

Compte rendu du Comité de pilotage Citoyen N°10 – 2^e partie

10 mars 2023



1. Introduction du Maire

Lors du Comité de pilotage n°9, a été présenté le dossier défendu lors du Comité d'engagement de l'ANRU qui défendait deux grands principes :

- Un projet moins densificateur avec plus de réhabilitations
- La garantie du droit au choix pour les habitants dont le bâtiment serait démoli

La Ville de Romainville et Est Ensemble ont reçu la réponse écrite de l'ANRU le 9 mars 2023 arrêtant les grands contours du nouveau projet de transformation du quartier Gagarine. L'objet de ce Comité de pilotage citoyen est de restituer l'avis de l'ANRU, de présenter les combats restant suite à cet avis, le projet urbain et son calendrier opérationnel. En fin de Comité de pilotage un focus sera réalisé sur les projets des futurs city stade, centre social et parcelles d'agriculture urbaine.

2. Les étapes de construction du scénario

Un rappel de l'historique du projet et des principes qui ont guidé l'élaboration du nouveau projet (principe du droit au choix, critères de qualité d'un bon projet, faisabilité financière) est présenté par Clémence Bahin. Sont ensuite passés en revue les points d'achoppement entre les principes défendus par la Ville et les principes d'aménagement de l'ANRU (cf. présentation Powerpoint).

3. Restitution de l'avis de l'ANRU

La Ville de Romainville et Est Ensemble ont reçu la réponse écrite de l'ANRU le 9 mars 2023. Si l'ANRU et ses partenaires n'ont pas validé le projet et les demandes de financements dans leur ensemble, **le retour de l'ANRU est globalement très positif et va permettre la mise en œuvre du projet urbain tel que porté par la municipalité.**

La réponse de l'ANRU est restituée point par point aux membres du Comité de pilotage en mettant en avant à chaque fois :

- ce qui était demandé
- ce que l'ANRU a répondu
- ce qu'il reste à négocier

4. Synthèse et enjeux suite à l'avis de l'ANRU

Une synthèse du financement d'ensemble et des défis restant à relever est présenté.

Focus sur la concrétisation du droit au choix

Pour garantir la concrétisation du droit au choix, la Ville de Romainville propose de travailler à un « Protocole d'accord de la concrétisation du droit au choix » à signer par l'ensemble des partenaires du projet comprenant :

- 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 dans les logements neufs comme dans l'existant
- Le planning opérationnel de relogement

Il est proposé que le « **Protocole d'accord de la concrétisation du droit au choix** » soit travaillé avec le Comité de pilotage citoyen à partir de juin 2023. Un mail sera envoyé aux membres du Comité de pilotage citoyen pour les informer du début des travaux et recueillir le nom des volontaires pour y travailler. Le protocole sera présenté au Comité de pilotage citoyen d'ici la fin de l'année.

Un temps de questions/réponses est proposé aux membres du Comité de pilotage citoyen

QUESTIONS DES MEMBRES DU COMITE DE PILOTAGE

Question 1 : On dit qu'il y a moins de densification dans le nouveau projet mais dans les faits, il y aura à l'avenir plus de bâtiments qu'aujourd'hui, même s'ils seront moins haut.

Réponse du maire : La définition de la densification peut être multiple, il y a moins d'appartements construits que dans le projet initial et 10% de plus de logements sociaux.

Question 2 : Il paraît que le commissariat sera situé dans la commune des Lilas est-ce vrai ?

Réponse du maire : A propos du commissariat, il y a deux sujets fondamentaux. La première bataille a été de convaincre la Ville des Lilas de porter avec nous l'implantation d'un commissariat à la confluence des deux villes. La deuxième est de convaincre l'Etat de cette nécessité. Les maires des deux villes ont défendu ce projet ensemble en comité d'engagement ANRU. J'ai reçu mardi 4 avril dernier avec Lionel Benharous, le maire des Lilas, un représentant de la Préfecture de police de Paris. Nous espérons avoir de bonnes nouvelles dans les prochains mois mais rien n'est fait.

Question 3 : qui étaient les représentants du Comité de pilotage citoyen lors du Comité d'engagement ANRU ?

Réponse de Clémence Bahin, chargée de mission concertation et GUSP :

Suite aux candidatures par mail, c'est M. Brissard (tour A) et M. Delacorne (lot 3-4) qui ont été tirés au sort et ont participé au comité d'engagement ANRU.

Question 4 : l'ANRU demande que la construction de bâtiments plus haut soit étudiée, n'est-ce pas inquiétant ?

Réponse du maire : Le fait de faire monter les immeubles plus haut permet de libérer de l'emprise au sol pour plus de nature, plus de lieux partagés. L'option sera étudiée et vous sera présentée.

Question 5 : La concertation du projet organisée autour du Comité de pilotage citoyen n'est pas parfaite, je n'ai pas eu tous les documents demandés (prix de cession, arrêt du permis de démolir de la phase 1). L'ambition aurait pu être de convaincre l'ANRU d'avoir une belle réhabilitation sans démolition comme à Bordeaux. Le nouveau projet est mieux que l'ancien mais on aurait pu faire encore mieux. On va quand même avoir 5 bâtiments détruits.

Réponse du maire : le premier intérêt de cette démarche de concertation est de laisser s'exprimer tous les points de vue. Cette démarche a été aussi transparente qu'elle aurait pu l'être puisque les documents transmis au copil sont les mêmes que ceux transmis au maire et aux élus.

Pour revenir sur le projet, j'assume totalement en tant que maire d'avoir fait primer le droit au choix sur le reste pour que le PRU soit au service des habitants. Il ne s'agit pas tant de construire du logement neuf que de répondre aux demandes de tous, ceux qui veulent rester dans l'ancien rénové et ceux qui souhaitent un logement neuf.

Personne ne peut nier aujourd'hui l'importance de la réorientation menée. Nous assumons les choix défendus devant l'ANRU qui sont des choix politiques dans un contexte de contraintes élevées, notamment financières. On a conjugué projet ambitieux pour les habitants (droit au choix et meilleur cadre de vie) et financement ANRU avec des règles contraignantes qu'on a essayé de tordre au maximum.

Question 6 : est-ce que le projet pourrait être remis en cause s'il y a une nouvelle municipalité en 2026 ?

Réponse du maire : beaucoup de choses seront très avancées mais oui, un nouvel élu a la légitimité démocratique pour peser sur un tel projet.

5. Présentation du projet et du calendrier prévisionnel

Jean-Didier Laforgue, l'architecte urbaniste du projet précise que parmi tous les projets de renouvellement urbain qu'il a eu à suivre, celui-ci est celui qui implique le plus les habitants, y compris sur des sujets techniques. Ce projet a vraiment évolué vers moins de densité et moins de démolition. Jean-Didier Laforgue présente les grandes caractéristiques du projet urbain Gagarine :

- 1- Redonner de vrais espaces verts au quartier pour répondre aux attentes des habitants : jardins, terrasses, square, promenade, résidences plantées sont prévus
- 2- Développer l'offre d'équipements
- 3- Des espaces plus clairs, des résidences protégées, résidentielisées avec un environnement dédié à l'immeuble, des rues, places, jardins pensés pour un fonctionnement pacifié. Cet aspect est important car il n'y a pas de qualité de vie sans sécurité.
- 4- Des déplacements facilités : à pied pour rejoindre le parc, le futur métro et le centre-ville par des promenades, une meilleure offre de stationnement (en sous-sol pour les nouvelles constructions ou résidentielisées pour les immeubles réhabilités).

Par cette évolution, on a pu construire un projet qui va offrir au quartier Gagarine un futur très favorable.

Le projet de renouvellement urbain est ensuite présenté thème par thème par Agathe Heudier, la directrice du projet de renouvellement urbain chez Est Ensemble et Clémence Debaille, DGA développement du patrimoine et maîtrise d'ouvrage chez Seine-Saint-Denis habitat.

Un temps de questions/réponses est proposé aux habitants présents dans le public.

QUESTIONS DU PUBLIC

Question 1 : A partir de quand allez-vous démolir les bâtiments G bât K ?

Réponse de Clémence Debaille, DGA développement du patrimoine et maîtrise d'ouvrage chez Seine-Saint-Denis habitat :

Bâtiment H : il reste 6 relogements à effectuer sur les 30 logements que compte le bâtiment. La démolition devrait survenir à partir du 2e semestre 2023.

Bâtiment D : il reste 20 relogements à effectuer sur les 40 logements que compte le bâtiment. A ce jour la démolition est prévue à partir du 2^e semestre 2024.

Les entretiens préalables pour le relogement de la tour G (113 logements) et du bâtiment K (40 logements) débuteront en 2026 et les démolitions pourraient commencer en 2028.

Question 2 : Quand reprendront les travaux autour du lot 5 ? Pourquoi est lié à l'aménagement de l'autre côté de l'immeuble ? On habite au milieu d'un terrain vague au n°19 d'une allée qui n'existe pas. Pourquoi ça n'avance pas ?

