



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°1. Installation - 12 Juillet 2021

Ordre du jour

- Introduction de Monsieur le Maire (18h30)
- Présentation du comité de pilotage citoyen (18h45)
- Réorientation du projet urbain (phase 2): champs des possibles (19h)
 - Périmètre de la phase 2
 - Repartir des besoins des habitants
 - Contexte urbain
 - Contexte financier et opérationnel lié à l'ANRU
- Echanges sur le mode de fonctionnement du COPIL Citoyen

Introduction de M. le Maire

Rappel des étapes précédentes

Oct. 2020 : 1er courrier aux habitants :

- Annonce de la **tenue d'une permanence** par le Maire : co-construction du nouveau mode de concertation avec les habitants
- Un **travail collectif à venir sur le devenir du quartier**

Mai 2021 : 2ème courrier aux habitants :

- Annonce de l'instauration **du comité de pilotage citoyen** : « démarche participative et transparente », « **partie prenante du projet à chaque étape** : élaboration, mise en œuvre, suivi et évaluation »
 - « Même niveau d'information sur le projet que tous les acteurs institutionnels »
 - **Appel à candidatures pour participer au comité de pilotage**
- => Énonciation **du droit au choix** : « rester dans le quartier ou en partir, rester en logement social ou envisager d'autres possibles ».
- => « 1^{er} point de la concertation » : « **partage des résultats de l'enquête sociale SSD-H** afin de nous guider dans nos prises de décision »



Ville de
Romainville

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE • LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ
DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Romainville, le 6 mai 2021

Chères habitantes, chers habitants du quartier Youri-Gagarine,

Depuis maintenant plusieurs mois, malgré le contexte sanitaire, nous avons pu rencontrer nombre d'entre vous. Cette démarche avait pour objectif de reconstruire le lien entre la Ville et les habitant·es, et de travailler ensemble à la définition d'un espace de co-construction et de concertation du projet Youri-Gagarine.

De ces discussions fécondes, nous ressortons convaincus qu'un chemin collectif existe pour réorienter cette opération de renouvellement urbain pour et par les habitant·es, les associations et les commerçant·es.

Une nouvelle instance doit aujourd'hui porter cette démarche participative et transparente: le comité de pilotage citoyen du projet Youri-Gagarine. Ce comité de pilotage devra permettre aux habitant·es, commerçant·es et aux associations d'être représenté·es. Il favorisera votre parole, la mettra au cœur du projet afin que vous soyez partie prenante de la démarche à chacune de ses grandes étapes : élaboration, mise en œuvre, suivi et évaluation.

Cette nouvelle instance aura accès au même niveau d'information sur le projet que tous les acteurs institutionnels (Ville, Est Ensemble, ANRU, État, Seine-Saint-Denis Habitat, Région Île-de-France), c'est un engagement que nous prenons. Il sera accompagné par un prestataire spécialisé dans la concertation.

Ce comité de pilotage citoyen sera composé de :

- 25 représentant·es pour les bâtiments et les tours de Seine-Saint-Denis Habitat
- 5 représentant·es des associations investies sur le quartier
- 2 représentant·es pour la copropriété des Fontaines
- 2 représentant·es pour les logements de la résidence Elsa-Triolet
- 2 représentant·es des nouveaux logements Vassou
- 2 représentant·es par nouveau bâtiment créé
- 2 représentant·es des commerçant·es

Présentation du Comité de pilotage citoyen

Comité de pilotage citoyen : le cadre général



Les membres :

Annnonce des membres s'étant déclarés candidats

Rappel de la composition présentée dans le courrier de mai 2021 :

