



COPIL Citoyen Yuri 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

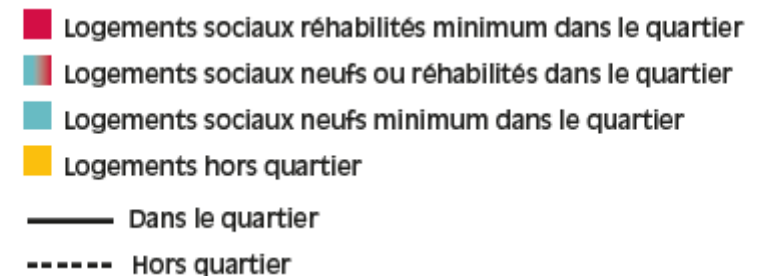
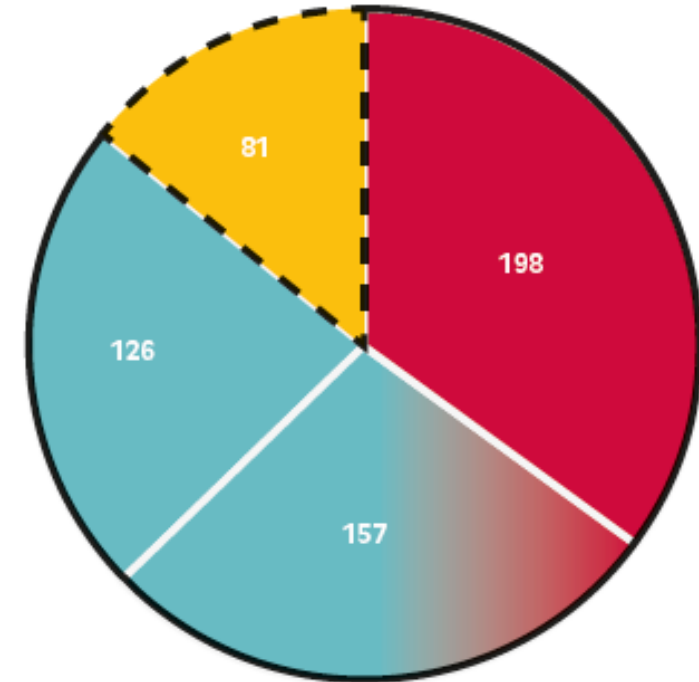
Application du principe du « droit au choix » de partir ou rester dans le quartier, dans un logement social neuf ou réhabilité



