



# COPIL Citoyen Youri Gagarine

N°4. – 18 février 2022

# Ordre du jour

## Introduction

- 1. Rappel des étapes précédentes**
- 2. Présentation des 3 scénarios répondant aux besoins et souhaits des habitants**
- 3. Synthèse des entretiens individuels du Copil citoyen sur les scénarios**
- 4. Les prochaines étapes**
  - Les prochaines échéances
  - La journée du 19 mars avec les habitants

# 1. Les étapes précédentes

12 juillet 2021 / COPIL d'installation

24 septembre 2021 / COPIL n°2 : premiers résultats de l'enquête sociale

22 octobre 2021 / Atelier de projet élargi : définitions des besoins et des critères d'un bon projet pour le quartier Gagarine

19 novembre 2021 / COPIL n°3 : restitution de l'enquête sociale et de l'atelier de projet

Janvier 2022 : Lettre d'information sur les résultats de l'enquête sociale

*Janvier 2022 : annulation du COPIL du fait de la crise sanitaire*

18 au 31 janvier 2022 : entretiens téléphoniques avec chacun des membres du copil sur les scénarios du projet urbain



18 février 2022 : COPIL n°4 / synthèse des entretiens téléphoniques et propositions d'évolutions des scénarios

# Rappel des résultats de l'enquête sociale sur les souhaits de logement des ménages

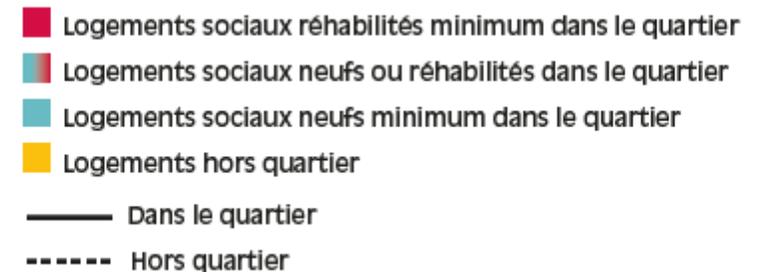
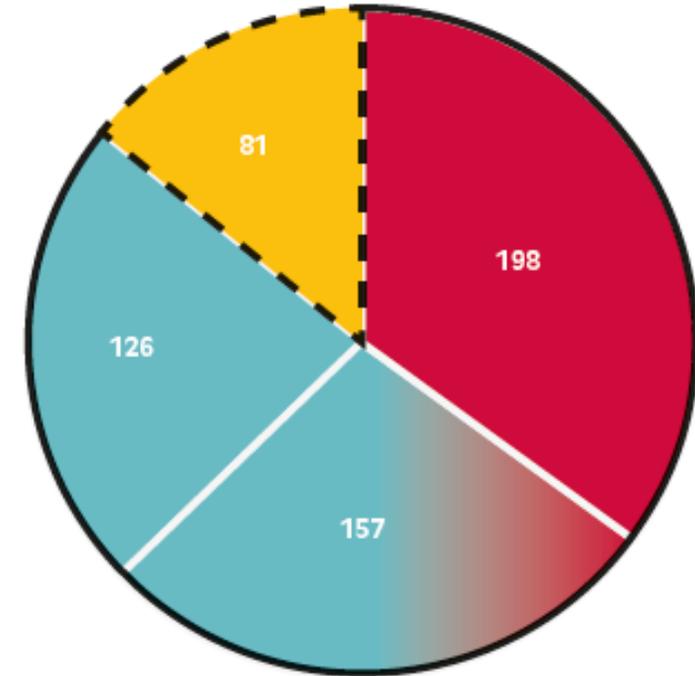
**Application du principe du « droit au choix » de partir ou rester dans le quartier, dans un logement social neuf ou réhabilité**



Pour répondre aux souhaits des habitant·e·s, il est nécessaire de réaliser dans le quartier 481 logements :

- entre 198 et 355 réhabilitations de logements sociaux,
- entre 126 et 283 logements sociaux neufs.

Application des réponses des ménages enquêtés (%) sur les 562 ménages concernés par la phase 2 :



## 2. Présentation des scénarios

# 3 scénarios qui respectent les attentes des habitants exprimées lors des précédentes étapes de concertation

**Les trois scénarios répondent aux critères fondamentaux suivants :**

**1. Le « droit au choix » de partir ou rester dans le quartier, dans un logement social neuf ou réhabilité**

**2. Les critères de qualité du projet :**

- conserver plus d'immeubles que dans le projet initial et donc limiter le relogement
- améliorer le cadre de vie du quartier
- offrir de nouveaux logements et espaces publics
- améliorer les conditions de stationnement et la place de la voiture dans l'espace public
- faciliter le lien avec le parc et le centre-ville, avec le mail des Sentes et le futur métro Gainsbourg
- développer les espaces verts (en conservant les arbres présents) et les espaces de rencontre
- limiter les vis à vis entre les nouveaux bâtiments et ceux conservés
- garantir une qualité de réhabilitation importante des immeubles conservés et des constructions neuves de qualité

**3. La faisabilité financière du projet**

*\*Le volume des démolitions et la densité des constructions, similaires pour les 3 scénarios, permettent un relogement dans le quartier pour tous les ménages qui le souhaitent.*