Réponse de Cyrille Lakomy, Directeur général adjoint des services techniques de la Ville de Romainville : A l'heure actuelle, nous ne savons pas commencer ce chantier « techniquement ». Il faut reprendre des études pour faire coïncider les 2 tranches du projet que l'on appelle aussi phase 1 et phase 2. Nous avons réfléchi à commencer partiellement les travaux au sud mais on se confronte à d'autres difficultés : la non-réalisation de certains travaux concessionnaires (travaux de réseaux type EDF) qui sont un préalable obligatoire et le coût beaucoup plus important de faire zone par zone. Nous avons donc décidé de faire ces travaux d'un coup et pour cela il faut aller au bout des études. Les travaux ne commenceront pas avant juin 2023. D'ici là des travaux provisoires vont être réalisés pour éviter qu'il y ait de la boue sur le chemin d'accès à la résidence et donc dans les halls.

Question 3 : Quand les habitants du lot 5 auront-ils des poubelles ?

Réponse de Clémence Bahin, chargée de mission GUSP à la ville de Romainville : Les bornes pneumatiques ne sont pas les bornes pneumatiques des locataires de SSDH mais bien celles de tous les habitants du quartier Gagarine dont font partie les habitants du lot 5. C'est là qu'ils doivent jeter leurs poubelles, ils n'ont pas d'autre endroit. Par contre, ils ne doivent en aucun cas déposer d'encombrants au pied des bornes car il y a un point de dépôt au pied de leur immeuble et des jours de dépose des encombrants définis. La direction de la prévention et réduction des déchets d'Est Ensemble cherche une solution avec les habitants du lot 5.

Question 4 : Où seront les parkings dans le quartier ? Sous-terrain ou en surface ? Dépose minute ?

Réponse d'Agathe Heudier, directrice du PRU Youri Gagarine à Romainville

Les bâtiments neufs bénéficieront de parkings en sous-sol, le stationnement des bâtiments SSDH sera résidentielisé. La forme que prendra cette résidentialisation (barrières ou non, modalités d'accès, places numérotées) fera l'objet d'une concertation entre SSDH et ses locataires. La questions des places dépose minute sera prise en compte dans les études de stationnement et de circulation à l'échelle du quartier.

Question 5 : Pouvez-vous nous donner les plannings des commerces ? Quand va s'installer la boulangerie ?

Réponse d'Agathe Heudier, directrice du PRU Youri Gagarine à Romainville

L'ensemble des locaux devrait être libéré fin 2026. Fin 2023 une étude sera lancée pour étudier s'il faut démolir le centre commercial en un ou deux temps, en fonction du planning d'intervention sur les espaces publics à aménager. L'emprise foncière de l'actuel centre commercial est identifiée pour accueillir le commissariat ainsi que de nouveaux logements.

Une boulangerie va s'installer dans le lot 3 fin 2023. L'ANCT a reçu plusieurs candidatures de porteurs de projet et va organiser une commission pour examiner leur projet d'implantation. La boulangerie qui sera retenue devra ensuite effectuer des travaux d'aménagement de son local.

Le rez-de-chaussée du lot 14 va accueillir le supermarché Aldi et la pharmacie actuellement installés dans le centre commercial, un tabac presse et un salon d'esthétique. Ces commerces devraient ouvrir entre mi-2023 et mi-2024, en fonction des délais d'aménagement des locaux par les commerçants.

Réponse du maire :

Pour apporter des précisions sur le transfert ou non de l'actuelle boulangerie. Le positionnement de la Ville est le suivant : la relocalisation des commerçants qui répondent aux besoins des habitants est privilégiée. La Ville n'est ni propriétaire de la galette commerciale ni des futurs locaux. Les discussions financières et juridiques appartiennent aux acteurs privés et ne peuvent être tenus publiquement devant le copil citoyen.

Question 6 : De quelle nature seront les immeubles neufs ?

Réponse du maire : La municipalité a engagé un moratoire sur les opérations supérieures à 10 logements. Malgré ce moratoire, on va passer de 2010 à 2030 de 25 à 40 000 habitants à Romainville, ce qui pose des questions d'équipements publics dans un contexte de foncier rare. Les nouvelles constructions présentées dans ce projet verront le jour mais il n'y aura plus de cession en gré à gré aux promoteurs. Une concurrence sera mise en place systématiquement.

Question 7 : Les prochaines réhabilitations doivent être bien plus concertées avec les habitants que ce qui s'est passé pour la tour A.

Réponse du maire : nous attendons en effet une bien meilleure concertation et information des habitants de la part de SSDH. De même il est attendu que le calendrier soit mieux tenu pour les prochaines réhabilitations.

Suite au débat en Comité de pilotage citoyen, le maire a demandé la tenue d'une réunion publique d'information sur la réhabilitation de la tour A en présence du maire ou d'un de ses représentants, un affichage dans les halls avec les informations sur la réhabilitation, la diffusion d'un livret d'information locataires et l'étude d'un nouveau format de palissades autour de la tour A.

Question 8 : Comment garantir un programme de réhabilitation et un meilleur suivi des projets de réhabilitations à venir ?

Réponse du Maire : Le programme de réhabilitation de la tour A était déjà engagé mais en ce qui concerne les réhabilitations des autres bâtiments, notre instance pourra suivre la définition de la programmation puis les travaux.

Mme Casteran, membre du Copil citoyen et présidente de l'Amicale des locataires d'Elsa Triolet : Après des débuts difficiles, la réhabilitation de la résidence Elsa Triolet se passe bien. Le cahier des charges est tenu, la nouvelle isolation et les nouveaux radiateurs changent tout. Les ouvriers sont respectueux, la qualité des nouvelles installations électriques et de la robinetterie est très bonne. Nous avons eu deux réunions publiques avant le début des travaux.

Le Maire : Les réhabilitations se passent mieux là où des amicales de locataires sont structurées. La mairie ne peut pas tout faire, les habitants doivent se structurer en amicales de locataires.

6. Focus sur le futur centre social

La création d'un centre social s'accompagne d'un processus de préfiguration qui permet d'élaborer conjointement avec les habitants le projet/la programmation du futur centre social pour que celle-ci réponde au mieux à leurs attentes. Le nom de l'équipement sera mis en concertation. Une réflexion est en cours avec les écoles Bastié et Paul Vaillant Couturier pour trouver un nom de femme sportive engagée sur le département.

Un questionnaire est en cours de diffusion et des ateliers de réflexion sont régulièrement proposés aux habitants. Si vous souhaitez participer à la programmation du futur centre social, vous pouvez contacter l'équipe sur gagarinecentresocial@gmail.com ou 06 27 38 01 16

Les activités d'un centre social durent jusqu'à 19h-20h parfois plus en cas d'événements. Néanmoins il s'agit d'activités encadrées qui ne devraient pas générer de nuisances sonores nocturnes.

L'association Nouvelle G s'est réjoui de l'implantation d'un centre social à Gagarine ainsi que de l'arrivée des autres équipements qui marque un tournant pour le quartier qui bénéficie enfin du même traitement que les autres QPV de la ville.

Focus sur le city stade

Il existe 3 hypothèses d'emplacement pour le futur city stade de Gagarine.

L'emplacement 1 à proximité du bâtiment J ne fait pas l'unanimité en raison de la trop grande proximité des habitations. L'emplacement 3 est considéré comme le plus pertinent par l'ensemble des habitants : éloignement de la route, éloignement des immeubles, implantation au sein d'un square.

L'association Nouvelle G se félicite de voir enfin la concrétisation du projet de city stade à Gagarine et soutient, elle aussi, l'option d'implantation n°3 en prenant acte d'une livraison de l'équipement en 2025.

Une concertation aura lieu à l'été 2024 pour définir l'aménagement et les modalités de fonctionnement du city stade.

Le maire précise que les jeux pour enfants ne vont pas disparaître au profit du city stade, le lieu pourra accueillir les deux. Ce sera un site intergénérationnel, la place du village de Gagarine. Une concertation sur les espaces publics sera organisée début 2024.

Focus sur le projet d'agriculture urbaine du quartier

La forme, les horaires, la nature des activités proposées dans le verger et les bandes potagères feront l'objet de plusieurs rendez-vous de concertation dont le 1^{er} aura lieu le 6 avril à 18h.

7. Conclusions

Vincent Pruvost : Je remercie le Comité de pilotage citoyen qui crée des ponts entre les habitants. Il reste du chemin à parcourir pour qu'on puisse dire que le projet Gagarine est réussi, notamment s'assurer d'un très bon niveau de réhabilitation. Mais on peut se féliciter de voir les risques pris par la municipalité aboutir à un nouveau projet concret et prometteur.

Samira Aït Bennour : Je remercie les acteurs qui gravitent autour du projet et des élus. Le résultat obtenu auprès de l'ANRU est plus que satisfaisant. On est loin du projet du projet initial. Continuons à construire ensemble dans les prochains rendez-vous de concertation.

Maire : Merci à tous de votre engagement. On a obtenu des choses car on avait un cadre de concertation et de participation qui permet de peser.

8. Désignation des volontaires

Les membres du Comité de pilotage relecteurs du compte-rendu sont : Ghyslaine Giacalone, Corinne Buzon et Laurent Desdouets.