

# projets de VILLE

# actions de VILLE

édito du maire

*Ce nouveau numéro est largement consacré au futur centre commercial Épicentre dont la reconstruction totale est maintenant confirmée. Ce projet matérialise, dans le cadre du programme de rénovation urbaine, une nouvelle dynamique commerciale. Or, les commerces représentent une composante vitale de notre quotidien, comme le soulignent les Spinassiens dans ces pages.*

*Ce numéro laisse également une large part aux entretiens, notamment avec des professionnels de l'immobilier. Vous le verrez, l'image d'Épinay-sur-Seine évolue considérablement. Cela confirme le changement véritable que nous souhaitons tous pour la ville. La concertation est au centre des projets avec notamment le récent Forum de la rénovation urbaine, l'ouverture d'un Café de la Mémoire pour échanger sur les transformations en cours en centre-ville ou encore les visites d'un appartement témoin illustrant les travaux de réhabilitation de la SAEM à Orgemont.*

*Je vous souhaite une excellente lecture.*

*Cordialement*

*Votre Maire  
Hervé Chevreau*



## Reconstruction d'Épicentre

# Une certitude

***Moment-clé de la renaissance du centre-ville, la reconstruction d'Épicentre s'engagera d'ici quelques mois. Après quelques rebondissements, un projet majeur pour les Spinassiens se concrétise.***

Vaisseau ancré au centre d'Épinay, Épicentre n'a plus, depuis longtemps, l'attractivité d'un grand pôle commercial moderne. Seule une refonte totale du centre commercial pouvait le sauver de la disparition. C'est le choix fait par la Ville, malgré la complexité du projet et les inconvénients temporaires qu'il représente. « Évoqué depuis vingt ans, rappelle Danièle Le Gloanec, adjointe au maire chargée du commerce, le projet a été pris à bras le corps par la municipalité, avec la ferme volonté d'aboutir ».

### Un nouveau partenariat

Dès 2005, le maire d'Épinay-sur-Seine a souhaité nouer un partenariat avec un opérateur privé capable d'assurer la reconstruction et la gestion du pôle commercial. Les réflexions très avancées menées avec un premier promoteur jusqu'en janvier dernier n'ont pas pu aboutir. Les délais d'obtention des subventions ayant rendu les négociations caduques. Un nouveau départ a néanmoins été donné au projet, en juillet dernier, avec la signature d'un protocole d'accord entre la Ville et le groupe de distribution Auchan.

Les partenaires publics, la Ville et la communauté d'agglomération Plaine Commune, assistée de sa société d'économie mixte (Sem) Plaine Commune Développement (voir articles en page 2) planchent donc désormais sur un projet finalisé. D'une part, celui-ci bénéficie du savoir-faire et de l'envergure d'un groupe national, Auchan,

d'autre part, l'ensemble des financements publics nécessaires au projet sont désormais réunis. Les financements publics serviront notamment à la démolition d'Épicentre, aux travaux de rénovation des logements voisins et aux aménagements urbains. Auchan, quant à lui, finance, sur ses fonds propres, la construction du futur hypermarché de 10 000 m<sup>2</sup> et de la galerie marchande. La Ville d'Épinay-sur-Seine et Plaine Commune vont maintenant entrer dans la phase opérationnelle. La Sem va, dans un premier temps, et après négociation, racheter les boutiques d'Épicentre, puis procédera à la démolition totale du centre commercial. La municipalité, consciente du désagrément causé par la disparition temporaire du centre, a demandé à la Sem de maintenir l'offre actuelle jusqu'au dernier moment avec une fermeture simultanée de toutes les boutiques. La situation de chaque employé du Leclerc sera étudiée individuellement, pour l'accompagner au mieux. Par ailleurs, la Ville est en train d'étudier diverses solutions pour permettre aux habitants de faire leurs courses le temps des travaux.

Une fois le centre commercial démoli, le site sera livré au groupe Auchan qui engagera la construction du nouveau centre. Le choix des architectes étant imminent, le visage du futur cœur commercial d'Épinay-sur-Seine devrait être dévoilé au début de l'année 2008.



Entretien

avec Jean-Claude Bordigoni,  
directeur de la Sem Plaine Commune Développement

# « Épicentre: les exigences d'un site en centre-ville »



## ■ Quel est le rôle de la Sem dans le cadre du projet de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine, et particulièrement d'Épicentre ?

