



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°5 – 18 mars 2022

Ordre du jour

Introduction

1. **Rappel des étapes précédentes**
2. **Présentation des scénarios** (à la suite des entretiens individuels et du Copil de février)
3. **Echanges et questions autour des scénarios par groupe**
4. **Les prochaines étapes**

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



18 mars 2022 : COPIL n°5 / propositions de nouveaux scénarios suite aux demandes exprimées par le Copil dans les entretiens téléphonique et lors de la dernière séance

L'ancien projet (précédente municipalité)

463 logements démolis : l'ensemble des barres étaient démolies et seules les trois tours étaient conservées et réhabilitées.

Densité : pour implanter plus de 800 logements, les bâtiments étaient construits proches les uns des autres, créant de forts vis-à-vis générant une impression de grande densité.

Espaces extérieurs : pour 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 des îlots de chaleur importants.

Part de logement social : le projet faisait passer le taux de logement social dans le quartier de 100% à 43%

Arbres : seuls 22 arbres sur les 152 existants initialement étaient conservés

Pas de prise en compte du souhait des habitants pour définir la programmation de logements

Quasiment aucune possibilité de relogement dans le quartier pour les personnes dont le bâtiment est démolé : très peu de logement social dans le neuf et peu de vacance de logement dans les tours

Le droit au choix : le principe fondateur du nouveau projet

Construire un projet urbain pour et avec les habitants n'est possible que si l'on respecte le souhait des habitants de partir ou rester dans le quartier, dans un logement social neuf ou réhabilité, c'est le droit au choix.

Les habitants ont pu exprimer leur souhait lors de l'enquête sociale réalisée entre juillet et septembre 2021 :

79% souhaitent rester sur le quartier soit 307 ménages

Sur ces 307 ménages,

- **51% n'ont pas de préférence**
- **41% souhaitent du neuf**
- **8 % souhaitent de l'ancien**

Le projet urbain doit répondre aux besoins en logements de ces habitants

Les critères d'un bon projet tels que définis par les habitants

Critères définis lors de l'atelier élargi et des entretiens téléphoniques :

- moins de démolitions que dans le projet initial et donc un relogement limité
- une qualité de réhabilitation importante des immeubles conservés et des constructions neuves de qualité
- Un quartier aéré, pas trop de densité, pas de vis à vis
- Des immeubles pas trop hauts et pas trop massifs
- Un maximum d'espaces verts (en conservant les arbres présents) et des espaces de rencontre
- Un quartier très ouvert sur son environnement (lien vers le centre-ville, le futur métro, le parc)
- Une offre de stationnement repensée et une place dévolue à la voiture plus encadrée
- Améliorer la sécurité dans le quartier
- L'implantation du city stade (au nord vers le parc)