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

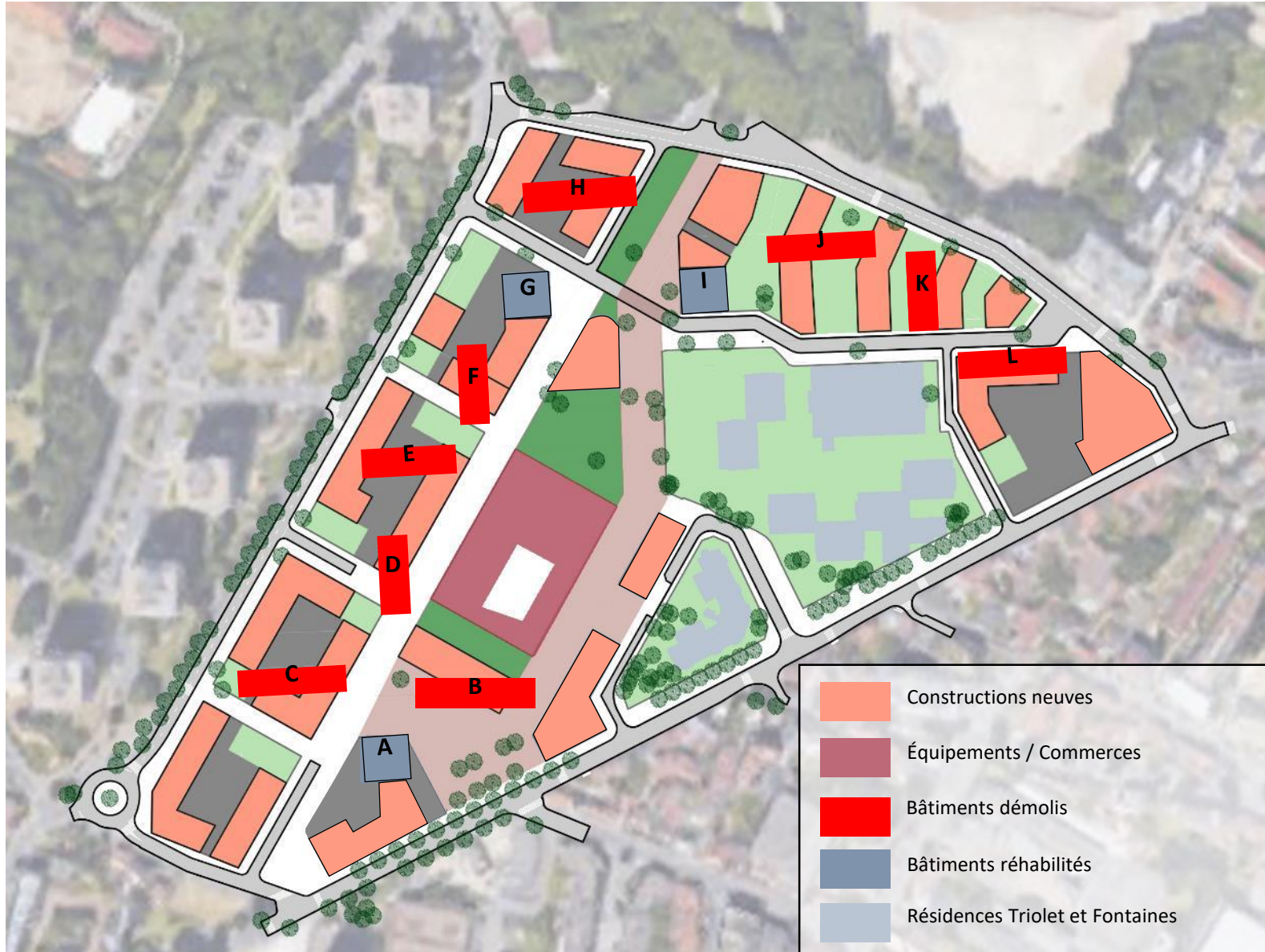
2. Les critères de qualité du projet :

- 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)

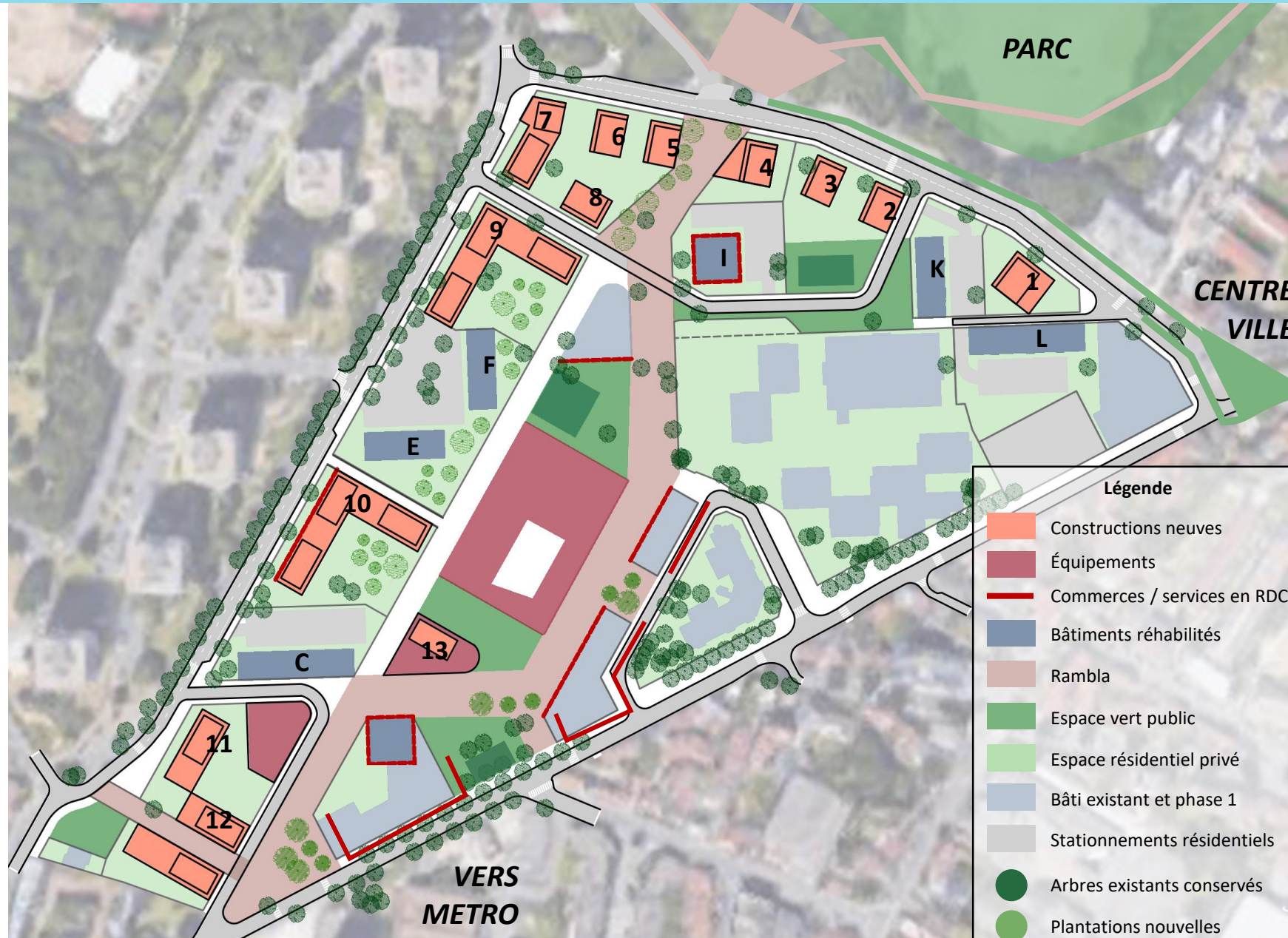


Dans le projet initialement prévu en 2019, **l'ensemble des barres étaient démolies** (463 logements) et seules les trois tours étaient conservées et réhabilitées.

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 transformait 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

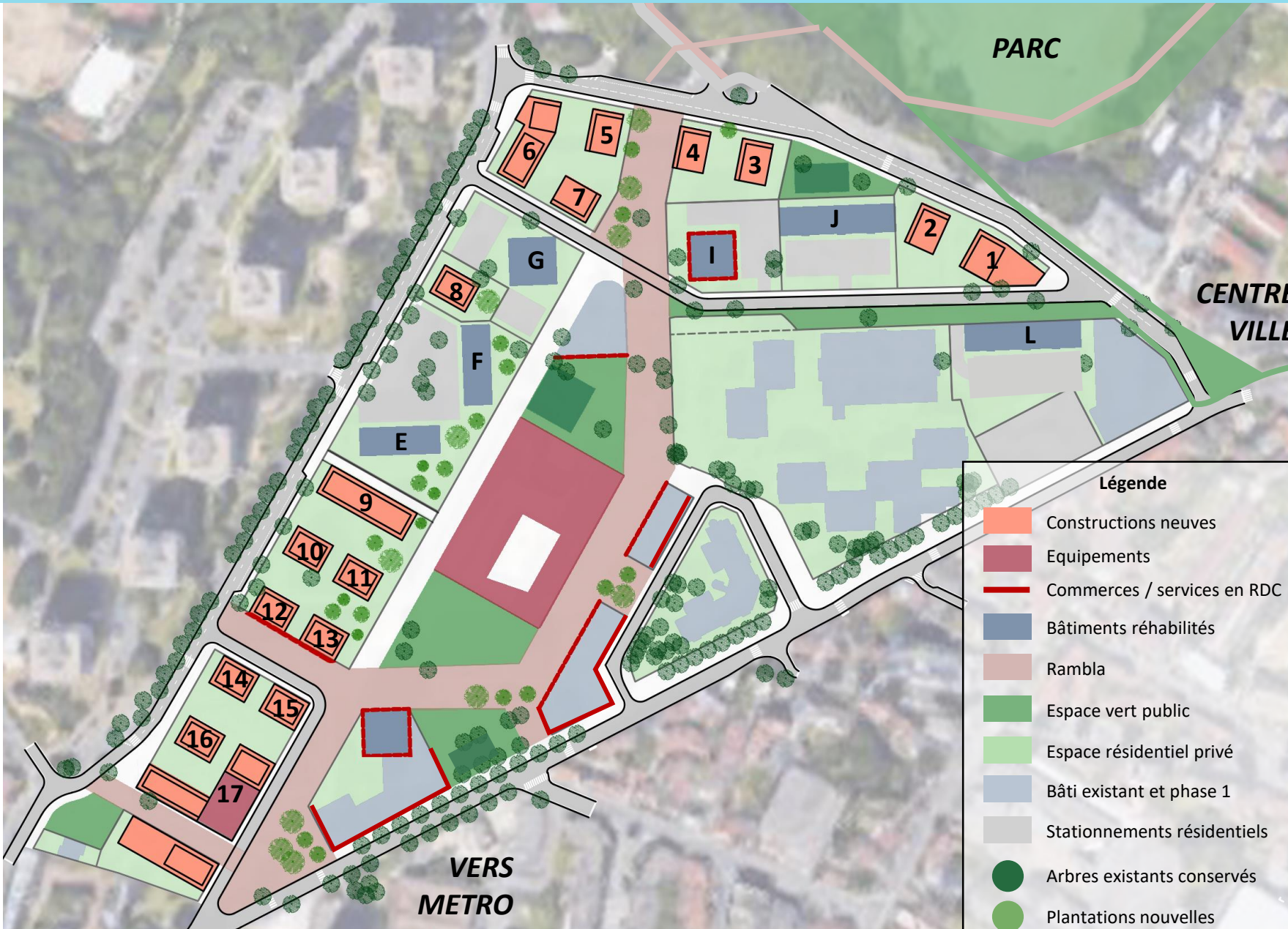


- La **démolition de la tour G** permet de régler ses difficultés de fonctionnement, d'éviter les vis-à-vis et d'ouvrir le quartier vers le parc.
- Le secteur nord du quartier est composé de petits bâtiments avec vue sur parc.
- La **démolition du bâtiment J** permet d'aménager un **square** et requalifier 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

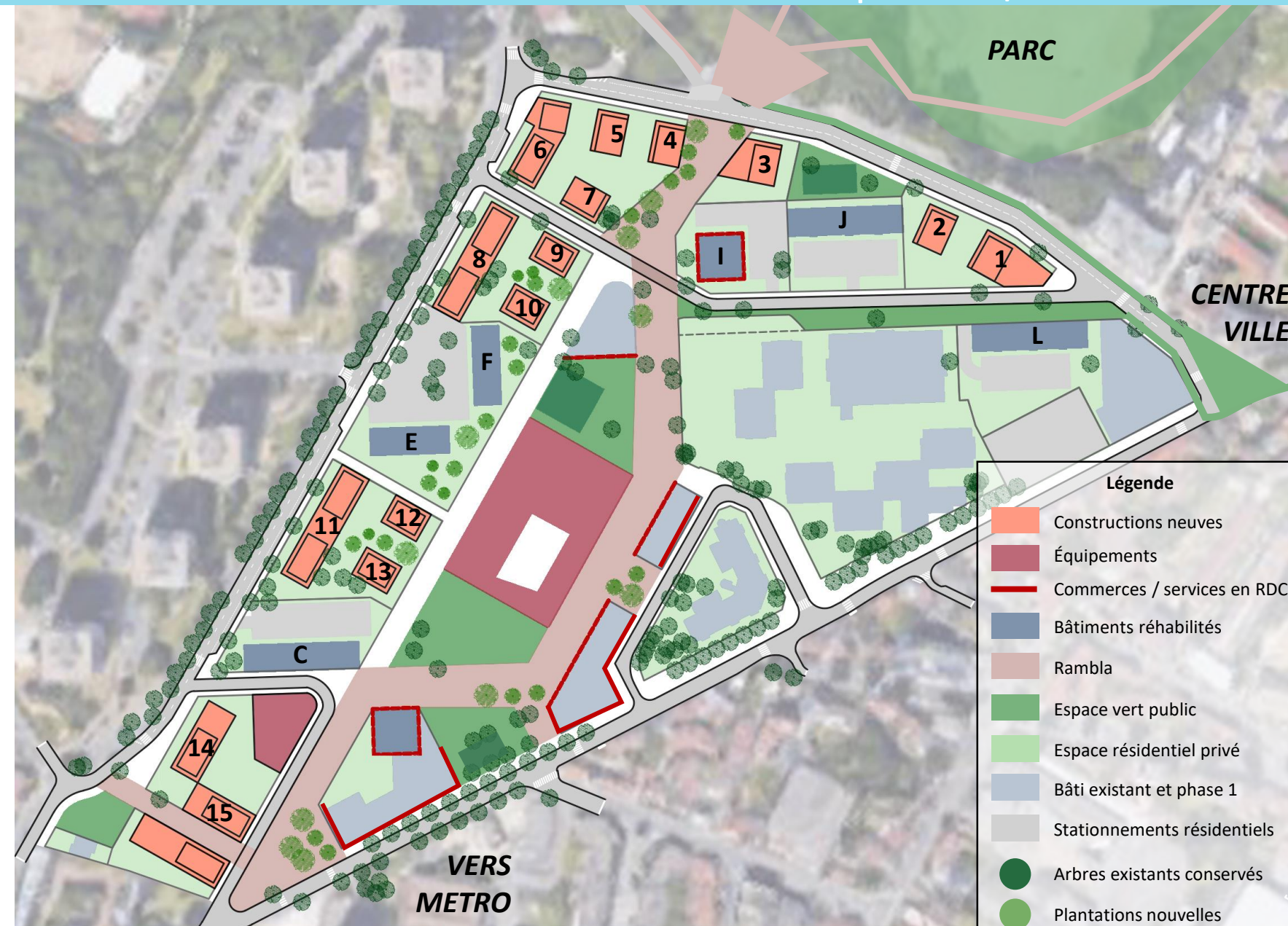


- La **démolition de l'immeuble C** permet un réaménagement de la partie sud du quartier (ouverture du quartier sur l'avenue P. Doumer)
- La non construction du lot au sud de l'école permet la création d'un **véritable jardin avec jeux**. Il ouvre le quartier depuis l'avenue Lénine et met en valeur l'école.
- 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



Légende	
	Constructions neuves
	Équipements
	Commerces / services en RDC
	Bâtiments réhabilités
	Rambla
	Espace vert public
	Espace résidentiel privé
	Bâti existant et phase 1
	Stationnements résidentiels
	Arbres existants conservés
	Plantations nouvelles

- 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

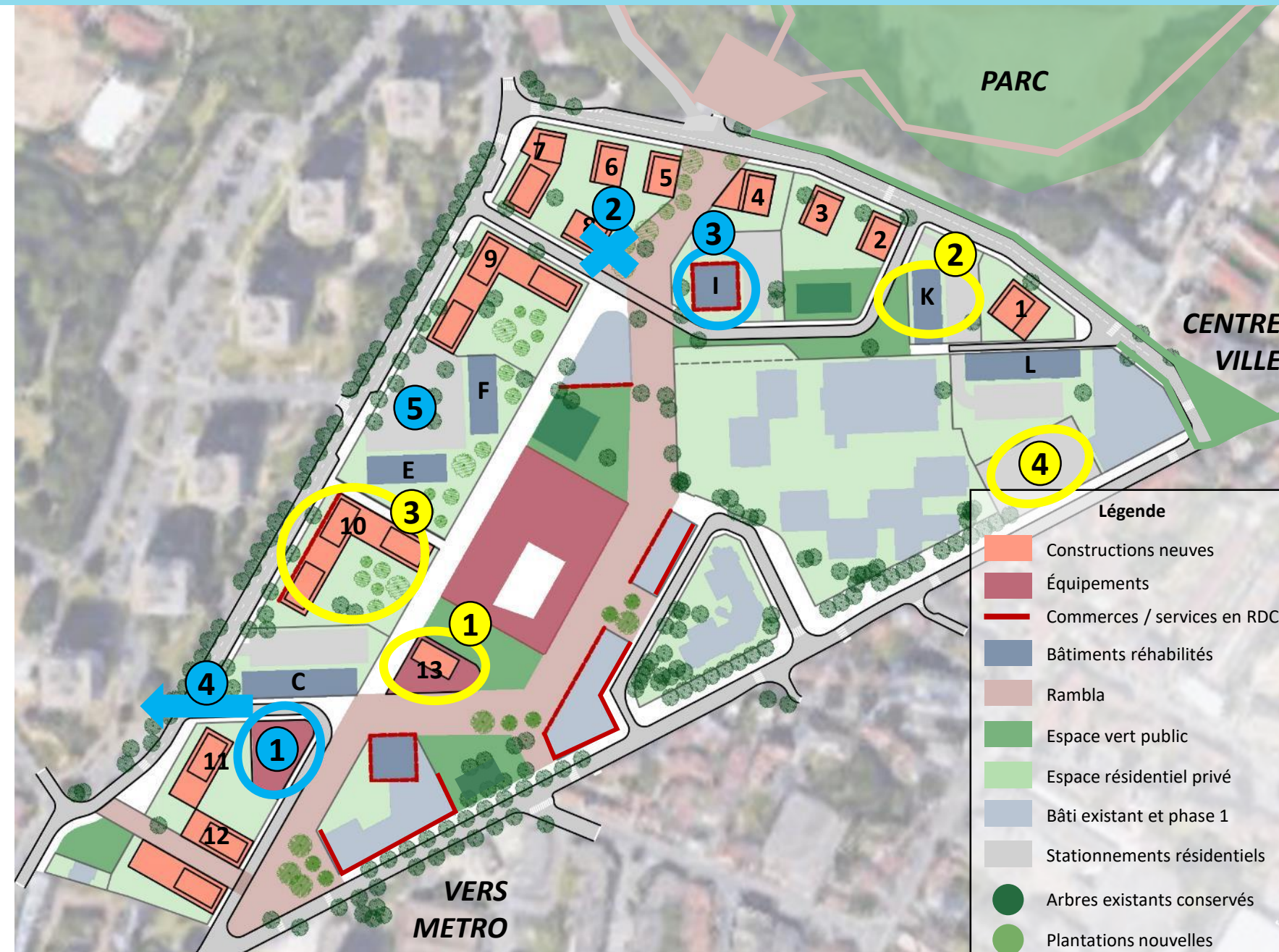
Scenario 1 commenté

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



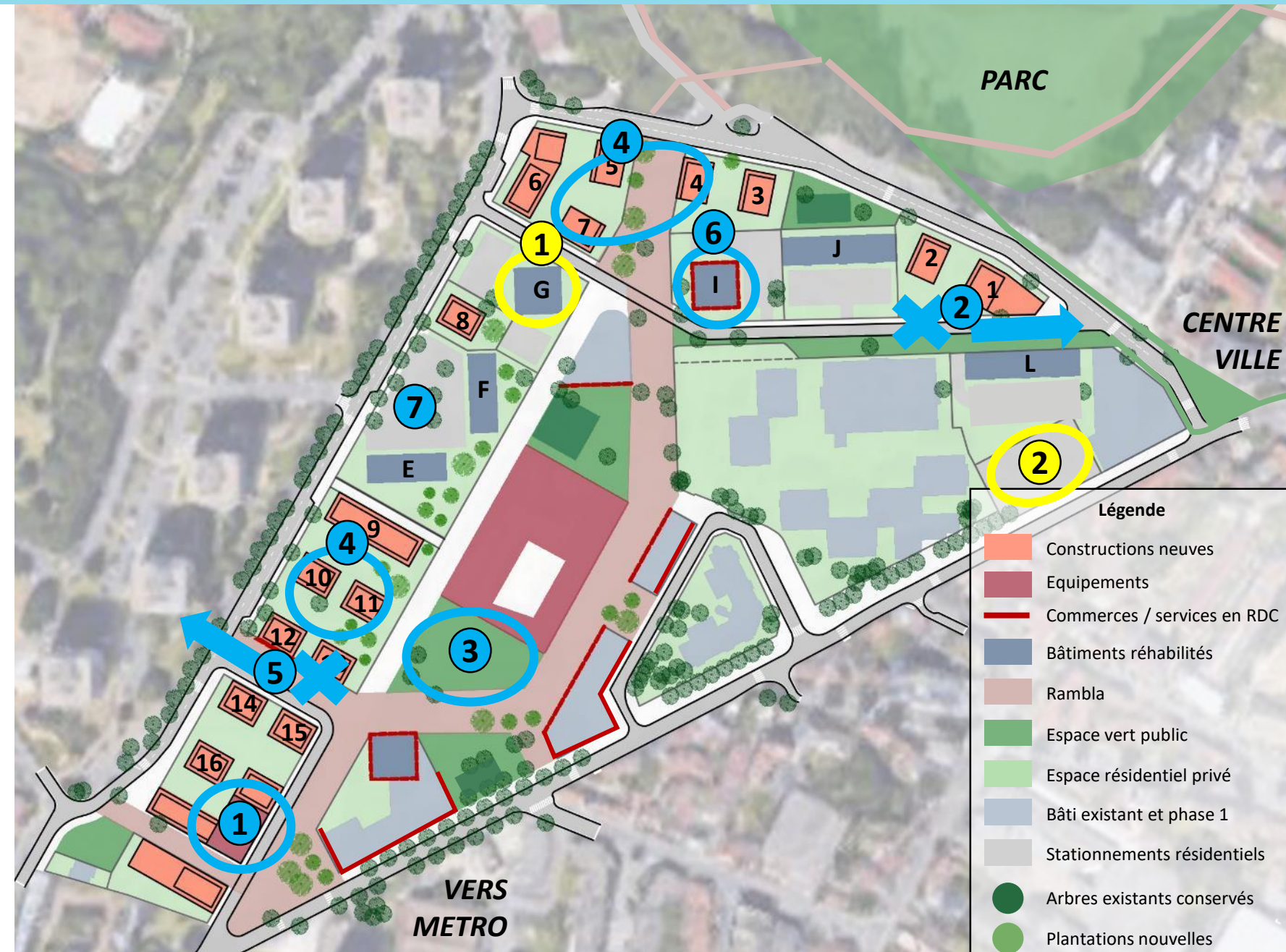
Scenario 2 commenté

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



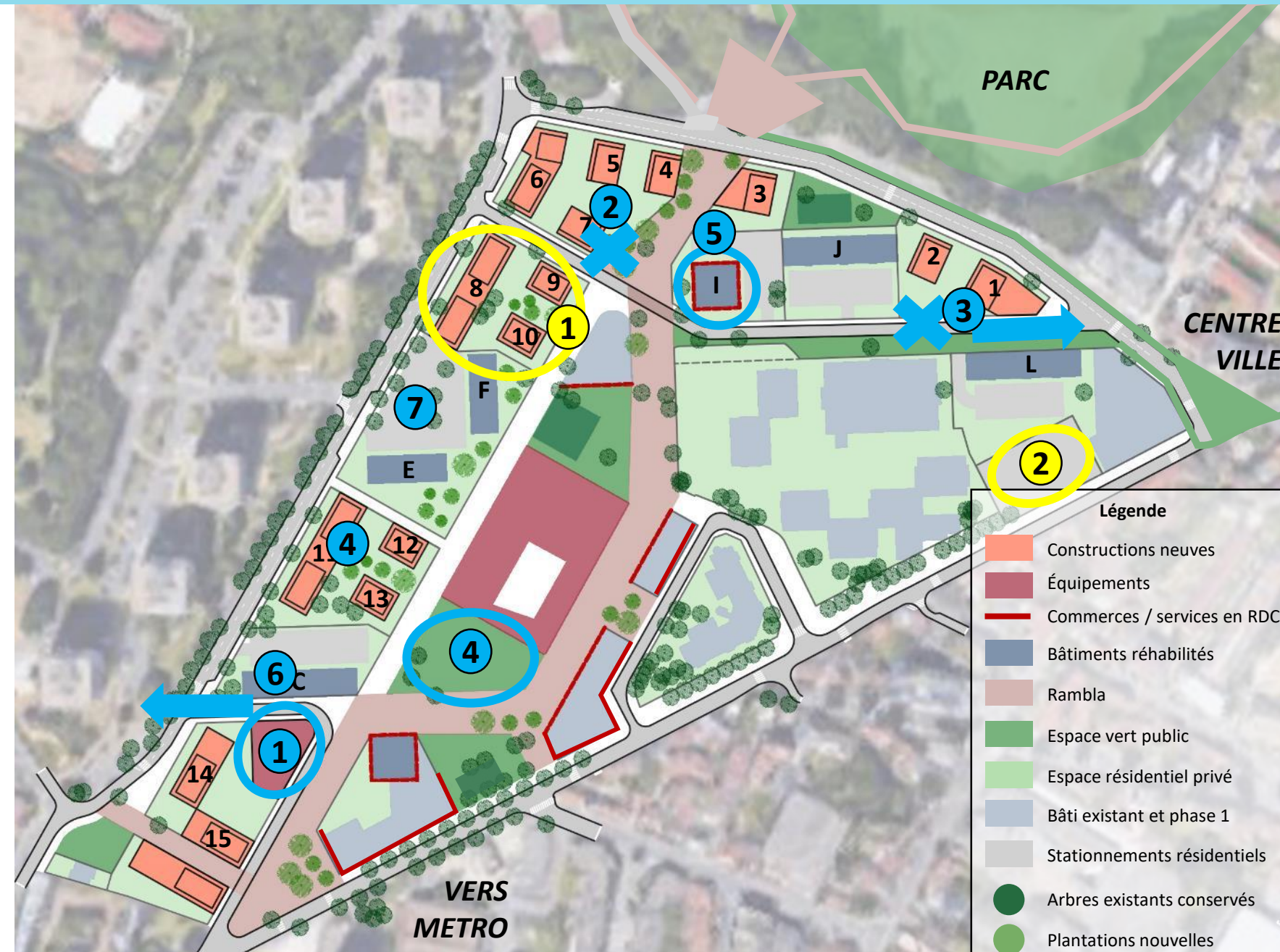
Scenario 3 commenté

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 résidentielisé 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 !!