



ÉDITO

Faire la ville nous impose de voir loin. Alors que certains chantiers débutent à peine, les urbanistes planchent déjà sur les prochaines étapes du renouvellement urbain. La commune a engagé avec ses partenaires plus de 40 études dont vous trouverez un aperçu dans ces pages. La mission que nous avons confiée à ces équipes d'experts ? Imaginer l'évolution d'Épinay-sur-Seine pour les décennies à venir, sous les angles urbains mais aussi économiques ou commerciaux... Sur ces thématiques et beaucoup d'autres, ces études posent les bases d'un développement plus harmonieux et anticipent les réponses aux besoins futurs des Spinassiens en termes de logements, de cadre de vie, de commerces, d'activités économiques...

Pour l'équipe municipale, engager cette réflexion, c'est aussi affirmer la volonté de ne pas subir le développement de notre ville mais d'en être acteur, en s'appuyant sur ses spécificités et ses potentiels. Cette étape fondamentale doit nous permettre d'aboutir à une vision d'avenir solide et créative au bénéfice des habitants. Et de tracer, avec nos partenaires, le chemin pour y parvenir.

Hervé Chevreau

MAIRE D'ÉPINAY-SUR-SEINE,
CONSEILLER DÉPARTEMENTAL
DE LA SEINE-SAINT-DENIS

[ÉPINAY-SUR-SEINE.FR](http://EPINAY-SUR-SEINE.FR)

SOMMAIRE

PAGE 2 Le dossier

Les études urbaines esquissent le futur de la ville

PAGE 6

Au fil des projets

Quéigny : bientôt trois parkings

PAGE 7

Au fil des projets

Résidentialisation au 1-3, rue de la Justice



Avancement des études

DESSINER LA VILLE DE DEMAIN...

Dans le cadre du protocole de préfiguration du PNRU 2*, la quarantaine d'études engagées esquisse des solutions pour le développement de la ville.

Pilotées par les bailleurs, Plaine Commune et la Ville, les études concernant spécifiquement Épinay-sur-Seine sont désormais entrées dans leur phase « diagnostic ». Une étape qui consiste à identifier les enjeux à relever pour la ville et ses habitants en matière d'aménagement urbain, de cadre de vie, d'équipements, de circulations... Viennent s'y ajouter trois études stratégiques menées à l'échelle de Plaine Commune, avec un fort impact sur la ville. Elles concernent la diversification de l'habitat (quoi construire où et pour qui), les modalités d'attribution des logements sociaux et de relogement des ménages et enfin le « métabolisme

urbain » qui vise le réemploi et le recyclage des matériaux des nombreux chantiers de la rénovation urbaine.

VERS UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF ET DURABLE

Sur la base des constats et orientations formulés pour le développement de la ville, les urbanistes bâtiront des solutions concrètes sous forme de schémas d'aménagement. Dans un second temps (fin 2018), un programme d'interventions détaillé sera établi pour chaque quartier. Il posera les bases d'un développement cohérent, qualitatif et durable sous tous les aspects : bâtiments, espaces publics, commerces, activités...

* Programme National de Renouvellement Urbain

Le dossier : Études



Centre-ville

ACHEVER LA TRANSFORMATION, CRÉER DES LIENS...

Au programme de l'étude qui vise à conforter le Centre-ville : les liens avec les autres quartiers, le logement, les espaces publics et la mise en valeur des équipements...

La démarche porte sur un enjeu majeur : finaliser la mutation du Centre-ville, déjà très avancée dans le cadre du précédent programme de renouvellement urbain. Pour cela, les urbanistes planchent sur les moyens de consolider les liens entre le centre revitalisé, les berges de Seine toutes proches mais aussi les quartiers voisins. D'un accès plus rapide et agréable, le Centre-ville pourra ainsi mieux jouer son rôle. La question du logement reste

également centrale pour le développement du centre : « Sur le secteur Guynemer, les projets pour la résidentialisation du patrimoine du bailleur France Habitation et des copropriétés voisines seront mis à jour, précise l'agence Germe & Jam. Sur l'îlot du Marché, le patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat sera requalifié avec l'objectif d'articuler les liaisons avec le centre socioculturel La Maison du Centre. » La réhabilitation de plusieurs équipements (dont l'école élémentaire

Georges Martin) et l'aménagement du secteur de l'esplanade de l'Hôtel de Ville seront questionnés pour renforcer leur place dans la ville.