Le scénario de synthèse et des hypothèses sans démolition

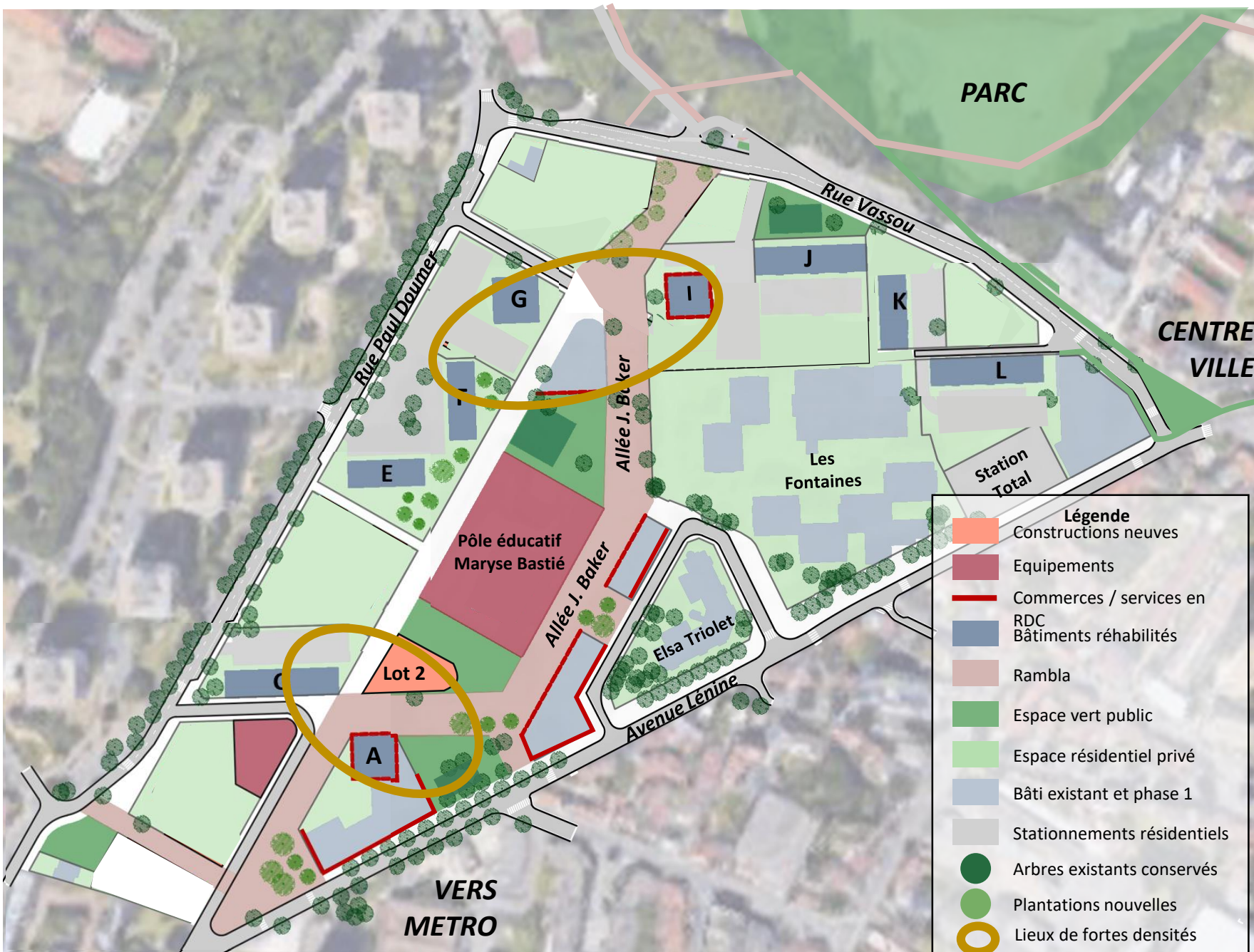
Un scénario de synthèse a été travaillé, appelé « scénario 3bis ». Il est basé sur le scénario 3, présenté lors des entretiens téléphoniques, qui rassemblait le plus d'avis positifs des membres du Copil citoyen. Il a été amélioré pour intégrer les demandes spécifiques des habitants exprimées lors de ces entretiens et de l'atelier élargi.

Lors du dernier copil, plusieurs membres ont regretté que l'hypothèse d'un scénario sans démolition supplémentaire en phase 2 n'ait été travaillé.

Des hypothèses de projet sans démolition ont été travaillées techniquement pour permettre d'en débattre avec vous :

- **Le scénario 0** qui n'ajoute ni démolition ni reconstruction à celles engagées dans la phase 1
- **Le scénario 0bis** sans nouvelles démolitions en phase 2 mais avec des reconstructions pour répondre aux attentes de certains habitants (relogement dans du neuf)

Scénario 0 : Un arrêt du projet sans réelle amélioration du cadre de vie



L'absence de démolition et de reconstruction en phase 2 ne permet pas de corriger les problèmes de la phase 1 :

→ Les zones de fortes densités au Sud (lot 2, tour A et bâtiment C) et au Nord (tours G, I et paquebot) restent.

Le droit au choix n'est pas respecté pour les habitants souhaitant emménager dans des logements neufs ou accéder à la propriété.

Ce scénario ne répond pas aux critères d'un bon projet définis par les habitants :