25 représentant·e·s pour les bâtiments de SSDH

5 représentant·e·s des associations

2 représentant·e·s pour la copropriété des Fontaines

2 représentant·e·s pour la résidence Elsa-Triolet

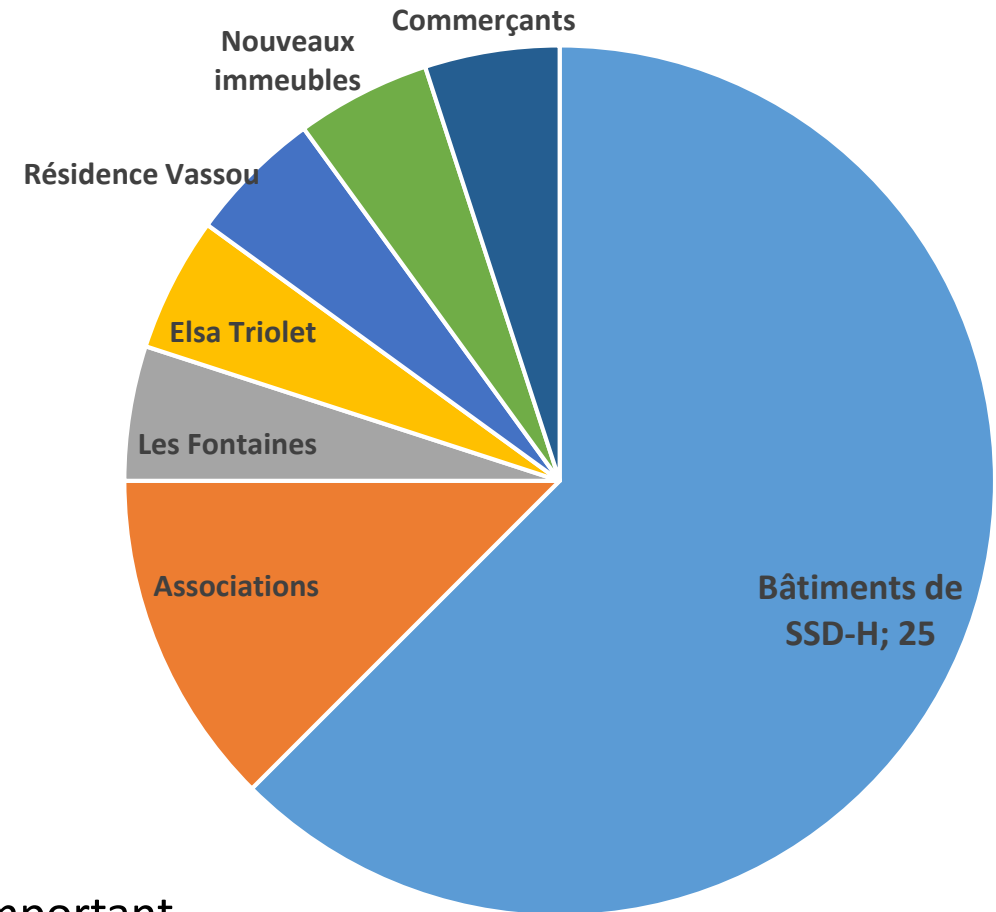
2 représentant·e·s des nouveaux logements Vassou

2 représentant·e·s par nouveau bâtiment créé

2 représentant·e·s des commerçant·e·s

Tirage au sort sous contrôle d'huissier le 8 juillet pour désigner les représentants des catégories quand le nb des candidats était trop important

Composition CoPil



Identité et fonction du comité de pilotage citoyen

Définition du comité de pilotage citoyen

- **Instance pivot de la concertation** et de la co-construction avec les habitants du devenir du quartier
- Réunions du comité de pilotage **présidées par le Maire** qui peut désigner un adjoint pour certaines réunions

Fonction du comité de pilotage citoyen

- Formuler **un avis argumenté** aux élus sur le devenir du quartier, sur la base de notes techniques fournies par les services, des compte-rendu des ateliers de concertations et tout autre document à disposition de la ville
- Faire **émerger des sujets à présenter et débattre collectivement** lors des réunions de concertation
- Faire remonter la synthèse des échanges réalisés lors **des ateliers de concertation** plus large sur le quartier
- **Représentation du comité de pilotage citoyen aux réunions institutionnelles** sur le devenir du quartier : comités techniques et de pilotage ANRU

Engagements des élus

- **Intégrer cet avis dans les instances de décisions** (COFIL ANRU, Conseil Municipal...) et revenir vers le COFIL Citoyen pour présenter l'arbitrage final
- **Mettre en ligne l'ensemble des documents de concertation** (avis, compte rendus...)

