



COPIL Citoyen Yuri Gagarine

N°3. – 19 novembre 2021

Ordre du jour

Introduction

- 1. Présentation des résultats de l'enquête sociale sur les besoins et souhaits en logement**
- 2. Retour sur l'atelier du 22 octobre**
- 3. Points divers**
- 4. Prochaines étapes de la démarche**

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

La co-construction du projet urbain se base en premier lieu sur les résultats de l'enquête des besoins et souhaits des locataires

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, ...)

→ Les résultats de l'enquête sociale vont nourrir les réflexions sur la réorientation du projet et faciliter la définition de la programmation logements du quartier

→ Dans la continuité de l'enquête des besoins et souhaits en matière de logement, les besoins/attentes plus larges des habitants et les critères de qualité du futur projet seront issus du 1^{er} atelier de projet qui a eu lieu le 22 octobre à 2021



Seine-Saint-Denis Habitat Résidence Youri Gagarine Romainville

Diagnostic social
projet de renouvellement urbain

Le FRENE
Novembre 2021

Introduction

Située à l'entrée de la Ville de Romainville et en bordure de la commune des Lilas, la résidence Youri Gagarine comprend 779 logements. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la transformation du quartier Gagarine a été engagée en 2016. Ainsi, les locataires du bâtiment B ont été relogés et ceux du bâtiment H le seront prochainement.

Suite aux dernières élections, la nouvelle municipalité a pris l'engagement d'ouvrir une nouvelle phase de concertation sur le périmètre du projet urbain de la phase 2 qui prévoyait, au départ, une part importante de démolitions.

Dans ce contexte, **Seine-Saint-Denis Habitat a confié au Cabinet Le FRENE la réalisation d'un diagnostic social dont l'objectif est de permettre d'identifier les souhaits de logements des habitants du quartier, critère premier pour la Municipalité de la définition du nouveau projet de renouvellement urbain du quartier.**

1. CADRAGE : RÉALISATION DES ENTRETIENS

328 enquêtes réalisées (50%)

Les entretiens ont démarré le 19/07/2021. La fin initiale de l'enquête était programmée au 15/09/21. Celle-ci a été prolongée avec la possibilité de réaliser des entretiens en présentiel, jusqu'au 30/09/2021. Des 656 logements concernés, **328 entretiens ont été conduits soit un taux de pénétration de 50%**

	Tour A		Tour G		Tour I		Total tours		Bât C		Bât D		Bât E		Bât F		Bât J		Bât K		Bât L		Total Barres		Total	
Nb de lgts concernés par l'enquête	94		111		109		314		66		39		40		39		59		40		59		342		656	
Faits	45	48%	51	46%	43	39%	139	44%	41	62%	35	90%	21	53%	15	38%	20	34%	18	45%	39	66%	189	55%	328	50%
Non rencontrés	49	52%	60	54%	66	61%	175	56%	25	38%	4	10%	19	48%	24	62%	39	66%	22	55%	20	34%	153	45%	328	50%

2. Occupation des logements

Près d'un tiers des logements sous-occupés

En comparant le nombre d'habitant(s) par logement (y compris les hébergés) et la typologie, nous constatons que :

- 31% des logements sont sous-occupés au sens de la loi Egalité et Citoyenneté, soit un écart de plus de 1 entre le nombre d'occupant(s) et le nombre de pièce(s),
- 62% sont occupés de manière équilibrée,
- 7% sont sur-occupés (écart d'au moins 2 entre le nombre d'occupants et de pièces).

3. PROFILS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES MÉNAGES

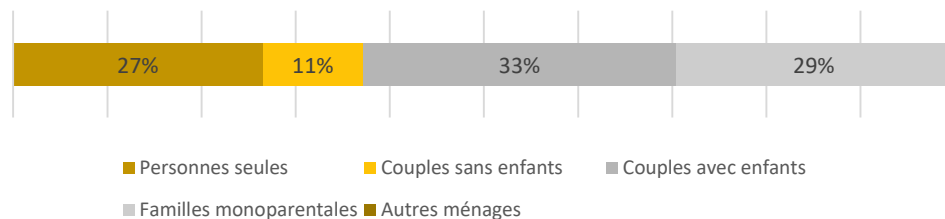
Un site qui accueille en majorité des familles avec enfants

Les 328 ménages rencontrés totalisent 962 individus (hébergés compris) et **représentent une occupation moyenne de 2,92 personnes** par logement.

Ces ménages comptent 1 à 7 membres.

- **37% des ménages n'ont pas d'enfants (122).**
- **63% des ménages sont des familles avec enfant(s) (205).** Dans ce groupe, les familles monoparentales sont majoritaires (avec un taux bien supérieure au taux constaté dans la Ville et sur le territoire de l'EPT)

