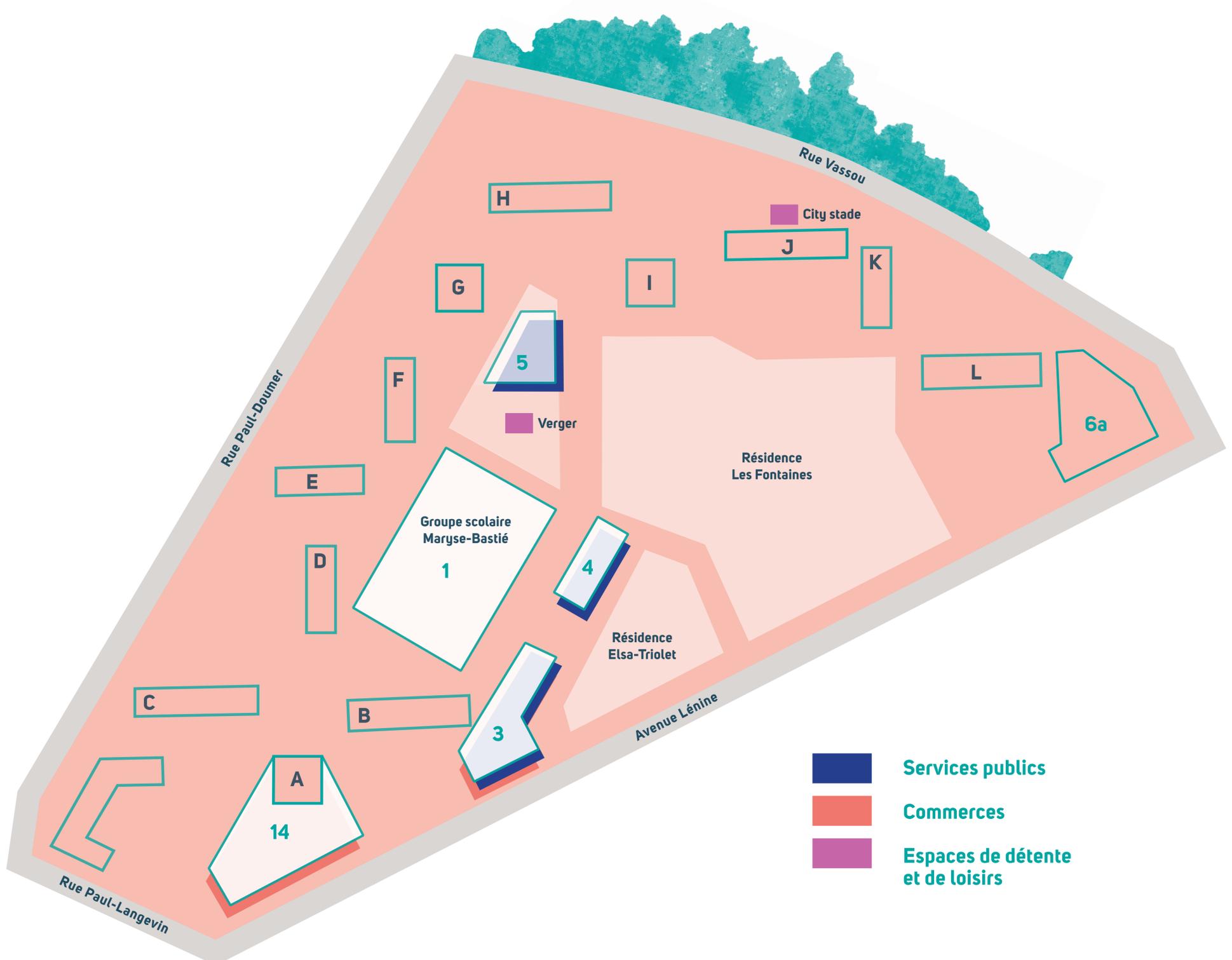
**L'ANRU et les services de l'État ont exprimé lors du Comité technique de mai 2022 une préférence pour le scénario C qui permet une vraie transformation du quartier en matière de mixité sociale et d'organisation urbaine sur le court et le long terme.**

# De nouveaux équipements et commerces dans le quartier

D'ici au mois de septembre 2023, pas moins de cinq équipements vont ouvrir au cœur de Gagarine.

Des nouveaux commerces s'installeront en 2022 et 2023 dans les rez-de-chaussée d'immeubles neufs, libérant l'ancien centre commercial, qui pourra être démoli.

Des lieux pour grandir, apprendre, se divertir, travailler et s'émanciper. Focus sur ces nouveautés.



## LOT 3

### La Fabrique de l'Émancipation

(rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage)

Cet équipement dédié à l'inclusion professionnelle proposera une offre multiple aux habitants en matière de formation et d'insertion professionnelle, d'accès au numérique et d'éducation populaire.

Ouverture prévue : septembre 2023

### Une boulangerie

La boulangerie du centre commercial devrait s'y installer au 2<sup>e</sup> semestre 2022.

## LOT 4

### Le centre social du quartier Gagarine

(rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage)

Le futur centre social proposera de l'accueil de loisirs, des animations pour tous les publics (enfants, ados, adultes), différentes permanences d'accès au droit etc. Le programme précis des activités du centre social sera construit avec les habitants du quartier dès juillet 2022.

Ouverture prévue : septembre 2023

## LOT 5

### Une salle d'activités

(rez-de-chaussée)

Cette salle accueillera des activités sportives et des activités organisées par le centre social.

Ouverture prévue : septembre 2023

### Un espace petite enfance

(au 1<sup>er</sup> étage du lot 5)

Cet espace regroupera un Relais petite enfance (Maison d'assistantes maternelles, lieu ressources pour trouver une garde d'enfant), la Maison des parents, un lieu d'accueil parents-enfants et la ludothèque.

Ouverture prévue : septembre 2023

## DEVANT LE LOT 5

### Un verger et des potagers dans les espaces publics

Le verger et les potagers seront gérés par la Cité Maraîchère de Romainville et des associations volontaires du quartier. Ces espaces permettront l'organisation d'activités autour de l'apprentissage du maraichage et du « bien manger ».

## LOT 14

Le rez-de-chaussée de ce bâtiment devrait accueillir le supermarché Aldi, actuellement installé dans le centre commercial, un tabac presse, une pharmacie et un salon esthétique.

Ouverture prévue : 2<sup>e</sup> semestre 2023.

## FACE AU BATIMENT J

### Un City stade et des équipements sportif légers

(agrès, tables de ping-pong, etc.) seront installés dans le quartier. Le type de City stade et les sports qu'il sera possible d'y pratiquer ainsi que la nature des autres équipements sportifs feront l'objet d'un temps de concertation au 2<sup>e</sup> semestre 2022.

Livraison : 2024

## FACE TOUR A

### Des aires de jeux pour les enfants

Le choix des jeux et leur emplacement feront l'objet d'un temps de concertation au 2<sup>e</sup> semestre 2022.