Plaine Commune Développement joue un rôle majeur dans la rénovation d'Épinay à travers Plaine Commune. En tant que signataire de la convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), nous avons un rôle de donneur d'ordre, au même titre que la Ville ou l'État. Nous assistons la communauté d'agglomération dans le pilotage général de l'opération de rénovation urbaine (surveillance des plannings, l'enchaînement des actions des partenaires...). Nous intervenons, également, en tant qu'aménageur sur

deux opérations: Épicentre et le site Intégral. Enfin, Plaine Commune nous a confié la construction de la médiathèque, ainsi que d'autres équipements et des travaux de voiries.

## ■ Quel va être le calendrier du projet Épicentre ?

La première étape a été la signature du protocole d'accord avec Auchan en juillet dernier. Nous entamons les négociations de rachat des commerces et souhaitons les traiter en un an afin d'entamer les démolitions fin 2008. Parallèlement, Auchan a lancé un concours d'architecture en partenariat avec la Ville, Plaine Commune et Plaine Commune Développement. Le chantier devrait démarrer au premier trimestre 2009 pour une livraison à la fin de l'été 2012.

Dans le projet Épicentre, nous recréons les volumes commerciaux en rez-de-chaussée sur le trottoir et en profitons pour redescendre les halls d'accès aux immeubles à ce niveau. Ces travaux seront accompagnés d'extensions et de modifications de voirie. Nous avons été confrontés au désistement du promoteur Altaréa après une série d'études. Nous avons longtemps travaillé avec Leclerc, mais le projet a subi des

retards liés au temps d'attribution des subventions et n'a pu voir le jour. Nous étudions maintenant, avec l'actuel gérant de Leclerc, les conditions d'indemnisation et de réembauche du personnel sur la ville ou dans d'autres centres Leclerc, afin de traiter, sur le plan social, la fermeture du magasin.

## ■ Vous reconstruisez un centre commercial dans un site habité. Quelles sont les contraintes de ce chantier ? Comment gérez-vous cette situation particulière ?

La Sem va acheter les commerces situés sous les logements, traiter le départ de leurs occupants, en assurer la démolition et la restructuration. Ceci fait, elle cédera le terrain à Auchan qui construira la partie proéminente du centre commercial. Un concours d'architecture réunissant cinq grands cabinets d'architectes va être lancé. Ils

devront être capables de répondre aux exigences particulières d'un site en centre-ville.

Les études techniques concernant la partie sous les logements sont en cours. Ces travaux entraînent effectivement un surplus de précautions par rapport à l'environnement immédiat, mais il existe des solutions techniques pour s'y adapter. Nous comptons, d'ailleurs, mener une concertation et une information étroites avec le syndicat de copropriété des immeubles jouxtant le centre commercial. Son président a déjà été contacté. Toutefois, les riverains ne pourront hélas pas échapper à un minimum de nuisances, notamment au bruit de la démolition. À terme, en revanche, ils bénéficieront d'une contrepartie non négligeable : avec une façade de meilleure qualité sur la rue de Paris, la valeur de leur bien augmentera certainement.

## Qu'est-ce qu'une Sem ?

Alors qu'elle tient son statut de société anonyme du droit privé, la Sem (société d'économie mixte) est financée majoritairement par des fonds d'origine publique (de l'État ou des collectivités locales). Ce type de société, au champ d'intervention délimité par les compétences des collectivités présentes dans son capital, vise à servir l'intérêt général dans de multiples domaines comme l'aménagement, la construction, ou le sport.



## PAROLES

**Madeline,**  
58 ans, centre-ville

« J'habite rue de Paris et je viens tous les jours. Je suis contente du Leclerc et des commerçants, même s'ils ne sont pas assez nombreux. Epicentre a bien besoin de travaux. Ce serait bien si le résultat était conforme à ce qui nous a été présenté. Aujourd'hui, le centre est dégradé, il n'y a plus rien, plus de poissonnerie par exemple, et il faut un renouveau. Je me souviens au tout début, quand les trois étages de boutiques étaient occupés, il y avait des commerces du haut en bas d'Épicentre ! »

**Tiphaine,**  
15 ans, Les Écondeaux  
et **Médina,**  
16 ans, Orgemont

« Épicentre est bien comme il est, mais on ne connaît pas le projet. Ce qui serait mieux, ce serait d'y créer plus de boutiques de vêtements. »

**Aïcha,**  
23 ans, La Source-  
Les Presles

« Je fréquente souvent Épicentre. On y trouve toujours la même chose. Il n'y a pas assez de choix, notamment en puériculture, je n'y trouve pas tout pour mon bébé. Il n'y a pas assez de commerces de vêtements non plus. »