UN AXE ÉCONOMIQUE FORT

Rendre l'esplanade plus attractive permettra également de poursuivre la redynamisation économique et commerciale de la partie sud de la rue de Paris. Le diagnostic, première étape de cette réflexion décisive pour Épinay-sur-Seine, devrait aboutir en fin d'année 2017.

LES ÉTUDES : UNE ÉTAPE NÉCESSAIRE POUR PRÉSENTER UN PROJET AMBITIEUX

Pour les partenaires, mener cette démarche d'étude permet de construire un projet réfléchi et cohérent à présenter à l'ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain). Il doit être conforme aux exigences de l'Agence, qui subventionne les opérations, mais aussi aux ambitions que la Ville veut porter sur son territoire.

LE CALENDRIER GLOBAL D'ÉLABORATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN



PHASE 1: EN COURS

LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Il précise les objectifs, le programme d'études et les moyens d'aboutir à un programme urbain.

Protocole signé le 17/11/2016



PHASE 2: À VENIR

LA CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Elle établit les projets opérationnels et les conditions de mise en œuvre (financements).

Objectif : signature fin 2018

Orgemont - Étude urbaine



© Brigitte Lacombe

INTERVIEW

« Notre ambition : faire d'Orgemont un quartier jardin »

Paul Chemetov, architecte urbaniste

Quels sont les enseignements principaux du diagnostic que vous finalisez actuellement ?

Il révèle tout le potentiel d'un quartier qui a pourtant été coupé de son environnement naturel et du fleuve tout proche par la construction de grands ensembles. Orgemont forme un balcon surplombant la Seine et doit retrouver ses liens avec elle. Le quartier compte 12 hectares d'espaces « libres » dans lesquels sont plantés plus de 8 000 arbres remarquables. L'un des enjeux est de redonner à ces espaces libres

un statut d'espaces publics conforme aux usages des habitants. Aujourd'hui, ce sont souvent des espaces privés, appartenant aux bailleurs. À terme, notre ambition, en s'appuyant sur le patrimoine naturel d'Orgemont, est d'en faire un quartier jardin !

Un autre enjeu concerne les logements : quelles sont les pistes de réflexion pour demain ?

Dans les années 60, ces logements représentaient la modernité, mais ils ne sont plus adaptés aux usages actuels des habitants. Les T4 et T5 construits il y a 40 ans ont

PLANNING DE L'ÉTUDE :

DIAGNOSTIC : VALIDATION FIN SEPTEMBRE 2017

PROJET : PRÉSENTATION DÉBUT 2018

une surface moins grande que les T3 d'aujourd'hui. Surtout, la forme et la disposition des bâtiments posent question. Certains sont très longs et forment de véritables murs qui coupent Orgemont. Comment retrouver des circulations à l'intérieur du quartier mais aussi faciliter les liens avec la Seine et le reste de la ville ? Comment favoriser la mobilité ? Grâce aux efforts de tous (les collectivités, les bailleurs), ce quartier doit retrouver toute sa place dans la ville mais aussi à l'échelle du territoire de Plaine Commune.

Orgemont - Étude commerce

LE DIAGNOSTIC

Stéphane Merlin, cabinet Pivadis

Le quartier compte trois pôles distincts : le centre commercial de l'Obélisque, les commerces de la rue de Marseille et ceux de la rue de Lille. Le pôle Obélisque présente un potentiel confortable en termes de zone de chalandise. Il est bien desservi par le tram et le bus : ces atouts doivent permettre une requalification importante. Car aujourd'hui ses difficultés en termes de fonctionnement, d'ambiance et le mauvais état des établissements limitent son attractivité. Les deux autres sites sont fragiles, peu attractifs et soumis à une grande concurrence. Il faudra s'interroger collectivement sur la restructuration de l'offre commerciale à l'échelle du quartier. La réflexion ne fait que débuter.



Le dossier : Études



Le centre commercial des Presles.

La Source - Les Presles

VERS UN QUARTIER PLUS OUVERT ET... PLUS VERT

Le diagnostic présenté en juillet restitue l'image d'un quartier enclavé et très dense. Au programme des réflexions à venir : le renforcement du centre du quartier, la création d'espaces publics et d'espaces verts... et surtout l'ouverture !