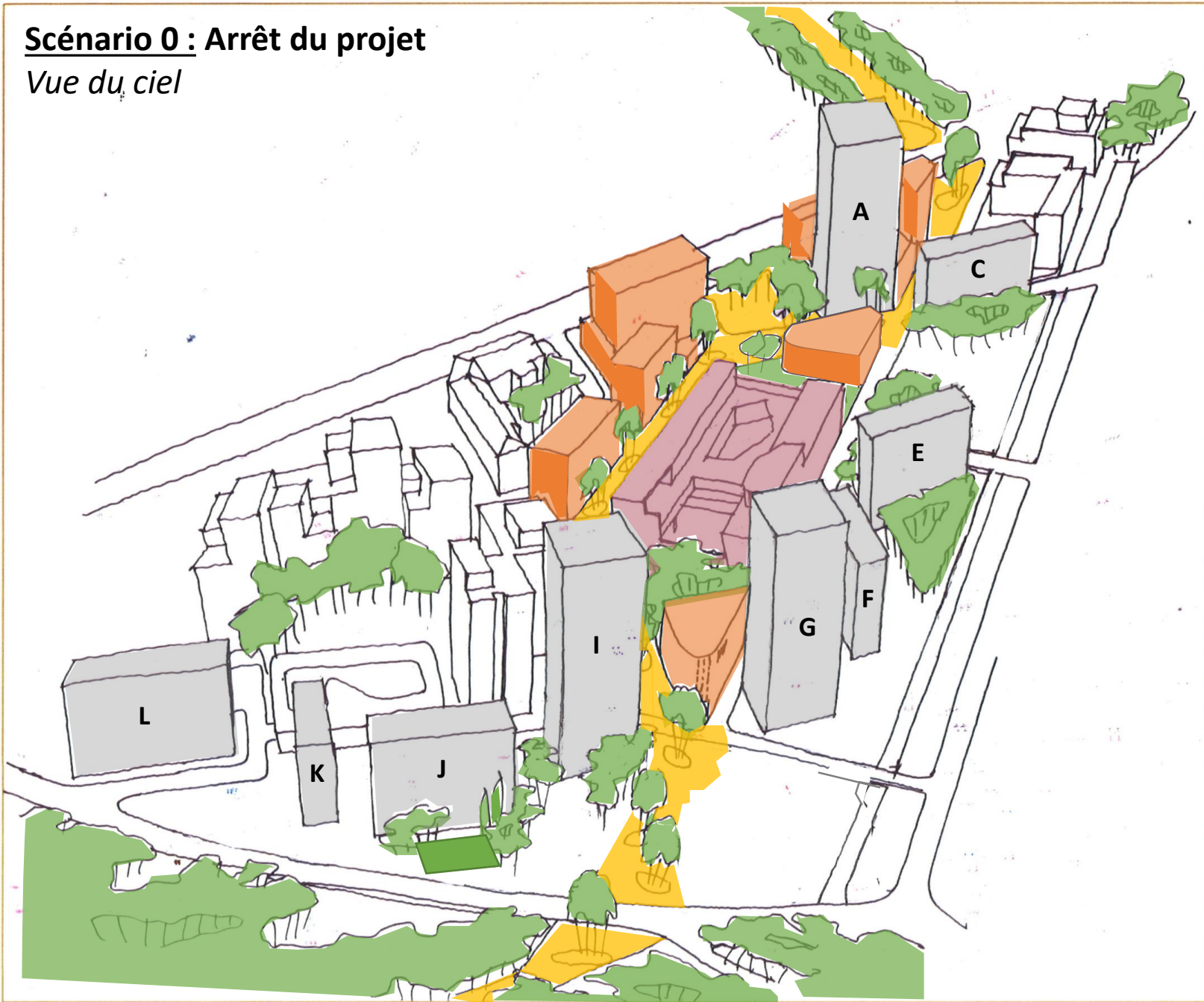
- Le quartier ne s'ouvre pas sur le centre-ville.
- Les problématiques de sécurité rencontrées dans les tours ne pourront pas être améliorées.
- Les espaces extérieurs résidentiels resteront à SSDH et ne pourront pas être réaménagés (pas de financements).
- La réhabilitation des bâtiments actuels par SSDH sera deux fois moins importante (pas de financements ANRU).

Les larges emprises vides en bord de quartier risquent de générer des nuisances voire de devenir des friches à l'abandon.

Ce scénario ne sera pas soutenu financièrement par l'ANRU (rupture de la convention signée), ce qui entrainera un déficit très fort pour la ville de Romainville et Est Ensemble de 20 millions €.