Les différentes instances de concertation

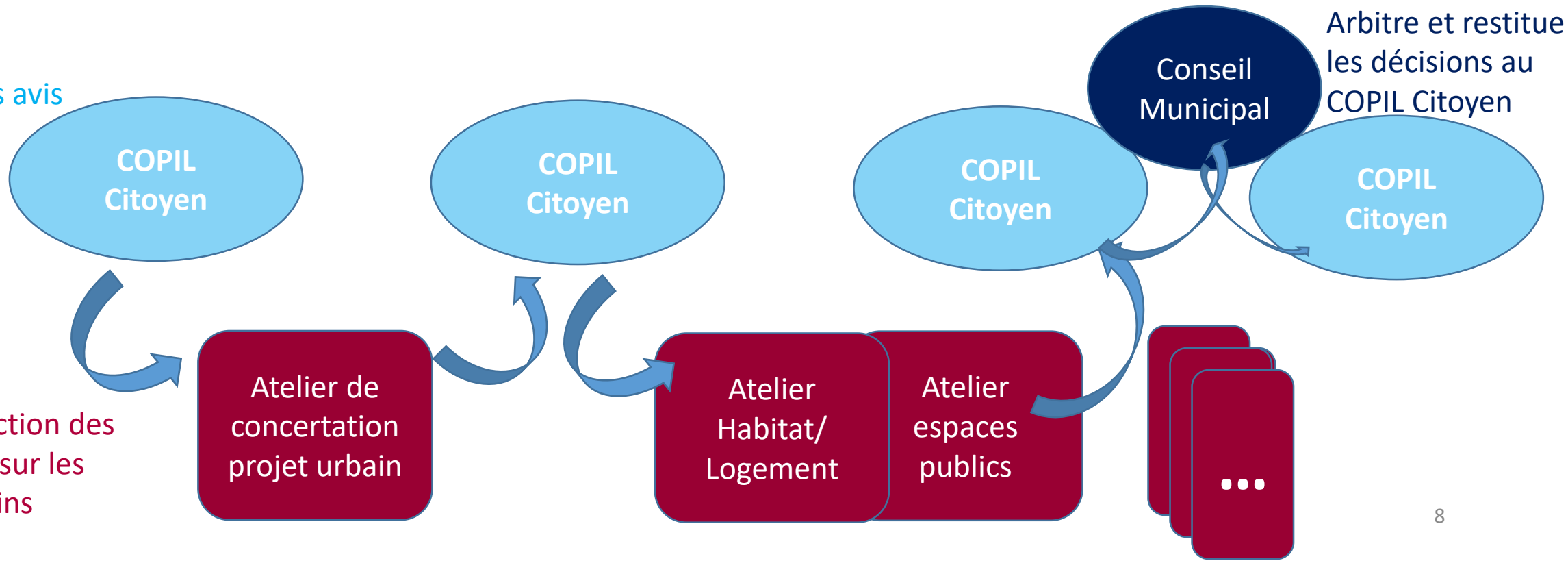
Les réunions des COPILS Citoyen sont nourries par les instances plus larges de concertation dédiées à tous les habitants du quartier : **les ateliers**

Les ateliers sont animés par un prestataire spécialisé dans l'organisation de la concertation

- Le COPIL Citoyen définit les ordres du jour des ateliers en amont
- Les membres du CoPil citoyen participent (au moins 1 représentant du COPIL Citoyen)
- Un des membres désigné co-produit le compte-rendu avec l'animateur pour en restituer les résultats lors du COPIL suivant

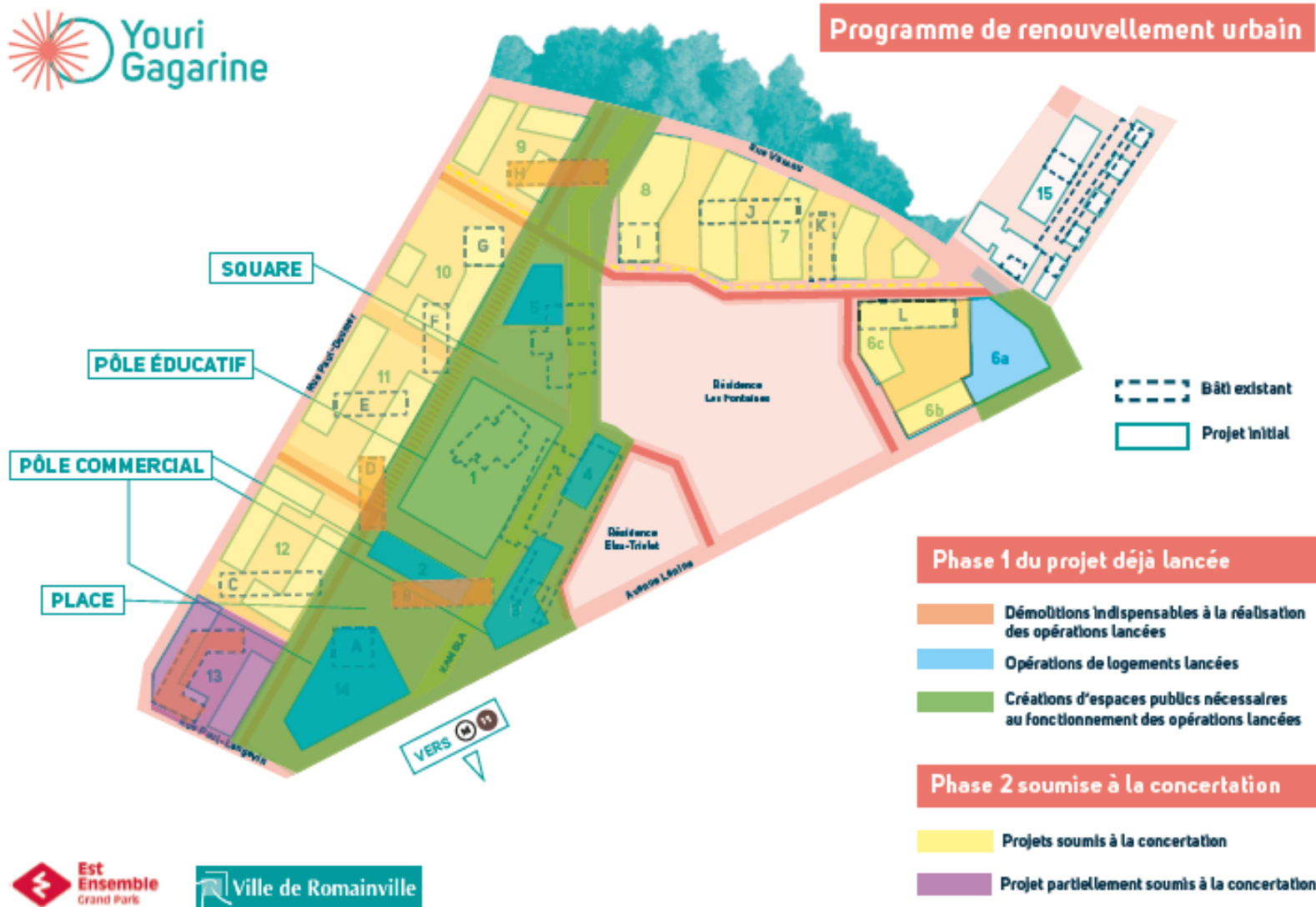
Formule des avis argumentés

Co-construction des arguments sur les sujets urbains



Le projet de renouvellement urbain à redéfinir: phase 2

Périmètre des phases 1 et 2 validé



La phase 2 permet de travailler sur:

- 70% des logements actuels du quartier
- 63% de m² de surface prévisionnelle de logements à construire
- 7/8 des 14 lots initiaux

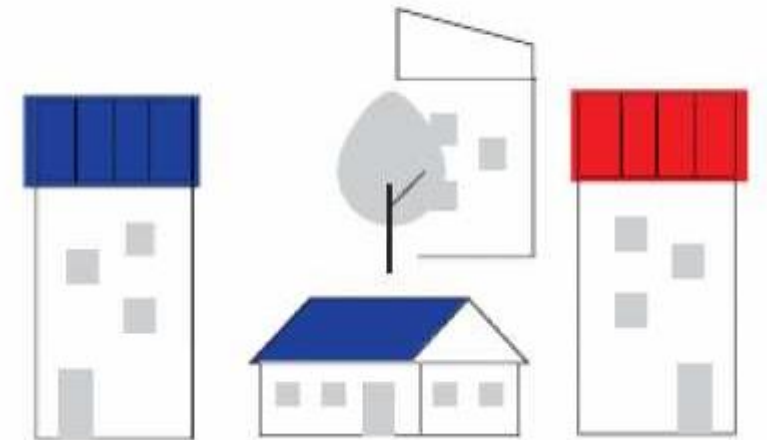
Repartir des besoins des habitants: l'enquête sociale

