

# projets de VILLE

## actions de VILLE

### édito du maire

*L'enjeu de la rénovation de l'habitat du centre ville est, chacun l'a bien compris, décisif pour que ce dernier retrouve un véritable attrait. L'effort de remise à niveau des copropriétés évoqué dans les pages qui suivent y contribue directement. Mais, le renouveau du contexte résidentiel et de l'image du logement ne suffira pas, seul, à redynamiser le centre. La présence du commerce et la qualité de l'espace public sont évidemment, avec les équipements publics, des facteurs d'animation essentiels pour que les Spinassiens retrouvent le chemin du centre-ville et partagent le plaisir de le fréquenter. À ce propos, d'ici moins de trois ans, une médiathèque innovante se dressera à deux pas de l'Hôtel de Ville. Son objectif ? Accueillir et rapprocher les habitants, toutes générations et tous quartiers confondus, au cœur de la ville. Epinay poursuit son changement, Epinay évolue et s'humanise.*

*Votre Maire  
Hervé Chevreau*



**Entretien** avec Patrice Konieczny,  
adjoint au maire d'Epinay-sur-Seine, chargé de la Culture

## Médiathèque en vue

**La future médiathèque d'Epinay se situe à la fois au centre-ville et au cœur de l'opération de rénovation urbaine. Pourquoi ce choix ?**

Il se fonde d'abord sur un double constat : celui de l'éparpillement des bibliothèques au sein de la commune et l'inadaptation de certaines d'entre elles. Au centre, en particulier, il y a une bibliothèque dédiée aux adultes et une autre aux enfants, ce qui est peu commode pour les parents. Cette dernière est d'ailleurs en étage donc difficile d'accès. Dans l'ensemble, cette dispersion des moyens appauvrit l'offre de chacun des équipements et s'avère peu à même de satisfaire les attentes du public.

L'équipe municipale a souhaité apporter un autre élément de dynamisation du centre que celui que constitue Epicentre. Un centre commercial est une composante d'animation du cœur de ville, un centre culturel aussi. La médiathèque que nous allons réaliser se veut extrêmement attractive. Située sur la place René-Clair, elle ne sera pas uniquement réservée aux habitants du centre. Le bouillonnement qu'elle suscitera doit générer un « effet d'aspiration » au profit de toute la population.

**Quels seront les atouts de la future médiathèque ?**

L'idée maîtresse du projet est d'accueillir un public nombreux et diversifié en misant sur une offre de services de très haut niveau mettant l'accent sur les nouveaux supports technologiques et l'ensemble des champs culturels – littérature, musique, cinéma – et une politique d'animation très soutenue. Mais, pour que cette attractivité joue pleinement, nous avons voulu non seulement un geste architectural fort, mais aussi des espaces très agréables, conviviaux et véritablement accessibles à tous. C'est vrai sur le plan des horaires avec une ouverture adaptée aux disponibilités du public ; c'est vrai architecturalement avec des aménagements adaptés aux publics à mobilité réduite.

**Que deviennent les autres bibliothèques de la ville ?**

Elles seront redimensionnées et fonctionneront en relation avec la médiathèque centrale. Celle-ci s'inscrit dans un réseau de plus vaste ampleur à l'échelle de Plaine Commune. Cette logique s'avérera extrêmement profitable à l'étendue et à la diversité des fonds documentaires mis à la disposition du public. Il y en aura véritablement pour tous les goûts !

# Équipements publics À la hauteur du quotidien



Une double structure d'accueil pour personnes âgées

Le recours aux équipements publics est, pour certains d'entre nous, ponctuel. Déposer un courrier à la poste, retirer un dossier au centre communal d'action sociale, faire faire des papiers d'identité à la mairie. Pour d'autres, notamment les seniors et les plus jeunes, la fréquentation d'un équipement public relève du quotidien et souvent dure des années. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la municipalité a décidé d'engager une politique très soutenue de revalorisation des équipements publics. Dans certains cas, il s'agit de simples travaux de réhabilitation. Dans d'autres, il a été jugé beaucoup plus judicieux à long terme de reconstruire purement et simplement un équipement adapté aux exigences de demain. C'est la solution retenue pour la Résidence pour personnes âgées (RPA) et l'école La Venelle.

## Deux structures d'accueil pour les aînés

Le mode de vie, mais aussi les attentes des personnes du troisième et du quatrième âge, parents ou grands-parents, ont considérablement évolué au cours des vingt dernières années. Couples ou individus souhaitent poursuivre leur vie le plus normalement possible avec une certaine indépendance, mais aussi dans un environnement rassurant, médical en

particulier, en maintenant une véritable vie sociale et familiale.

Le futur Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPA/EHPAD), situé avenue Jean-Jaurès derrière le Conservatoire de musique, offrira l'ensemble de ces services. Il remplacera l'actuelle Résidence pour personnes âgées située rue Dumas. Il importe de préciser que les occupants de la RPA en seront les premiers bénéficiaires. Deux structures sont en fait programmées, dont l'une permettra un accueil médicalisé. Des espaces communs de détente et de rencontre feront le lien entre les deux structures. Ces dernières se situeront à proximité du centre-ville

tout en bénéficiant d'un environnement très privilégié.

L'EHPA sera constitué d'un bâtiment de 45 logements, tous équipés d'une salle de bains et d'un coin cuisine. Il accueillera les actuels résidents de la RPA. L'EHPAD sera destiné aux personnes âgées en perte d'autonomie. Elle offrira 55 chambres médicalisées et bénéficiera de tout l'encadrement nécessaire. Le démarrage des travaux est prévu pour la fin d'année 2006, l'ouverture est attendue au troisième trimestre 2008.

## Nouveau cadre, nouveaux espaces pour la nouvelle école La Venelle

Deux types de considération et une opportunité ont conduit la municipalité à décider la destruction de l'école maternelle La Venelle. D'abord sa localisation n'est pas aujourd'hui idéale. Elle se trouve, en effet, dominée par les tours de l'îlot Dumas et enclavée au fond de la rue du même nom, sous la dalle Quétigny. Ensuite, les bâtiments, vieux d'une trentaine d'années et inadaptés ne sont pas favorables à l'épanouissement des enfants. Ils nécessiteraient des inter-

ventions coûteuses pour un résultat final toujours aussi insatisfaisant. Or, le projet global de réaménagement du centre-ville permet, avec la création de deux nouvelles rues, d'ouvrir le quartier et offre la possibilité d'une réimplantation de l'école dans un environnement arboré infiniment plus agréable, et beaucoup plus facile de fonctionnement et d'accès avec le prolongement du chemin des Anciens-Prés. La future école maternelle La Venelle s'articulera avec le groupe scolaire Lacépède à proximité du parc municipal des sports.

Dans un pareil cadre, la carte de l'environnement a été jouée sans restriction. Le choix des matériaux, ainsi que la très faible hauteur du bâtiment n'ont pas d'autre ambition que de préserver la qualité du site et d'en faire profiter pleinement les enfants. Six nouvelles classes, qui notons-le au passage, participeront au rééquilibrage de la carte scolaire, seront construites. L'école Lacépède sera, elle, partiellement réaménagée pour créer un office de restauration et un centre de loisirs communs aux deux écoles, ainsi qu'un jardin intérieur situé au cœur du nouveau pôle scolaire. Les travaux s'engageront en début d'année 2007. L'école La Venelle devrait ouvrir au deuxième trimestre 2008.



La future école La Venelle

# Médiathèque d'Épinay-sur-Seine

## Tête de réseau

■ **Plaine Commune se dote d'un réseau de lecture publique dans lequel s'inscrit la future médiathèque d'Épinay. Quels sont les intérêts de ce rapprochement ?**

Ce réseau existe, en fait, d'ores et déjà avec vingt-deux bibliothèques et trois bibliobus. Depuis le 9 mai dernier, une carte d'abonnement unique, gratuite, est proposée aux utilisateurs sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Il s'agit maintenant de le développer car des études récentes, au niveau national, démontrent le regain d'intérêt du public pour les médiathèques. La communauté d'agglomération a donc souhaité offrir aux habitants une réponse adaptée aux nouveaux comportements, en proposant de nouveaux supports de diffusion numériques (Internet, DVD, CD), aujourd'hui insuffisamment représentés.

Le principe du réseau de lecture publique est de créer et de mettre en relation un certain nombre d'équipements d'importance variable. Il permet la mise en commun des documents disponibles dans l'ensemble des bibliothèques. Ce fonds documentaire sera réparti entre les médiathèques pour une part, ou pourra circuler de l'une à l'autre.

■ **Quelles formes prendra concrètement le réseau des médiathèques ?**

Le réseau se structure autour de trois types d'équipements de niveaux différents. Les plus importants sont les médiathèques à rayonnement large, dont fait partie celle d'Épinay-sur-Seine. Sur 2 000 ou 3 000 m<sup>2</sup>, elles sont pensées pour affirmer une forte attractivité et une grande qualité d'accueil du public. Six sont programmées au total, quatre ouvriront entre 2009 et 2011. La médiathèque d'Épinay-sur-Seine sera la première, elle constitue en quelque sorte une vitrine pour ce projet.

En complément, seront créées ou restructurées des médiathèques de proximité (600 à 1 000 m<sup>2</sup>) situées au cœur des quartiers éloignés des



centres-villes pour faciliter l'accès de tous à ces équipements. Enfin, le dernier maillon du dispositif repose sur des relais. Il s'agit de petites surfaces ou de bibliobus qui bénéficieront des fonds documentaires du réseau.

■ **Dans quel esprit la médiathèque d'Épinay a-t-elle été programmée ?**

L'objectif est avant tout de favoriser l'accueil du public - quel que soit l'âge et la catégorie sociale - ainsi que l'accès à de nouveaux supports.

Nous voulons également diversifier les vocations de la médiathèque. En faire notamment un véritable espace d'animation culturelle avec une programmation vivante comme les rencontres autour de la BD organisées cette année. Nous souhaitons, par

ailleurs, promouvoir l'autoformation. Ainsi, lorsque nous donnons accès à Internet, c'est pour proposer d'autres types d'usages que ceux que chacun peut développer à domicile : apprendre, par exemple, à exploiter les possibilités de recherche d'information ou à accéder à la presse en ligne, grâce aux abonnements souscrits. Nos équipes vont prochainement travailler en relation avec de futurs usagers pour affiner ce programme.

👤 **Portail Internet du réseau de lecture publique :**  
[www.mediathèques-plainecommune.fr](http://www.mediathèques-plainecommune.fr)

**Plaine Commune**  
 COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

### Calendrier

- **Septembre 2006**  
Concours d'architecture
- **Octobre 2006**  
Désignation de quatre équipes soumettant des esquisses architecturales puis choix du lauréat fin 2006
- **Printemps 2007**  
Dépôt du permis de construire  
Notification des subventions  
Conseil général, Conseil régional, Agence nationale de la rénovation urbaine, Direction régionale des affaires culturelles
- **2008**  
Travaux
- **2009**  
Ouverture

*Initié par Jean-Louis Borloo dans le cadre du plan de cohésion sociale, le programme des maisons à 100 000 euros prendra vie à Epinay-sur-Seine, dans les mois à venir, avec la construction de 28 maisons de ville à destination des Spinassiens.*

## Maisons à 100 000 euros

# Maisons à vivre

Entretien avec **Louis Tequi**, architecte, concepteur des maisons

■ **Les maisons à 100 000 euros ont été lancées à l'occasion du Plan Borloo pour l'habitat social. Comment avez-vous abordé ce défi économique ?**

Tout d'abord j'ai été choisi après une consultation car mon projet propose de vraies maisons d'architecte. Il est faux de penser que la réalisation de ces maisons sort des standards habituels du marché du logement individuel. Leur prix moyen au mètre carré correspond à la fourchette basse du marché, mais si vous excluez le coût du terrain vous trouverez chez de nombreux constructeurs des maisons

ne sont pas issues d'un catalogue, je les ai conçues spécifiquement pour le site d'Epinay-sur-Seine. L'intervention de l'architecte permet non seulement de garantir un certain niveau de qualité, mais aussi de générer des économies lors de la réalisation.

■ **Et pour le projet d'Epinay ?**

Nous proposerons 28 maisons de 85 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, implantées sur des parcelles de 125 à 160 m<sup>2</sup>. Pour ce projet, j'ai mis en application certains concepts que j'avais développés, notamment un espace à vivre très ouvert, décloisonné



à un tarif équivalent. Ce ne sont donc en rien des maisons au rabais. Nous utilisons les mêmes matériaux et les mêmes techniques que bien des constructeurs, et, en plus, les maisons

### A savoir...

De très nombreux Spinassiens se sont portés candidats pour accéder à ces maisons.

Compte tenu du nombre de demandes reçues depuis l'année dernière, l'opérateur Terralia procède pour l'instant à une étude personnalisée des dossiers et n'enregistre plus de nouvelles demandes.

et des demi-niveaux. Il s'agissait de s'adapter aux nouveaux modes de vie des jeunes foyers. En effet, l'objectif du maire est de proposer une nouvelle offre de logements sur la ville essentiellement destinée aux jeunes ménages qui ne trouvent pas aujourd'hui à se loger dans les villes de la première ou la deuxième couronne.

Hormis ces principes de base, j'ai totalement adapté les maisons au site urbain dans lesquelles elles s'implantent : par rapport à l'ensoleillement, aux parcelles, aux bâtiments environnants... Une des exigences du maire était de garantir la plus grande équité entre toutes les maisons.



■ **Vous évoquez les exigences du maire, mais ce n'était pas votre commanditaire...**

Oui et non. Le maître d'ouvrage qui fait construire est effectivement une société coopérative Terralia spécialisée dans l'accession sociale

à la propriété. Mais Hervé Chevreau était signataire de la charte qui engage tous les participants du projet de maisons à 100 000 euros et la Ville a offert le terrain de 5 000 m<sup>2</sup> ce qui correspond environ à la moitié du coût global de l'opération. Le maire a donc été très impliqué dans le suivi du projet dès le concours d'architectes qu'il a lancé. Nous avons discuté ensemble de nombreux aspects du projet et il n'a pas cessé d'insister sur la qualité des maisons. Il ne voulait en aucun cas de prestations médiocres et il a même refusé le chauffage électrique que je proposais et qu'il jugeait inadapté. Le maire a, dans ce type d'opération, une responsabilité économique, mais plus encore morale.

### Calendrier

- **Début des travaux**  
1<sup>er</sup> trimestre 2007
- **Durée des travaux**  
environ 14 mois
- **Livraison prévue**  
1<sup>er</sup> trimestre 2008



# Parc d'Orgemont

## Ouvert à tous

■ **Le quartier d'Orgemont fait l'objet de plusieurs projets dont celui de réaménagement du parc central. Comment s'articulent-ils ?**

Plusieurs projets vont effectivement être réalisés dans le quartier, ils impliquent plusieurs partenaires. D'une part, l'Académie Patrimoine a engagé la résidentialisation des immeubles d'habitation avec, notamment, des pieds d'immeuble valorisés et entourés d'une clôture. D'autre part, la Ville d'Épinay-sur-Seine a reconstruit une nouvelle école maternelle rue de Strasbourg et a ouvert récemment une mairie annexe place Oberursel. De son côté, Plaine Commune est chargée du réaménagement du parc dont elle deviendra propriétaire d'ici peu. Elle en assure, d'ores et déjà, la gestion et a entrepris un important projet de valorisation.

■ **Quel est le principe de réorganisation du parc d'Orgemont ?**

Il est bon de rappeler que nous nous basons sur un espace vert existant, dont l'entretien n'a pas toujours été suffisant, mais qui est loin d'être sans intérêt. Certains arbres notamment sont de très beaux sujets. D'ailleurs, les habitants nous ont très vite fait savoir qu'ils y étaient attachés, tout en reconnaissant l'intérêt du réaménagement.