**Sélim,**  
15 ans, centre-ville

« Quand je m'ennuie, je viens ici. »

**Saliha,**  
51 ans, Orgemont

« J'aime bien Épicentre, j'y trouve tout ce qu'il me faut, mais également des articles qu'il n'y a pas ailleurs comme chez Aldi. Même si c'est parfois un peu cher. Ce qui m'inquiète avec les travaux de rénovation, c'est qu'on ne sait pas combien de temps ils vont durer, ni où aller faire nos courses ailleurs sans aller en périphérie. »

Entretien avec **Stéphane Ferrier,**  
directeur du développement d'Île-de-France Auchan

## « Plus de 500 nouveaux emplois créés »

■ **Auchan est très présent en périphérie des villes. L'implantation au centre d'Épinay-sur-Seine est-elle exceptionnelle ?**

Comme tous les groupes de grande distribution, Auchan est historiquement présent à l'extérieur des villes. Aujourd'hui, nous orientons notre développement vers des zones plus denses, telles que les centres-villes. Le cas d'Épinay n'est pas unique, d'autres projets sont élaborés dans des centres-villes de province et désormais aussi dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine. Il importe de marier les efforts des collectivités publiques et les initiatives des opérateurs privés, par exemple, avec des implantations commerciales dynamisantes.

■ **Le programme commercial du projet est-il différent de celui d'Épicentre aujourd'hui ?**

Oui, car avec la même emprise au sol qu'aujourd'hui, Auchan doublera la surface de vente de l'hypermarché en proposant 10 000 m<sup>2</sup> au lieu de 5 500 m<sup>2</sup> avec l'actuel Leclerc. La galerie marchande, elle, sera très légèrement réduite, aux alentours de 12 000 m<sup>2</sup>. Elle comprendra des magasins de vêtements, de loisirs, des restaurants, afin d'offrir aux habitants un choix de commerces variés et attractifs, mais, il est encore trop tôt pour préciser les enseignes car les évolutions sont rapides et l'ouverture n'est prévue que dans quatre ans. En ce qui concerne le commerce alimentaire, il sera plutôt implanté au rez-de-chaussée, le long de la rue de Paris.



■ **Quels sont les effets de l'opération en termes d'emploi ?**

Lorsque nous ouvrirons, nous créerons plus de 500 nouveaux emplois pour la grande surface et environ 80 pour la galerie marchande. À terme, cela représente donc une forte création d'emploi.



## Un projet dans le temps

### PLANNING ET COÛT DE L'OPÉRATION

#### → 2008

- Indemnisation des commerçants
- Reclassement des salariés Leclerc
- Fermeture

**Pilotes :** Sem, Plaine Commune, Ville

**Coût :** 18 M d'€

#### → 2009

- Démolition

**Pilote :** Sem

**Coût :** 4 M d'€

#### → Fin 2009

- Cession du terrain à Auchan pour 3 M d'€

#### → 2010 / 2011

- Travaux d'aménagement des espaces publics, descente des halls

**Pilotes :** Sem, Plaine Commune

**Coût :** 6 M d'€

- Reconstruction du centre commercial

**Pilote :** Auchan

**Coût :** 70 M d'€



# LES PROJETS QUI FERONT ÉPINAY

## Équipements

### MÉDIATHÈQUE

Démolition du marché couvert, place René-Clair et lancement des travaux de la médiathèque  
**Travaux : 1<sup>er</sup> semestre 2008**  
 → 2<sup>e</sup> semestre 2009.

### RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES

Construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées (45 logements) et d'un établissement pour personnes âgées dépendantes (55 chambres médicalisées)  
**Travaux : avril 2007**  
 → 2<sup>e</sup> semestre 2008.

### COMMERCES RUE DE PARIS

Recomposition d'un linéaire commercial  
**Travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2008**  
 → 2<sup>e</sup> semestre 2009.

### ÉCOLE

Reconstruction de l'école La Venelle dans le secteur de la Chevrette, à proximité du groupe scolaire Lapepède,

avant démolition de l'ancienne, rue Dumas, afin de créer une nouvelle voie

**Travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2007**  
 → dernier trimestre 2008.

## Logements

### Constructions

**AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE :** 42 logements sociaux réalisés par le bailleur France Habitation

**Travaux : dernier trimestre 2006** → 3<sup>e</sup> trimestre 2008

**AVENUE DE LATTRE-DE-TASSIGNY :**

68 logements sociaux réalisés par le bailleur France Habitation. Le terrain du stade nautique accueille une opération de 81 logements en accession réalisée par Altaréa Habitation, livrée en septembre 2007

**Travaux : 2<sup>e</sup> semestre 2007**  
 → dernier trimestre 2008.

**RUE DE MARSEILLE :** 29 maisons d'habitat contemporain en accession

**Travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2008**  
 → mi 2009.

**ROUTE DE SAINT-LEU :**

192 logements étudiants gérés par Espacil Habitat et 38 logements d'accueil pour personnes en difficulté dans le cadre d'une résidence sociale gérée par l'association l'Amicale du Nid  
**Travaux : février 2007**  
 → dernier trimestre 2008.

**ROUTE DE SAINT-LEU :**

28 maisons à vivre, dans le cadre du dispositif « maisons à 100 000 euros » réalisées par la société Terralia  
**Travaux : avril 2007**  
 → 2<sup>e</sup> trimestre 2008.

### Démolitions

**RUE DES CARRIÈRES :**

8 logements appartenant au bailleur Icade (en cours)

**RUE DE STRASBOURG :**

62 logements appartenant au bailleur Icade  
**Travaux : premier trimestre 2008** → 3<sup>e</sup> trimestre 2008.

**CITÉ DU 77 AVENUE**

**D'ENGHEN :** 323 logements et plusieurs commerces. 454 logements seront reconstruits, une PMI sera réalisée en collaboration avec le conseil général de Seine-Saint-Denis, accompagnés d'un nouveau réseau de voiries publiques ainsi que d'un parc public

- **Démolition/reconstruction de logements :**  
**Travaux : octobre 2007** → 2014
- **Aménagements de voiries :**  
**Travaux : dernier trimestre 2007** → 2014
- **Aménagement du jardin public :**  
**Travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2010**  
 → dernier trimestre 2010.



Réhabilitations rue de Paris

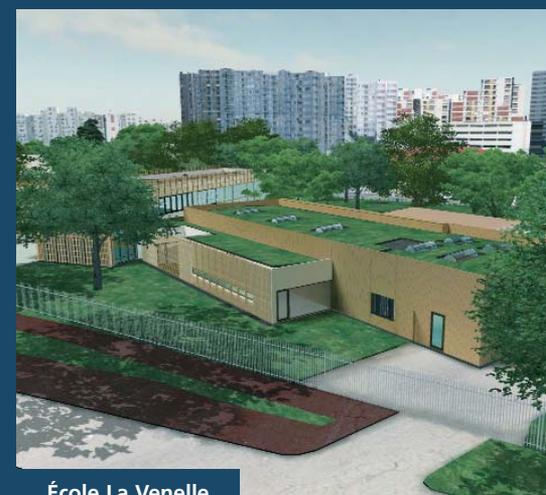


Médiathèque

Logements sociaux avenue de la République



Parc central d'Orgemont



École La Venelle

## Réhabilitations

### RUE DE PARIS :

212 logements du bailleur France Habitation. Isolation, ravalement, toiture et ascenseurs...  
Travaux : dernier trimestre 2006 → fin 2007.

### RUES DE PARIS ET DU G<sup>AL</sup> JULIEN :

217 logements de l'OPH93  
Travaux : 2<sup>e</sup> semestre 2008 → dernier trimestre 2009.

### SQUARE DE CHERBOURG :

264 logements de la SAIEM. Ventilation, ravalement, sécurité et parties communes...  
Travaux : septembre 2007 → 2<sup>e</sup> semestre 2008.

## Résidentialisations

### SQUARE DE CHERBOURG :

264 logements de la SAIEM  
Travaux : septembre 2007 → 1<sup>er</sup> semestre 2008.

## OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

sur 7 copropriétés avec pour but d'aider les propriétaires et les locataires et de réaliser des travaux dans leurs logements ou leurs immeubles  
Épinay 11 (2-4, rue Lacepède) - 98 logements,  
Épinay 21 (10-12, rue de Paris) - 154 logements,  
Épinay 23 (38, rues Quétigny et 4, Mal Maison) - 54 logements,  
Épinay 26 (3, rue Dumas) - 75 logements,  
Épinay 33 (22, rues Quétigny et 1-3, Caquineau) - 46 logements,  
Épinay 36 (2-12, rues Quétigny et 2-4, Caquineau) - 92 logements,  
Épinay 38 (75-81, rue de Paris) - 87 logements.

### PLANS DE SAUVEGARDE

des copropriétés très dégradées sur les copropriétés Quétigny I, II et III

## Espaces publics

### PARC CENTRAL D'ORGEMONT

Aménagement de la partie ouest avec un espace vert paysager, la création de jeux pour enfants et d'une place faisant office de parvis pour l'école Anatole-France. La partie Est sera aménagée en terrains sportifs  
Travaux : février 2007 → 2<sup>e</sup> trimestre 2008.

## Voirie

### CHEMIN DES ANCIENS PRÉS

Réaménagement de la voirie, en accompagnement de la fin des travaux de l'école La Venelle, jusqu'à la rue de la Chevrette. Dans le même temps, réaménagement de la rue de la Chevrette et de l'impasse Berthier en accompagnement de la fin des travaux des deux établissements pour

personnes âgées avenue Jean-Jaurès  
Travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2008 → dernier trimestre 2008.

### RUE ROMAIN-ROLLAND

Aménagement de la voirie en accompagnement de la fin des travaux de construction de l'école Romain-Rolland. Puis ouverture d'une nouvelle voie de desserte des équipements publics en raccordant l'avenue de la Marne à la rue de l'Avenir  
Travaux : novembre 2007 → 3<sup>e</sup> trimestre 2008.

### RUE DE PARIS ET PLACE RENÉ-CLAIR

Aménagement, en lien avec les opérations de France Habitation et de l'OPH93 sur l'îlot Gendarmerie, et construction de la médiathèque  
Travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2009 → 3<sup>e</sup> trimestre 2009.

# Forum de la rénovation urbaine du 15 septembre 2007

## À la rencontre des projets



*Cette année, à l'occasion des journées nationales du patrimoine, la municipalité a choisi de mettre l'accent sur l'actualité des projets de rénovation d'Épinay-sur-Seine. Le premier Forum de la rénovation urbaine était donc destiné à sensibiliser tous les Spinassiens à cette grande entreprise.*



les nouvelles voies de circulation... Désormais, cet outil est accessible à tous à l'hôtel de ville. Une permanence est organisée tous les 3<sup>es</sup> mardis du mois de 15 h 30 à 17 h 30 pour guider le public. Enfin, la modélisation sera présentée lors de chaque réunion de quartier.

journal de la ville, *Épinay en scène*.

### Un bus dans les quartiers...

Si une part importante de ce premier Forum de la rénovation urbaine se concentrait symboliquement sur le centre-ville, les quartiers n'ont pas été oubliés. Car, une des vedettes de la journée était certainement le « bus de la rénovation urbaine ». Après avoir stationné devant la mairie, il est parti pour une tournée des quartiers. Lors de son passage au Forum des associations, à Orgemont pour la Foire d'antan, ou au marché de La Briche, les habitants ont eu l'occasion d'engager le dialogue avec les représentants de la Ville et de Plaine Commune sur les différents projets.

### Témoignages d'habitants sur la rénovation

À quelques pas de là, sous une tente montée pour l'occasion, le parc de l'hôtel de ville abritait l'exposition photographique « Regards d'habitants sur la rénovation urbaine », présentant onze portraits de Spinassiens et leur vision des projets urbains qui les touchent de près. Une exposition qui souligne que le projet est certes une démarche politique, technique et financière, mais avant tout une démarche humaine. Inaugurée lors d'un vernissage l'après-midi même du Forum, elle a été ensuite proposée au public à l'hôtel de ville jusqu'à la fin du mois de septembre. Les portraits sont également diffusés régulièrement dans le

Ce fut donc une journée riche en informations et en dialogues qui a permis de faire un point d'étape sur ce projet aux multiples facettes. Sans doute l'avancement rapide des différents chantiers en cours justifiera-t-il, l'an prochain, un nouveau rendez-vous.

Plus de 400 personnes ont répondu à l'invitation, le 15 septembre dernier, à l'hôtel de ville. Pendant que les plus petits participaient aux ateliers - construction, loisirs créatifs et contes - proposés à leur intention, les plus grands ont circulé tout au long de la journée entre les différents lieux d'information. En effet, ils pouvaient rencontrer les différents partenaires de la Ville à travers plusieurs stands, installés dans le hall, dont ceux des bailleurs sociaux. France habitation, l'Ogif, l'Oph93, l'acade ou encore la SAIEM ou la Sablière, l'ensemble des partenaires étaient présents pour expliquer les projets de démolition, de construction ou de réhabilitation du patrimoine spinassien. Trois conférences-débats, en présence d'Hervé Chevreau, maire d'Épinay-

sur-Seine, de ses adjoints et des porteurs de projet ont mis à l'honneur, l'après-midi, la médiathèque de la place René-Clair, les futures résidences pour personnes âgées, mais également, et surtout, le futur centre commercial. L'affluence et les questions précises du public ont souligné l'intérêt des Spinassiens pour les grands projets d'intérêt général.

### La ville de demain en trois dimensions

Une maquette virtuelle du centre-ville, cœur du projet de rénovation urbaine, était présentée dans le hall de l'hôtel de ville sur des bornes multimédia. Les visiteurs ont pu se promener virtuellement et découvrir, notamment, la future médiathèque, l'école la Venelle actuellement en chantier,



→ *Épinay-sur-Seine semble avoir tordu le cou à certaines idées reçues la concernant. Tandis qu'elle se rénove, la ville voit en effet ses atouts reconnus par les acquéreurs qui font le choix de s'y installer ou d'y investir. Retour sur cette évolution qui doit beaucoup aux nouveaux projets d'aménagement.*

# Un marché immobilier porteur

Entretien avec **Benoît Neveur**, responsable du programme du Hameau des Tilleuls, Altaréa habitation

## « Un des premiers actes forts du projet de rénovation »

■ **Vous menez un programme de logements en accession à Épinay, ce qui est relativement nouveau. Pourquoi ce choix ?**

Nous avons profité d'une opportunité de vente de terrain par la municipalité pour réaliser ces logements sur le terrain de l'ancien stade nautique. La ville d'Épinay souhaitait favoriser le mélange entre habitat public et privé, cela a été la base de tout le projet.

■ **Quel est le profil des clients de votre opération ?**

Il s'agit d'habitants d'Épinay ou des communes alentour qui font le choix d'acheter pour y vivre, louer ou encore pour leurs enfants. Les acquéreurs le

sont, en majorité, pour la première fois, mais un quart d'entre eux sont des investisseurs particuliers qui mettront leur appartement en location. Les acheteurs locaux, anciens locataires de logements sociaux ou habitants des communes proches comme Villeneuve-la-Garenne, Argenteuil, Gonesse, voire plus éloignées, Rosny, ou Bois-Colombes, ont réalisé leur rêve de devenir propriétaires de leur logement. Grâce à notre engagement à vendre à prix raisonnable pour satisfaire la demande spinassienne, ils ont pu accéder à la propriété alors qu'ils ne le pouvaient pas dans les communes environnantes.

■ **Dans quelles conditions les appartements se sont-ils vendus ?**

La qualité du programme conjuguée aux prix en 2005 nous a permis de commercialiser les 81 logements en 6 mois, avant même le démarrage des travaux. Nos acquéreurs ont acheté sur la commune d'Épinay-sur-Seine avec une vision d'investissement sur du long terme. Qui plus est, les taux de crédit étaient alors très bas, facilitant l'achat des ménages.

■ **Le projet de rénovation urbaine a-t-il influé sur votre choix ?**

La rénovation des immeubles de la rue de Saint-Gratien (cité du 77, avenue d'Enghien) joue un rôle important pour

notre projet situé juste en face. Les futurs acquéreurs ont d'ailleurs été conviés par Hervé Cheveau à une réunion publique sur cette opération. Lors de l'ouverture du bureau de vente et de la pose de la première pierre, le maire a, en outre, présenté le projet du Hameau des Tilleuls comme un des premiers actes forts du projet de rénovation. La démolition prochaine de certains immeubles de la rue Saint-Gratien a été un argument de vente, la preuve que notre projet n'est pas isolé et qu'il vient s'inscrire dans un quartier tout entier. Au-delà encore de la commune, notre groupe s'est engagé dans une démarche de partenariat avec Plaine Commune et mène d'autres

Entretien avec **Mohamed Fettah**, directeur de l'agence La Vallée-Century 21

## « La ville gagne en notoriété »

■ **Constatez-vous un regain d'intérêt pour le logement à Épinay-sur-Seine ?**

Oui, il y a de nombreuses opérations sur Épinay, la ville gagne en notoriété. Ses principaux avantages aux yeux des acquéreurs sont sa proximité de Paris et sa bonne desserte en transports en commun avec la ligne de Paris Nord et le RER C. Même si les prix ont monté, la commune reste plus abordable que ses voisines Deuil, Montmagny... Les acquéreurs sont des propriétaires d'Épinay qui revendent pour acheter plus grand, ou des gens de Paris, des Hauts-de-Seine ou de Seine-Saint-Denis qui sont attirés par la commune. Tout se vend, de l'appartement d'entrée de gamme à la maison à 400 000 d'euros. Comme ce qui prédomine, c'est le budget, la ville permet de réaliser son projet, notamment rue de Paris ou Dumas, pour un premier achat ou un investissement. Tous les quartiers se développent, et particulièrement en limite de Deuil, d'Enghien, les sec-

teurs pavillonnaires. Mais le marché est en train de se tendre, l'offre augmente et la demande se stabilise.

■ **À quoi l'attribuez-vous ?**

Épinay-sur-Seine est, jusqu'ici, une ville de transit. Les jeunes générations y achètent pour les prix attractifs et repartent cinq à dix ans plus tard pour acheter plus grand ailleurs. Le *turn over* et le nombre de transactions sont importants. Mais, la ville d'Épinay est dynamique, des programmes neufs y sont montés, le tram doit bientôt y arriver, le projet du centre-ville inspire confiance pour l'avenir. Tout cela contribue à rendre la ville plus agréable.

■ **Quelles sont aujourd'hui les attentes des acheteurs à Épinay ?**

La sécurité est l'attente numéro un des acquéreurs. Suivie par la proximité des services : transports en commun, commerces, écoles, pour 99% de nos clients. Ils souhaitent également, autant que possible, un environnement calme, sans tours ni cités.

Entretien avec **Martine Berthon**, Hameau des Tilleuls, rue de Saint-Gratien

## « Il faudrait davantage de lotissements comme celui-ci »



■ **Vous avez acheté récemment à Épinay-sur-Seine. Pourquoi avoir choisi cette commune, et votre quartier en particulier ?**

J'habite à Épinay depuis 47 ans. Quand je suis arrivée, à 7 ans et demi, il y avait encore des champs, et non la cité comme aujourd'hui. Avant d'emménager rue de Saint-Gratien, j'habitais à Orgemont, rue de Marseille. J'ai voulu rester à Épinay car ma mère y vit encore, et j'ai mon travail à proximité,

à Saint-Gratien. Je m'y rends à pied, même si j'habite maintenant un tout petit peu plus loin. En plus, Épinay est bien desservie par les transports en commun.

■ **Étiez-vous informée du projet de rénovation mené par la ville et a-t-il influencé votre choix ?**

Je savais que des logements allaient être construits ici. La rénovation urbaine est une bonne chose, la ville en a besoin, il faut rénover les HLM.

Je trouve que la ville change, mais il faut respecter le cadre de vie car ici nos logements sont neufs et propres et nous ne voulons pas retrouver les désagréments de la cité. Au Hameau des Tilleuls, nous avons des vues sur les jardins, l'ambiance est plus tranquille et les logements sont plus sécurisés. Le maire fait beaucoup pour la ville et il faudrait davantage de lotissements comme celui-ci, avec des bâtiments plus bas que dans les cités. Les tours qui se trouvent en face, rue de Saint-Gratien, vont d'ailleurs elles aussi tomber.

## 77, AVENUE ENGHIEU Premier projet retenu

Les architectes de l'atelier BLM ont été retenus pour réaliser le premier immeuble (lot J) qui se dressera au 77, avenue d'Enghien, à la place des commerces démolis. Ce programme est constitué de 33 logements sociaux PLUS-CD réservés en priorité aux locataires de la cité du 77, avenue d'En-

ghien concernés par la démolition. La sélection des architectes pour le 2<sup>e</sup> lot de l'opération, composé de logements sociaux collectifs et de maisons, est en cours.

**Planning du lot J :** Les travaux de construction du premier bâtiment devraient commencer en décembre 2007 pour s'achever en avril 2009.

### Deux nouvelles voies

En parallèle du projet de construction du lot J, des travaux d'aménagement de voirie ont débuté le 22 octobre et se poursuivront jusqu'en mars 2008. Il s'agit d'aménager deux nouvelles voies qui desserviront le premier bâtiment construit (lot J) à partir de l'avenue d'Enghien.



## Permanence des bornes d'information

Une borne interactive permet depuis bientôt deux ans de s'informer sur le projet de rénovation urbaine dans le hall de l'hôtel de ville. Elle est maintenant complétée par une nouvelle borne multimédia présentant le futur centre-ville rénové en trois dimensions. Les bornes sont consultables du lundi au vendredi aux horaires d'ouverture de la mairie. Une permanence est tenue le 3<sup>e</sup> mardi de chaque mois, de 15 h 30 à 17 h 30 en présence de chargés de mission du projet de rénovation urbaine.