« Nous envisageons l'évolution du quartier de La Source-Les Presles en lien avec la ville mais aussi avec les communes à proximité, souligne Caroline Dugain du cabinet d'urbanisme RVA. Nous tenons compte des projets de ville autour de la gare, de l'accès au tramway... En bref, nous recherchons la cohérence globale ! ». Le portrait du territoire induit les premières pistes de travail : « C'est un quartier très dense et enclavé, résume l'urbaniste, avec pour Les Presles, une imbrication importante entre grands ensembles et habitat pavillonnaire. » Recréer des espaces publics et des

espaces verts devrait permettre de rééquilibrer cette densité et d'offrir des espaces de rencontres et de socialisation aux habitants. « Cela veut dire qu'il faudra trouver du foncier, reconverter certaines parcelles. Il faut aussi imaginer une offre de logement différente : un habitat en accession sociale ou libre... »

FACILITER LES DÉPLACEMENTS

Autre sujet décisif, la réorganisation des rues et de la circulation en particulier est-ouest. « Reprendre ces trames facilitera la mobilité à l'intérieur du quartier et permettra de le traverser facilement. Ce sera



La mise en valeur des équipements sera une priorité.

PLANNING DE L'ÉTUDE :

DIAGNOSTIC : VALIDATION
FIN SEPTEMBRE 2017

ÉLABORATION DES SCÉNARIOS : DE SEPTEMBRE
À NOVEMBRE 2017

DÉVELOPPEMENT DU PROJET : DÉBUT 2018

aussi l'occasion de redonner une plus grande place aux piétons. » Enfin, le diagnostic confirme le besoin et le potentiel pour un véritable centre de quartier vivant et attractif. « C'est un tout qui consiste à mettre en valeur et faire fonctionner ensemble les équipements et commerces. Par exemple, la Maison du Théâtre et de la Danse a peu de liens urbains avec le reste du quartier pour l'instant. Or, chacun peut tirer profit de la présence de l'autre. » Autant de pistes à consolider pour redonner de la qualité de vie et désenclaver La Source-Les Presles.

Étude développement économique FAIRE ÉMERGER LES ATOUS ET LES POTENTIELS DU TERRITOIRE

Comment raccrocher Épinay-sur-Seine et ses quartiers en renouvellement urbain au dynamisme économique de Plaine Commune ? Une étude à l'échelle de l'intercommunalité s'attache à identifier les moyens – et les entrepreneurs – qui permettront d'y parvenir.

« Le développement économique et l'emploi sont des enjeux clés pour les habitants et les élus et constituent un levier pour le changement d'image des quartiers, rappelle Rose Mégard du cabinet Hank. Ces thèmes doivent être intégrés dans les projets de renouvellement urbain, non plus dans une logique de rattrapage, mais de développement. »

Le diagnostic s'appuie donc sur une analyse de données permettant de saisir le « profil » économique des quartiers et de leur environnement. Elle se complète d'une approche qualitative : des rencontres avec les chefs d'entreprises, associations, maisons de l'emploi permettent d'inventorier les atouts du territoire et les projets porteurs. « Les quartiers d'Épinay sont de vrais pôles de vie

existants ou potentiels, souligne Rose Mégard. Ils présentent des besoins importants en services de proximité et des capacités sous-utilisées en termes de foncier, d'immobilier, de main-d'œuvre, d'innovation... » Le repérage « terrain » ou par les réseaux sociaux permet notamment d'identifier les acteurs émergents que sont les autoentrepreneurs, coopératives, artisans, acteurs de l'économie sociale et solidaire...

SE DISTINGUER DE LA CONCURRENCE

Le recensement de ces atouts permettra de bâtir un positionnement économique pour ces quartiers : quels secteurs d'activité faut-il développer pour se distinguer de la concurrence ? Avec quelles cibles ?



La MIEL organise des soirées dédiées aux entrepreneurs. Plus d'infos : www.lamiel.org

Un plan d'action y répondra de manière très concrète. Il listera les activités et filières à privilégier, les projets et l'accompagnement destinés aux créateurs d'entreprises, le type de foncier et d'immobilier à développer pour faciliter l'implantation d'activités... D'ici là, la démarche se poursuivra de manière collaborative. « Des ateliers seront organisés avec les acteurs du territoire afin d'affiner les scénarios et de favoriser la production d'idées », indique la responsable de l'étude. Les conclusions seront disponibles au 1^{er} trimestre 2018.