Après une consultation de concepteurs, le projet retenu propose un parc très ouvert, accueillant, bien

éclairé, qui favorise des usages multiples aussi bien de la part des riverains que d'autres habitants de la ville. Toutes sortes de publics, de toutes générations, doivent s'y rencontrer : parents et enfants de la maternelle, adolescents, habitants des proches immeubles, promeneurs, personnes âgées...

Le projet prévoit donc la création d'espaces voués à cette rencontre, comme la future placette située entre l'école maternelle et l'aire de jeux pour enfants. De nombreuses plantations vont également enrichir et diversifier le parc, donc augmenter son agrément. Ainsi 126 arbres d'essences multiples viendront s'ajouter aux 77 arbres conservés, mais aussi 5 000 arbustes et 3 500 plantes vivaces.

Nos choix se sont portés sur un mobilier très résistant, sans sacrifier pour autant son esthétique ; les bancs et les candélabres sont particulièrement robustes.

■ **Les habitants ont été associés à ce projet...**

Oui, d'abord parce que, comme je l'ai dit, ils se sont sentis concernés par le devenir d'un espace de détente familial. Lors de leur participation aux premières réunions publiques, ils ont fait part de quelques inquiétudes quant à la préservation du parc avant de passer véritablement à des éléments de contribution. Cela s'est tra-



duit par le choix ou le refus de certaines essences – pas de marronniers dont les fruits tombent sur la tête ou le capot des voitures – ou le maintien des sculptures contemporaines déjà présentes, ou encore la circulation des personnes handicapées. Les échanges se sont poursuivis par la suite, dans le cadre de réunions restreintes, mais aussi d'une exposition pédagogique du projet. Une préoccupation majeure ressortait de tout ce dialogue, celle de l'entretien régulier du parc. Chacun souhaitait que par delà le réaménagement nous puissions garantir à l'avenir un entretien à la hauteur de la qualité du parc. Nous souhaitons maintenant prolonger l'implication des habitants,

prioritairement les jeunes et ceux qui fréquentent le centre socioculturel, à travers divers projets d'animation : visites du chantier, rencontres avec les concepteurs, animations (plantations)...

■ **Quelles sont désormais les prochaines étapes ?**

Les entreprises sont actuellement consultées en vue du lancement des travaux au premier trimestre 2007. L'inauguration du parc est prévue à la fin de cette même année. Plus tard, d'autres phases d'opération compléteront ce travail de valorisation avec la création de nouveaux chemins piétons, de terrain de sports et d'aires de jeux.





# L'OPAH au secours des copros

Venir en aide aux copropriétés du centre-ville s'inscrit pleinement dans le projet de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine. La Municipalité, consciente des difficultés multiples auxquelles sont confrontés ces ensembles résidentiels, a sollicité une série de diagnostics qui ont amené à la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Ces ensembles résidentiels des années soixante à quatre-vingt ont été conçus selon des conceptions architecturales qui se révèlent à l'usage inadaptes. Par exemple, la construction sur dalle, au-dessus du sol naturel, complique grandement les accès. Ou bien l'incertitude sur le statut public ou privé des espaces communs favorise leur appropriation par des personnes étrangères à la résidence, ou à l'inverse, leur désertion... De plus, le vieillissement des matériaux, accéléré par un entretien parfois insuffisant, est à l'origine de multiples désordres : fissures, infiltrations...

On imagine aisément que l'accumulation des coûts de réparation ou simplement d'entretien rend la gestion de ces ensembles immobiliers très délicate, voire impossible. Car, aujourd'hui

le simple montant des charges courantes dépasse, dans certains cas, les capacités de financement des copropriétaires, les travaux exceptionnels représentent dès lors un poids insupportable. Là est le deuxième grand problème des copropriétés. L'importance des investissements indispensables se heurte à la fragilité financière d'une majorité de copropriétaires, quand ce n'est pas à une gestion défaillante. Cette situation s'explique en partie, ou se trouve parfois aggravée, par les difficultés sociales auxquelles sont confrontés certains copropriétaires. La perte de l'emploi, des problèmes familiaux, la lassitude face à des problèmes apparemment sans issue viennent encore assombrir l'horizon d'un certain nombre d'entre eux et, par ricochet, menaçant l'équilibre de la copropriété tout entière.