Compositions familiales des ménages selon le type d'immeuble occupé

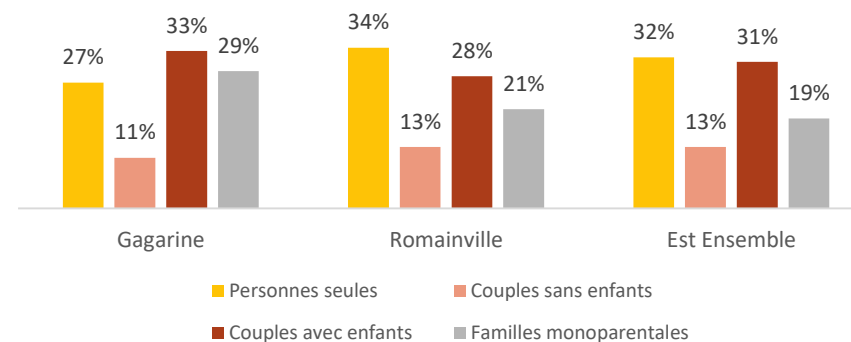


Occupation des logements et taille des ménages rencontrés

	F2	F3	F4	F5	Total
1 personne	26	34	13	5	78
2 personnes	8	38	23	13	82
3 personnes	1	24	19	15	59
4 personnes	1	10	15	12	38
5 personnes		4	20	18	42
6 personnes		1	9	12	22
7 personnes			4	3	7
Total	36	111	103	78	328

103	Sous-occupation
22	Suroccupation

Compositions familiales des ménages – Comparaison OPS



3. Profils socio-démographiques des ménages (suite)

Une population légèrement plus âgée que dans le parc social de la Ville

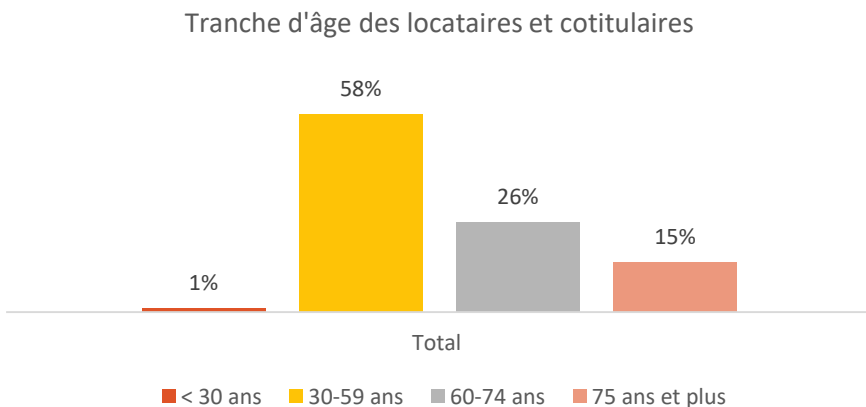
L'âge moyen des locataires en titre est de 59 ans et de 53 ans pour les cotitulaires.

Nous constatons une part de population vieillissante plus marquée que dans le parc social de la commune et de l'EPT.

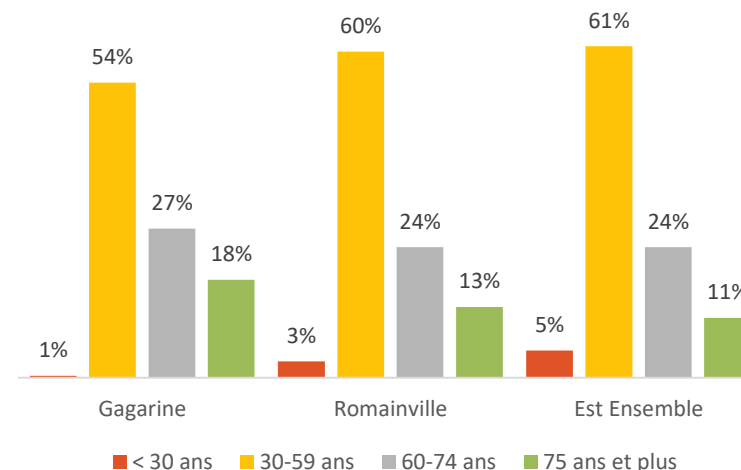
Près d'un enfant sur 2 est majeur

451 enfants ont été recensés. A ceux-ci s'ajoutent 7 enfants en droit de visite.

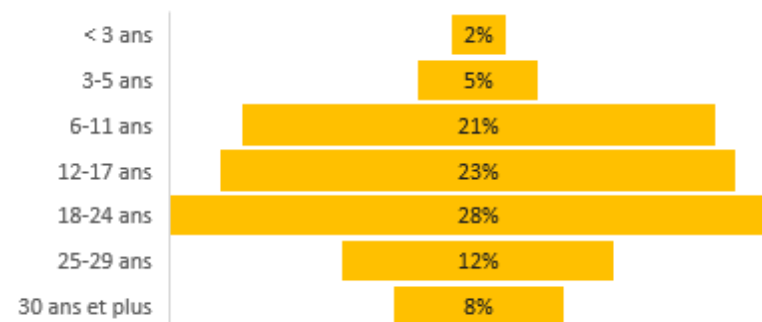
- 231 enfants sont âgés de 0 à 17 ans (52%),
- 210 enfants sont âgés de 18 ans ou plus (48%),



Tranche d'âge du titulaire du bail



Age des enfants



5. Ressources des ménages

Des revenus modestes pour 6 ménages sur 10

313 ménages nous ont fourni des données sur leurs revenus exploitables.

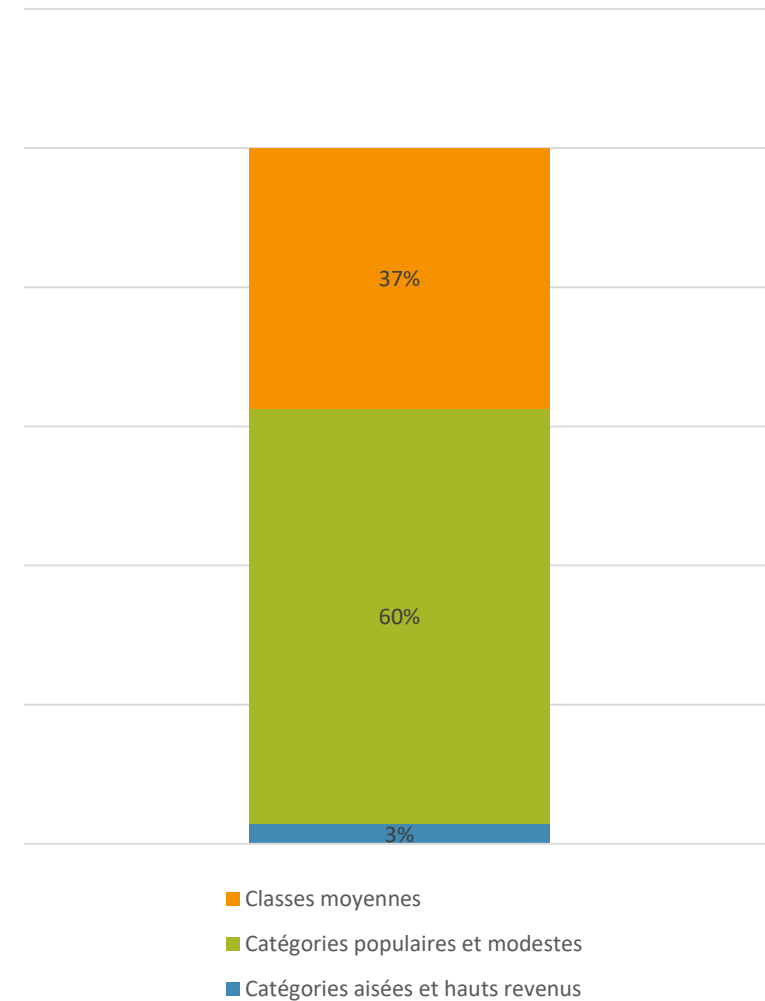
L'analyse de ces données montre que :

- **60% des ménages (187) ont des ressources mensuelles qui les placent dans la catégorie modeste.**

Parmi eux, une large majorité dispose de revenus inférieurs au seuil de pauvreté : 141 ménages soit 75% des ménages de cette catégorie et 45% des ménages qui nous ont renseigné sur leurs revenus.

- 37% (117) des ménages font partie de la classe moyenne,
- 3% appartiennent aux classes aisées.

Classes de revenus des ménages
(Eff = 313)

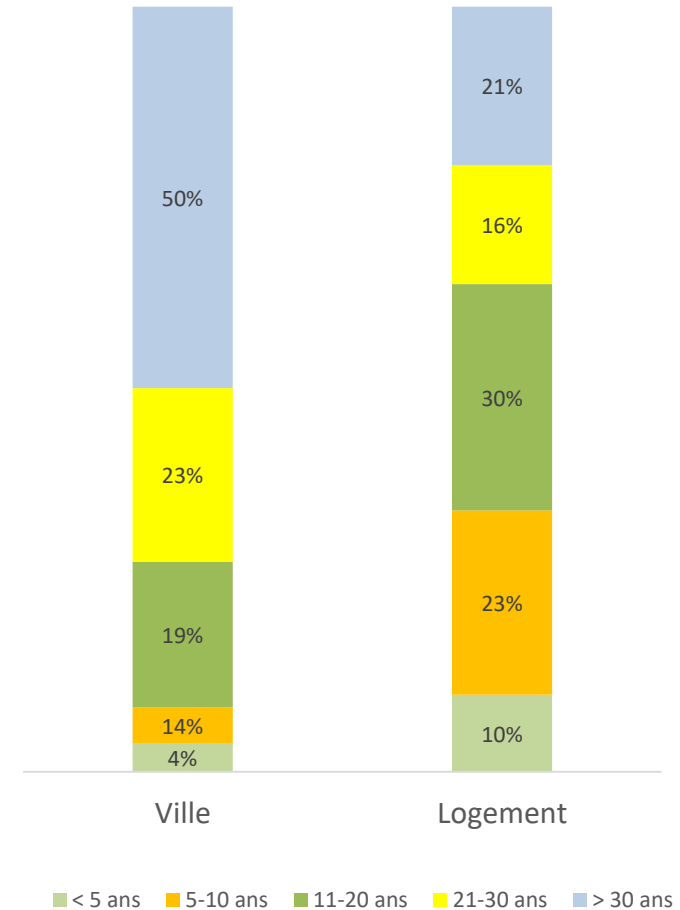


7. Parcours résidentiels et appréciation du cadre de vie

Un ancrage communal fort

- **1/3 des ménages (112) habite dans leur logement depuis 10 ans ou moins**, ce qui révèle un taux de rotation annuel d'environ 3,42% (pour comparaison, il est de 5,1% sur la totalité du parc social de la commune – Donnée OLS).
- **37% des ménages (119) occupent leur appartement depuis plus de 20 ans** dont 21% (68) depuis plus de 30 ans. Parmi ces derniers, les titulaires sont en moyenne âgés de 68 ans.
- L'ancienneté dans la commune est plus marquée, **puisque seuls 18% y vivent depuis moins de 10 ans** (contre 33% pour le logement) mais 50% (soit 29 points de plus que pour le logement) y résident depuis plus de 30 ans.

Ancienneté d'arrivée dans...



7. Parcours résidentiels et appréciation du cadre de vie (suite)

Une majorité d'appréciations positives concernant les logements

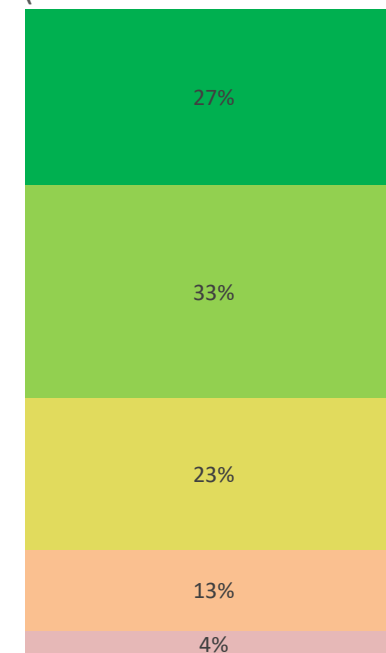
Sur la totalité des ménages rencontrés, **60% des ménages ont un avis positif de leur logement.**

- **Ceux qui s'y plaisent** (de 4 à 5 de l'échelle de satisfaction), le jugent spacieux, lumineux, confortable, en bon état ou encore expliquent y être attachés.

Par ailleurs, ils sont 79% (259) à déclarer avoir réalisé des investissements dans leur logement. En majorité, il s'agit d'embellissements (peinture, papier peint) mais plus d'1/3 (38%) des ménages déclarent des investissements plus onéreux (cuisine ou salle de bain aménagée, adaptation à un handicap, changement des sols, rénovation plomberie, changement de la porte palière...).

- **Ceux qui s'y plaisent moins** (de 1 à 2 de l'échelle de satisfaction) mettent en avant à la fois des problèmes techniques récurrents (humidité, moisissures, mauvais état des fenêtres, réseau électrique vétuste, porte palière fragile...) mais également des difficultés plus vastes comme la présence d'un trafic de drogue, des incivilités, un logement qui ne correspond plus à la taille de la famille ...).

Satisfaction logement
(sur une échelle de 1 à 5)



Gagarine

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5

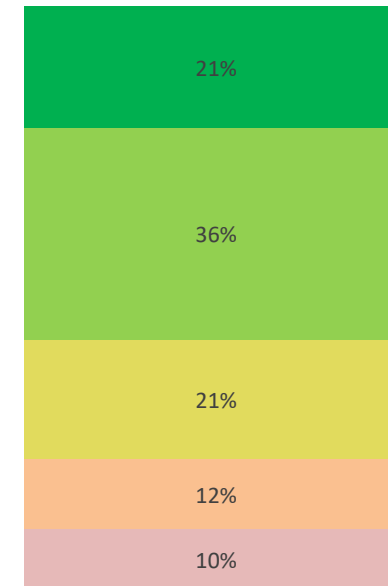
7. Parcours résidentiels et appréciation du cadre de vie (suite)

Plus d'un ménage sur deux apprécie le quartier Gagarine

57% des ménages rencontrés se disent satisfaits de leur quartier.

- Les habitants mettent surtout en avant **sa localisation** (proximité des transports, des commerces et la présence d'espaces verts), son calme, le bon voisinage ou expriment simplement un attachement.
- **Les avis négatifs sont essentiellement liés au sentiment d'insécurité** : ils évoquent **une dégradation des conditions de vie depuis quelques années** et un problème de **trafic de stupéfiant**, les nuisances sonores ou encore des actes d'incivilités jugés trop nombreux dans le quartier. Plusieurs ménages parlent d'un quartier laissé à l'abandon.

Satisfaction quartier
(sur une échelle de 1 à 5)



Gagarine

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5

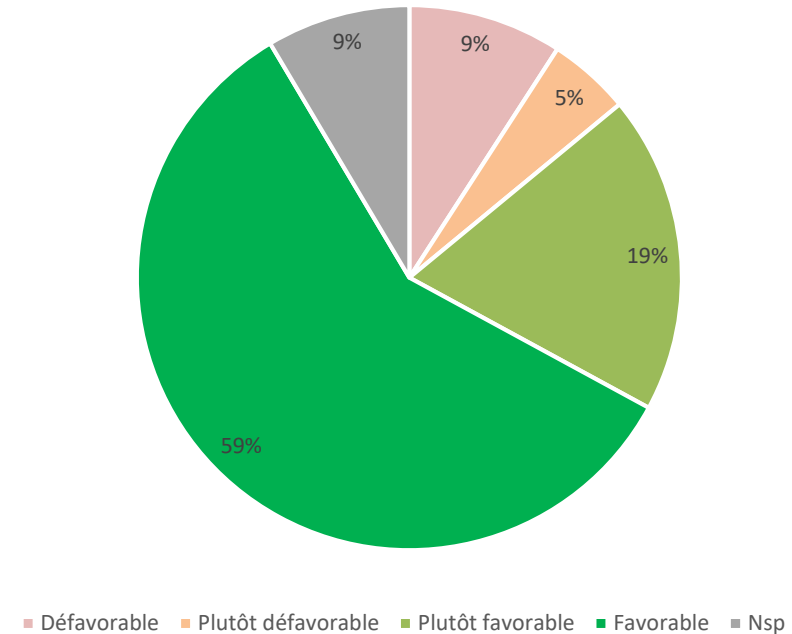
8. Perspectives du projet de renouvellement urbain : avis et ressentis

Un projet de renouvellement urbain bien accueilli par plus des ¾ des ménages.

78% des locataires (255) se disent favorables ou plutôt favorables à la perspective d'un renouvellement urbain du quartier Gagarine.

Si plusieurs évoquent un délai trop long (« *les habitants n'y croient plus* »), les habitants favorables attendent avec impatience un projet qui permettra : « *de changer l'image du quartier* », « *de le moderniser* », « *de renouveler des infrastructures vieillissantes* », « *de rafraichir un bâti devenu vétuste* » et surtout *d'améliorer leurs conditions de vie* ».

Perspective projet de renouvellement urbain

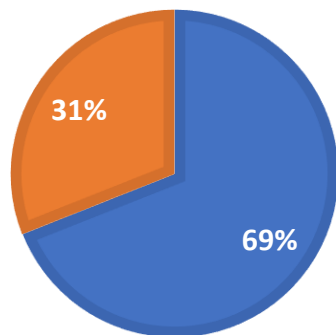


1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

Les grandes orientations données par ces résultats

% AU SEIN DES MÉNAGES ENQUÊTÉS
AYANT RÉPONDU À LA QUESTION

- Favorables ou plutôt favorables au relogement
- Défavorables ou plutôt défavorables



Répondre au souhaits des ménages enquêtés - **562** (hors tour A non enquêtés sur cette question):

69%* est favorable ou plutôt favorable à un relogement → Cela représente **388 ménages** qui pourraient être relogés

31% est défavorable ou plutôt défavorable → Cela représente **174 ménages** qui souhaitent conserver leur typologie d'appartement dans le quartier

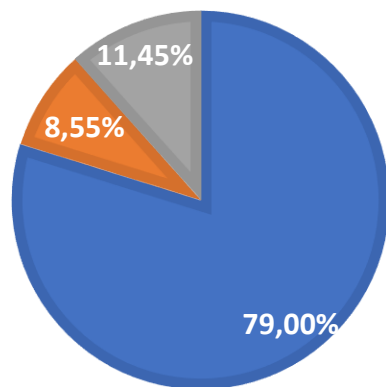
* % des ménages ayant donné leur avis sur la question

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

Les grandes orientations données par ces résultats

% AU SEIN DES MÉNAGES ENQUÊTÉS
AYANT RÉPONDU

■ Gagarine ■ Autre quartier ■ Autre ville



Comment répondre aux besoins des **388 ménages** qui pourraient être relogés ?

79% souhaitent rester sur le quartier → soit **307 ménages**
21% souhaitent partir du quartier → soit **81 ménages** à reloger hors du quartier

Il est donc nécessaire de trouver des solutions dans le quartier pour ces **307 ménages** et les **174 ménages** initiaux qui souhaitent conserver leur typologie de logement dans le quartier.

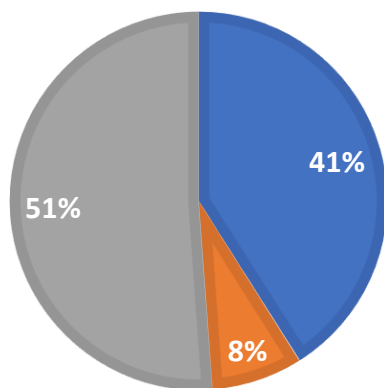
Soit 481 logements neufs ou rénovés à Gagarine pour les habitants actuels

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

Les grandes orientations données par ces résultats

% AU SEIN DES MÉNAGES FAVORABLES
AU RELOGEMENT À GAGARINE

■ Neuf ■ Ancien ■ Sans préférence



Comment répondre aux besoins des **307 ménages** qui pourraient être relogés à Gagarine:

41% souhaitent du neuf → soit 126 logements neufs à créer à minima à Gagarine

8 % souhaitent de l'ancien → soit 24 logements à rénover + les **174** nécessaires aux ménages souhaitant garder leur typologie de logement dans le quartier = 198 logements à rénover à minima

51% n'ont pas de préférence → 157 environ à répartir selon les autres facteurs de décision (urbain, financier...) entre neuf et ancien

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

La programmation de logements à prévoir pour répondre aux habitants souhaitant rester dans le quartier

	Hypothèse minimale	Hypothèse maximale
Nombre de logements sociaux rénovés dans le quartier	198 logements	355 logements
Nombre de logements sociaux neufs dans le quartier*	283 logements	126 logements
TOTAL	481 logements	481 logements

* Une partie de ces ménages souhaite et pourrait accéder à la propriété (logements en accession sociale) → volume et typologie à définir

1. Présentation des résultats de l'enquête sur les besoins et souhaits des habitants

Rappel du nombre de logements objet de l'enquête sur les souhaits de logement:

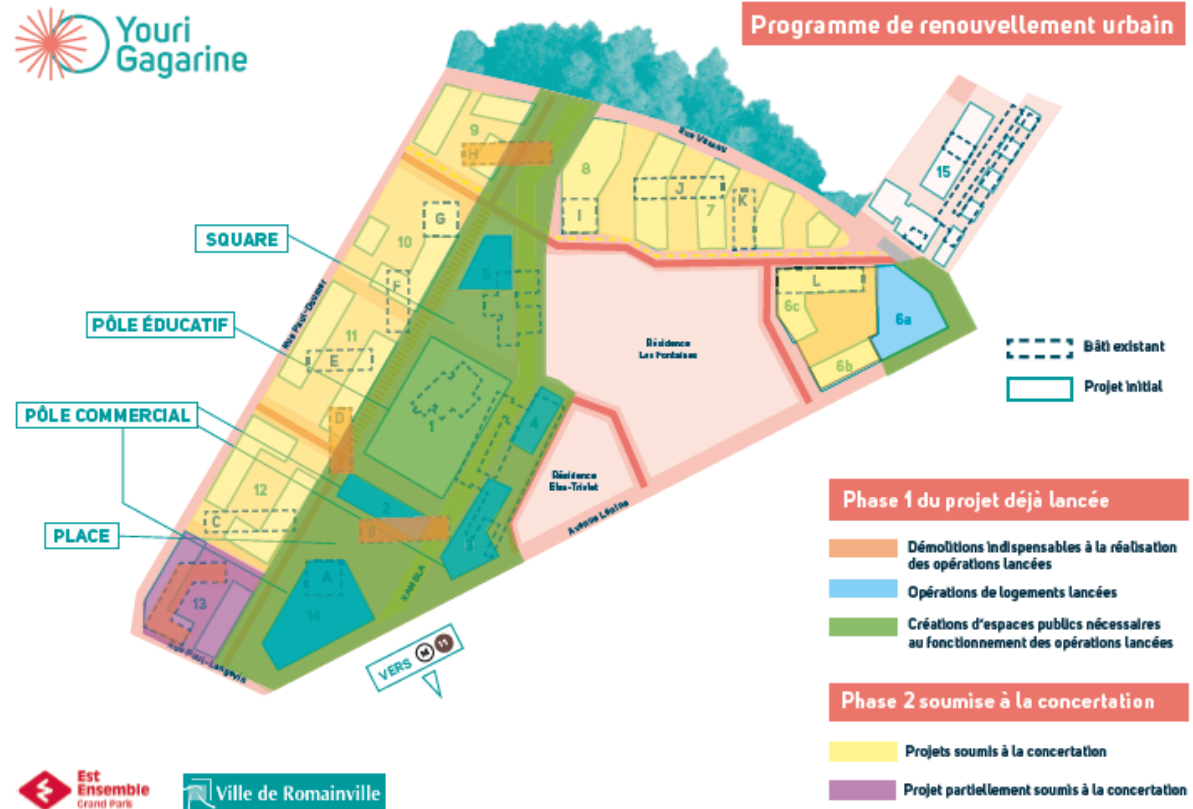
	Tour G	Tour I	Total Tours	Bât C	Bât D	Bât E	Bât F	Bât J	Bât K	Bât L	Total Barres	Total
Nb de logements	111	109	220	66	39	40	39	39	40	79	342	562

2. Retour sur l'atelier du 22 octobre

Présentation de l'atelier

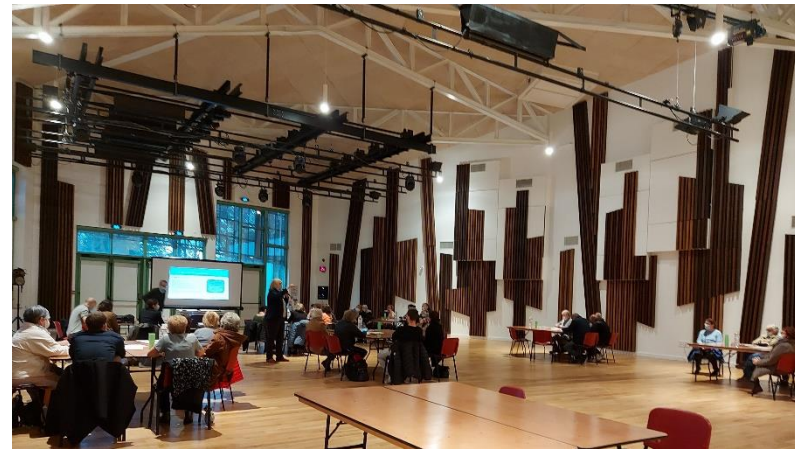
L'organisation de l'atelier (1/2)

- ❖ Un atelier ouvert aux habitants et riverains du quartier, le 22 octobre 2021, de 18h30 à 20h30, au Pavillon, animé par Palabreo
- ❖ Une **quarantaine de personnes présentes**, suite à une mobilisation via les membres du COPIL citoyen, des affiches dans les halls d'immeubles et une présence sur le terrain le 15 octobre précédent
- ❖ La plupart ont indiqué souhaiter revenir au prochain atelier, même si une partie d'entre eux n'ont pas rempli la feuille de contacts
- ❖ En présence d'Est Ensemble, la Ville de Romainville et des urbanistes JDL



L'organisation de l'atelier (2/2)

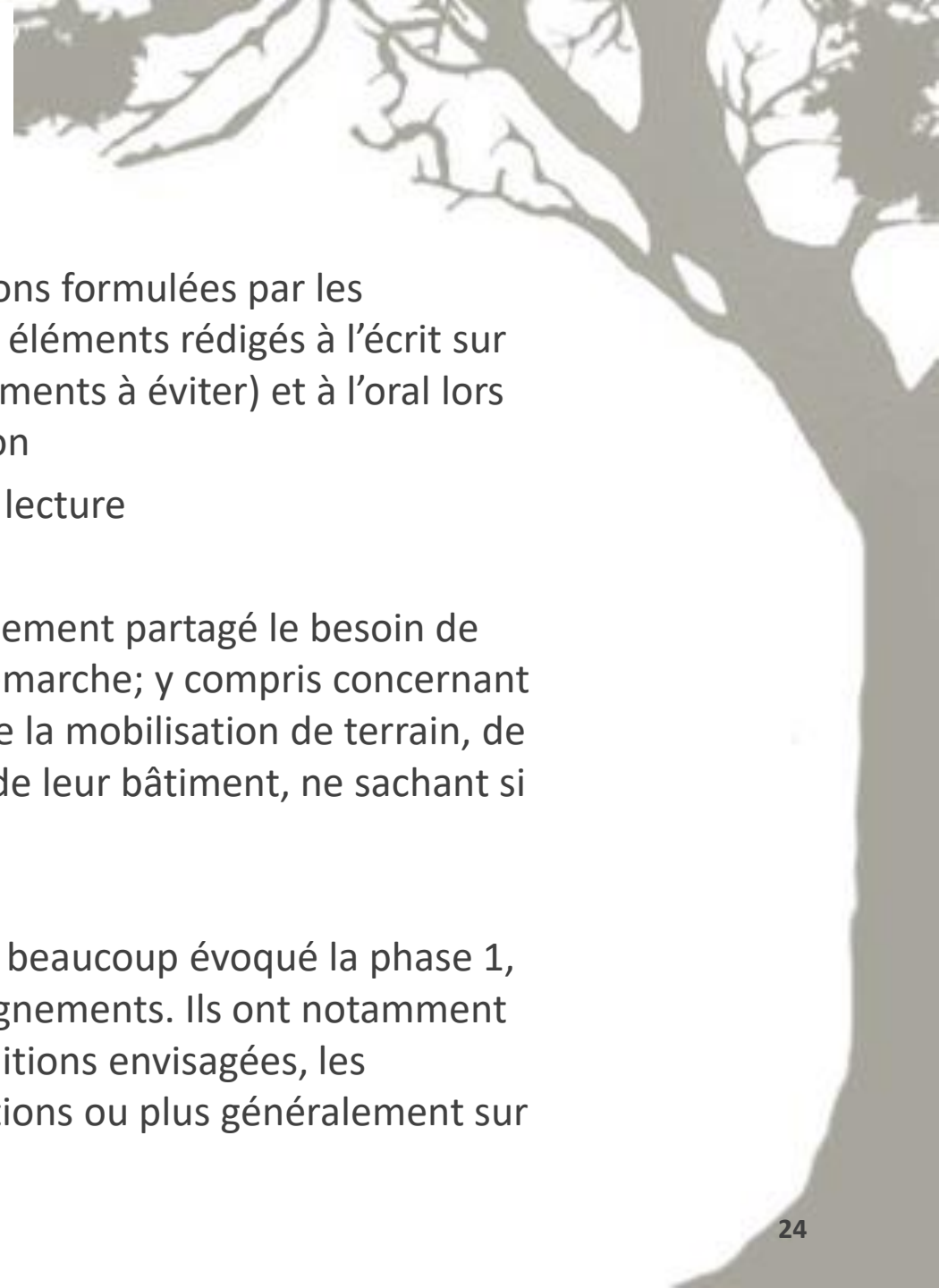
- ❖ Des participants habitants du quartier (notamment tour A, I, bâtiment C, J, résidence Fontaines, Triolet ...), riverain et futur habitant
- ❖ En introduction, Marie Savary (Est Ensemble) rappelle le périmètre de la concertation de la phase 2 puis Jean-Didier Laforgue (JDL, urbanistes) présente les invariants et les marges de manœuvre du projet (voir présentation en annexe)
- ❖ A noter une prise de parole par le collectif « Gagarine résiste », contre la démolition prévue de la barre H et qui invite les participants à une réunion le lendemain
- ❖ Un travail par table en groupe, pour formuler les critères de qualité (ce qui ferait un « bon » projet) et les éléments à éviter (ce qui au contraire ferait que le projet serait « mauvais »)
- ❖ Une restitution orale des rapporteurs, table par table, des différents critères et éléments partagés par le groupe





Synthèse des contributions (écrites et orales)

Contenu de la synthèse



- ❖ La synthèse ci-après présente les différentes contributions formulées par les participants lors du travail par table. Elle comprend des éléments rédigés à l'écrit sur les fiches distribuées (critères de qualité du projet / éléments à éviter) et à l'oral lors de la restitution ainsi que les réactions à cette restitution
- ❖ Elles sont réparties par thématiques pour en faciliter la lecture
- ❖ Il est important de noter que les participants ont globalement partagé le besoin de plus d'informations sur l'ensemble du projet et de la démarche; y compris concernant la phase 1 et les travaux en cours. Lors de l'atelier, ou de la mobilisation de terrain, de nombreuses personnes s'interrogeaient sur le devenir de leur bâtiment, ne sachant si il allait être démoli ou réhabilité.
- ❖ L'atelier portait sur la phase 2, mais les participants ont beaucoup évoqué la phase 1, souvent pour souhaiter que la phase 2 en tire les enseignements. Ils ont notamment formuler des critiques concernant la qualité des réhabilitations envisagées, les importants vis-à-vis générés par les nouvelles constructions ou plus généralement sur les impacts liés aux démolitions.

Les critères de qualité

Les bâtiments – démolition, réhabilitation, construction

- ❖ Concernant le bâti du quartier, les participants ont partagé les critères de qualité suivants :
 - ✓ La nécessité de (bien) réhabiliter autant que possible et d'éviter les démolitions, avec l'ambition d'une réhabilitation de qualité
 - Des participants font état, s'agissant de la phase 1, de leurs craintes concernant la réhabilitation de la tour A qu'ils estiment insuffisante et qui les amènent pour certains à souhaiter être relogés ailleurs. Ils s'appuient sur cela pour souhaiter la plus grande vigilance pour les réhabilitations à venir en phase 2
 - ✓ Le besoin de prendre le temps de la construction (et lors des travaux) pour éviter les malfaçons et s'assurer de la qualité des constructions neuves
 - ✓ Le besoin de reloger avant de démolir, dans le quartier, dans des logements similaires (superficie, loyer et charges, ...)
 - ✓ Pour les nouvelles constructions, un souhait de ne pas trop densifier (ne pas surpeupler le quartier), et les éloigner suffisamment pour éviter les vis-à-vis
 - ✓ Avoir une plus grande diversité dans la types/tailles des bâtiments, et des logements
 - Mais garder une harmonie dans l'architecture pour que le quartier soit beau

Les critères de qualité

Le quartier en général

- ❖ Ils ont également formulé des attentes vis-à-vis du quartier, de son ambiance et son intégration à la ville de façon globale :
 - ✓ Globalement, avoir un quartier agréable et à échelle humaine, avec des bâtiments pas trop élevés
 - ✓ Un quartier ouvert sur la ville, animé
 - ✓ L'envie de voir plus de commerces plus attrayants dans le quartier
 - ✓ Éviter les nuisances sonores liés aux équipements, à la circulation, à l'usage des espaces publics : par exemple en fermant le square le soir
 - ✓ De façon générale, améliorer l'entretien des immeubles

Les critères de qualité

Les espaces verts et des espaces pour tous les habitants

- ❖ En matière d'espaces verts, les participants ont souligné l'importance de conserver le maximum de verdure dans le quartier :
 - ✓ La sauvegarde des arbres et espaces verts déjà présents et leur développement, plus de verdure dans le quartier
- ❖ Ils ont également souhaité voir plus de lieux dédiés à la rencontre entre les habitants :
 - ✓ Le besoin de plus d'espaces de jeux pour les enfants et pourquoi pas un espace jeunes avec animateurs et éducateurs
 - ✓ Un jardin partagé pour faire du lien entre tous les habitants
 - ✓ Du mobilier urbain adapté – bancs... prenant en compte les enjeux de tranquillité publique (voir ci-après)

Les critères de qualité

La circulation, le stationnement, la sécurité

- ❖ Concernant les mobilités en général, les habitants souhaitent surtout moins voir de voitures dans le quartier :
 - ✓ Une piétonnisation du quartier, et la prise en compte des rues existantes dans la définition des nouvelles pour ne pas repartir de zéro, des trottoirs suffisamment larges
 - ✓ Le souci du stationnement : enterrer les parkings
 - ✓ Limiter globalement la place de la voiture mais avec le maintien d'un accès pour les véhicules d'urgence (police, pompiers, ambulances)
- ❖ La question d'un quartier sans problème d'insécurité est également ressortie :
 - ✓ Une attention particulière aux enjeux de sécurité, qui pourraient être accentués par les nouveaux espaces publics (rambla, bancs, ...)
 - Tout en considérant l'évolution du quartier et de ses « utilisateurs »
 - Avec plus de surveillance de la police, des caméras, un éclairage efficace

3. Points divers

3. Retour sur le diagnostic en marchant

Tour du quartier organisé **le 12 octobre 2021**, en présence:

- de 4 membres du comité de pilotage citoyen,
- du bailleur social, SSDH et des promoteurs BNP et Nexity
- des partenaires institutionnels : Etat et Est Ensemble,
- des élus et services municipaux,

Problématiques soulevées :

- Stationnement : habitants favorables au stationnement en sous-sol pour les nouveaux immeubles
- Déchets et bornes pneumatiques en panne au moment du diagnostic : intervention d'Est ensemble la semaine suivante pour le ramassage des containers
- Demande d'un miroir au niveau de l'arrêt de bus côté ville des Lilas rue Paul Doumer et interdiction de stationnement des camions côté Romainville
- Présence de rats : besoin d'un traitement trimestriel

Concernant les demandes liées à la tour A.

- SSDH a présenté un calendrier actualisé pour la réhabilitation de la Tour A: Démarrage en juin 22 pour 15 mois
- Des cordistes interviendront pour la purge et la passivation des balcons tour A en novembre et SSDH réinterrogera les besoins sur les deux autres tours (dernier diagnostic n'indiquant pas de besoin de purge).

- PROGRAMME D' ACTIONS A DEFINIR

4. Prochaines étapes

Définition des besoins

Co-production du scenario

Déclinaison du scenario retenu

COPIL 1 d'installation

COPIL 2 Méthodologie et premiers résultats de l'enquête sociale

Atelier 1 besoins et souhaits

COPIL 3 Restitution de l'enquête sociale et de l'atelier

Réunion Publique 21/12/21

14/01/22

COPIL 4 Travail sur les scenarios

Atelier 2 scenarios

COPIL 5 Travail sur le scenario de synthèse

Atelier 3 scenario synthèse

COPIL Partenaires

COPIL 6 Restitution des retours partenaires et plan guide

Ateliers thématiques

Restitution des ateliers thématiques

CE ANRU

Étapes à venir et désignation des garants

- Comité technique ANRU (24 novembre à 14h)
- Réunion publique(décembre 2021 à 18h00) au Pavillon
- Comité de Pilotage Citoyen n°4 (14 janvier 2022 à 18h30 à confirmer)
- Atelier de travail N°2 (21 janvier 2022 à 18h à confirmer)

MERCI POUR VOTRE ENGAGEMENT !!