**Prochaines permanences :** les 18 décembre, 15 janvier et 19 février.

## Café de la mémoire

Cet espace, situé rue Dumas, accueille tous ceux qui souhaitent s'exprimer à propos de l'avenir de leur ville, partager leurs expériences et leurs vécus, discuter avec une équipe composée d'animateurs et d'habitants. Tous les mardis de 16 h à 20 h.



## ORGEMONT - SAIEM Un appartement témoin pour choisir

Les habitants des logements de la Saiem, à Orgemont, ont pu découvrir concrètement, les 26 septembre et 3 octobre derniers, les travaux qui leur sont proposés à l'intérieur de leur logement dans le cadre du projet de réhabilitation : les travaux de base avec le remplacement des appareils sanitaires et électriques vétustes, accompagné de travaux de sol et de peintures, et des travaux « à la carte » laissés au choix des locataires, parmi 13 options possibles. Le choix des locataires pour ces travaux sera guidé par un système de points, chaque logement ayant droit à 100 points de prestations. Au choix : remplace-

ment des évier, réfection des sols, des peintures dans les pièces d'eau, remplacement des WC ou encore réfection des toiles des stores pour la façade sud des immeubles situés rue du Bois-Rouault.

Cette opération concerne les immeubles des squares du Bois-Rouault et de Cherbourg, et des rues du Havre, de Brest et des Carrières. Un appartement témoin a été ouvert aux habitants au 1, rue du Bois-Rouault. Accueillis par l'équipe chargée de la réhabilitation de leur logement, ils ont pu juger sur pièce et poser des questions à ces professionnels.

## Indicateurs

### → NOMBRE DE LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION (SUR LES 1 500 RESTANTS)

- 42 logements PLUS-CD avenue de la République
- 68 logements PLUS-CD avenue de Lattre-de-Tassigny (terrain de la piscine)
- 38 logements en résidence maisons-relais + 192 logements étudiants, route de Saint-Leu (Espacil)
- 28 pavillons en accession route de Saint-Leu (maisons à vivre)

### • 100 logements dans le cadre de l'EHPA - EHPAD avenue Jean-Jaurès Soit un total de 468 logements.

### → NOMBRE DE LOGEMENTS EN COURS DE RÉHABILITATION (SUR LES 988 RESTANTS)

- 212 logements rue de Paris (France Habitation)

### → ÉQUIPEMENTS EN COURS

- école La Venelle
- EHPA/EHPAD

### → ESPACES PUBLICS EN COURS

- parc d'Orgemont : 23 200 m<sup>2</sup>

### → DÉMOLITION EN PRÉPARATION • rue des Carrières (8 logements)

### → RELOGEMENTS

- pour le 77, 140 ménages relogés sur 323
- pour le centre-ville, 76 ménages relogés sur 186
- pour Orgemont (patrimoine ICADE), logement terminé pour les 8 logements de la rue des Carrières, 62 ménages relogés sur 64 rue de Strasbourg

## Questions Réponses

**Nous avons vu, lors du Forum de la rénovation urbaine, le projet de la médiathèque. Est-il réservé aux habitants du centre-ville ? Les bibliothèques du quartier vont-elles fermer ?**

Sylviane F.,  
rue Lapepède

La médiathèque du centre-ville sera ouverte et accessible à tous les Spinassiens. L'accessibilité aux personnes handicapées a également été prise en compte.

Avec cette ouverture, les bibliothèques de quartier, à Orgemont et aux Presles, continueront à fonctionner, mais seront restructurées en lien avec la médiathèque centrale. Loin de la concurrencer, les équipements actuels viendront s'harmoniser à son fonctionnement et à ses fonds considérablement développés, dans un réseau de lecture publique plus complet. En revanche, les fonds des bibliothèques jeunes et adultes du centre-ville seront transférés à la médiathèque centrale. Le personnel pourra lui aussi basculer, sur la base du volontariat, sur la nouvelle médiathèque. À l'ouverture de celle-ci, les deux bibliothèques du centre-ville pourront alors fermer leurs portes.

ÉPINAY-SUR-SEINE

### Directeur de la publication :

Le maire d'Épinay-sur-Seine,  
**Directrice de la rédaction :** Ingrid Viallet  
**Rédactrice en chef :** Christelle Pichon  
**Coordination et rédaction :** Anaïs Laub  
**Secrétaire de rédaction :** Florence Chevreney  
**Rédaction et maquette :** à vrai dire la ville, François Lemaire, graphiste  
**Photos (DR) :** André Golias  
**Impression :** Relais graphique  
**Tirage :** 23 000 exemplaires  
**Diffusion :** ISA Plus