Une enquête sociale lancée le 19 juillet :

- **Entretiens téléphoniques** menés par le Cabinet le Frene missionnés par SSD-H
- Enquête **sur les ménages du parc de logements sociaux** 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. Réorientation du projet urbain (phase 2): champs des possibles

Analyse urbaine précisant les marges de manœuvre de la phase 2 au regard de l'avancement et de la conception du projet initial

La réorientation de la phase 2 du projet de renouvellement urbain vise d'abord à **répondre aux besoins des habitants.**

Dans la présentation nous allons présenter tout d'abord **comment valoriser le cadre de vie des habitants du quartier** : comment on se déplace dans le quartier, comment on rejoint les transports, les commerces, les équipements, les parcs,...

Puis à l'intérieur de ce cadre, nous allons identifier **les possibilités de conservation des bâtiments actuels** qui sera le point de départ de la redéfinition de la phase 2 du projet de renouvellement urbain avec les habitants.

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.



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 une augmentation de dépenses il faudra donc augmenter le nombre de m² à construire (densité) et/ou augmenter le prix des m² 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) : - Logements - Bureaux	
Coût de construction des équipements : écoles, centre social, équipements sportifs...		
Coût de construction des commerces	Financements de la construction, des réhabilitations et des résidentialisations : - Prêt - Fonds propres des maîtres d'ouvrage	
Coût de construction des logements (privés et sociaux)		
Frais de démolitions : - Relogements - Pertes d'exploitation - Coût de la démolition des bâtiments	Subventions /apport des partenaires - Collectivités locales : Ville, EPT, Région,... - Caisse des Dépôts - Bailleurs sociaux - ANRU	
Coût des réhabilitations		
Coût des résidentialisations		
TOTAL A	→ Les totaux A et B doivent être égaux	TOTAL B

2. Réorientation du projet urbain (phase 2): champs des possibles

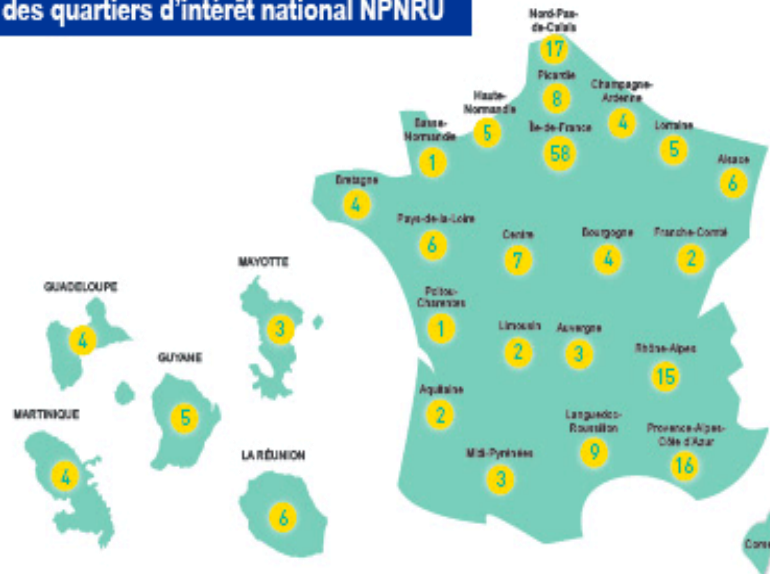
Analyse du cadre financier opérationnel dans lequel s'inscrira le futur projet

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

Les apports de l'inscription dans l'ANRU

Un Projet co-construit avec les habitants et les partenaires

Carte des quartiers d'intérêt national NPNRU



Collectivités
Est Ensemble
et la Ville de
Romainville



Bailleur Social
Seine Saint-Denis Habitat
(SSDH)

Le rôle de chacun

Maître d'ouvrage des travaux et des actions



← Les habitants
Co-construisent
Co-construction du futur
quartier
COPIL citoyen



Partenaires
Elaborent
Région Ile de France,
Action logement, Caisse
des dépôts, ANCT ...



Préfet
Finalise
Délégué
territorial de
l'ANRU

COPIL CITOYEN DE ROMAINVILLE
Acteur du devenir du Quartier de Youri
Gagarine

Les apports de l'inscription dans l'ANRU

La participation de l'ANRU à l'équilibre financier de l'opération :



Participe au développement de nouveaux équipements à destination des habitants

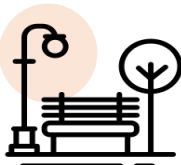
Subvention du groupe scolaire, du pôle enfance, salle multisports...



Permet au bailleur (ici Seine-Saint-Denis-Habitat) de financer les interventions sur ses immeubles

Intervention en rénovation / réhabilitation et en démolition / reconstruction

Sans le soutien de l'ANRU, le bailleur ne pourrait pas financer de manière ambitieuse l'amélioration du patrimoine et de son environnement



Participe au financement des espaces publics

Permet d'offrir aux habitants la création d'espaces verts de nouvelles voiries....

Ainsi le « lien-promenade » du métro jusqu'au parc des Corniches peut-il être créé



Rend possible le développement de nouveaux commerces sur le quartier

Investisseur public (ANCT Agence Nationale C) va acheter pour une durée donnée des locaux pour que des commerçants puissent s'installer dans le quartier et être appuyés dans leur installation.

Sans le soutien de l'ANRU, l'ANCT n'investira pas.

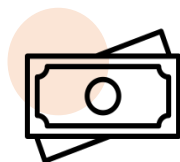
Les apports de l'inscription dans l'ANRU

La participation de l'ANRU à l'équilibre financier de l'opération :



Permet de garantir un relogement de qualité pour tous

Le relogement se fait de manière privilégiée dans des appartements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans et le partenariat permet de mobiliser plus de logements pour le relogement



Permet de mobiliser des financements complémentaires pour améliorer la qualité du projet

Financement sur l'agriculture urbaine, la renaturation, l'innovation ...dans le quartier



Oblige l'ensemble des acteurs à intégrer des clauses d'insertion par l'emploi dans les opérations

Effet levier sur l'emploi des habitants en quartier politique de la ville et les plus éloignées de l'emploi

Les apports de l'inscription dans l'ANRU

Subventions totales apportées grâce au conventionnement ANRU sur le quartier Gagarine

Subvention directe de l'ANRU

30 000 000 €

Dont 2 800 000 € pour l'école

Subventions de la Région

3 000 000 €

Obtenues grâce à l'ANRU : 2 200 000 €

Prêts bonifiés
obtenus grâce à l'ANRU

15 000 000 €



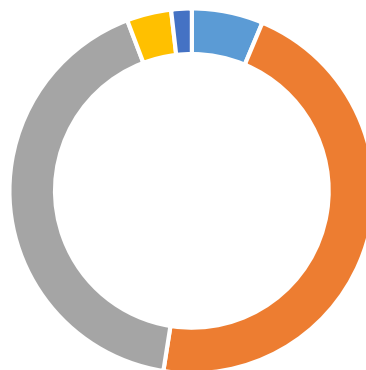
Facilite la réalisation
des projets



Pour les maitres
d'ouvrage et les
financeurs

32 200 000 €

Répartition des subventions apportées par l'ANRU



- Ville
- Est Ensemble
- SSDH
- ANCT (investisseur public dans les commerces)
- Accession abordable

Les apports de l'inscription dans l'ANRU

Opération en ANRU :

ActionLogement 



20 % m² construits sur le site seront réalisés par Action logement à qui les terrains sont cédés gratuitement

→ Equivalents à 9 900 000 € de recettes

ANRU 

Subventionne

32 200 000 €

→ Ville et Est ensemble
→ Bailleur - SSDH
→ Commerces (ANCT)