Plaine Commune - Raphaëlle BISIAUX : raphaelle.bisiaux@plainecommune.com.fr



La Source-Les Presles - Étude commerce

LE DIAGNOSTIC

Stéphane Merlin, cabinet Pivadis

En dehors de quelques établissements isolés, le quartier compte deux sites bien distincts : le centre commercial des Presles et la place des Arcades. Cette offre paraît bien calibrée pour les besoins courants et correspond à la structure du quartier, à son potentiel. Des progrès qualitatifs restent évidemment à faire et certaines activités sont fragiles. Il manquait une locomotive depuis le départ de Lidl du centre commercial des Presles, mais cette difficulté semble en passe d'être résolue avec l'installation prochainement d'une moyenne surface alimentaire. L'enjeu principal reste de désenclaver ces commerces. Trop repliés sur eux-mêmes, ils ne bénéficient pas d'un flux de clientèle traversant le quartier, indispensable à leur viabilité. C'est d'abord un travail urbain sur les axes est-ouest qui permettra de rendre attractifs ces sites en entrée de ville et d'amener une clientèle de passage plus nombreuse.

Au fil des projets



Aménagement de la dalle et du futur parking souterrain.

EN BREF :

DÉBUT DES TRAVAUX :
DÉCEMBRE 2017

**LIVRAISON DES PARKINGS
ET DE LA DALLE :**
FIN 2018

Copropriétés Quétigny

À CHACUN SON PARKING...

L'immense aire de stationnement au cœur des copropriétés Quétigny laissera bientôt la place à trois parkings rénovés et sécurisés. Après une phase de concertation intense avec les copropriétaires, le nouveau plan d'aménagement se précise.

Vétuste, difficile à gérer et à entretenir, non sécurisé... le parking central des copropriétés Quétigny cumulait les difficultés avant d'être fermé en décembre 2013. Les avancées du Plan de Sauvegarde* permettent désormais d'engager la réhabilitation de la dalle de 7 000 m². « De nombreux enjeux se rejoignent autour de cette réalisation, explique Stéphane Garcia, qui accompagne les copropriétaires pour le cabinet Ozone. Ainsi, nous allons répondre aux besoins de sécurisation des biens et des personnes mais aussi de préservation et de valorisation du patrimoine. Cela va améliorer la

qualité du cadre de vie et contribuer à résorber le déficit de stationnement sur le quartier du Centre-ville. » Création de trois entrées et rampes d'accès, refécution du réseau électrique, remise aux normes sécurité incendie, installation de la vidéoprotection... les travaux sont ambitieux (9 millions d'euros) et sépareront l'ensemble en trois parkings distincts, un par copropriété. Depuis début 2017, une réunion mensuelle de coordination avec les professionnels et les représentants des trois copropriétés a permis de définir précisément le projet. Celui-ci impose un redécoupage

foncier et la modification d'un peu plus de 100 places de stationnement. Un important travail de négociation est donc mené actuellement pour obtenir l'accord de chaque copropriétaire impacté. À l'automne, une dernière étape reste à franchir : l'approbation de cette nouvelle répartition par les assemblées générales de chaque copropriété. « C'est un gros point de vigilance, précise Stéphane Garcia. La réussite de ce projet dépend en grande partie de l'adhésion des copropriétaires. »

* LIRE LE JOURNAL DE LA RÉNOVATION URBAINE N°34



EN SAVOIR PLUS

Équipe du Plan de Sauvegarde
01 45 88 36 99

© atelier2A



1-3, rue de la Justice

DES AMÉNAGEMENTS POUR SE SENTIR BIEN CHEZ SOI !

Début 2018, l'OGIF va transformer ses deux immeubles de la rue de la Justice en une véritable résidence et améliorer la gestion des ordures ménagères.

« La résidentialisation était très attendue, rappelle Paul Gautier, chef de projet pour l'OGIF. L'absence de limite de propriété claire posait problème pour la sécurité, le stationnement... Les habitants de nos 188 logements avaient besoin de se sentir vraiment chez eux. » Les travaux débuteront début 2018, pour une durée de 14 mois et permettront de privatiser les deux tours. « Une clôture métallique posée sur un muret délimitera la propriété et empêchera que des personnes extérieures la traversent. »