# Ancien projet (précédente municipalité)

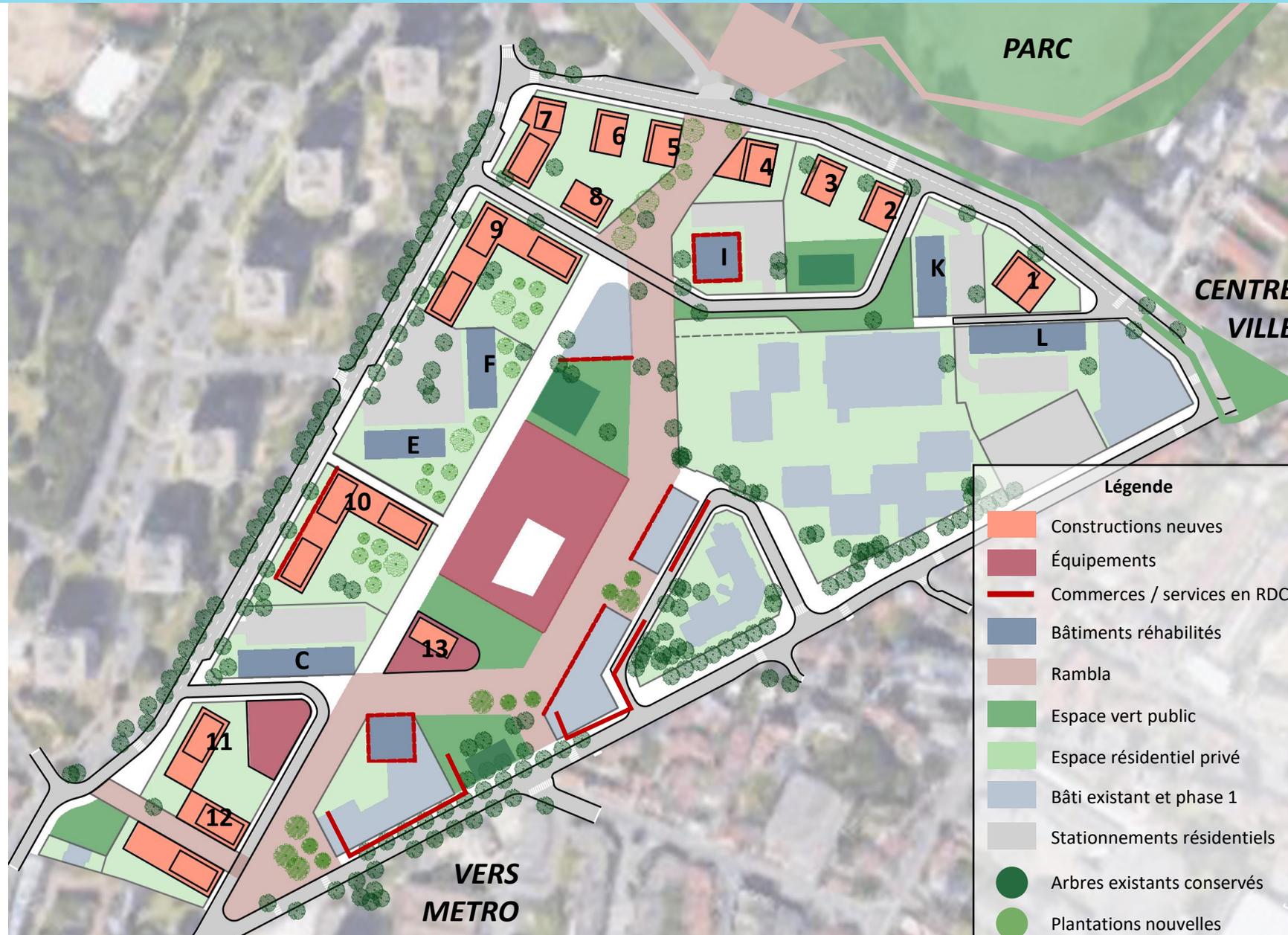


Dans le projet initialement prévu en 2019, **l'ensemble des barres étaient démolies** (463 logements) et seules les trois tours étaient conservées et réhabilitées.

Pour compenser ces démolitions et reconstruire plus de 800 logements, les constructions se retrouvaient dans des situations de **fort vis-à-vis générant une impression de grande densité**.

Afin de proposer des places de stationnement à tous les nouveaux logements, la quasi-totalité des espaces extérieurs se transformaient en **dalles couvrant les parkings souterrains, empêchant de verdir ces espaces** et créant ainsi des îlots de chaleur importants.

# Scénario 1 : autour d'une grande promenade, une transformation forte du nord du quartier en lien avec le parc

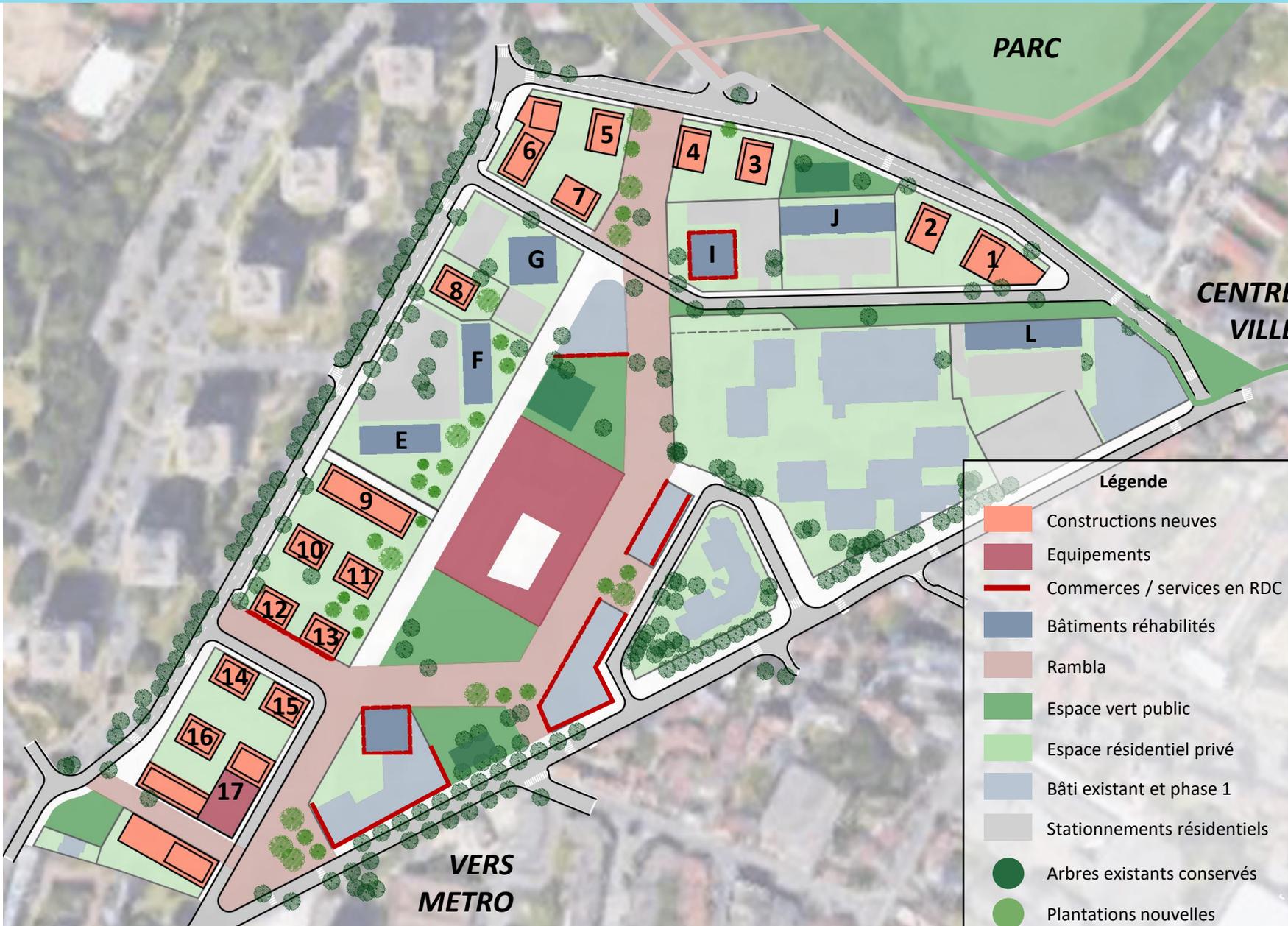


- La **démolition de la tour G** permet de régler ses difficultés de fonctionnement, d'éviter les vis-à-vis et d'ouvrir le quartier vers le parc.
- Le secteur nord du quartier est composé de petits bâtiments avec vue sur parc.
- La **démolition du bâtiment J** permet d'aménager un **square** et requalifier l'entrée nord du quartier avec la **création d'une rue**.
- Les immeubles conservés et résidentialisés disposent de stationnements proches des halls.
- La **tour I** pourrait être dédiée à des **logements spécifiques** (seniors, étudiants...) avec des services et activités adaptés au RDC et R+1.
- Rue Paul Doumer de nouveaux immeubles sont construits en retrait pour mettre valeur **l'allée plantée vers le parc**, les espaces entre les immeubles C, E et F offrent des vues sur le quartier.
- La construction du lot **au sud** de l'école s'accompagne d'un **petit jardin public**.
- Sur la **rue interne** (en blanc sur le plan), les espaces verts privés des nouveaux immeubles et les espaces verts publics créent une **continuité propice à la biodiversité** et au rafraichissement du quartier en cas de forte chaleur
- Un **commissariat** est construit au Sud du quartier face à la tour A (à confirmer).
- Un **city stade** sera construit au nord du quartier

### Quelques chiffres importants :

Environ 500 logements construits (dont 178 sociaux et 322 privés)  
354 réhabilitations  
178 démolitions

# Scénario 2 : à partir d'une grande promenade, des connexions fortes au centre-ville et au sud du quartier vers le futur métro

