



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°9 – 23 novembre 2022

Ordre du jour

- 1 - Introduction de monsieur le Maire
- 2 - Les étapes de construction du scénario d'aménagement
- 3 - Restitution du Comité de pilotage ANRU du 22 septembre 2022
- 4 - Les enjeux du Comité d'engagement ANRU du 8 décembre prochain
- 5 - Focus sur l'application concrète du droit au choix
- 6 - Les prochaines étapes de la concertation
- 7 - Désignation des volontaires

1. Introduction de Monsieur le Maire

2. Un projet remis en concertation pour répondre aux attentes des habitants du quartier

Initié en 2016, le projet de renouvellement urbain de Gagarine est en phase de révision depuis fin **2020** et fait l'objet d'une concertation approfondie portée par la nouvelle municipalité pour que la transformation du quartier profite avant tout à ses habitants.

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

Phase 1 : partie ne pouvant être modifiée pour des raisons juridiques, techniques et financières : réhabilitation de la tour A, création de commerces, de nouveaux équipements publics, démolition des bâtiments B, D et H et aménagement de nouveaux espaces publics.

Phase 2 : 70% des surfaces constructibles du projet initial. C'est sur cette partie du quartier que porte la concertation pour l'établissement d'un nouveau projet. Concertation portée par le Comité de pilotage citoyen depuis juillet 2021.



2. Des critères co-construits, fils conducteurs du nouveau projet

Le droit au choix, un principe fondateur

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

L'enquête sociale menée entre juillet et septembre 2021 auprès de 656 ménages, soit 50% des locataires de Gagarine, **a nourri la réorientation du projet et guidé la programmation des logements du quartier.** Ainsi, pour répondre au « droit au choix », il faudra :

- Réhabiliter entre 198 et 355 logements sociaux
- Construire entre 126 et 283 logements sociaux neufs

Les critères d'un bon projet définis par les habitants

- Éviter les démolitions ou garantir le relogement dans le quartier
- Un quartier aéré, pas trop dense, pas de vis-à-vis, des immeubles pas trop hauts et pas trop massifs
- Des réhabilitations et des constructions de qualité
- Sauvegarder et aménager des espaces verts et des espaces publics de qualité
- Assurer la tranquillité publique
- Faciliter les circulations et limiter la place de la voiture
- Aménager un quartier ouvert sur son environnement, animé et qui favorise la rencontre

2. Retour sur l'évolution des scénarios

Sur la base du nouveau périmètre du projet, des résultats de l'enquête sociale et des critères arrêtés par les habitants, différents scénarios d'aménagement ont été travaillés :

→ Janvier 2022 : 3 scénarios présentant différents espaces publics, positionnement et démolitions d'immeubles.

→ Mars 2022 : **2 scénarios sans démolition travaillés à la demande du Copil citoyen :**

- **Le scénario A** : sans démolition et construction autres que celles prévues dans la phase 1 du projet.
- **Le scénario B** : sans autre démolitions que celles de 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 au Copil citoyen du 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.

Attention, les scénarios B et C sont viables financièrement pour la Ville et Est Ensemble sous condition de validation du projet par l'ANRU qui octroie les subventions permettant la réalisation du projet.

2. Retour sur l'évolution des scénarios

Vendredi 22 juillet, mardi 23 août et mardi 6 septembre, à l'occasion d'une exposition sur le projet urbain, les scénarios B et C d'aménagement du quartier ont été présentés à la population.

110 personnes se sont exprimées seules ou en petit groupe, soit 77 contributions

38 contributions (individuelles ou collectives) ont exprimé une préférence sur un scénario.

- **34 contributions en faveur du scénario C** car :

- Seule une démolition pourrait régler les problématiques structurelles de la tour G (balcons, fissures, fuites...)
- La démolition de G permettrait une réduction des vis-à-vis, la création d'une vraie « belle » entrée vers le parc
- Il permet d'apporter de meilleures solutions de stationnement et ainsi de libérer de l'espace pour la verdure
- Il permet d'ouvrir le quartier grâce à la création de cheminements de qualité vers le centre et le parc

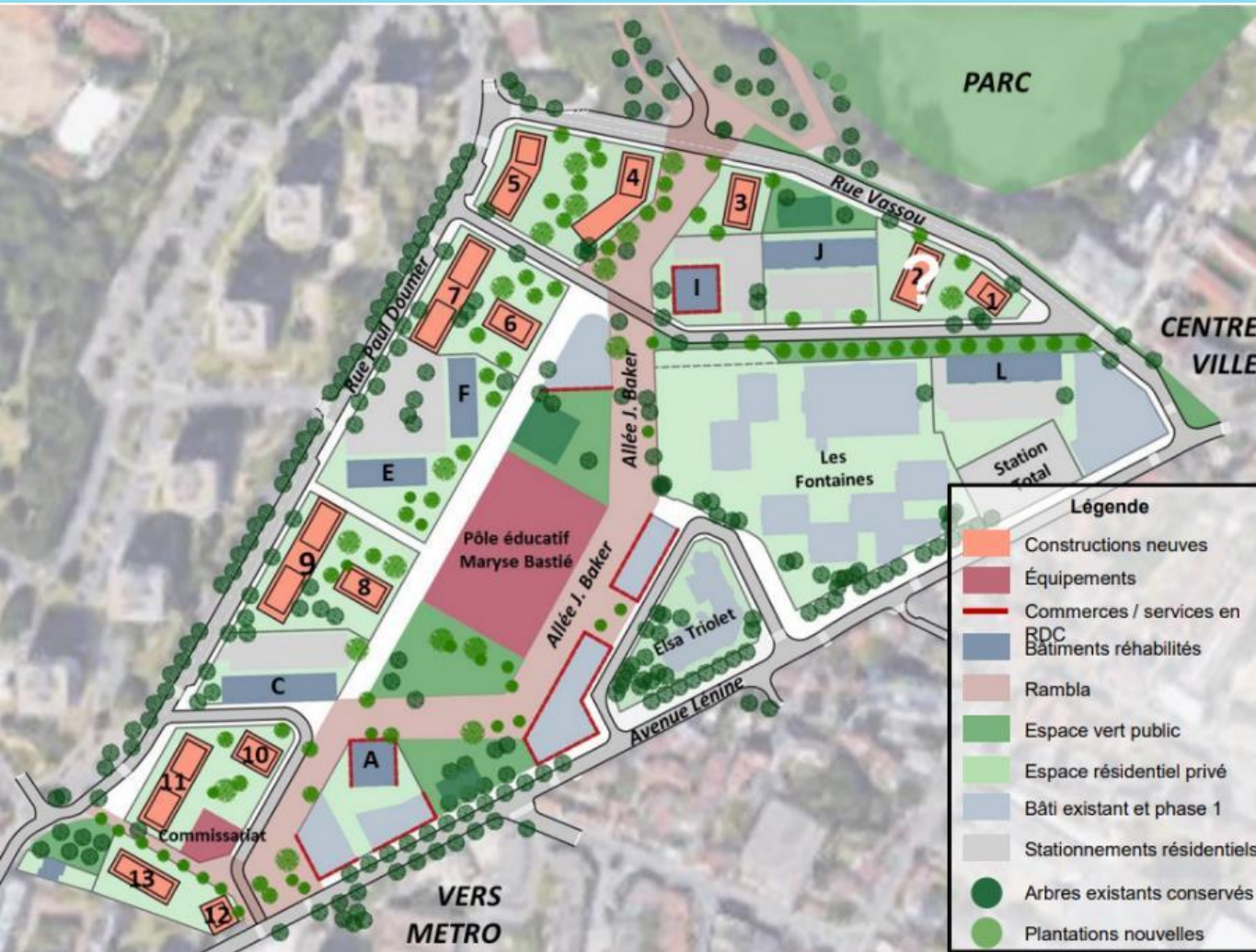
- **4 contributions pour le scénario B**

- Pas plus de démolition pour garder la cité comme elle est
- Plus de mixité sociale en ne créant pas de logements sociaux supplémentaires

→ **La démolition de la tour G semble acceptée alors que celle du bâtiment K soulève encore des interrogations. C'est le scénario C, avec cette réserve, qui a été présenté lors du Comité de pilotage ANRU de septembre 2022.**

→ **Les autres enjeux soulignés lors des temps d'exposition sont les suivants** : respect du droit au choix, exigence de réhabilitations très qualitatives, limitation des vis-à-vis, amélioration de la tranquillité publique et du stationnement, plus de communication sur site.

2. Le scénario présenté lors du Copil ANRU du 22/09/22



Le scénario d'aménagement présenté à l'ANRU lors du Comité de pilotage du 22 septembre est le scénario C, avec une réserve sur la démolition du bâtiment K, encore en discussion.

Les caractéristiques du scénario :

- **Respect du droit au choix**
- **Limitation de la densité**, de la hauteur des bâtiments et **des vis-à-vis**
- Démolition de la tour G permettant la création d'une **entrée qualitative** de quartier, de limiter les vis-à-vis et de remédier aux conditions d'habitat jugées insatisfaisantes par les locataires.
- **Ouverture du quartier vers le centre-ville, le parc et le futur métro** grâce au prolongement de l'allée J. Baker et à la promenade plantée permise par la démolition de K
- **Amélioration des conditions de stationnement** (résidentialisation, démolition d'une tour, projet résidence service tour I) **et des cheminements piétons et cyclables**
- Réhabilitation ambitieuse **des bâtiments conservés pour éviter un quartier à 2 vitesses**
- Offre de **nouveaux équipements et services à la population**
- **Amélioration de la tranquillité publique** : désenclavement du quartier, implantation d'un commissariat, traitement des 3 tours, residentialisation des accès
- **Maintien et création d'espaces verts** (verger, bandes potagères, promenade plantée) et **de lieux de rencontre** (grande place, allée piétonne, promenade plantée, aire de jeu, city stade)

Quelques chiffres importants pour la phase 2 :

- Construction de 456 logements (dont 158 sociaux et 298 privés)
- 374 logements réhabilités
- 158 logements démolis

3. Restitution du Copil ANRU du 22/09/22

En introduction, le maire de Romainville a rappelé son objectif de **construire avec les habitants de Gagarine, un projet de renouvellement urbain qui leur profite avant tout**. Il a précisé qu'un scénario était en cours d'atterrissage avec un questionnement sur le devenir du bâtiment K. Ce scénario répond aux critères construits avec les habitants :

- Respect du principe de droit au choix
- Moindre densification
- Moins de démolition que dans le projet de l'ancienne municipalité
- Des réhabilitations de qualité...

Les points positifs soulignés par l'ANRU et ses partenaires

- **La qualité et l'ambition de la concertation** menée sont saluées par tous les partenaires
- **Le scénario C est jugé très qualitatif** par les partenaires qui **affichent tous une préférence pour la version avec une démolition du bâtiment K** qui permet un réaménagement de l'ensemble du quartier dont la partie nord-est qui ne serait pas touché sinon. Il permet de mieux relier le cœur du quartier au centre-ville grâce à la création d'une rue est-ouest
- **L'extension du périmètre aux Lilas** permet l'implantation d'un commissariat, appuyé par la préfecture, et de travailler le lien entre les deux communes, nécessaire au regard des violentes rivalités entre bandes

3. Restitution du Copil ANRU du 22/09/22

L'ANRU a aussi exprimé des réserves :

1 - Une mixité sociale insuffisante :

- le « droit au choix » va à l'encontre des règles de l'ANRU qui souhaite la reconstruction et donc le relogement à l'extérieur du quartier. La possibilité de reconstruire du logement social au sein de Gagarine devra faire l'objet d'une dérogation, non garantie à ce jour.
- Parmi les logements sociaux reconstruits, le projet présente une trop grande part de PLAI (logement social pour les plus modestes). L'ANRU rappelle que la mixité doit se retrouver aussi au sein de l'offre de logement social avec du PLAI, du PLUS et du PLS.

Reconstruire 50% de PLAI, nécessaire pour le respect du droit au choix, serait doublement dérogatoire et ne s'inscrit pas dans les principes de l'ANRU.

- L'ANRU a laissé entendre qu'une dérogation serait possible si la mixité sociale est démontrée à l'échelle du quartier vécu (+ les Fontaines, Elsa Triolet et les alentours) et si des solutions sont trouvées pour construire moins de PLAI.
- L'option des minorations de loyers proposée par l'ANRU pose des difficultés aux collectivités et à SSDH qui ont demandé à l'ANRU de mieux prendre en compte les niveaux de ressources des ménages à reloger.

3. Restitution du Copil ANRU du 22/09/22

2 – Le relogement, clé de la réussite du projet

La mobilisation de tous les contingents : Est Ensemble, la Ville et SSDH demandent aux autres partenaires de prendre « leur part » dans les relogements en mettant à disposition une part importante de leur contingents (logements dont ils gèrent les attributions) car à ce jour, l'effort n'est pas réparti de manière équivalente entre les partenaires.

Cette mobilisation doit être mise en œuvre dès à présent pour les locataires du bâtiment D.

Construire en priorité les immeubles dédiés au logement social

Pour permettre le respect du droit au choix, notamment des 158 ménages souhaitant rester dans le quartier dans du logement social neuf, il faut que les premiers bâtiments construits soient dédiés au logement social, avec au moins 50% de PLAI.

Bien anticiper le relogement dans l'existant

L'ANRU demande à SSDH d'anticiper au maximum les relogements dans l'ancien en laissant vacants certains logements qui se libéreraient dans les années à venir. SSDH souligne que laisser des logements vacants trop longtemps représente un manque à gagner trop important.

3. Restitution du Copil ANRU du 22/09/22

3 – Des programmes de réhabilitation et de résidentialisation insuffisamment détaillés

Afin d'éviter que ne se développe un quartier à deux vitesses, l'ANRU a demandé à SSDH de détailler les programmes de résidentialisation (sécurisation des accès, délimitation des espaces, végétalisation) et de réhabilitation notamment en matière d'architecture des façades et des ouvertures.

4 – Une amélioration des conditions de stationnement à démontrer

L'ANRU souhaite que les solutions apportées pour améliorer le stationnement, fort enjeu sur le quartier, soit beaucoup plus détaillées : mise à disposition du parking silo, nombre de places par bâtiment, solutions pour les tours, réversibilité si les besoins diminuent avec l'ouverture du métro.

5 – Une adaptation des logements au vieillissement de la population à anticiper

A Gagarine, 46% des 2400 habitants ont plus de 60 ans, mais seuls 15 logements de SSDH sont adaptés. Les travaux de réhabilitation seront l'occasion de répondre à cette demande par l'adaptation des logements des personnes concernées et ce, en plus du projet d'habitat inclusif de la tour I.

3. Restitution du Copil ANRU du 22/09/22

Les membres du Comité de pilotage présents ont interpellé les partenaires à plusieurs sujets :

- La règle de ne pas reconstruire de logement social sur site qui conduit à déplacer des habitants qui souhaitent rester dans un quartier dans lequel ils se sentent bien au nom de la mixité sociale est incompréhensible.
- Pourquoi démolir et reconstruire alors que des réhabilitations sont plus écologiques et certains logements anciens plus qualitatifs que le neuf ?
- Le projet proposé est moins dense que celui de l'ancienne municipalité mais il l'est quand même. Pourquoi densifier ?

Mme Rackette, sous-préfète a répondu en expliquant les objectifs de l'Etat :

- Répondre à la pénurie de logements en Seine-Saint-Denis en construisant davantage et donc en densifiant
- Améliorer durablement la qualité de vie des habitants dans le cadre de la politique de renouvellement urbain et en rénovant les passoires thermiques. A ce sujet, elle assure que réhabiliter n'est pas toujours plus économique et écologique que démolir et reconstruire.

4. Les enjeux du Comité d'engagement ANRU du 8/12/22

Le 8 décembre prochain a lieu le Comité d'engagement ANRU. Ce rendez-vous sera décisif pour le projet de renouvellement urbain de Gagarine.

Lors de ce rendez-vous, le projet sera présenté dans sa version définitive à l'ensemble des partenaires de l'ANRU pour examen, validation et définition de la participation financière.

Quels types de réponses pourrait faire l'ANRU ?

→ L'ANRU valide le projet et le finance à hauteur de l'enveloppe sollicitée

→ L'ANRU émet des réserves et ne finance qu'une partie du projet

→ L'ANRU ne valide pas le projet et donc ne donne aucun financement

La réponse écrite de l'ANRU et de ses partenaires devrait intervenir en février 2023.

4. Les enjeux du Comité d'engagement ANRU du 8/12/22

Au regard des réserves et demandes d'éclaircissement demandées par l'ANRU lors du Comité de pilotage de septembre, **un financement partiel du projet Gagarine est à craindre.**

Pour cette raison, la Ville de Romainville et Est Ensemble ont décidé de recentrer le projet sur les enjeux prioritaires et de défendre en comité d'engagement :

- **le scénario d'aménagement C** qui permet une transformation qualitative de l'ensemble du quartier
- **le respect du droit au choix comme principe fondateur et non négociable du projet Gagarine.** Pour cela, les collectivités demandent :
 - L'autorisation de reconstruire du logement social dans le quartier
 - L'autorisation de reconstruire la part nécessaire de PLAI pour reloger les habitants qui souhaitent rester dans le quartier dans du neuf
 - La réservation des premiers immeubles construits pour le logement social
 - La mobilisation de tous les contingents des partenaires

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

UN PROJET, UN PRINCIPE : LA GARANTIE DU DROIT AU CHOIX

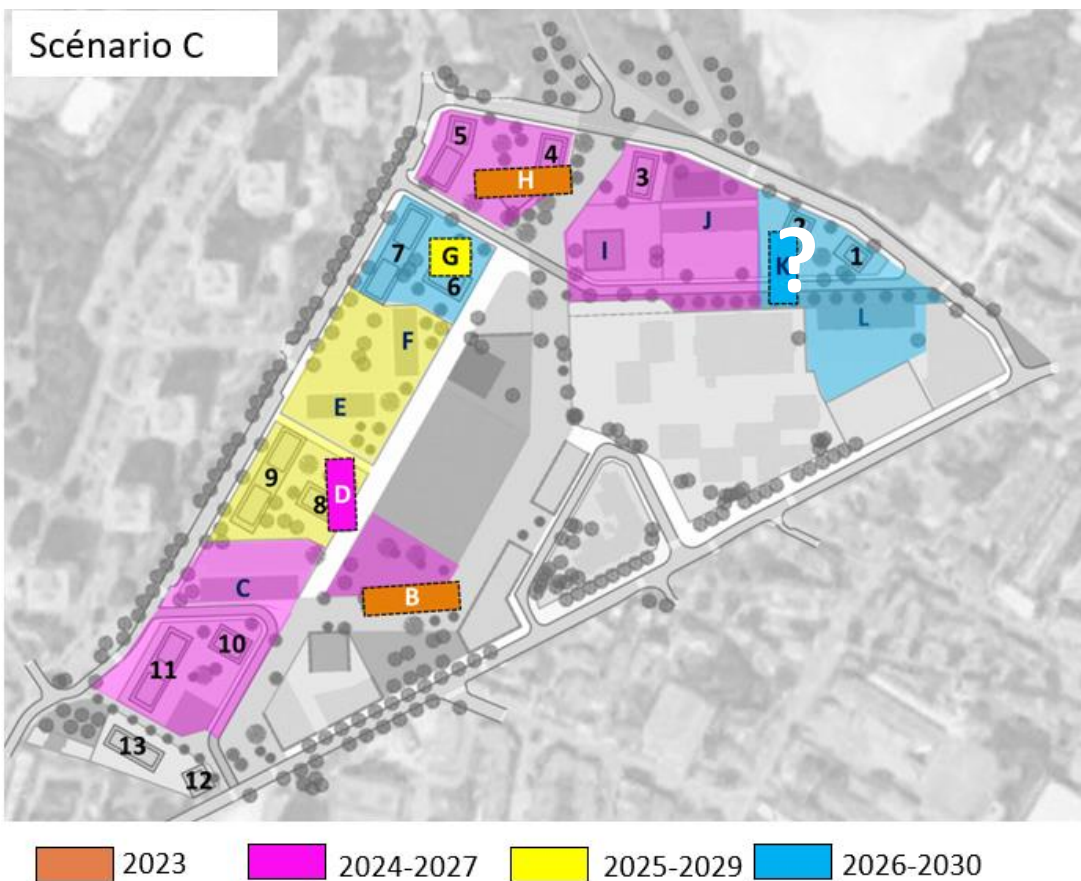
Le NPNRU Gagarine a été révisé par la nouvelle municipalité autour d'un principe : **le droit au choix**

Le droit au choix est l'engagement à respecter et mettre en œuvre le souhait des locataires des bâtiments démolis lors de la phase 2 du NPNRU Gagarine, soit :

- être relogé dans le quartier dans un logement social neuf
- être relogé dans le quartier dans un logement social ancien
- être relogé dans un autre quartier de Romainville
- être relogé dans une autre commune
- l'accession sociale à la propriété pourra être envisagée pour les ménages répondant aux critères d'éligibilité, dans la limite de l'offre disponible au moment du relogement

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

1^{ère} condition de la garantie du droit au choix : un phasage des opérations permettant une reconstitution de l'offre de logements sociaux avant de démolir à Gagarine



Calendrier prévisionnel de la reconstitution de l'offre en logements sociaux :

Construction du lot 3 (30 logements sociaux) : **début 2026** (terrain à disposition à ce jour – estimation d'un PC accordé et purgé en 2024)

Construction du lot 4 (58 logements sociaux) : **mi-2026** (fin démolition du bâtiment H estimée au 1^{er} semestre 2024)

Démolition de la tour G (111 logements sociaux) : devra intervenir après la construction des lots 3 et 4

Construction du lot 9 (70 logements sociaux) : **début 2027** (fin démolition du bâtiment D estimée au 1^{er} semestre 2025)

Démolition du bâtiment K (40 logements sociaux) : après la construction du lot 9

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

2^{ème} condition de la garantie du droit au choix :

Réserver les logements sociaux du quartier Gagarine et des rues à proximité immédiate pendant la phase de relogement

Conformément aux résultats de l'enquête sociale menée en 2021, environ 2/3 des ménages du quartier Gagarine avaient exprimé leur souhait de rester dans le quartier.

Pour disposer d'un nombre de typologies (T2, T3, T4,...) et de catégories de financements suffisantes (PLAI, PLUS, PLS), il faudra que Seine-Saint-Denis Habitat réserve les logements sociaux laissés vacants dans le quartier ou à proximité immédiate.

Ils permettraient, avec la reconstitution de 158 logements sociaux neufs, dans le quartier (lots 3, 4, et 9 de la phase 2), de disposer d'une offre de logements sociaux suffisante pour garantir le choix d'être relogé dans le quartier.

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

3^{ème} condition de la garantie du droit au choix :

Bénéficiaire d'une partie des logements vacants des autres quartiers de Romainville et des autres communes de Seine-Saint-Denis pour le relogement des ménages des bâtiments démolis de la phase 2 du NPNRU Gagarine



Le taux de rotation est peu élevé à Romainville et dans les autres communes de Seine-Saint-Denis : environ 3% des logements sociaux sont laissés vacants par an et seule une partie d'entre eux pourra être consacrée au relogement des ménages.

→ Une **enquête sociale préalable au relogement** devra être réalisée en amont des opérations de démolition et de construction pour connaître les besoins exacts en typologies (T1,T2,...), et catégories de financements (PLAI, PLUS, PLS), afin de pouvoir respecter les choix de relogement des locataires.

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

4^{ème} condition de la garantie du droit au choix : une mobilisation de tous les réservataires de logements sociaux

Le contingent d'Action Logement :

Environ 20% des logements sociaux construits neufs sur Gagarine + environ 10% des logements sociaux de Romainville.

Action Logement ne relogera que les ménages comprenant un salarié d'une entreprise versant la PEEC (ancien 1% patronal).

Le contingent de l'État :

30% des logements neufs du quartier Gagarine + environ 30% des logements sociaux en Seine-Saint-Denis.

L'Etat contribue à la hauteur de la contribution de la Ville.

Le contingent de la Ville :

20% des logements neufs du quartier Gagarine si la Ville garantit les emprunts + environ 8% des logements sociaux de la Ville.

Le contingent du bailleur social relogeur :

Part restante des logements neufs + logements sociaux de son patrimoine laissés vacants.

➤ Une **mobilisation très forte de tous les réservataires** est une condition essentielle pour garantir le droit au choix, et éviter que la phase de relogement ne s'étire dans le temps.

5. Focus sur l'application concrète du droit au choix

Proposition d'un travail collégial avec le Comité de pilotage citoyen pour rédiger le « **Protocole d'accord de la concrétisation du droit au choix** » en 2023 qui comprendrait :

- les modalités opérationnelles de relogement (déménagement, décohabitants,...) déjà travaillées avec le Copil citoyen et Seine-Saint-Denis Habitat
- les engagements des différents réservataires (État, Action Logement, bailleur, ville) en matière de relogement pour garantir le droit au choix.

Il intégrerait donc les éléments d'une Charte locale de relogement, et les dispositions particulières permettant de garantir le droit au choix.

6. Les prochaines étapes de concertation

8 décembre 2022 : Comité d'engagement ANRU

Début février 2023 : réponse écrite de l'ANRU

Printemps 2023 : début des concertations thématiques (stationnement, espaces publics, réhabilitation etc.)

6. Les prochaines étapes de concertation

Parmi les sujets qui seront abordés lors des concertations thématiques, il y a celui du plan de circulation du quartier.

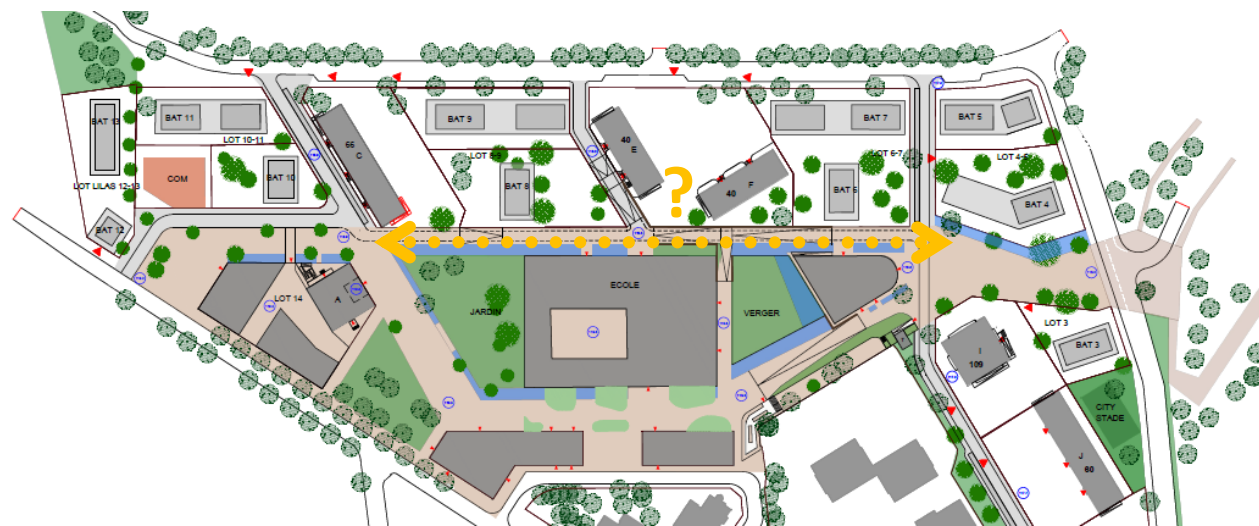
La conservation des bâtiments C, E et F et leur intégration dans le nouveau projet urbain implique une modification des limites entre l'espace public initialement prévu et l'espace résidentiel. Ce redécoupage foncier implique une réduction de la largeur de la voie entre ces bâtiments et le pôle éducatif Maryse Bastié et ouvre la question de son statut et de ses usages : *voie circulée ? accès réservé aux livraisons et véhicules de secours ? voie piétonne ? voie partagée ? ... ?*

→ Un atelier de travail sera organisé sur ce sujet et plus largement sur le plan de circulation global du quartier.

Plan des espaces publics du projet urbain antérieur



Plan du projet urbain réorienté (version non définitive)



7. Désignation des volontaires

2 volontaires pour assister au CE ANRU le 8 décembre

3 personnes volontaires pour relire le compte rendu de ce copil citoyen ?