## La copropriété remise sur ses rails

Une procédure lancée par plusieurs partenaires publics, l'OPAH, permet de venir au secours de quartiers d'habitat privé en difficulté y compris dans les copropriétés. Pour revenir à des situations normales, les principes de base de l'OPAH portent sur chacun des aspects problématiques des

copropriétés concernées. Des moyens humains et matériels exceptionnels sont engagés sur une durée de quelques années (5 ans à Epinay) pour, d'une part retrouver une gestion saine et un fonctionnement normal des immeubles, et d'autre part réaliser les travaux nécessaires dans les parties communes, et éventuellement dans les logements.

Très concrètement, les interventions de l'équipe de suivi et d'animation qui est constituée pour accompagner l'OPAH sont multiples. Elles porteront, par exemple, sur du conseil juridique pour clarifier les domanialités et les responsabilités des différentes entités (bailleur HLM, copropriété, Ville) dans des contextes souvent très complexes. La résidentialisation, qui permet de limiter clairement l'espace de la copropriété privée et de transférer certains espaces à la collectivité publique, peut ainsi être envisagée. Les travaux constituent une autre priorité. Il s'agit ici de hiérarchiser les urgences à travers un calendrier d'actions et de faire les justes choix techniques. Mais avant que de quelconques travaux soient engagés, la gestion doit être remise sur de bons rails. Cela passera par l'examen des possibilités de contribution des copro-

priétaires et la recherche d'aides financières. Parallèlement les organes de fonctionnement (conseil syndical et syndic) seront conseillés pour adopter des méthodes rigoureuses de gestion. La maîtrise des charges et des impayés est la condition impérative d'un redressement durable.

## Les 7 copros incluses dans l'OPAH

- **Épinay 11** (2-4 Lapepède) 98 logements
- **Épinay 21** (10-12 Paris) 154 logements
- **Épinay 23** (38 Quétigny et 4 Maréchal Maison) 54 logements
- **Épinay 26** (3 Dumas) 75 logements
- **Épinay 33** (22 Quétigny et 1-3 Caquineau) 46 logements
- **Épinay 36** (2-12 Quétigny et 2-4 Caquineau) - 92 logements
- **Épinay 38** (75-81 Paris) 87 logements

# « L'image du centre s'améliorant, celle des copropriétés suivra. »

## ■ Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est une OPAH ?

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat a pour vocation d'aider les propriétaires et les locataires des immeubles concernés à réaliser des remises en état ou des améliorations de leur logement ou de leur immeuble. Des aides publiques, des assistances techniques peuvent être proposées aux propriétaires éligibles.

## ■ A Epinay, toutes les copropriétés du centre-ville, visées par l'OPAH, sont-elles dans la même situation ?

Pas tout à fait. Historiquement d'abord, les immeubles correspondent à plusieurs périodes de la reconstruction du centre d'Epinay entre 1969 et 1987. Leur état et leurs caractéristiques diffèrent donc. Lors d'un très long diagnostic, nous les avons analysées sous tous les angles. Cela nous a conduit à les classer en trois catégories. Dans la première, les copropriétés sont suffisamment armées pour engager les travaux nécessaires et il suffit d'un coup de pouce financier ou de quelques conseils d'organisation pour débloquer la situation. Dans un deuxième cas, la gestion de l'immeuble est plus fragile. En parallèle de l'étude du programme de travaux nécessaires, nous travaillons à l'assainir. Pour le troisième type de copropriété, la situation est très délicate, avec de nombreux impayés de charges, la paralysie des instances syndicales qui ne peuvent faire adopter des décisions de travaux. Dans ce cas, il faut remettre de l'ordre sur le plan de la gestion avant de penser travaux.

## ■ L'OPAH est-elle liée au projet d'aménagement du centre ?

Il est évident que l'environnement urbain pèse sur certaines copropriétés. La rénovation du centre va l'améliorer fortement car c'est l'occasion de résoudre des questions de domanialité. C'est-à-dire qu'aujourd'hui les copropriétés assurent l'entretien d'espaces extérieurs dont elles sont jusqu'ici propriétaires, mais dont l'usage ne leur est pas réservé. Le projet est une formidable opportunité de redistribution de ces espaces. L'image du centre s'améliorant, celle

des copropriétés suivra avec, sans doute, plus de mixité sociale.

## ■ Comment des subventions publiques peuvent-elles être accordées à des propriétaires privés ?

Peu importe que les destinataires des subventions soient des propriétaires. Il faut bien comprendre que ces copropriétés sont de fait de l'habitat social. Leurs occupants sont confrontés aux mêmes difficultés que les locataires des bailleurs sociaux. Il est normal qu'ils soient également aidés. Et c'est d'autant plus vrai que si les partenaires publics n'interviennent pas préventivement, les situations peuvent devenir plus dramatiques encore.

## ■ Quelles sont les aides financières proposées ?

Ce sont des aides non remboursables. Elles émanent de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), de Plaine Commune, du Conseil régional et du Conseil général et couvrent jusqu'à 80% du montant total des travaux. Certaines sont attribuées au conseil syndical de la copropriété pour des travaux dans les parties communes, d'autres sont accordées individuellement aux propriétaires pour des travaux d'amélioration des appartements sous condition de ressources évidemment.

## ■ Votre équipe de suivi-animation rencontre justement en ce moment les propriétaires...

Nous les recevons individuellement dans deux buts. D'une part pour les informer des financements auxquels ils ont droit car, lorsqu'ils auront à se prononcer en assemblée générale sur l'engagement de travaux, il faut qu'ils le fassent en toute connaissance de cause : les dépenses sont très importantes, mais les aides aussi !

D'autre part, il importe de mieux cerner avec certains d'entre eux leurs difficultés personnelles. Nous pouvons les orienter vers une commission de suivi social, composée des professionnels de la Caisse d'allocations familiales, du centre communal d'action sociale, du Conseil général et de la Banque de France, qui les aidera. Car souvent des



personnes en situation fragile ne connaissent même pas leurs droits.

## ■ Comment résolvez-vous la question des impayés ?

Il faut comprendre que les impayés pèsent lourdement sur la gestion des copropriétés. Les autres copropriétaires payant pour ceux qui n'assument plus leurs charges. Mais il faut du discernement pour distinguer ceux qui sont de bonne foi et ceux qui ne le sont pas. Nous aidons la commission impayés du conseil syndical à utiliser avec justesse toutes les possibilités de rééchelonnement des dettes. Il suffit parfois de mensualiser des charges dont le paiement trimestriel s'avère trop lourd. Dans les cas extrêmes, où il est évident que le propriétaire ne pourra pas redresser la situation à long terme, il est préférable d'envisager la vente à l'amiable et de s'assurer de son relogement. Pour les mauvais payeurs, dont les impayés dépassent parfois les 15 000 euros, nous incitons les copropriétés à des poursuites judiciaires et à la vente des biens.

Pour réduire les impayés ou éviter qu'ils ne pèsent sur les propriétaires à jour de leurs charges, il y a aussi des moyens préventifs. Par exemple, l'installation de compteurs d'eau individuels permet à chacun de payer pour sa propre consommation et responsabilise chaque occupant. La formation joue aussi un rôle déterminant. Nous organiserons, dans les prochain-

es semaines, des soirées ou des journées d'information et formation destinées aux propriétaires (changer de fenêtres, règles de base de la copropriété...) ou aux conseils syndicaux (le contrôle des comptes).

## Les permanences OPAH à Epinay-sur-Seine

### ▲ Où ?

11, rue Guynemer

### ▲ Comment ?

Sans rendez-vous, sur place ou par téléphone au 01 48 22 49 12 / 01 45 88 36 99

### ▲ Quand ?

Le jeudi de 16h00 à 19h00 et le samedi de 9h30 à 12h00 sur place, aux horaires de bureau par téléphone

### ▲ Avec qui ?

**Ozone**, Martin Vuagnat, Francis Cura (pour les subventions)  
**Agence Burchard**, Chimène Burchard (architecte)  
**ARC**, Élodie Jacquinet (pour les conseils syndicaux)

### 👤👤 IMPORTANT :

Toutes les prestations sont gratuites.

Les cabinets ne proposent pas de maîtrise d'œuvre

# Relogement : on avance



Signature de la Charte de relogement pour le centre-ville

## Centre-ville

Le 29 septembre, le premier des 180 foyers à quitter les immeubles de la rue Dumas (4A,4B,4C) a emménagé dans un nouvel appartement. « 90% des locataires, indique Marie-France Naisso de France Habitation, ont été reçus depuis le 2 mai dernier, date d'installation de la MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), l'équipe chargée d'accompagner les locataires dans leur projet de relogement. Une très large majorité d'entre eux se montre extrêmement satisfaite des

*propositions que nous leur faisons après avoir étudié leurs attentes et leurs moyens* ». Le relogement va se poursuivre dans les deux années à venir dans le cadre d'une « charte de relogement » signée le 6 octobre dernier. Ce document, à la rédaction duquel l'Amicale des locataires a largement contribué, fixe les modalités pratiques du relogement. Elle précise notamment les engagements du bailleur France Habitation qui prend en charge un certain nombre de frais engagés par les locataires en titre lors de leur relogement : coût du déménagement, remboursement

des frais de garantie portant sur le logement précédent, ouverture d'abonnements gaz, électricité, téléphone, transfert du courrier... Cette charte sera diffusée dès sa parution auprès de l'ensemble des locataires, car « il importe, souligne Marie-France Naisso, que toute cette démarche soit la plus transparente possible pour tous les foyers concernés ». Celle-ci se déroule d'ailleurs progressivement car les appartements proposés doivent être préparés avant que les familles n'y emménagent (travaux de propreté, améliorations et réparations diverses) et le stock de logements se constitue petit à petit.

Par ailleurs, France Habitation va éditer un « Guide du relogement » à destination de ses locataires. Ce petit fascicule présente le relogement en 10 étapes (l'entretien préalable, les visites, l'accord du locataire, le déménagement...) et propose des lettres types ainsi que de nombreuses autres informations pratiques...

## 77 avenue d'Enghien

Depuis le mois de mars, la MOUS a déjà rencontré 90 familles des bâtiments B et D pour discuter de leurs souhaits de relogement. Seules neuf familles n'ont pu être entendues malgré les relances. Géographiquement, les attentes exprimées se situent de manière égale à Epinay dans les différents quartiers de la ville et en dehors dans d'autres communes du nord des Hauts-de-Seine ou du Val d'Oise. Nombreux sont les foyers qui profitent de l'opportunité d'un déménagement pour se rapprocher de leur lieu de travail ou d'autres membres de leur famille.

D'ores et déjà, 85 logements sont vides. Les relogements se situent à Epinay (quartiers des Presles et du Cygne d'Enghien) mais également à St-Gratien, L'Hay-les-Roses, Rueil-Malmaison, Villetaneuse et Sannois. Tout au long du processus de relogement, les résidents du 77 avenue d'Enghien sont régulièrement avertis de l'avancement de l'opération grâce à un bulletin d'information mensuel.



Première phase de démolition-reconstruction



Deuxième phase



Troisième phase

## Où en est-on du projet de reconstruction d'Épicentre ?

Evelyne C.,  
rue du Maréchal Maison



Le projet qui, rappelons-le, vise à redonner au centre commercial, et donc au centre ville, une véritable attractivité, progresse. Après deux années de négociations avec l'État et la Région Île-de-France, ces derniers se sont engagés, en septembre dernier, à accorder une subvention de 8,2 millions d'euros au projet de la ZAC Épicentre. L'obtention de ce financement permet désormais aux partenaires d'avancer sur la définition finale du projet.

Ainsi, le projet avance même si ce n'est pas encore visible pour les habitants. Les délais d'instruction des dossiers aussi complexes sont souvent très longs et nécessitent de nombreuses études préalables. Sachez cependant, que la reconstruction du centre commercial est toujours une priorité forte pour la nouvelle dynamique du centre ville d'Epinay-sur-Seine.