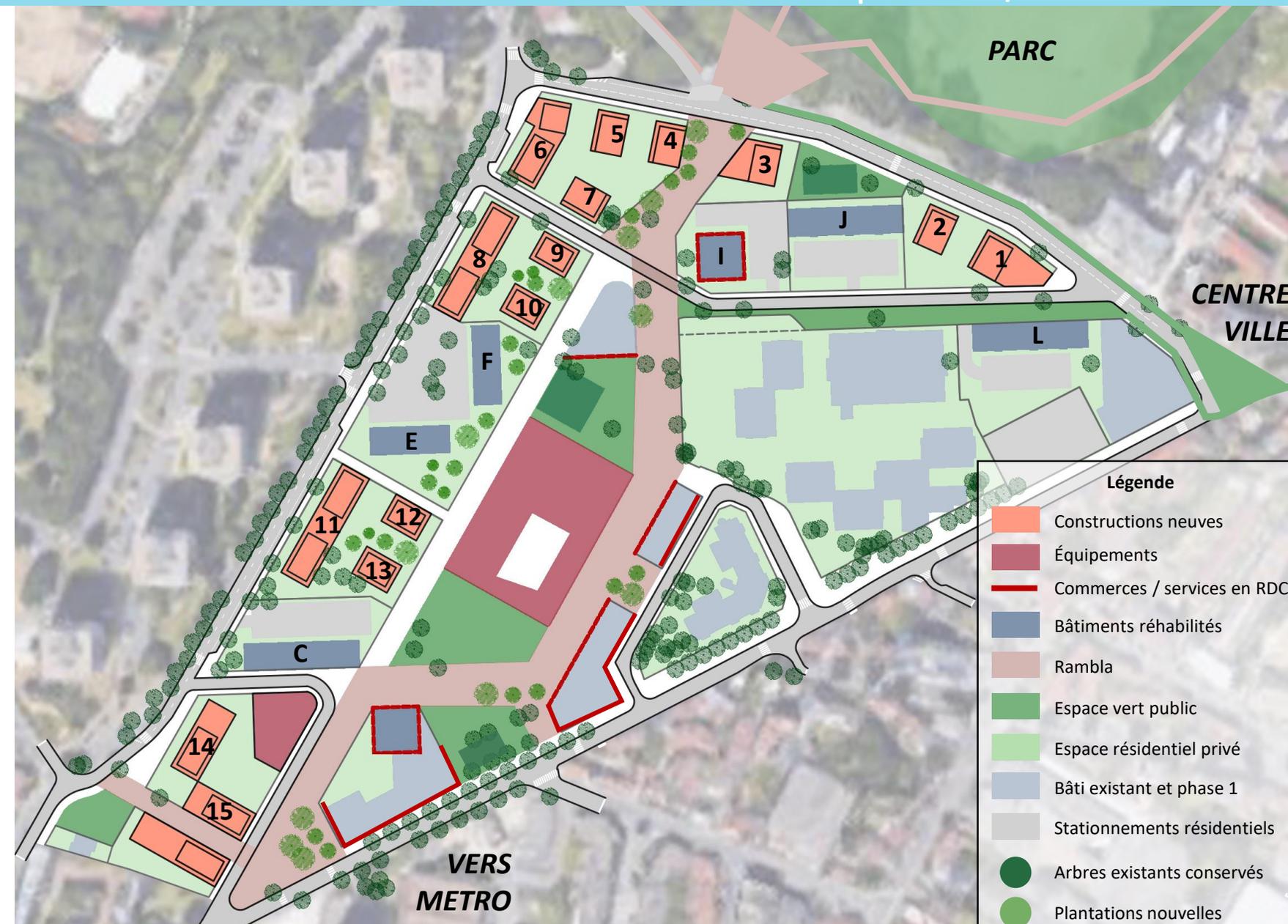


- La **démolition de l'immeuble C** permet un réaménagement de la partie sud du quartier (ouverture du quartier sur l'avenue P. Doumer)
- La non construction du lot au sud de l'école permet la création d'un **véritable jardin avec jeux**. Il ouvre le quartier depuis l'avenue Lénine et met en valeur l'école.
- Le secteur nord du quartier est composé de petits bâtiments avec vue sur parc.
- La **démolition du bâtiment K** permet de lier la rambla au centre-ville par une rue et une promenade nouvelles.
- L'implantation des tours G et I est peu favorable car elle encadre l'entrée nord du quartier (densité).
- La tour I pourrait être dédiée à des logements spécifiques (seniors, étudiants...) avec des services et activités adaptés au RDC et R+1.
- Tous les immeubles conservés disposent de stationnements dédiés mais ces stationnements restent en net déficit pour les tours G et I.
- Sur la rue interne (en blanc sur le plan), les **espaces verts** privés des nouveaux immeubles et les espaces verts publics créent une **continuité propice à la biodiversité et au rafraîchissement du quartier** en cas de fortes chaleurs. Sur la partie nord du quartier, cette trame verte est limitée du fait de la conservation des immeubles actuels.
- Un **commissariat** est construit au sud du quartier sur le parvis (à confirmer).
- Un city stade sera construit au nord du quartier

## Quelques chiffres importants :

Environ 500 logements construits (dont 126 sociaux et 374 privés)  
416 réhabilitations  
116 démolitions

# Scénario 3 : À partir d'une grande promenade, des liaisons multiples vers le parc, le centre-ville et le sud du quartier / futur métro



- La **démolition de la tour G** permet de régler ses difficultés de fonctionnement, d'éviter les vis-à-vis et d'ouvrir le quartier vers le parc.
  - La non construction du lot au sud de l'école permet la création d'un **véritable jardin avec jeux**. Il ouvre le quartier depuis l'avenue Lénine et met en valeur l'école.
  - Le secteur nord du quartier est composé de petits bâtiments avec vue sur parc.
  - La **démolition du bâtiment K** permet de **lier la rambla au centre-ville par une rue et une promenade nouvelles**.
  - Les immeubles conservés et résidentialisés disposent de stationnements proches des halls.
  - La tour I pourrait être dédiée à des logements spécifiques (seniors, étudiants...) avec des services et activités adaptés au RDC et R+1.
  - Rue Paul Doumer de nouveaux immeubles sont construits en retrait pour **mettre en valeur l'allée plantée**, les espaces entre les immeubles C, E et F offrent des vues sur le quartier.
  - Sur la rue interne (en blanc sur le plan), les espaces verts privés des nouveaux immeubles et les espaces verts publics créent une **continuité propice à la biodiversité** et au rafraîchissement du quartier en cas de fortes chaleurs.
  - Un **commissariat** est construit au Sud du quartier face à la tour A (à confirmer).
  - Un city stade sera construit au nord du quartier
- Quelques chiffres importants :**

Environ 500 logements construits (dont 158 sociaux et 342 privés)  
374 réhabilitations  
158 démolitions

# 3. Synthèse des entretiens sur les scénarios

## Entretiens réalisés entre le 18 et le 31 janvier 2022 par téléphone

Nombre de personnes ayant répondu: 26 sur les 33 membres du comité de pilotage citoyen

Durée des entretiens : entre 30 et 50 minutes sur la base d'un recueil de documents et d'une grille d'entretien commune

Format des réponses : les personnes interrogées se sont longuement exprimées sur les scénarios via des commentaires et des réponses ouvertes, raison pour laquelle il a été décidé de réaliser une synthèse thématique et détaillée.

### Résultat de la démarche :

Les membres du Comité de pilotage citoyen ont **globalement adhéré aux 3 scénarios mais pour leur majorité ne se sont pas prononcés sur un scénario préférentiel**. Les personnes interrogées ont fait ressortir par contre des préférences marquées pour certaines parties / secteurs de ces scénarios (voir ci-dessous).

Les personnes qui ont donné une préférence se sont exprimées **en majorité en faveur du scénario 3 (démolition de la tour G et du bâtiment K)**.

Ce choix est dû essentiellement :

- à la forme des bâtiments neufs proposés. Le sujet principal évoqué par les habitants est la notion de densité à travailler finement.
- au souhait d'avoir la rue au nord prolongée au maximum

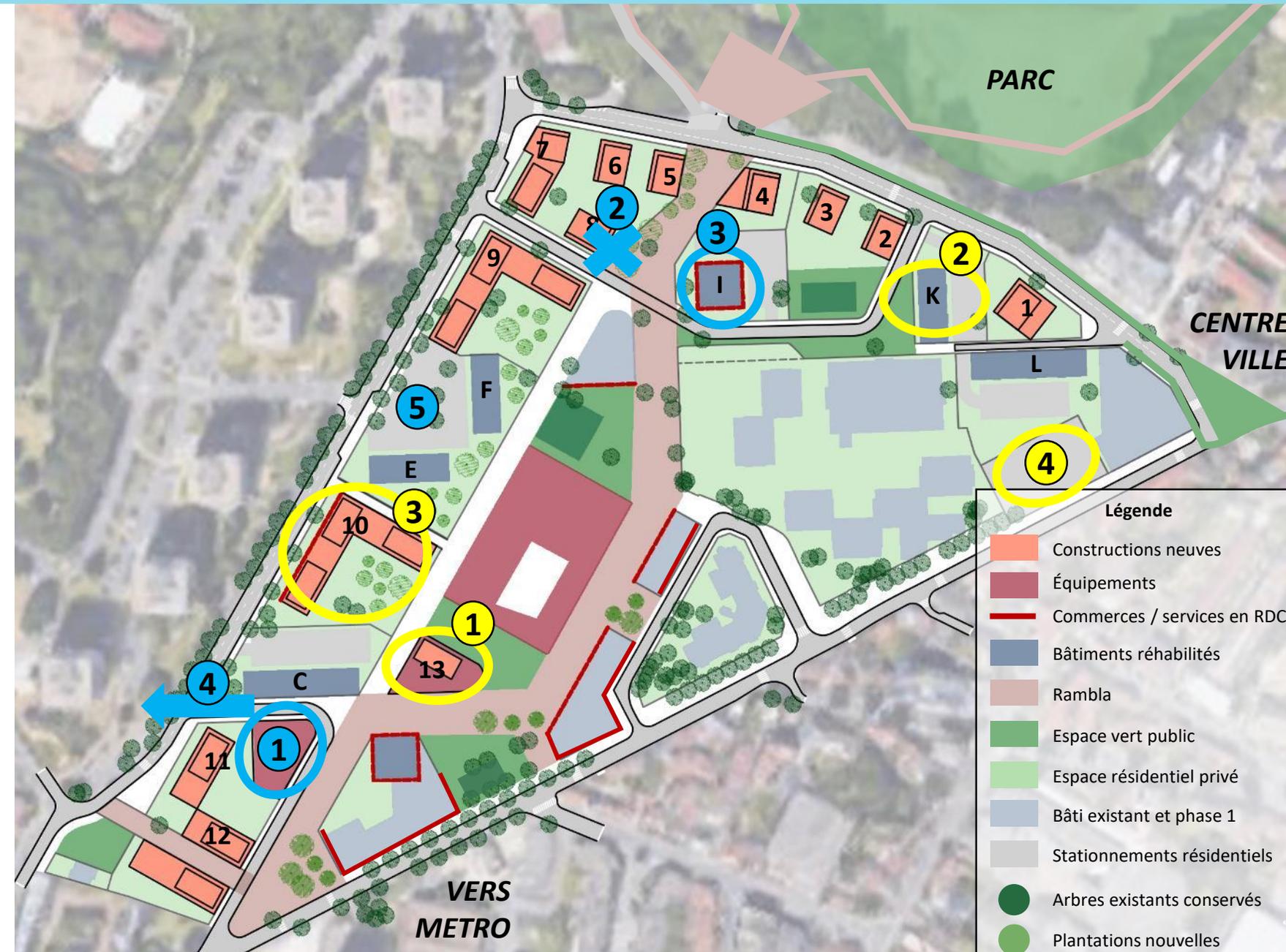
# Scenario 1 commenté

## Avantages du scénario pour les habitants :

1. Construction d'un commissariat
2. Démolition de la tour G qui concentre les difficultés actuelles (vis-à-vis + sécurité)
3. Réhabilitation de la tour I avec un programme de logements destinés aux personnes âgées et étudiants
4. Ouverture vers les Lilas (Avenir) grâce à une rue passant entre le bâtiment C et le commissariat
5. Stationnements résidentialisés des bâtiments conservés

## Inconvénients du scénario pour les habitants :

1. Construction d'un bâtiment au sud de l'école + densité trop forte autour de la tour A
2. Non ouverture du quartier vers le centre-ville du fait de la conservation du bâtiment K
3. Des bâtiments neufs qui donnent une impression de trop forte densité
4. Non aménagement de la station service Total



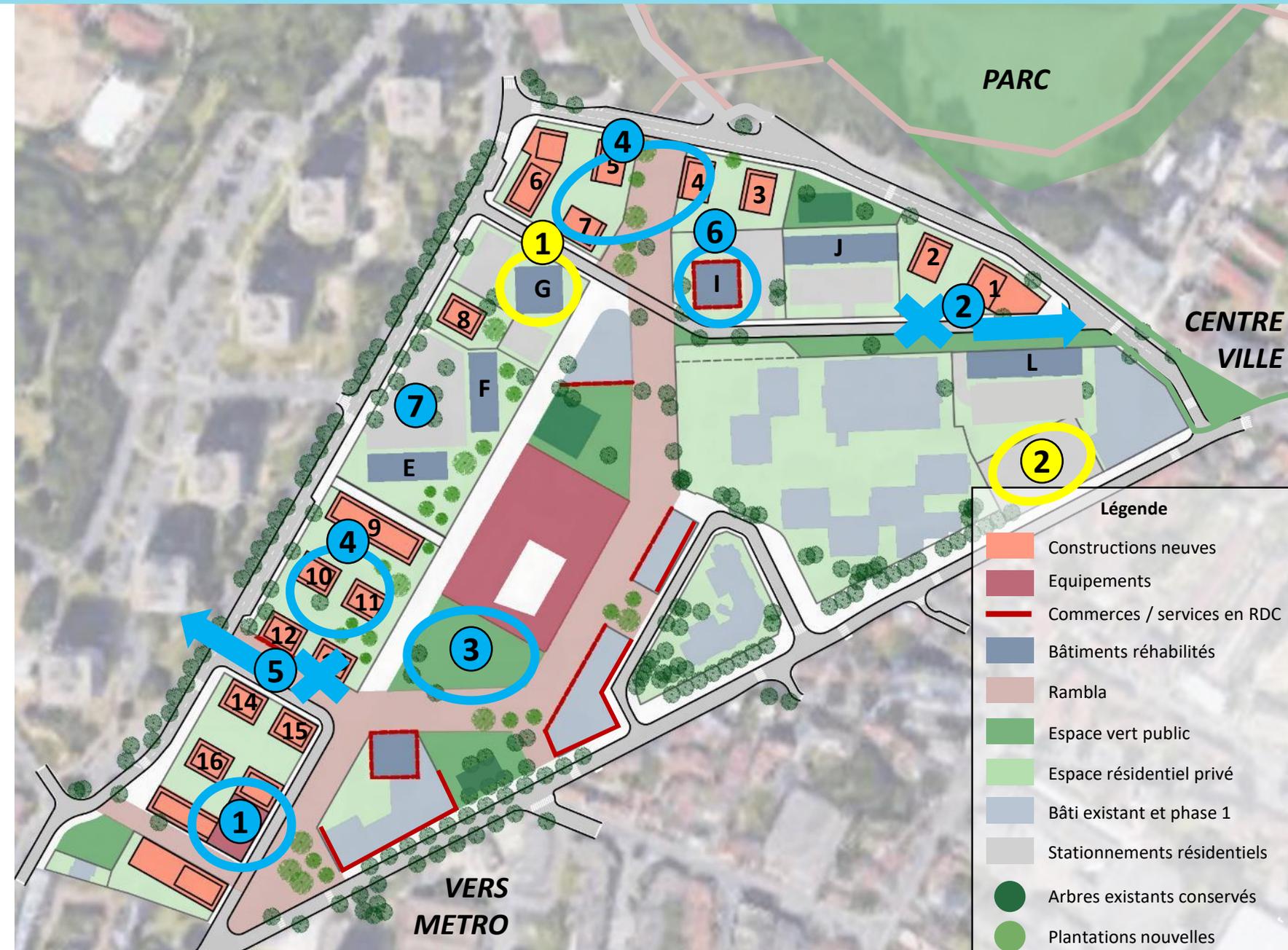
# Scenario 2 commenté

## Avantages du scénario pour les habitants :

1. Construction d'un commissariat
2. Ouverture du quartier vers le centre-ville permise par la démolition du bâtiment K
3. Création d'un parc pour les enfants au sud de l'école
4. Construction de petits plots de logements qui semblent moins denses
5. Ouverture du quartier vers les Lilas (Avenir) grâce à la démolition du bâtiment C
6. Réhabilitation de la tour I avec un programme de logements destinés aux personnes âgées et étudiants
7. Stationnement résidentialisés des bâtiments conservés

## Inconvénients du scénario pour les habitants :

1. Non traitement de la tour G qui concentre les difficultés actuelles (vis-à-vis + sécurité) et dont le stationnement résidentiel est insuffisant
2. Non aménagement de la station service Total



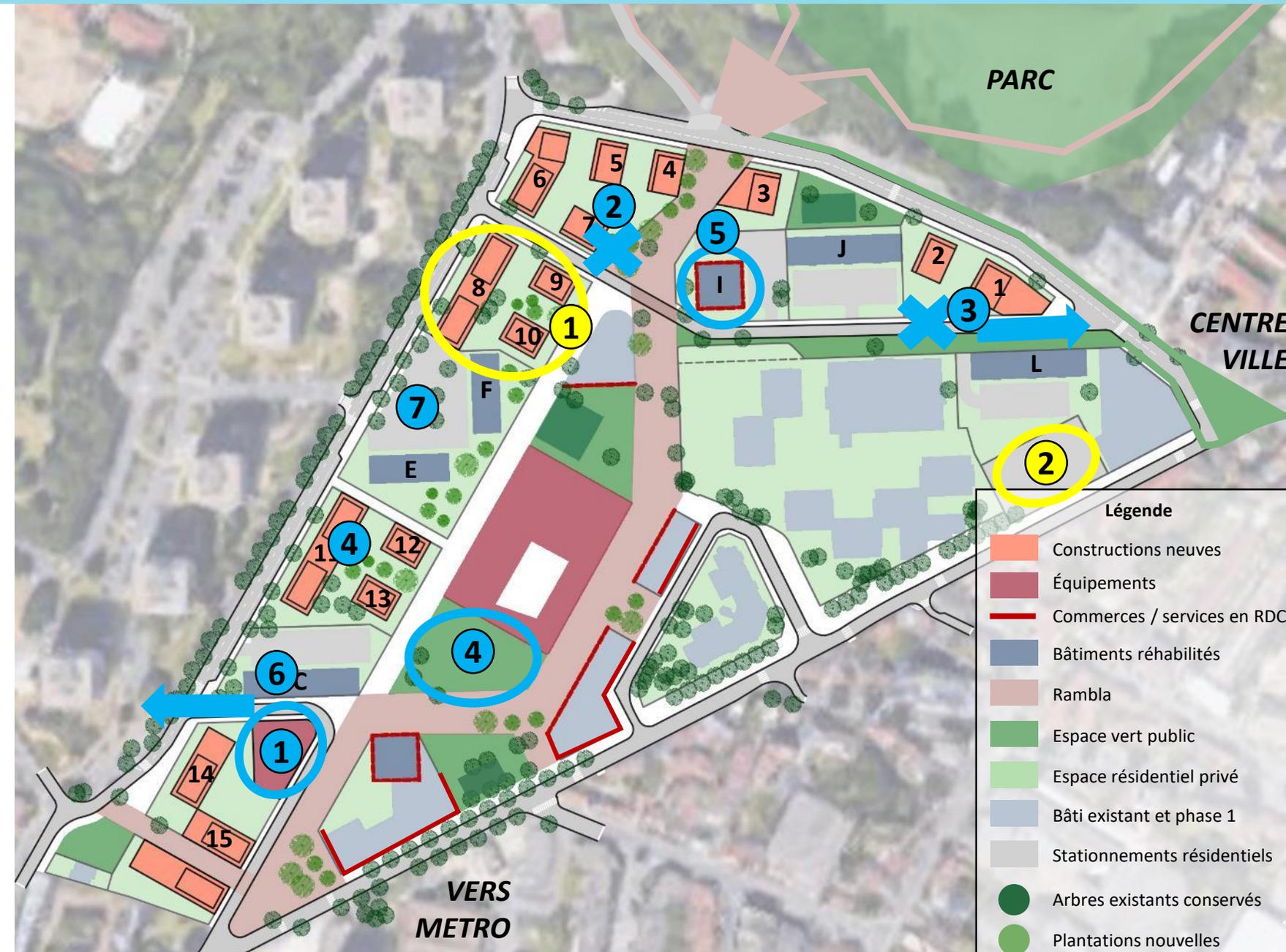
# Scenario 3 commenté

## Avantages du scénario pour les habitants :

1. Construction d'un commissariat
2. Démolition de la tour G qui concentre les difficultés actuelles (vis-à-vis + sécurité)
3. Ouverture du quartier vers le centre-ville permise par la déconstruction du bâtiment K
4. Création d'un parc pour les enfants au sud de l'école
5. Réhabilitation de la tour I avec un programme de logements destinés aux personnes âgées et étudiants
6. Ouverture vers les Lilas (Avenir) grâce à une rue passant entre le bâtiment C et le commissariat
7. Stationnement résidentiel des bâtiments conservés

## Inconvénients du scénario pour les habitants :

1. Des bâtiments neufs qui donnent une impression de trop forte densité et des vis-à-vis entre les bâtiments conservés et ceux construits
2. Non aménagement de la station service Total



# Principaux enseignements des entretiens

## **La majorité des membres du copil souhaite :**

- Un quartier aéré, pas trop de densité
- Des petits immeubles plutôt que des barres
- Des bâtiments pas trop hauts (la moyenne de 6 étages proposée semble convenir)
- Un maximum d'espaces verts
- Un quartier très ouvert sur son environnement (centre-ville, futur métro, parc, Les Lilas)

## **Les points de vigilance :**

- La station Total : beaucoup souhaitent la voir supprimer mais certains préfèrent cette occupation à de nouveaux logements
- Stationnement : trop peu de stationnement actuellement ainsi que dans le projet. La résidentialisation est une bonne idée mais n'est pas suffisante. Idées évoquées : création d'un parking aérien ou souterrain, places numérotées, places et dépose-minutes près de chaque immeuble.
- Sécurité routière :
  - Penser les espaces publics (rues, places, allée piétonne) en distinguant bien les espaces dédiés aux voitures, aux vélos et aux piétons
  - Problèmes de sécurité routière dans et autour du quartier (vitesse voiture, stationnement sauvage)
- Abords de la tour A : attention à ne pas densifier ce secteur qui l'est déjà trop. Pas de bâtiments trop serrés.
- Les commerces : la démolition du centre commercial et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sont très bien accueillis. Certains membres du Copil soulignent l'importance de maintenir des commerces de proximité : superette, boulangerie, pharmacie.

# Principaux enseignements des entretiens

**Il est donc proposé de faire figurer dans la prochaine version des scénarios qui seront présentés à l'ensemble des habitants :**

- La suppression du bâtiment sous le groupe scolaire pour créer un espace vert supplémentaire
- Un débouché de la rue au nord au plus près du centre-ville
- Un stationnement résidentialisé autour des barres (barrières et carte d'accès)
- L'implantation du commissariat au sud du quartier
- La démolition de la tour G qui pose le plus de problèmes de vis-à-vis et de sécurité
- L'implantation du city stade au nord vers le parc
- La création d'un projet d'occupation senior ou senior/étudiants dans la tour I (sous réserve d'études complémentaires SSDH)

**Un travail sur la densité et la forme des bâtiments sera réalisé par les architectes-urbanistes :**

- Hauteur et proximité des bâtiments anciens et nouveaux, les uns avec les autres,
- Architecture des nouveaux bâtiments
- Traitement des espaces verts entre les bâtiments et des abords des constructions

# 4. Les prochaines étapes de la concertation

# Concertation : les étapes passées et à venir

Définition des besoins

COPIL 1 d'installation

COPIL 2 méthodologie et premiers résultats de l'enquête sociale

Atelier élargi 1 besoins et souhaits

COPIL 3 restitution de l'enquête sociale et de l'atelier

Lettre d'info sur les résultats de l'enquête sociale

Co-production du scénario

janvier

Entretiens téléphoniques sur les 3 scénarios

18/02/22 COPIL 4 synthèse des entretiens, évolution des scénarios

19/03/2022 Expo forum sur les scénarios d'aménagement

15/04/2202 COPIL 5 travail sur le scénario de synthèse

10 mai : Cotech Partenaires

Mai: Présentation du scénario de synthèse

Déclinaison du scénario retenu

Mai

COPIL 6 restitution de l'avis des financeurs et plan guide

Mai-juin : ateliers thématiques

Début juillet  
Restitution des ateliers thématiques

Octobre : CE ANRU

# 19 mars : journée projet Gagarine

**SAMEDI 19 MARS, 13H30 À 19H, AU PÔLE MARYSE BASTIÉ**

## **JOURNÉE D'INFORMATION ET DE CONCERTATION SUR LE PROJET URBAIN**

### **Toute la journée :**

- **Expo-Forum sur les scénarios d'aménagement en cours d'élaboration**

De petits groupes d'habitants seront accompagnés par les architectes-urbanistes ou une personne de l'équipe projet qui pourra répondre aux questions et recueillir les avis de façon privilégiée

- **Stand d'information sur les chantiers en cours et à venir :** présence de Seine-Saint-Denis habitat et de l'équipe projet (Ville et Est ensemble)

- **Présence des nouveaux médiateurs du quartier Gagarine**

Les élus seront présents tout au long de la journée pour échanger avec les habitants

### **De 15h à 16h30, balade dans le quartier pour repérer les problématiques de gestion du quotidien**

En présence des habitants, élus, services ville et Est ensemble, bailleur, police, préfecture... Un compte-rendu et un plan d'action seront produits suite à cette balade. Une évaluation des actions correctives sera effectuée en septembre.

# Actualités du quartier

- Arrivée des médiateurs
- Plan d'Installation des Chantiers (PIC) de SSDH
- Lancement du relogement du bâtiment D
- Étude du département sur l'habitat inclusif

# Prochains rendez-vous et désignation des garants

- 28 février 2022 à 17h30 : réunion d'information et de concertation sur la démarche de réemploi des matériaux et son lieu d'animation
- 15 avril à 18h30 : prochain COPIL citoyen – travail sur le scénario de synthèse
- 3 personnes volontaires pour relire le compte rendu de ce copil citoyen ?

**MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !!**