Une entrée principale, plus identifiable, sera créée à l'angle des rues de la Justice et du Commandant Louis Bouchet. Les chemins piétons et les espaces verts seront également refaits et agrémentés de nouvelles plantations. L'amélioration de l'éclairage renforcera la sécurité. « Nous réorganiserons également le stationnement, poursuit Paul Gautier. Les parkings existants seront détruits et 78 nouvelles places de stationnement seront réalisées, dont 26 supplémentaires. » Enfin, les travaux seront l'occasion

de résoudre une autre difficulté : la gestion des ordures ménagères. « L'enclos réservé aux poubelles était trop proche des bâtiments, difficile d'entretien et visible des résidents, détaille le chef de projet. Demain, ceux-ci déposeront leurs déchets dans un local spécifique avec une toiture végétalisée, construit en limite de propriété. Ce sera plus agréable et plus pratique pour l'entretien et la collecte. Bien évidemment, nous accompagnerons ce changement par de l'information de proximité. »

Clos des Sansonnets

PLAN DE SAUVEGARDE : NOUVEAUX TRAVAUX EN VUE

La nouvelle phase de travaux, dans les parties communes et au sein même des logements, contribuera à un objectif majeur pour les copropriétaires : réduire leurs dépenses énergétiques.

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, remplacement de toutes les fenêtres (au nombre de 3 000), installation d'une nouvelle ventilation mécanique : l'objectif principal des travaux qui commenceront début 2018 est bien de réduire les charges liées au chauffage. Julien Challet, qui accompagne les copropriétaires pour le compte de la société Urbanis, précise : « À l'issue de ces travaux qui auront lieu pour partie à l'intérieur de chaque logement, la consommation d'énergie devrait diminuer de moitié par rapport à 2015. Les logements vont ainsi gagner deux classes énergétiques et passer de la classe E à la classe C ». À raison de 6 mois de chantier par bâtiment,

2 ans de travaux seront nécessaires pour traiter les 536 appartements, ce qui devrait entraîner d'autant la prolongation du Plan de Sauvegarde.

UNE DYNAMIQUE TRÈS POSITIVE

Au global, ce programme d'ampleur représente près de 10 millions d'euros, financés à 80 % par la puissance publique. En moyenne, 3 731 € restent à la charge du propriétaire. « C'est la première fois que chaque copropriétaire est sollicité pour financer les travaux, pour des montants qui sont relativement importants au regard de leurs revenus, indique Julien Challet. Nous trouvons avec eux des solutions individuelles leur permettant d'avoir des aides

supplémentaires ou des solutions de financement avantageuses. » Cet accompagnement rapproché contribue à la réussite de la démarche et concrétise une énergie collective : « Les copropriétaires ont voté les travaux à 98 % des présents. Le Plan de Sauvegarde fonctionne bien grâce à l'implication et la collaboration de tous les acteurs : le Conseil syndical, le syndic et les partenaires publics. »



CONTACT

Urbanis : **01 48 22 49 12**



© Fom/Architecture

Au fil de votre ville

VOS INSTANTS...



Construction de 42 logements locatifs sociaux rue de l'Avenir

QUARTIER LA SOURCE



Création d'une nouvelle rue entre la rue François Couperin le Grand et l'avenue de Jarrow

QUARTIER LA SOURCE

...VOS QUESTIONS

Le stationnement payant étant réformé, que va-t-il se passer à Épinay-sur-Seine ?

@Didier

La Ville a décidé que toutes les zones actuellement payantes passeront en zone bleue à compter du 1^{er} octobre 2017. Le stationnement sera donc gratuit mais limité dans le temps par un disque.

Que se passe-t-il place des Arcades ?

@Nadia

En accompagnement des travaux de rénovation menés par la SNCF, Plaine Commune réaménage la place. Ces travaux dureront jusqu'à fin 2017.

Le tramway T8 sera-t-il un jour prolongé jusqu'à Paris ?

@Kevin

Île-de-France Mobilités a voté au printemps le financement d'études pour le prolongement du T8 jusqu'à la gare Rosa Parks dans le 19^e arrondissement de Paris. Ce tronçon de 5,5 km pourrait desservir 9 à 10 nouvelles stations.

VOUS AVEZ ENVIE DE PARTAGER UNE IMAGE DE VOTRE VILLE ? UNE QUESTION SUR SON AVENIR ? À CHAQUE ÉDITION, NOUS PUBLIERONS UNE SÉLECTION DE VOS CONTRIBUTIONS. ADRESSEZ-LES À : COMMUNICATION@EPINAY-SUR-SEINE.FR