



N°4
Septembre
2005

Projets

Renouvellement urbain : Epinay-sur-Seine valide son projet

Redonner un centre-ville à tous les Spinassiens, améliorer et diversifier le logement dans la ville, doter l'ensemble des quartiers de nouveaux équipements, d'espaces publics et résidentiels de qualité : ce sont les 3 objectifs majeurs du projet de renouvellement urbain d'Epinay-sur-Seine qui a reçu un avis favorable de ses partenaires financiers.

Rappel des grandes orientations qui guideront le lancement des travaux dans les prochains mois.

➔ La même logique inspire toutes les opérations de rénovation urbaine qui verront le jour dans le centre-ville et dans les quartiers. Partout, il s'agit de « re-fabriquer de la ville » avec une offre renouvelée dans tous les domaines : logements, espaces publics de qualité, équipements de proximité, nouvelles rues pour relier et décloisonner les quartiers. Avec un centre-ville pour tous les Spinassiens redynamisé par des activités de bureaux et des nouveaux commerces.

A titre d'exemple, les interventions sur l'îlot Venelle-Dumas, au cœur

de la ville, illustrent cette volonté de recréer un urbanisme à visage humain et du lien social. Les démolitions de l'immeuble « peigne » de la rue Dumas et de la tour 8 L, ainsi que la destruction du parking silo amorcent une transformation radicale : ouverture du centre-ville sur l'avenue de Lattre-de-Tassigny et sur l'avenue Salvador-Allende requalifiées, construction d'immeubles de faible hauteur avec des cours-jardins, construction d'un équipement socio-culturel qui regroupera des activités aujourd'hui dispersées,

création d'un square public au cœur de l'îlot et reconstitution d'une offre de parkings souterrains.

Une action forte sur le logement

Epinay-sur-Seine se caractérise par un nombre important de logements collectifs sociaux, pour la plupart dégradés, et par leur concentration (plus de 70% dans le centre-ville). Face à cet héritage, la municipalité souhaite aujourd'hui rééquilibrer l'offre de logement, proposer dans tous les quartiers des logements suffisamment diversifiés pour

Un grand projet partenarial

Le renouvellement urbain d'Epinay-sur-Seine bénéficiera des subventions importantes versées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Avec l'engagement financier de ses différents partenaires c'est un grand projet qui va s'engager sur le long terme et sur tous les fronts : logements, déplacements, animation commerciale, activités et emplois, stationnement, environnement, cohésion sociale. Je serai le garant de cette démarche collective qui doit également être partagée par tous les Spinassiens à travers une concertation continue. Votre contribution est en effet déterminante car c'est votre cadre de vie et celui de vos enfants, qui va être remodelé en profondeur. Je compte donc sur vous et sur votre participation, active et constructive, dans les réunions de quartier qui vont se poursuivre au cours des mois à venir.

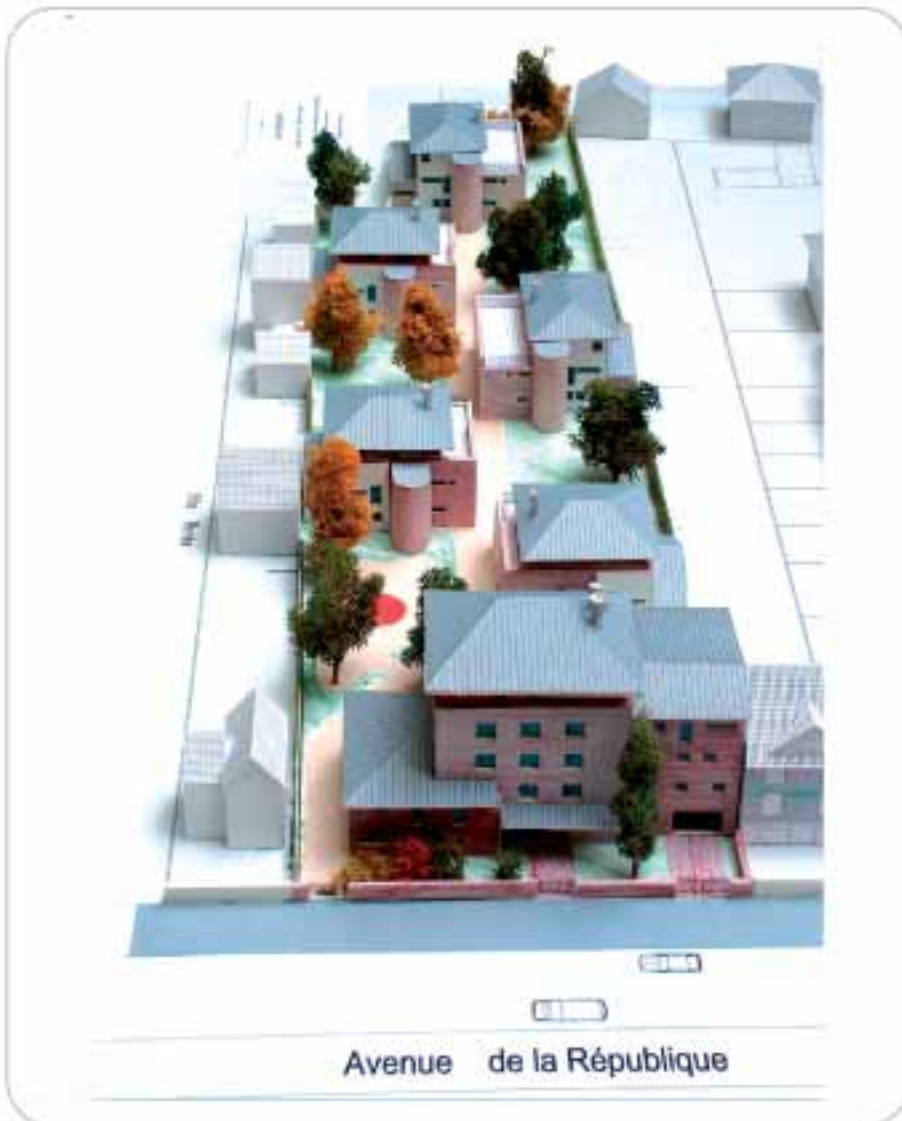
*Hervé Chevreau
Maire d'Epinay-sur-Seine*

Editorial

Que va-t-il se passer dans les trois années à venir

Démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidences : un panorama des premières opérations financées par la Ville de Paris.

* La résidentialisation crée pour les locataires, au pied de leur immeuble, un espace communautaire.



Nouveaux logements locatifs sociaux : un petit immeuble de 4 étages et 5 «maisonnées» seront construits, 90 avenue de la République, sur le terrain de l'actuelle pépinière du service espaces verts de la ville

- offrir un parcours résidentiel à chaque habitant sur l'ensemble de la ville. Pour cela, trois types d'actions sont envisagées :
 - des opérations de reconstruction-démolition permettant de réaliser dans les différents quartiers des logements neufs (petites unités et maisons de ville) où l'on retrouvera, quelle que soit leur typologie, des échelles plus humaines de construction et une véritable qualité architecturale.
 - la réhabilitation des logements du patrimoine social existants,

menée de pair avec la politique de requalification des espaces résidentiels initiée par les différents bailleurs.

- des actions spécifiques sur les copropriétés privées dégradées du centre-ville : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : plan de sauvegarde pour chacune des 3 copropriétés Quétigny ; résidentialisation de plus de 800 logements. Les familles occupant aujourd'hui un logement seront relogées

18 maisons de ville sur le site de l'ancien stade nautique



Le Cygne d'Enghien
Livraison en 2007 des 149 logements construits sur le site de l'ancien stade nautique (voir détails page 5)

Orgemont
Aménagement du parc d'Orgemont (partie Ouest) pour une ouverture en 2007

Centre ville
Après la démolition partielle des immeubles intégral, mise en chantier d'une opération mixte activités/logements

Le Peigne
Démolition de logements sociaux dans le centre-ville (Tour 8L rue Dumas, F et studios, et l'immeuble "Le Peigne")

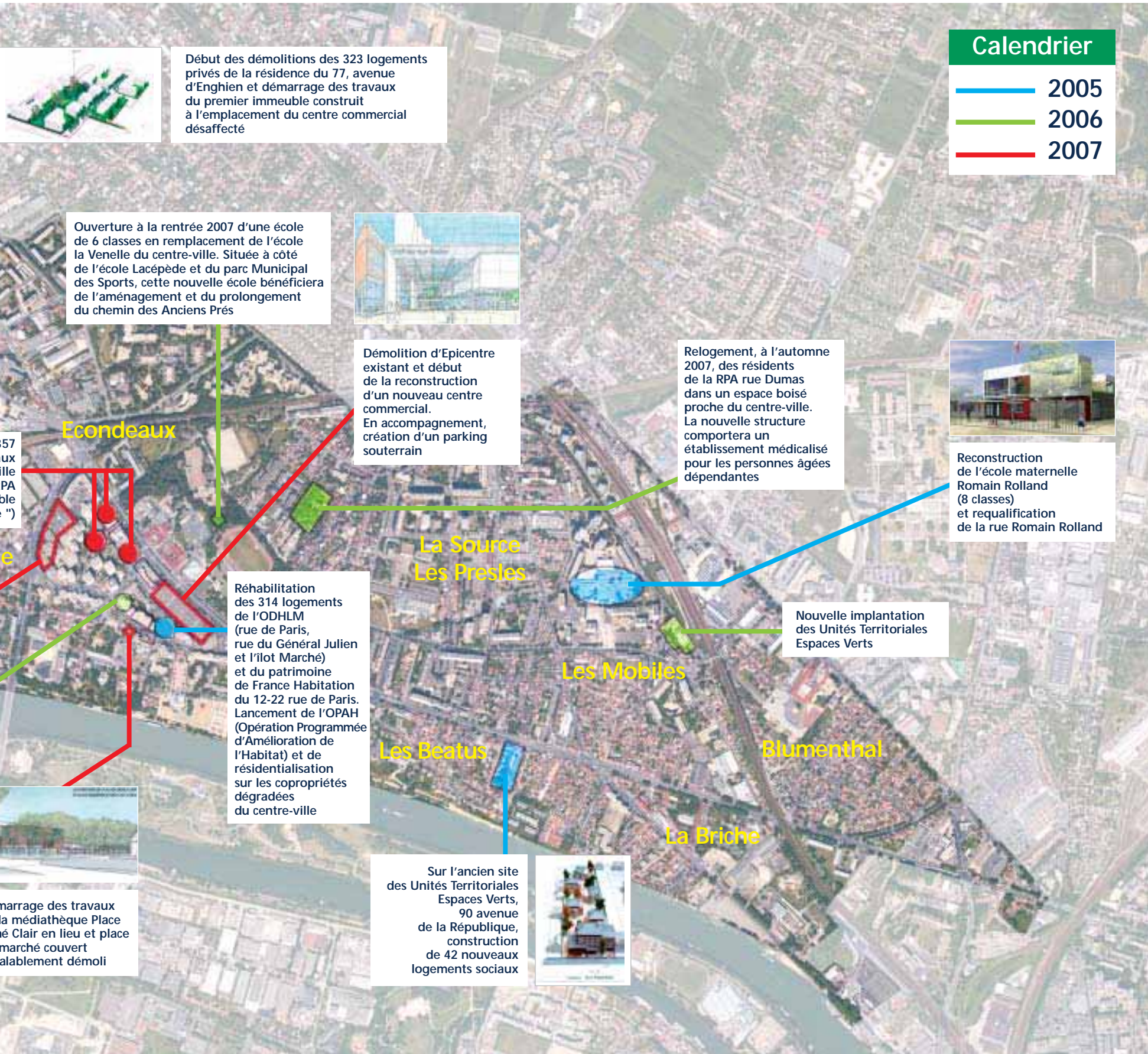
Création, rue de Paris, d'un linéaire de commerces de proximité avec descente des halls d'immeubles

venir ?

rentialisation * ...

l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

in qui leur est réservé, à l'image de ce qui se fait dans les résidences privées.



Interview de

Philippe Van de Maele, directeur général de l'ANRU

« L'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) financera un tiers du projet de renouvellement urbain d'Epina-sur-Seine »

C'est ce que confirme son directeur général, Philippe Van de Maele, au cours d'un entretien accordé à notre journal.



➔ **Quel est le rôle de l'ANRU et pourquoi faut-il autant de temps pour valider un dossier ?**

Philippe Van de Maele, :

L'urgence d'une requalification en profondeur des quartiers en difficulté (pour l'essentiel des quartiers classés en ZUS, Zone Urbaine Sensible) a conduit Jean-Louis Borloo, alors Ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine, à faire adopter, en août 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine qui créait l'ANRU.

L'Agence doit simplifier, accélérer et sécuriser les procédures de financement des opérations. Elle réunit des moyens financiers exceptionnels provenant de l'Etat et des partenaires, l'Union économique et sociale pour le logement, la Caisse des dépôts et consignations, la Caisse de garantie du logement locatif social, l'Union sociale pour l'habitat... Sur le territoire national, c'est plus de 140 quartiers, où résident plus d'un million d'habitants, qui sont déjà bénéficiaires du dispositif : 42 000 constructions, 45 000 démolitions, près de 90 000 réhabilitations, la création ou la

rénovation de nombreux équipements commerciaux, sociaux et culturels, ainsi que des groupes scolaires... En Seine-Saint-Denis, les quartiers d'Epina-sur-Seine vont bientôt bénéficier de cette intervention. Le temps passé entre l'élaboration du dossier et sa validation peut évidemment paraître long. Mais ce temps passé est utile à la qualité du projet et à sa réussite technique et financière. Il sert notamment à caler la relation avec les partenaires. Ce temps passé, est aussi essentiel lorsqu'il sert la concertation avec les habitants.

➔ **Quelles sont les principales qualités du projet d'Epina-sur-Seine ?**

PVdM : Le projet de rénovation urbaine d'Epina-sur-Seine porte sur une restructuration ambitieuse du centre ville. D'une conception ancienne, l'aménagement de cette partie de la commune correspondait à des formes d'habitat et d'équipements assez courantes dans les années 70 : urbanisme de dalles, forte densité, parkings silos...

C'est en créant de nouvelles voiries, en favorisant la vie même du quartier au niveau du sol, que le projet peut améliorer l'intégration avec le reste de la ville. Les interventions sur l'habitat, et l'aménagement des espaces collectifs vont à leur tour inscrire durablement le changement du quartier. Ce projet en faisant le pari d'une offre nouvelle dans un environnement totalement restructuré, propose notamment une diversification de l'habitat, et insiste sur l'engagement des bailleurs sociaux, sur la qualité de gestion de leur patrimoine.

L'ensemble des partenaires locaux de l'ANRU, aux côtés de la Ville d'Epina-sur-Seine, s'engage aussi sur des aspects qualitatifs qui profiteront aux habitants.

➔ **Quels engagements financiers seront pris par l'ANRU et les partenaires du projet dans la convention qui sera signée prochainement par le ministre et le maire ?**

PVdM : Comme je l'ai indiqué, la convention passée entre l'ANRU et l'ensemble des partenaires locaux (commune, communauté d'agglomération, bailleurs ...) porte sur un programme de travaux (aménagement, équipements, logements...) et garantit le financement et la mise en œuvre de l'ensemble des opérations. Ce programme d'un coût total de 221 millions d'euros sera subventionné par l'ANRU à hauteur d'un tiers. Les financements complémentaires seront apportés par les partenaires publics.

➔ **Quelles sont les prochaines étapes ?**

PVdM : Avant cela, rappelons la partie la plus récente de « l'histoire » du projet de rénovation urbaine à Epina-sur-Seine. Sous l'impulsion du Maire d'Epina-sur-Seine, Monsieur Hervé Chevreau, de la Communauté d'Agglomération de Plaine commune et des différents partenaires locaux, avec l'appui des collaborateurs de l'ANRU, l'élaboration du dossier s'est déroulée dans les meilleures conditions. Le projet a été

officiellement validé en mars dernier. Aussi la convention définitive qui fixe les engagements de chacun devrait pouvoir être signée durant l'été. Je souhaiterais conclure en indiquant ici que cet événement, aussi symbolique soit-il, constitue le point de départ du renouvellement d'Epina-sur-Seine.

« À Epina-sur-Seine, le programme de rénovation urbaine est subventionné par l'ANRU à hauteur du tiers. Les financements complémentaires seront apportés par les partenaires publics. »



Le site de l'ancien stade nautique aujourd'hui

Interview de **Philippe Markowitz,**

directeur du Pôle Développement de BAPH

Filiale de l'OCIL, BAPH (Bâtir, Aménager, Promotion, Habitat) est spécialisé dans la construction de logements locatifs sociaux (logements familiaux et logements pour populations spécifiques : étudiants, jeunes salariés, personnes âgées, handicapés...).
C'est BAPH qui, à Epinay-sur-Seine, construira les 68 logements locatifs sur le site de la piscine pour le compte de l'ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat), France Habitation.

➤ En tant que promoteur immobilier social, vous avez conduit de nombreux chantiers de démolition-reconstruction....

Ph. Markowitz

D'abord, je préférerais parler d'opérations de construction-démolition puisqu'il s'agit de reloger les gens avant de procéder à des démolitions.

Nous avons une grande expérience de ces opérations puisque dès les années 90, bien avant les dispositions de la loi SRU, nous avons conduit des opérations de ce type à Saint-Denis (93) et au Chesnay (78). Nous savons que ces projets nécessitent de nombreux mois de préparation. A Epinay-sur-Seine, Hervé Chevreau a fait appel à nous car une de nos particularités est d'accorder toute sa place à la réflexion architecturale depuis la conception des plans des cellules des logements jusqu'à l'intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Hervé Chevreau est très sensible au fait qu'il n'y ait pas de différence entre la qualité architecturale des



La recomposition d'un morceau de quartier avec une offre de logements renouvelée

Site de l'ancien stade nautique : l'urbain et l'humain réconciliés

Sur le site de l'ancien stade nautique, au printemps 2007, 18 « maisons de ville » et des petits collectifs feront la transition entre l'avenue et les pavillons de la rue Alfred de Musset. Le programme de logements en accession à la propriété permettra notamment aux jeunes ménages, de rester à Epinay-sur-Seine. Regard sur un projet à visage humain qui amorce l'évolution de la ville.

➤ Le projet s'étend sur un hectare et occupera la moitié d'un site aujourd'hui inutilisé. Tout en préservant des espaces non construits, ce projet changera totalement la physionomie du quartier.

Deux programmes seront réalisés : un programme en accession à la propriété composé de 18 maisons de ville et de 63 logements et un programme à vocation sociale de 68 logements.

Avec les 18 nouvelles maisons de ville, Epinay-sur-Seine renoue avec l'époque où elle était une ville de villégiature : des constructions sur un étage avec chacune un jardin privatif. Ces maisons reprennent une architecture classique de résidence avec toits mansardés,

garde-corps aux fenêtres, volets en bois et porches, autant d'éléments qui marquent le souci de préserver l'intimité du logement. Cette préoccupation qualitative se traduira également dans la construction des petits immeubles collectifs. Leur hauteur respectera le tissu pavillonnaire existant.

« Le POS actuel aurait autorisé la construction sur ce site d'immeubles de grande hauteur, explique Hervé Chevreau, mais nous avons choisi d'amorcer, ici, le virage vers un autre type d'urbanisme, à échelle plus humaine, bien intégré au tissu environnant ».

Pour assurer une cohérence, l'architecte Bruno Couratier

a travaillé avec les deux maîtres d'ouvrage : Altaréa Habitation qui réalise le programme en accession (les 18 maisons de ville et les deux copropriétés sur la rue Saint-Gratien) et l'OCIL qui réalisera les 68 logements sociaux, construits en petites unités sur l'avenue du maréchal de Lattre-de-Tassigny.

Quant aux « Restos du cœur » qui utilisent aujourd'hui le parking et une partie du bâtiment de l'ancienne piscine, ils seront hébergés temporairement dans une partie de l'ancien marché avenue Gallieni avant d'être relogés dans le futur « Pôle social » qui rassemblera, avenue de Lattre-de-Tassigny, plusieurs associations caritatives et humanitaires •

Une architecture cohérente entre les logements locatifs sociaux de l'OCIL (à gauche) et les résidences privées (à droite)



- résidences privées et le logement social. C'est une approche de la mixité sociale à laquelle nous adhérons totalement.

➤ A Epinay-sur-Seine, quel est le type d'architecture retenu pour les logements que vous allez réaliser ?

Ph. Markowitz

La volonté du maire est de revenir, autant pour les logements en accession que pour les logements sociaux, à une architecture de type villageoise, marquant une rupture avec l'architecture « moderniste » qui domine à Epinay dans les grands ensembles. Nous avons donc choisi, avec l'architecte Bruno Couratier, une architecture traditionnelle mise en valeur par l'utilisation de matériaux nobles comme la plaquette de brique en façade et le zinc pour les toitures. Il faut savoir que nous utilisons couramment des matériaux nobles sur nos réalisations, aussi bien en construction neuve (je vous incite à visiter l'opération de démolition-reconstruction de 333 logements que nous avons conduite au Chesnay pour France-Habitation) ou en réhabilitation (BAPH a réalisé la réhabilitation de la maison du Cambodge au sein de la Cité Internationale Universitaire de Paris).

➤ Comment travaillez-vous avec la Ville ?

Ph. Markowitz

La Municipalité est un réel partenaire qui a mis tous les moyens pour que nous puissions travailler dans les meilleures conditions. Il convient d'insister particulièrement sur la qualité de dialogue que nous avons entretenue avec les différents services de la ville concernés par notre projet. Nous avons également étroitement collaboré avec la société Altaréa Habitation (nous avons choisi le même architecte pour nos projets respectifs). Cette proximité nous a permis, entre autres choses, d'assurer des réunions d'informations constructives auprès des habitants du quartier afin de mieux comprendre leurs attentes et de leur permettre, dès à présent de s'approprier notre projet. A Epinay, ces démarches d'information et de concertation sont naturellement intégrées dans le processus de mise en place des projets urbains, ce qui favorise leur développement harmonieux.

Parc d'Orgemont : Un réaménagement en profondeur

Dans cette partie du quartier qui bénéficiera en 2009-2010 de la desserte du tramway, le réaménagement du parc d'Orgemont, dès l'année prochaine, sera le point d'ancrage d'une requalification en profondeur de tout son environnement. Ouverture des îlots pour une meilleure respiration du quartier, réhabilitation de 462 logements, construction de 232 logements neufs en accession... le point sur un projet global, emblématique de l'engagement de tous les partenaires.

➤ Au centre de la vie de quartier, le parc d'Orgemont deviendra un parc public urbain ouvert aux habitants. Desservi par un grand mail piétonnier, il accueillera des ambiances paysagères très diverses, avec notamment un espace de jeux et une place agrémentée de jets d'eau.

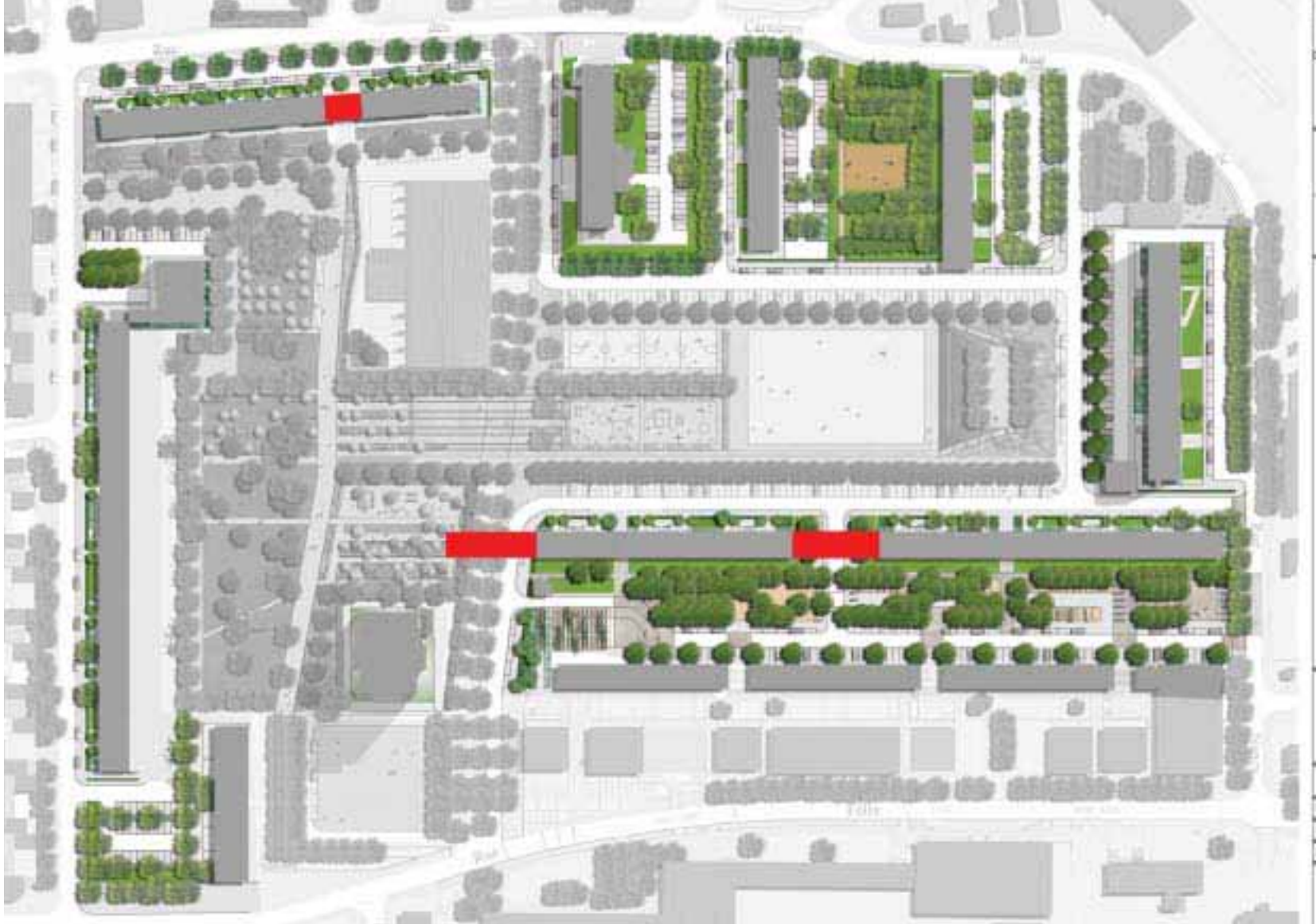
- À proximité du parc, des résidences en accession à la propriété sont créées autour des immeubles existants. Avec leur qualité architecturale, leur composition à la manière d'une cité-jardin venant compléter la trame verte du parc, ces programmes en accession privés, développés rue de Marseille et rue de Lyon, apporteront la diversité nécessaire à un quartier dominé par le logement social. Parallèlement, seront lancées des opérations de résidentialisation sur les immeubles appartenant à ICADE Patrimoine et sur l'immeuble du foyer de jeunes travailleurs rue de Strasbourg. De son côté, la SAIEM (Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte) entreprendra des opérations de réhabilitation d'envergure et de résidentialisation, sur l'ensemble de son parc de logement, pour accompagner la requalification des cheminements publics au sein de l'îlot.

- Le quartier va en effet s'enrichir de nouvelles voies de circulation et de larges ouvertures vers le parc.

Les nouveaux aménagements nécessiteront de démolir une soixantaine de logements. Toutes les personnes concernées seront relogées selon une charte définie avec le bailleur, ICADE

Patrimoine et la ville. Comme le prévoit la loi, pour un logement social démolé, un logement social sera en effet reconstruit à Epinay-sur-Seine ou sur Plaine Commune •





Pour désenclaver le quartier et créer des circulations faciles, une soixantaine de logements sera démolie : 32 à l'extrémité de l'immeuble rue de Strasbourg pour réaliser la promenade piétonne et faciliter l'accès au tramway, 30 au centre de cet immeuble pour ouvrir le parc sur la rue Félix Merlin et l'impasse Noyer Bossu, 4 sur l'immeuble rue des Carrières pour agrandir le porche qui offre un passage vers le parc.

La rue de Marseille sera requalifiée et offrira au futur parc central une entrée rénovée : les travaux démarreront au milieu de l'année 2006. Un an plus tard, la rue de Lyon bénéficiera du même traitement



Interview de **Gaëlle Velay**, directrice de l'agence ICADE Patrimoine d'Epinay-sur-Seine

Propriétaire majoritaire du foncier dans cette partie du quartier d'Orgemont, ICADE Patrimoine accompagne la requalification avec des investissements sur fonds propres qui, dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'Epinay-sur-Seine, concernent autant le logement social et en accession, que le travail de résidentialisation autour du parc.

➤ **Quelles sont les modalités du partenariat avec Plaine Commune pour le réaménagement du quartier du parc d'Orgemont ?**

Gaëlle Velay

Nous avons cédé le foncier du parc à Plaine Commune qui sera le maître d'ouvrage pour son réaménagement, mais nous restons très impliqués puisque les résidences que nous allons construire sont proches de cet équipement public. Dans un souci d'harmonie, de cohérence et de continuité paysagère entre espace privé et espace public, nous avons missionné le cabinet d'architecture retenu par Plaine Commune pour réfléchir à l'aménagement des pieds d'immeuble en même temps que celui du parc. Nous avons également proposé de démolir une soixantaine de logements, intégralement reconstruits ailleurs, pour redonner un meilleur fonctionnement urbain au quartier.

➤ **Quelles sont justement les mesures d'accompagnement que vous mettrez en œuvre pour les locataires concernés ?**

Gaëlle Velay

Nous avons expliqué et montré des esquisses de projet à l'association des locataires concernés par les démolitions avant de les présenter dans les réunions de quartier. Nous accompagnerons bien sûr le relogement de ces locataires en veillant à ce qu'ils soient tous relogés sur le site. Pour les tenir régulièrement informés nous installerons des bureaux d'accueil où les habitants trouveront des interlocuteurs attentifs.

➤ **Pourquoi lancer des résidences privées en accession à la propriété ?**

Gaëlle Velay

Cette nouvelle offre de logements va participer à la mixité sociale nécessaire à l'attractivité du quartier. Leur coût sera étudié pour qu'ils soient accessibles aux Spinassiens. En cela, nous restons dans notre rôle de spécialiste du logement intermédiaire •

Quartier par quartier

Au cours des six derniers mois, plus de 20 réunions se sont tenues dans les quartiers pour expliquer aux habitants, projet par projet, les orientations du plan de renouvellement urbain de la ville d'Epina-sur-Seine. Bilan de cette concertation qui aura mobilisé l'ensemble des partenaires.



Présentation du projet de requalification du quartier Gallieni le 9 juin



Des concertations sur mesures

Rénovation, opérations de construction, démolition et réhabilitation auront fait l'objet de réunions "sur mesure", quartier par quartier.

➤ Sur le démarrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, la Ville et ses partenaires ont réuni l'ensemble des syndics et conseils syndicaux du centre-ville pour leur présenter le dispositif. Les copropriétaires de Quétigny ont été personnellement informés et consultés sur la mise en place des Plans de Sauvegarde.

➤ La même démarche a été menée avec les commerçants d'Epicentre à propos de la démolition de l'actuel centre commercial. Quant aux programmes de la ZAC Epicentre et ceux de la ZAC

Intégral, ils ont été expliqués d'abord aux amicales des locataires, aux conseils syndicaux et aux gardiens des immeubles du centre-ville avant d'être présentés en réunion publique.

➤ Les quartiers n'ont pas été oubliés. Sur les premières opérations qui seront lancées - logements neufs autour de l'ancienne piscine dans le quartier du Cygne d'Enghien, requalification de l'avenue Gallieni, démolitions à Orgemont et projets de construction rue de Lyon, reconstruction de la résidence pour personnes âgées et de l'école la Venelle... - les riverains ont été les premiers invités à découvrir les projets et à en discuter. Au cours de ces réunions, de nombreuses questions ont été posées.

Des questions posées, des réponses apportées

Question : est-on sûr d'être relogé, où et dans quelles conditions ?

Réponse : toute personne locataire d'un logement social sera relogée.

Par exemple, les 357 familles concernées par les démolitions des immeubles de la société d'HLM La Lutèce seront relogés pour les 2/3 en logements neufs et le tiers restant dans des logements sociaux existants réhabilités.

Le relogement se fera à loyer comparable (loyer-charges-APL éventuellement).

Question : comment sera-t-on informé ?

Réponse : pour chaque immeuble concerné, une charte sera négociée avec les représentants des locataires. Une commission inter partenariale

de relogement sera mise en place pour contrôler et suivre les dossiers.

Question : les copropriétaires devront-ils financer les travaux de réhabilitation et de résidentialisation ?

Réponse : les plans de sauvegarde des copropriétés du centre-ville, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant de faire les travaux sur les parties communes et dans les logements, seront financés par l'ANRU, la Région, le Département et Plaine Commune. C'est seulement pour la résidentialisation que la participation des copropriétaires sera sollicitée ●

Ce magazine est édité par la ville d'Epina-sur-Seine