Opération hors ANRU :

ActionLogement 



20 % m² construits sur le site seront réalisés par Action logement à qui les terrains sont cédés gratuitement

→ Equivalent à 9 900 000 € récupérées par la ville

~~ANRU~~ 

~~Subventionne~~

~~32 200 000 €~~

~~→ Ville et Est ensemble~~
~~→ Bailleur - SSDH~~
~~→ Commerces (ANCT)~~

Pas d'intervention sans subventions

Scénario non réaliste car le bailleur ne pourra pas démolir ni réhabiliter sans subvention

En sortant de l'ANRU, perte 22 300 000 € pour tous les partenaires qui ne pourront pas financer les projets.

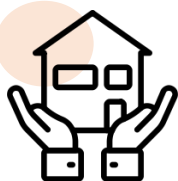
2. Réorientation du projet urbain (phase 2): champs des possibles

Les règles liées à l'ANRU et le cadre des réflexions en cours

Les règles liées à l'ANRU



Les opérations doivent être lancées avant la fin **2024** soit un projet urbain validé début 2022



Diversifier les façons d'habiter et trouver un **équilibre** entre logements sociaux locatif libre, accession sociale à la propriété et l'accession libre



Les réhabilitations doivent avoir pour effet d'atteindre une **qualité proche des logements neufs**



Offrir aux habitants des solutions de relogement multiples et qualitatives

Travail en lien avec les souhaits de relogement des habitants

Enquête menée auprès des habitants par SSDH

- Développer des logements qui permettent aux habitants **d'accéder à la propriété, de louer dans le libre ou le social**

- **Maintenir une offre de logements sociaux** sur le quartier (neufs ou existants réhabilités)

- Répondre aux souhaits des habitants de trouver un logement à Romainville s'ils le souhaitent et répondre le plus possible aux demandes de ceux qui souhaitent rester sur le quartier

2. Réorientation du projet urbain (phase 2): champs des possibles

Les contraintes financières

Le cadre des réflexions en cours sur Gagarine

Un cadre d'évolution financier lié au bilan de la première phase du projet déjà engagée.

Les éléments principaux à prendre en compte comme base de travail sont :



1) Une partie des coûts d'aménagements d'espaces publics de la phase 1 qui doivent être pris en charge par les recettes de la Phase 2 : environ 10M d'euros



2) Les 20% des m² construits à céder gratuitement à Action Logement sur l'ensemble de l'opération à intégrer dans cette phase 2.

Echanges sur le fonctionnement du COPIL Citoyen

Organisation du Comité de pilotage citoyen : points à débattre

Fréquence des réunions du comité de pilotage citoyen : autant que de besoin selon les actualités

Modalités de représentation du comité de pilotage citoyen au besoin :

- Documents de communication sur le comité de pilotage citoyen et sur le projet ANRU
- Préparation des ordres du jour des réunions du comité de pilotage citoyen
- Participation aux instances institutionnelles liées au financement de l'ANRU (comités de pilotage, d'engagement, ...)

=> Appel à participation à chaque réunion du comité de pilotage

Communication des travaux du comité de pilotage citoyen:

- Outils de communication de la ville (lettre d'informations, site internet ...) **A METTRE EN DEBAT**

Durée de vie du comité de pilotage citoyen :

- Evaluation du fonctionnement de l'instance à l'issue d'un délai de 2 ans pour envisager la poursuite et la forme adéquate de la participation des habitants au projet de renouvellement urbain du quartier

Comité de pilotage citoyen : Prochaines échéances

Thématiques:

- Projet de renouvellement urbain en lien direct avec les résultats de l'enquête sociale
- Autres sujets proposés par le COPIL Citoyen en fonction de leur volonté (ex : équipements publics, charte de relogement, ...)

Calendrier **prévisionnel** des prochains temps d'échange:

- **Mi-septembre – en fonction du retour de l'enquête sociale de SSDH:**
présentation des premiers résultats de l'enquête sociale, retour sur le projet urbain initial
- **D'octobre à Mars:** alternance d'ateliers et COPIL Citoyen (mensuels) de réorientation du projet urbain et autres sujets à définir ensemble

MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !!