

# 1<sup>er</sup> atelier de projet Projet de renouvellement urbain Youri Gagarine – phase 2

22 octobre 2021

# Ordre du jour

- 1. La démarche de concertation, son périmètre, ses objectifs et ses acteurs**
- 2. Le programme prévisionnel des ateliers**
- 3. Le programme de l'atelier d'aujourd'hui et vos contributions**
- 4. Les prochaines étapes de la concertation**
- 5. Conclusion**

# 1. La démarche de concertation

## Les règles de la concertation

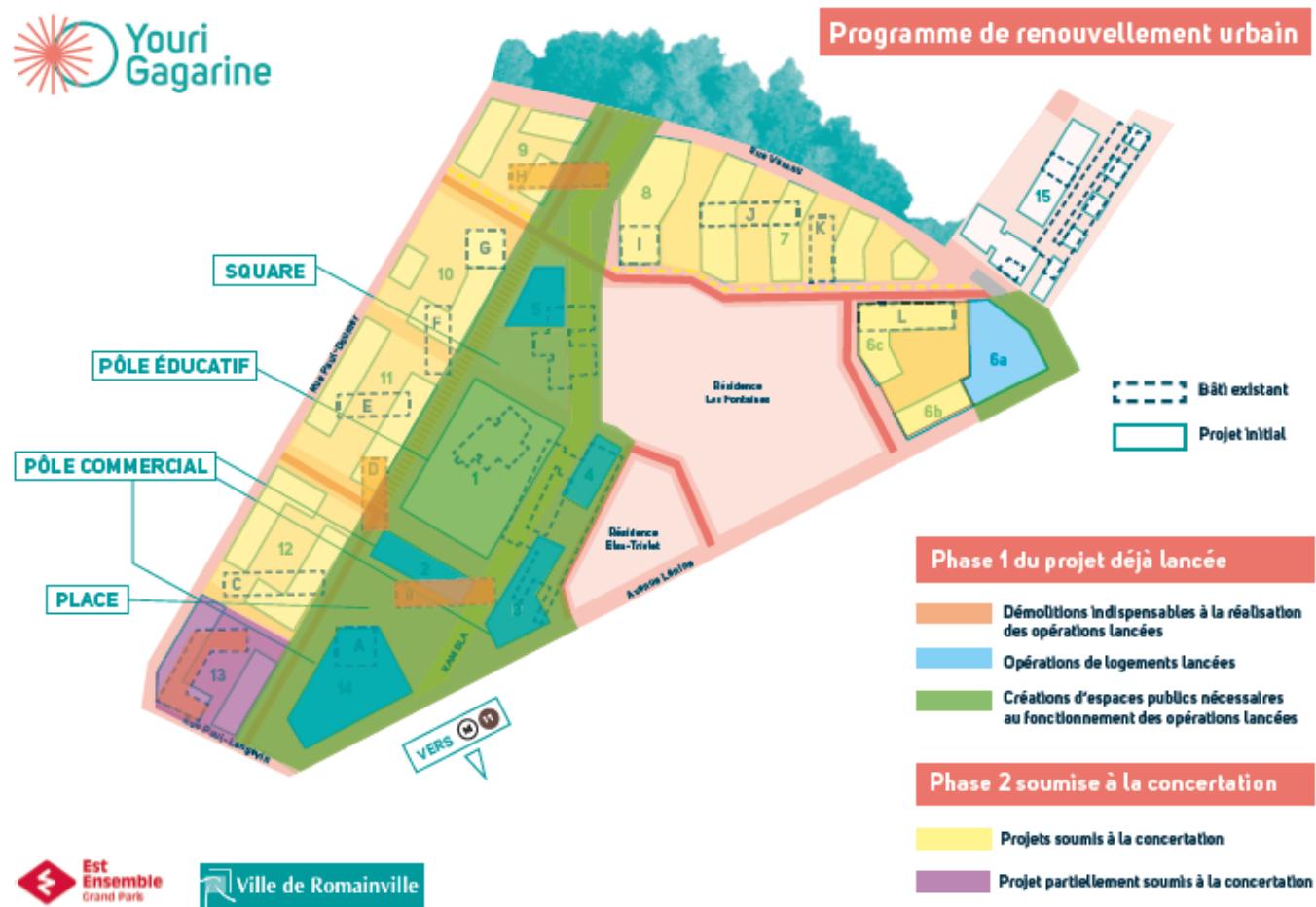
- ❖ **Informier sur les décisions déjà actées pour mettre en débats ce qui reste à définir**
- ❖ **Mobiliser toutes les parties prenantes**
- ❖ **Organiser le débat pour que la discussion ait lieu avec et surtout entre les participants** et que chacun puisse contribuer
- ❖ **Etudier attentivement toutes les propositions** pour évaluer de quelle manière elles peuvent être intégrées au projet mis en discussion
- ❖ **En fin de processus, présenter aux participants les décisions** prises en distinguant les contributions retenues, celles mises à l'étude et celles écartées

**La concertation permet de travailler sur le projet en général et sur les « projets dans le projet »**

Elle permet d'être général et aussi d'aller « dans le détail » en se focalisant sur certaines thématiques importantes pour le projet : habitat, espaces publics, espaces verts, mobilités...

# 1. Le périmètre de la concertation

**Le périmètre de la concertation – présenté par courrier par le maire en octobre 2020**



# 1. Les objectifs de la concertation

**Une volonté de concerter et de co-construire le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine, sur la base:**

**1. Des résultats de l'enquête sociale qui vont nourrir les réflexions sur la réorientation du projet et définir la programmation logements du quartier**

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, ...)

**2. Des besoins/attentes plus larges des habitants et critères de qualité du futur projet:** cadre de vie, ...

## Quartier Gagarine dans son contexte



**Une organisation intérieure** détachée de son environnement et non raccordée aux services urbains



## Rappel du schéma de l'organisation urbaine du premier plan-guide (B&G) et de ses principes patrimoniaux



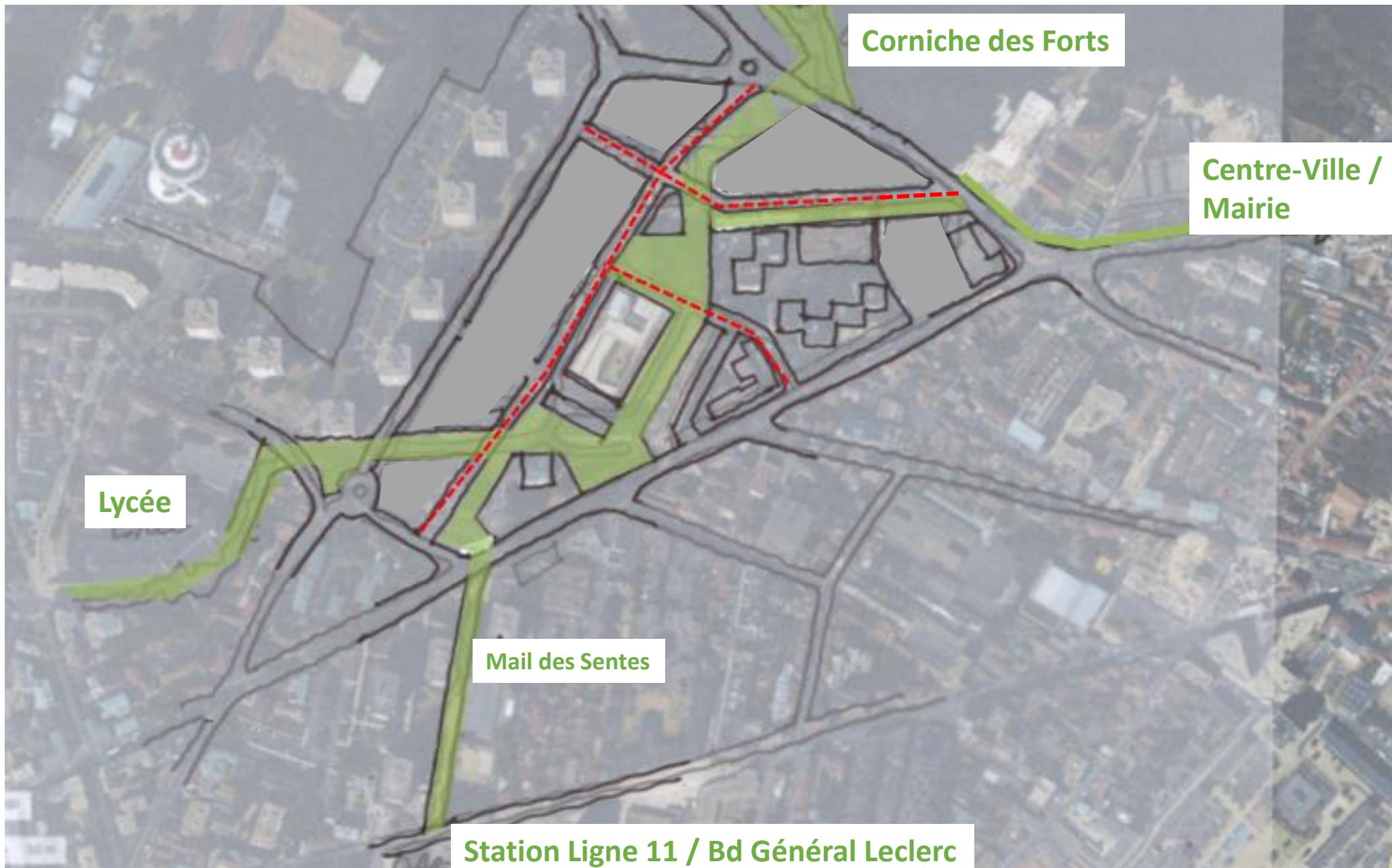
**Un projet qui structure l'intérieur de l'îlot** à partir d'espaces publics (place, square, rue, promenade...)

**Un cœur de quartier qui reste peu accessible** (pompiers, collectes, police, ambulance...)

**Un lien peu marqué à l'environnement** (ramblas sur le rond-point, place sur la station service, liens vers Métro et lycée...).

**Le patrimoine conservé en dehors des copropriétés se limite aux tours** qui ont des difficultés sociales et problèmes de stationnements).

Des possibilités d'ajustement de la structuration urbaine pour mieux se rattacher au contexte (continuités de déplacements vers les lieux de vie). Des accès véhicules complétés pour faciliter le fonctionnement résidentiel et les conditions de gestion et sureté.



A l'intérieur de ce cadre, cinq secteurs à reprogrammer avec les habitants



## Des invariants à intégrer dans le travail de conception...

La démolition des bâtiments B, D, et H, compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement est actée.



**... qui laisse des marges de manœuvre très importantes**

De nouveaux arbitrages possibles sur le maintien ou la démolition des 6 barres et des 2 tours existantes,  
à l'intérieur d'îlots à recomposer dans le respect du bilan d'opération.



# 1. Les acteurs de la concertation

## Le COPIL Citoyen

*25 habitants, commerçants et membres d'associations*

Suit le projet dans la durée, échange avec les élus, garantie que la parole des habitants en atelier est restituée fidèlement, accède au même niveau d'information que le maire

## Les ateliers de projet

*Habitants du quartier Youri Gagarine*

Explorent les scénarios du projet et l'ensemble des thèmes

## Les urbanistes

*Agence JDL Ville en œuvre*

Produisent les scénarios, apportent les compétences techniques

## La ville et Est Ensemble

Apportent les arbitrages, mettent en œuvre les décisions

## Les animateurs

*Agence Palabreo*

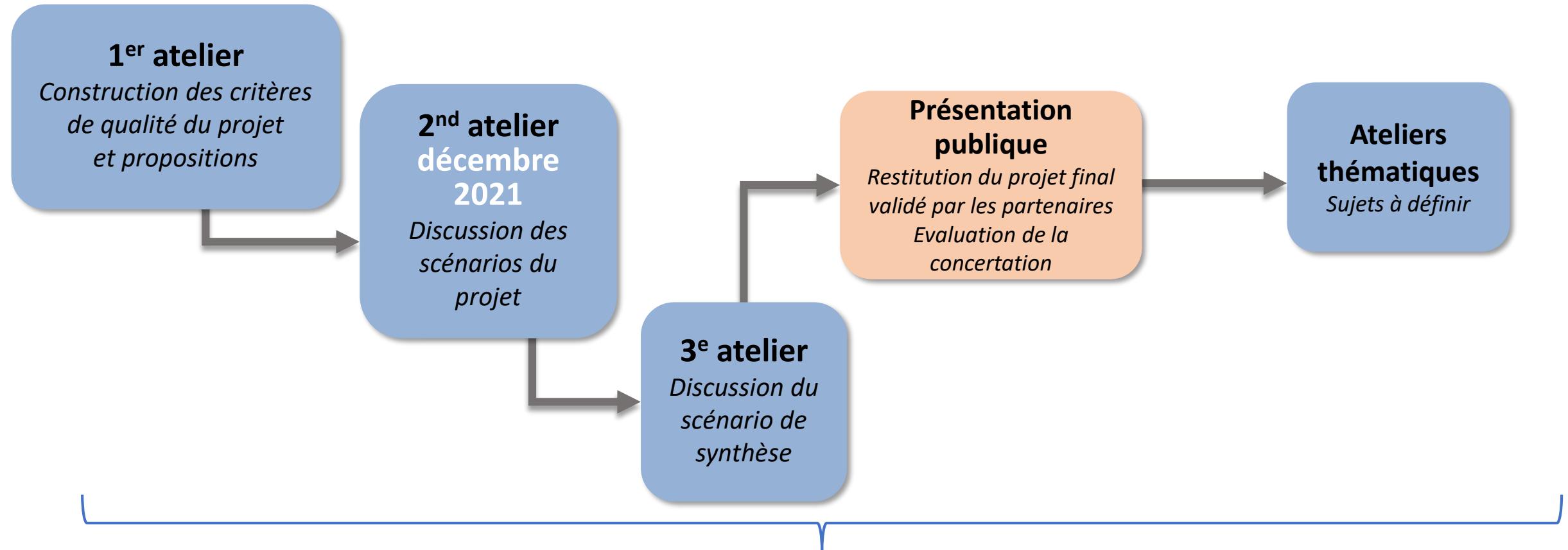
Animent les débats et les ateliers, accompagnent le COPIL Citoyen

## Les autres acteurs du projet

*SSDH, ...*

Examinent les propositions de la concertation pour les intégrer au mieux à leur programme

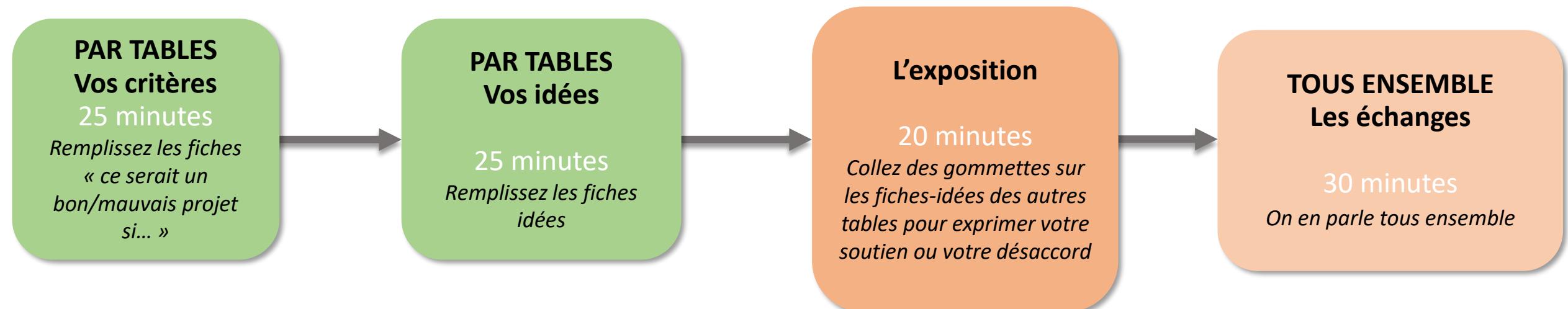
## 2. Le programme prévisionnel des ateliers



# 3. Présentation de l'atelier d'aujourd'hui

- ❖ **Un atelier pour vous présenter le projet et travailler avec vous**
- ❖ **Des échanges sur le projet pour :**
  - ✓ formuler les critères de qualité : à quelles conditions selon vous la phase 2 du projet sera un « bon » ou un « mauvais » projet
  - ✓ proposer toutes vos idées pour que cela soit un très bon projet
- **vos idées permettront aux urbanistes d'élaborer des scénarios dont on discutera au prochain atelier.**
- ❖ **Un compte-rendu de cet atelier sera réalisé par Palabreo, validé par les « garants citoyens » (habitants membres du COPIL Citoyen) et présenté au prochain COPIL Citoyen**

### 3. L'organisation du travail de l'atelier



#### La répartition par table:

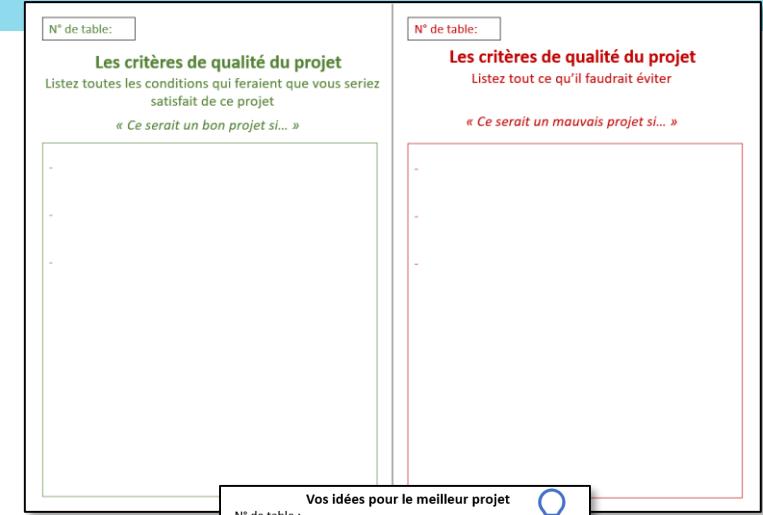
Le travail par tables permet de **réfléchir de manière commune**.  
Vos contributions sont collectives: formulez des propositions pour l'ensemble de  
**votre table !** Et si vous n'êtes pas d'accord écrivez plusieurs fiches

# 3. L'organisation du travail de l'atelier

## ❖ Les critères de qualité

### ➤ 2 grandes fiches « Critères de qualité »

- « Ce serait un bon projet si... » : listez toutes les conditions qui feraient que vous seriez satisfait de ce projet
- « Ce serait un mauvais projet si... » : listez tout ce qu'il faudrait éviter



N° de table:

**Les critères de qualité du projet**  
Listez toutes les conditions qui feraient que vous seriez satisfait de ce projet

« Ce serait un bon projet si... »

N° de table:

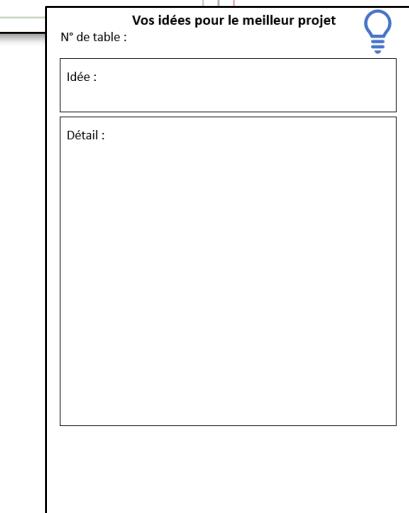
**Les critères de qualité du projet**  
Listez tout ce qu'il faudrait éviter

« Ce serait un mauvais projet si... »

## ❖ Des fiches idées pour que ce soit un très bon projet

*(détaillez vos propositions sur l'habitat, les espaces publics...)*

- Une idée = une fiche / une fiche = une idée



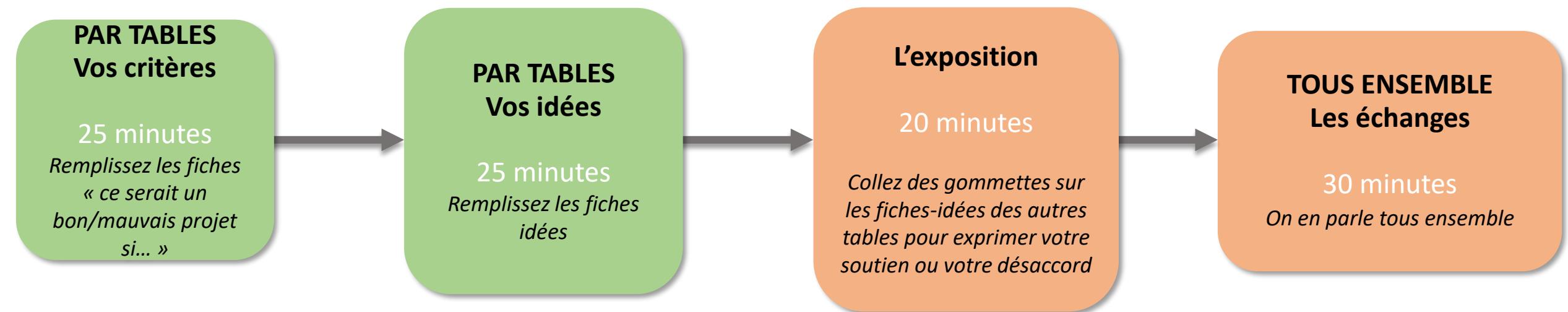
N° de table:

**Vos idées pour le meilleur projet**

Idée:

Détail:

### 3. L'organisation du travail de l'atelier



**Quand une fiche est remplie, donnez la aux animateurs pour qu'ils l'affichent!**

**N'hésitez pas à nous solliciter si besoin et à faire appel aux « amis experts » !**

# 4. Les prochaines étapes de la concertation

## 3<sup>e</sup> COPIL Citoyen

- 1/ Restitution de l'atelier
- 2/ Echange sur la grille de critères de qualité produite lors de l'atelier
- 3/ Restitution de l'enquête sociale

## 2<sup>nd</sup> atelier décembre 2021

*Echanges sur les scénarios du projet*

*Inscrivez-vous!*

Les urbanistes préparent des scénarios, sur la base des résultats de l'enquête sociale (souhaits logements), de vos propositions

## 4<sup>e</sup> COPIL Citoyen

*Echanges sur les scénarios*

## 3<sup>e</sup> atelier

*Restitution et mise en débat du scénario de synthèse*

**Restitution à tous**  
*En COPIL citoyen*

## **MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !**

Restez attentifs! La date du prochain atelier vous sera rappelée par SMS et par e-mail.

# ANNEXES

# Le bilan d'opération condition de mise en œuvre d'un projet urbain

Si le champ des possibles de recomposition urbaine et résidentielle est donc très ouvert, en revanche il doit s'inscrire, comme tout projet urbain, dans un cadre financier : le bilan d'opération.

**Le bilan d'une opération** doit respecter **un équilibre financier** dans lequel le montant des **dépenses** doit être équilibré par le montant des **recettes**.

Il s'agira donc dans l'évolution du projet réalisée avec les habitants de veiller à ce que **les propositions s'inscrivent bien dans l'équilibre financier opérationnel**.

Pour prendre en charge les dépenses il faudra donc soit augmenter le nombre de m<sup>2</sup> à construire (densité) soit d'augmenter le prix des m<sup>2</sup> vendus (statuts et prix des logements).

DEPENSES	RECETTES
Coût des aménagements d'espaces publics : rues, places, parcs et jardins,...	Charges foncières (vente des terrains à construire) : <ul style="list-style-type: none"><li>- Logements</li><li>- Bureaux</li></ul>
Coût de construction des équipements : écoles, centre social, équipements sportifs...	Financements de la construction, des réhabilitations et des résidentialisations : <ul style="list-style-type: none"><li>- Prêt</li><li>- Fonds propres des maîtres d'ouvrage</li></ul>
Coût de construction des commerces	
Coût de construction des logements (privés et sociaux)	
Frais de démolitions : <ul style="list-style-type: none"><li>- Relogements</li><li>- Pertes d'exploitation</li><li>- Coût de la démolition des bâtiments</li></ul>	Subventions /apport des partenaires <ul style="list-style-type: none"><li>- Collectivités locales : Ville, EPT, Région,...</li><li>- Caisse des Dépôts</li><li>- Bailleurs sociaux</li><li>- ANRU</li></ul>
Coût des réhabilitations Coût des résidentialisations	
<b>TOTAL A</b>	<b>→ Les totaux A et B doivent être égaux</b>
	<b>TOTAL B</b>

## Le cadre financier et opérationnel dans lequel s'inscrira le futur projet

**En plus du bilan d'opération, le cadre du renouvellement urbain permettant l'obtention des subventions de l'Agence du Renouvellement Urbain doit tenir compte de règles spécifiques**

APPORTS	REGLES
Finance équipements publics nouveaux	Opérations doivent être lancées avant fin 2024
Soutient Seine-Saint-Denis Habitat pour interventions sur ses immeubles	Diversifier les façons d'habiter (équilibre entre logements sociaux, locatif libre, accession sociale à la propriété et accession libre)
Finance espaces publics	
Accompagne nouveaux commerces	Réhabilitations doivent atteindre une qualité proche des logements neufs
Garantit relogement de qualité pour tous	
Permet de mobiliser d'autres acteurs et financeurs	Solutions de relogements multiples et qualitatives
Oblige à des clauses d'insertion par l'emploi	20% des logements neufs sont attribués à Action Logement

La reprise du projet urbain (phase 2) devra s'inscrire dans un cadre financier qui a déjà été impacté par les opérations de la phase 1. **Sur les 32 200 000 € de subventions accordées par l'ANRU, 10M€ sont déjà engagés pour l'aménagement des espaces publics de la phase 1.**