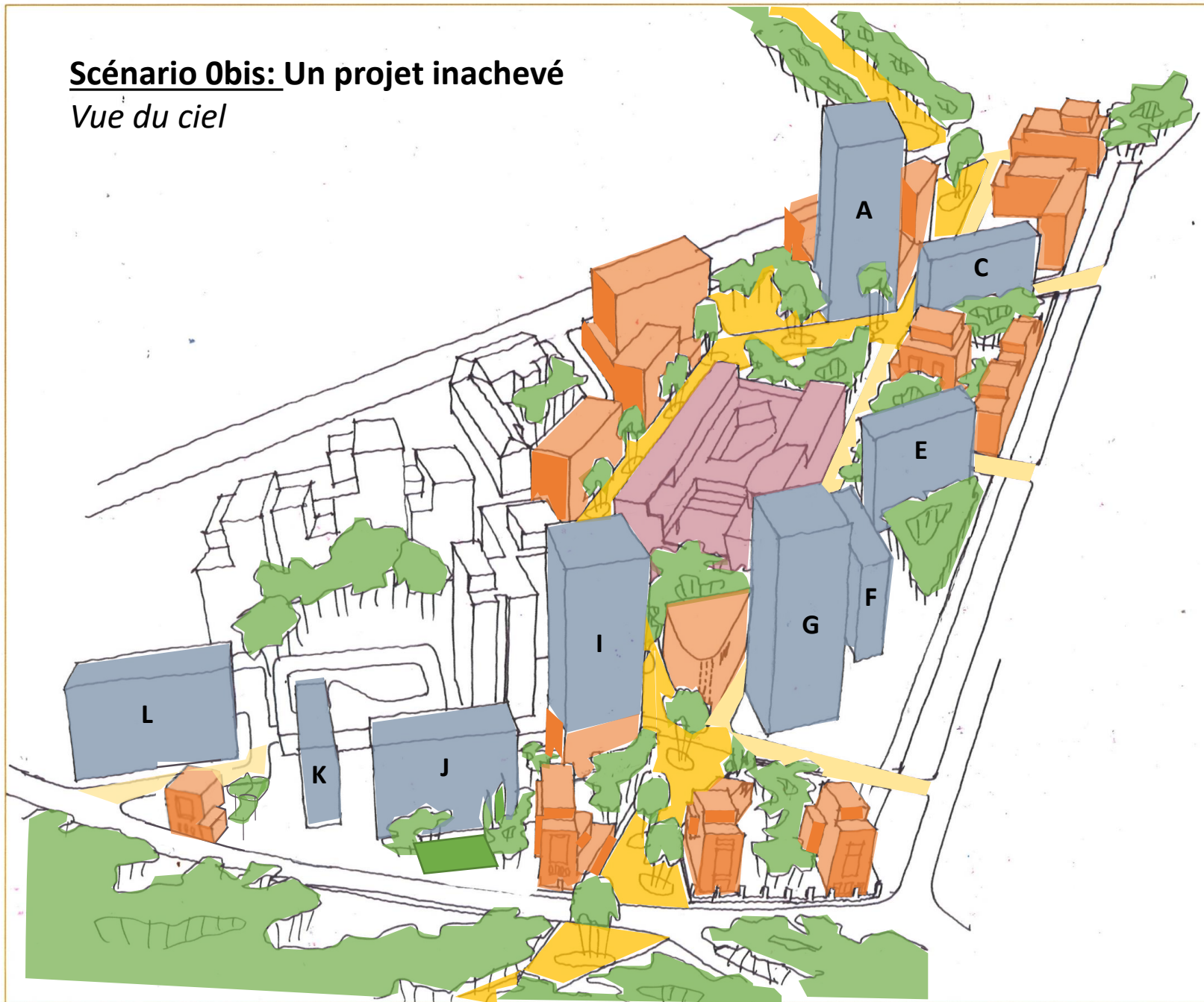
Scénario 0 : Arrêt du projet

Vue du ciel



Scénario Obis: Un projet inachevé

Vue du ciel

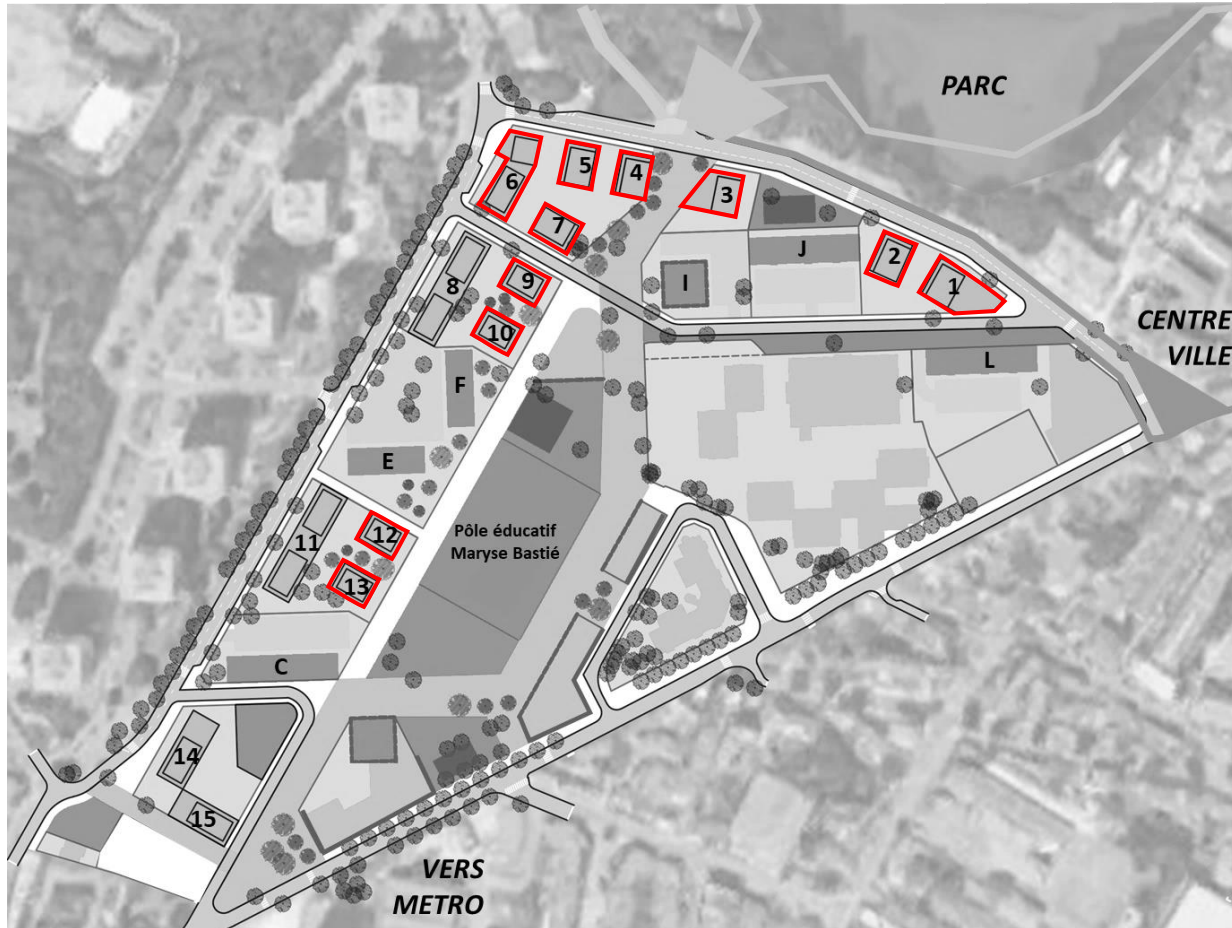


Un scénario 3 repris suite au copil citoyen de février pour :

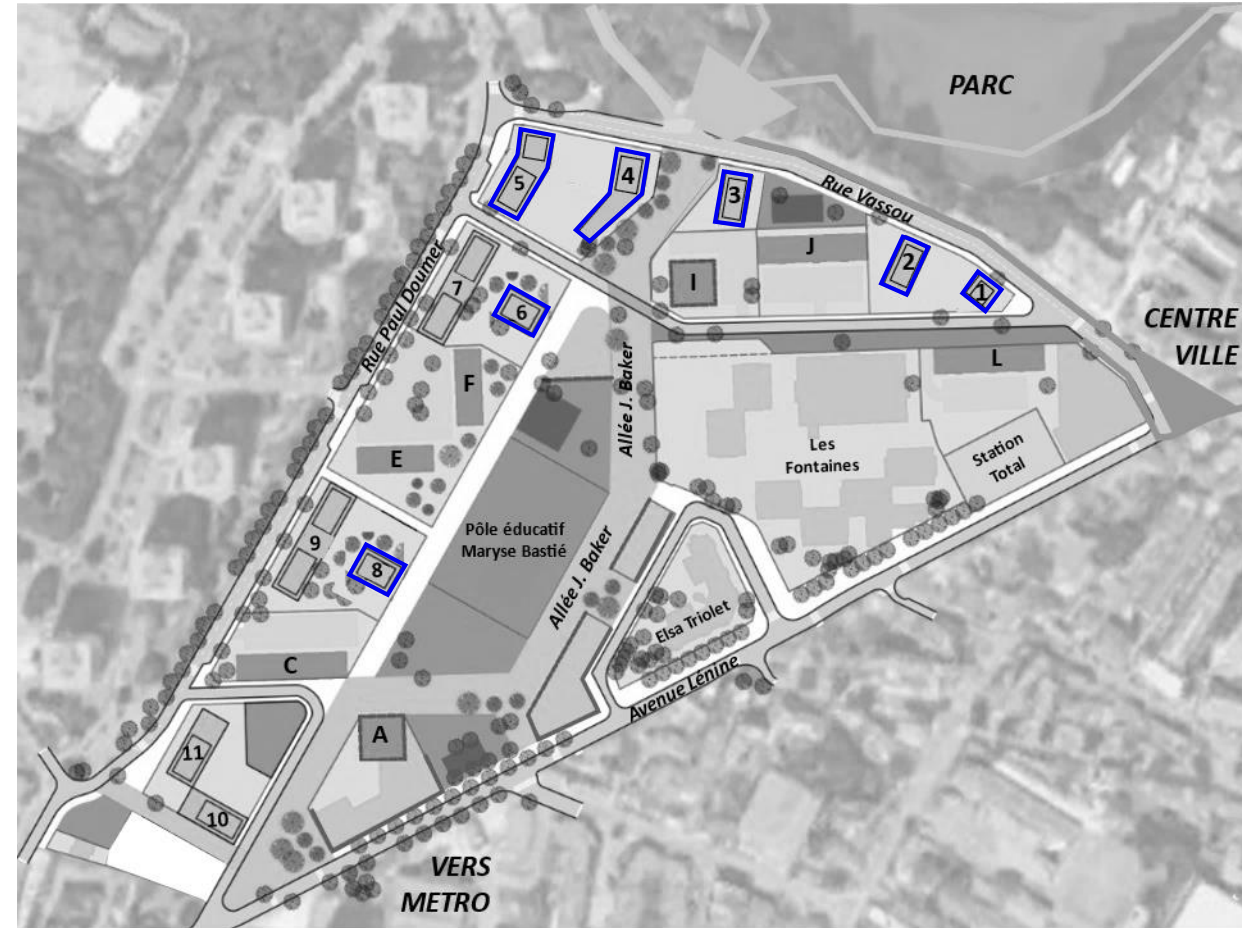
→ diminuer la densité des nouvelles constructions

→ limiter les vis-à-vis entre les nouvelles constructions et les bâtiments actuels

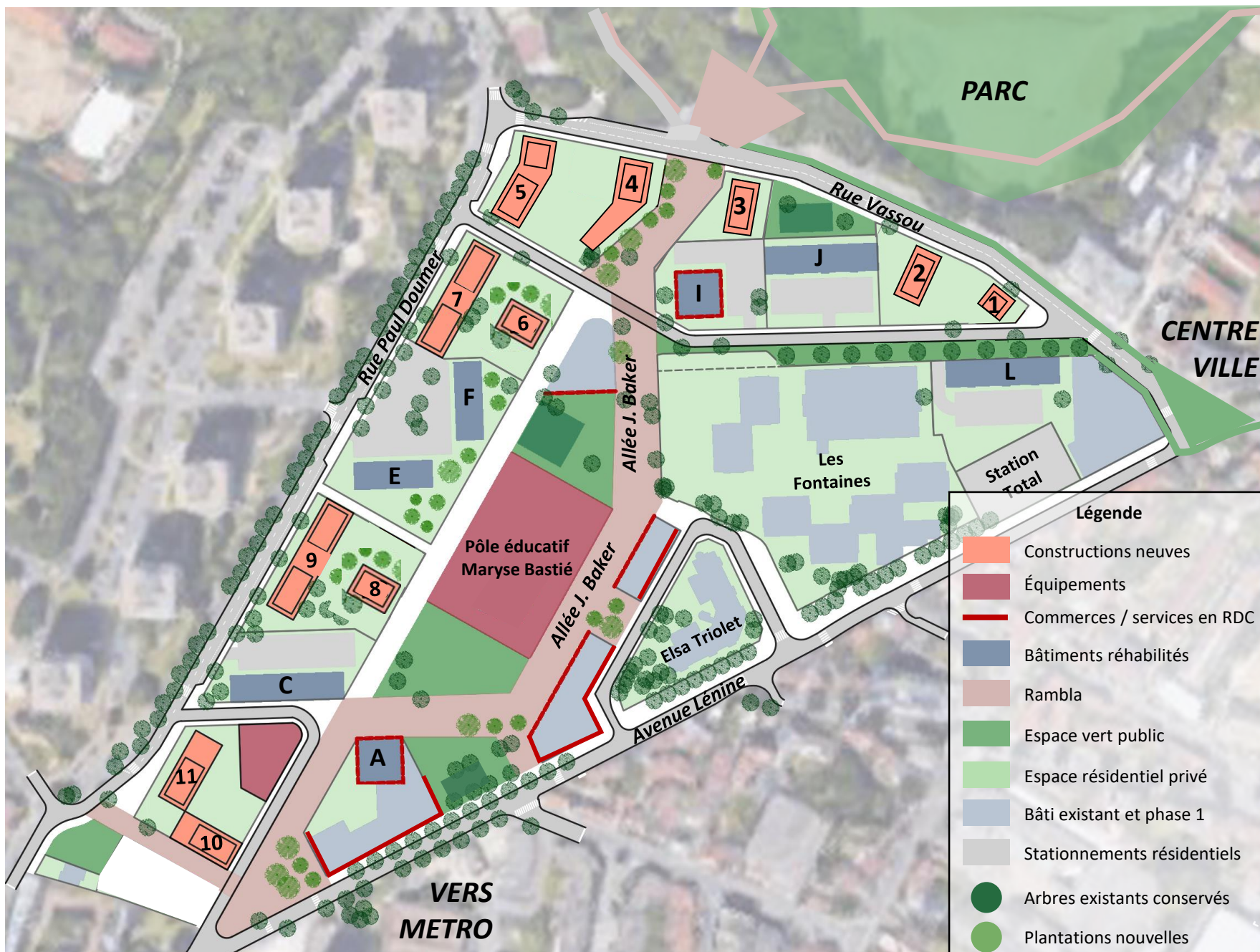
Ancien scénario 3



Nouveau scénario 3 bis



Scénario 3 bis: Un quartier vert et ouvert sur son environnement



Le scénario 3bis permet, par la démolition de la tour G et du bâtiment K 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 stationnements). Les bâtiments conservés font l'objet d'une forte réhabilitation équivalente aux nouvelles constructions.

Le scénario 3 permet de traiter à l'échelle du quartier les problèmes de sécurité spécifiques aux 3 tours : démolition pour la tour G, changement d'occupation pour la tour I, présence d'un commissariat pour la tour A.

Le droit au choix est respecté avec une partie des bâtiments neufs dédiés à des logements sociaux. Le mélange des statuts de logements à l'îlot facilitera la cohabitation dans les espaces publics et les équipements.

Le rue créée à la place du bâtiment K permet d'ouvrir le quartier et facilite les déplacements vers le centre-ville avec l'aménagement d'une promenade piétonne plantée.

De plus, la démolition de la tour G permet de dédensifier le quartier et de mieux relier la promenade J. Baker au parc.

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

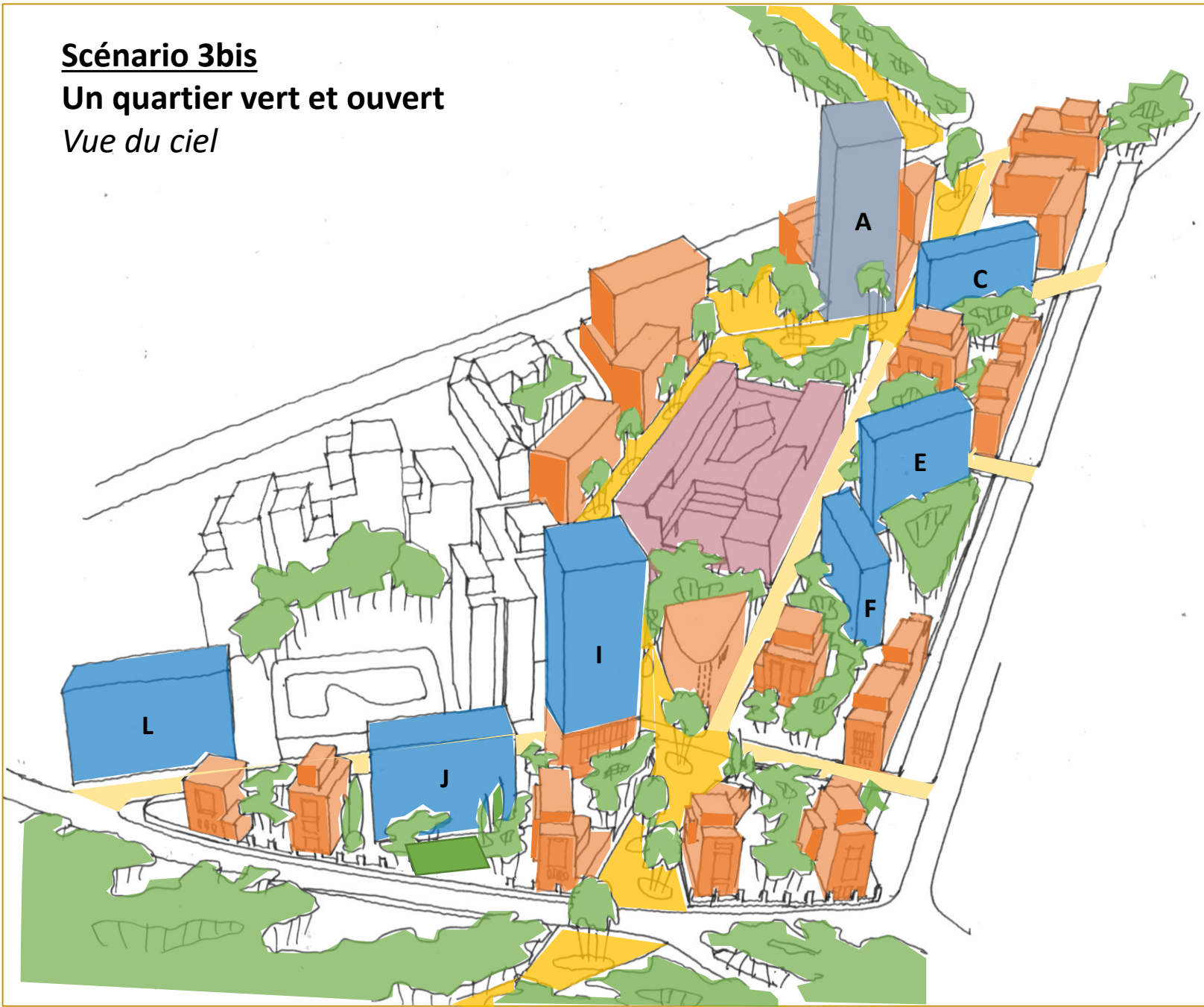
Quelques chiffres importants : 830 logements

Construction de 456 lgts (dont 158 sociaux et 298 privés)
374 réhabilitations
158 démolitions

Scénario 3bis

Un quartier vert et ouvert

Vue du ciel



Comparaison entre les scénarios 0bis et 3bis

L'Allée J. Baker depuis la rue Vassou

Scénario 0bis



Scénario 3bis



Comparaison entre le scénario 0 et le scénario

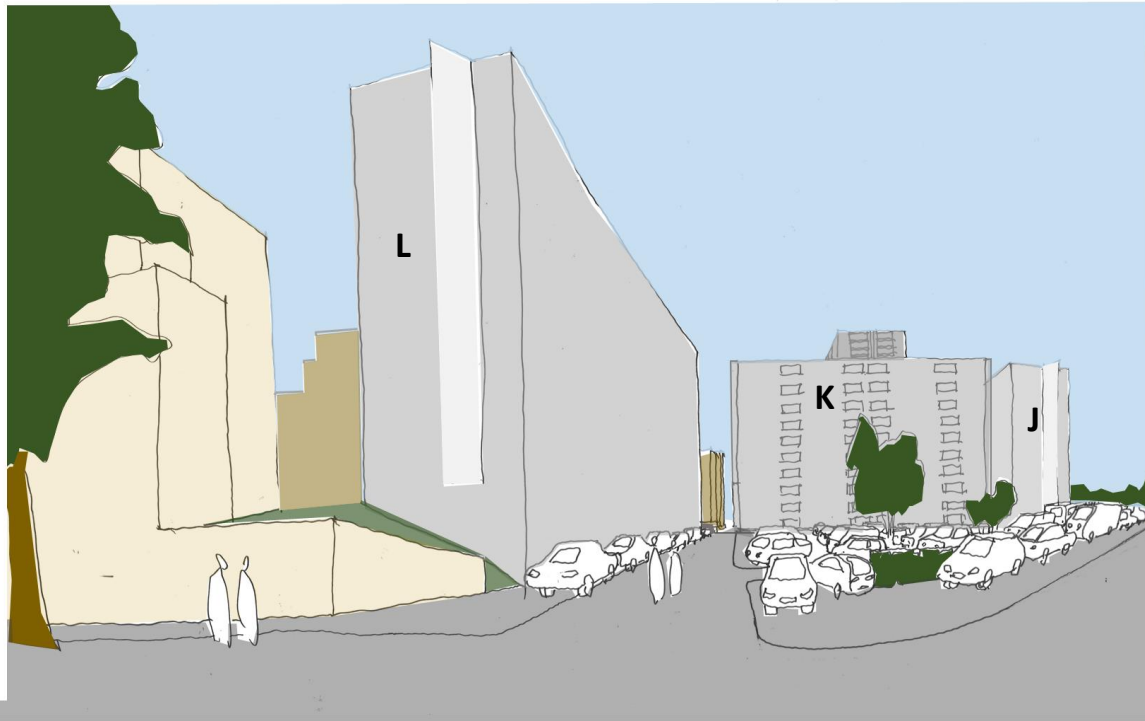
3bis

La vue depuis le centre ville vers l'allée J. Baker

Scénario 0



Scénario 3bis



Evaluation financière des scénarios

Détail des bilans par scénario :

- **Rappel du bilan du projet initial (Brenac et Gonzales, conventionné) :**
 - 30M€ de déficit avant subventions / **17M€ de déficit après subventions**
- **Scénario 0 (sans démolition sans reconstruction) :**
 - **20 M€ de déficit à la charge de la ville** (pas de recettes liées aux constructions, **pas d'amélioration des espaces extérieurs qui restent propriété SSDH**)
 - **Une réhabilitation deux fois moins importante par SSDH**
 - **Pas de subvention ANRU** (une opération d'aménagement des espaces publics classique non financée par l'ANRU) et **un abandon de l'intervention** qui entraîne **une rupture de la convention signée**
- **Scénario 0bis (sans démolition avec reconstructions privées) :**
 - 28 M€ avant subventions / **16 M€ après subventions**
- **Scénario 3bis (avec démolitions et reconstructions privées et sociales) :**
 - 29 M€ avant subventions / **16 M€ après subventions**

Evaluation multicritères des scénarios

Critères d'évaluation	Projet initial	Scénario 0	Scénario 0bis	Scénario 3bis
Respect du droit au choix	■	■	■	■
Faisabilité financière	■	■	■	■
Qualité des logements réhabilités	■	■	■	■
Diminution des vis-à-vis	■	■	■	■
Amélioration des espaces extérieurs résidentiels	■	■	■	■
Nombre de places de stationnements	■	■	■	■
Qualité et agrandissement des espaces verts	■	■	■	■
Maitrise des questions de sécurité	■	■	■	■
Ouverture du quartier et accessibilité	■	■	■	■
BILAN	■	■	■	■

3. Echanges et questions autour des scenarios par groupe

Temps d'échanges libre sur la base des critères de qualité du projet (30 minutes)

4. Les prochaines étapes

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

18/03/22 COPIL nouveaux scénarios suite aux demandes

10 mai : Cotech ANRU

20 mai : Copil 6 restitution de l'avis des financeurs et modalités de relogement

Déclinaison du scénario retenu

Juin : Atelier élargi 1 futurs équipements et espaces publics

8 juillet : Copil 7 de présentation du scénario final

Juillet : Copil ANRU

Réunion publique : Présentation du scénario final

Novembre : CE ANRU

Désignation des garants

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

MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !!