



Le journal de la rénovation urbaine

#2 • JUIN 2021

À LA UNE !

AU CŒUR DES PROJETS : EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet de renouvellement urbain d'Épinay-sur-Seine, inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), concilie transformation urbaine, développement durable et mesures pour l'emploi. Deux chartes récapitulent les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre pour favoriser l'insertion professionnelle, et construire des quartiers plus respectueux de l'environnement.

Adaptées aux enjeux spécifiques de chaque quartier, **les chartes formulent des prescriptions orientant les bailleurs et collectivités dans la conception de leurs projets sur le territoire.** Chaque projet est ainsi étudié et validé par la Municipalité au regard de la bonne prise en compte des objectifs fixés. Réemploi des déchets, performance énergétique des bâtiments, récupération de l'eau pluviale, végétalisation ou aménagements en faveur des mobilités sobres en carbone sont autant d'objectifs ambitieux inscrits dans les chartes de renouvellement urbain soutenable. C'est notamment grâce à elles que des quartiers modernes et apaisés émergeront. Côté emploi, la signature de la charte d'insertion professionnelle a marqué

dès mars 2021 un engagement fort en faveur de l'inclusion et du développement de l'emploi local. Pilotée et mise en œuvre par la Maison de l'emploi et ses partenaires (agences Pôle emploi, missions locales...), la démarche d'insertion repose sur la mobilisation et l'information des habitants, l'intégration de clauses d'insertion dans les marchés publics, l'accompagnement social et professionnel des habitants (formations, contrats de longue durée...), ou encore le suivi des actions mises en œuvre. Avec cette charte, les porteurs de projets entendent faire des chantiers du NPNRU de véritables opportunités vers l'emploi grâce à des parcours qualitatifs et des formations qualifiantes pour les habitants.

ÉDITO DU MAIRE



*Chères Spinassiennes,
Chers Spinassiens,*

Depuis 15 ans, notre ville a déjà beaucoup changé. La métamorphose, engagée pour moderniser, embellir, rénover, ouvrir les quartiers, améliorer la vie au quotidien et l'environnement de chacune et chacun à Épinay-sur-Seine, continue et va encore se poursuivre sur les dix prochaines années.

C'est tout le sens de la signature de la convention avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pour la seconde phase de rénovation, prévue en 2021. Le nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) nous permettra ainsi, avec l'ensemble des partenaires, d'entamer de nouvelles opérations et de parachever le renouveau de notre ville.

Espaces publics réaménagés, nouvelle offre commerciale, nouveaux équipements ou requalification d'équipements, rénovation, nouvelles offres de logements... En Centre-Ville, comme à Orgemont ou à La Source-Les Presles, les travaux à venir permettront de mettre la « dernière pierre » à l'édifice d'un changement profond, au bénéfice des habitants de ces quartiers.

Pour en savoir plus, poser vos questions et débattre, je vous encourage à venir à la réunion publique programmée le 24 juin prochain concernant le quartier du Centre-Ville. Autre lieu d'information et d'échanges, l'Atelier Vert Seine vous accueille du lundi au samedi.

Sincèrement,

Hervé Chevreau,
Maire d'Épinay-sur-Seine,
Vice-président de Plaine Commune

Le relogement, point d'étape

Près de 1 335 logements seront démolis entre 2021 et 2030 à Épinay-sur-Seine... Le chiffre peut sembler colossal, mais ces démolitions permettront la construction de plus de 1 800 nouveaux logements, l'ouverture des quartiers et l'aménagement d'espaces publics plus qualitatifs. Plus de 2 800 logements seront dans le même temps réhabilités. Avant toute démolition, il faut prévoir le relogement : les bailleurs, en lien avec la Ville et Plaine Commune, sont à pied d'œuvre.

Ce relogement doit poursuivre un objectif unique : se passer pour le mieux pour les locataires concernés. Tous les bailleurs impliqués dans des démolitions sont ainsi signataires de la charte de relogement intercommunal, avec des engagements forts en matière d'accompagnement et de proposition de nouveaux logements correspondant aux besoins, souhaits et moyens financiers des locataires.

BAILLEUR : CDC HABITAT

Démolitions programmées :

- 354 logements (financés par l'ANRU) : 27-39 et 48-58 rue de Marseille, 1-3-5-7 square des Pépinières, 1-3-5-7 square d'Aix, 3-5-7 square des Anglaises

- 464 démolitions sur le temps du NPNRU (non-financées par l'ANRU mais nécessaires à la réalisation d'opérations ANRU) : 4-8 rue de Dijon / 1-5 square des Crédos / 1-7 chemin des Fortes Terres / 1-5 rue de Dijon / 2-6 rue d'Agen / 8 rue d'Agen / 69-81 rue Félix Merlin

Avant même la réalisation de l'enquête sociale, CDC Habitat a examiné en priorité des demandes déjà existantes de locataires pour changer de logement. En mars dernier, une rencontre a été organisée afin de lancer l'enquête sociale préalable au relogement, avec les amicales de locataires, le conseil citoyen, CDC Habitat et le cabinet Le Frêne (Mous relogement). À cette occasion, un guide du relogement a été diffusé auprès des locataires. La fin prévisionnelle des relogements est prévue à l'horizon 2023, et une soixantaine de logements est déjà vacante.



grâce aux permanences d'accueil, la quasi-totalité des locataires a été rencontrée. À ce jour, le processus de relogement a permis de libérer environ 30 % des logements. En parallèle des relogements, Seqens a mis en place un programme de travaux pour améliorer le quotidien des locataires.

BAILLEUR : CLÉSENCE

Démolitions programmées :

30 logements aux 1, 3 et 5 rue d'Armentières en 2022

Depuis février 2021, le bailleur Clésence travaille sur le relogement. 13 ménages ont déjà reçu une proposition de relogement, prenant en compte leurs souhaits (recueillis lors de l'enquête sociale). En raison de la crise sanitaire, les visites des logements proposés planifiées en mars, ont eu lieu en mai. La démarche se poursuit pour le relogement des ménages restants.



BAILLEUR : IN'LI

Démolitions programmées :

175 logements aux 38-50 rue du Commandant Bouchet, et 16 logements aux 16 rue de la Justice

Depuis plusieurs années, le bailleur IN'LI a anticipé la vacance des logements. Après avoir réalisé les enquêtes sociales auprès de ses locataires, IN'LI a aujourd'hui bien avancé ses relogements puisqu'il ne reste plus qu'environ 40 logements occupés au 38-50 rue du Commandant Bouchet et 11 logements occupés au 16 rue de la Justice.



BAILLEUR : PLAINE COMMUNE HABITAT

Démolition programmée :

la barre K (96 logements) aux 2-12 rue Jean-Philippe Rameau

Suite à l'enquête d'occupation sociale et à la tenue d'une réunion d'information avec tous les locataires concernés, Plaine Commune Habitat est en cours d'élaboration de son plan de relogement, à la recherche d'appartements disponibles correspondant aux souhaits des locataires à reloger. Des rendez-vous seront programmés au plus vite avec les locataires.



BAILLEUR : SEQENS

Démolitions programmées :

164 logements (2 tours) aux 11-15 rue Dumas

Le choix, de démolir ou de procéder à une réhabilitation lourde, a fait l'objet d'un vote des locataires en 2019, remporté à une courte majorité par la démolition. Seqens a démarré l'accompagnement au relogement des locataires. Depuis septembre 2019,



BAILLEUR : SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

Démolitions programmées :

36 logements aux 35-41 rue de Dunkerque,

Depuis fin octobre 2020, le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat a réalisé par téléphone des enquêtes sociales auprès des locataires. Prochainement, les 35 ménages seront conviés avant l'été à un entretien personnalisé avec la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, en charge de leur relogement, qui devrait être effectif à l'horizon 2022.



LA CHARTE DE RELOGEMENT INTERCOMMUNAL

Cette charte, signée par l'ensemble des bailleurs, formalise les engagements pour un relogement respectueux des locataires :

- proposition de logement correspondant aux souhaits et besoins des locataires (emplacement, surface) ;
- maintien du « reste à charge » par m² pour les ménages en-deçà d'un plafond de ressources ;
- prise en charge des frais de déménagement et emménagement ;
- remise en état des pièces humides dans les logements proposés ;
- accompagnement et information des familles avec une équipe dédiée au relogement.

CENTRE-VILLE



Le premier programme de rénovation urbaine a considérablement transformé la physionomie de la rue de Paris. Les coursives, escaliers et rampes issues de l'urbanisme de dalle ont disparu et les halls des immeubles se sont ouverts sur la chaussée. L'îlot du marché (aux 41/47 rue de Paris et 5/9 rue du Maréchal Maison) va, à son tour, s'aligner sur la rue dans le cadre d'un projet de rénovation complet.



Perspective du projet de réhabilitation de Seine-Saint-Denis Habitat, au 41/47 rue de Paris

L'ÎLOT DU MARCHÉ RETROUVE SA VOIE

Le projet architectural retenu vise à redonner une lisibilité et une unité à cet ensemble aux espaces imbriqués, pour offrir un meilleur confort aux locataires.

Les travaux, qui seront lancés dès la fin 2021, comprennent deux volets :

- **Un travail sur le socle du bâtiment** comprenant la création de halls double hauteur, la création de commerces, le changement des ascenseurs et la création de locaux déchets, vélos et poussettes.
- **La réhabilitation des 98 logements existants et la création de 11 nouveaux au niveau de l'ancienne dalle publique.** L'isolation thermique par l'extérieur, la rénovation de l'étanchéité de la toiture et des terrasses, la réfection des pièces humides, des installations électriques et des ventilations des logements, garantiront un gain de confort aux locataires ainsi qu'une réduction de leurs charges.

Des locataires impliqués dans le projet

Après la concertation organisée en 2020, qui a permis au bailleur d'adapter son projet en intégrant la réfection des pièces humides aux travaux, les locataires se prononceront prochainement sur le projet, à l'occasion d'un vote.

Le bailleur engage également une enquête auprès des locataires afin de pouvoir organiser au mieux ce chantier, en site occupé, qui devrait débuter en fin d'année.



RÉUNION PUBLIQUE

Judi 24 juin à 19 h 30

**Espace Lumière
6 avenue de Lattre de Tassigny**

ORGEMONT



Après quatre années d'études et de concertation préalables, le projet se concrétise. En septembre 2021, les partenaires scelleront leurs engagements dans le cadre de la signature de la convention avec l'ANRU et l'aménageur de la future concession d'aménagement sera désigné.



UN PROJET DE ZAC POUR ORGEMONT

Depuis fin 2016, afin de définir le meilleur projet pour Orgemont, Plaine Commune, la ville d'Épinay-sur-Seine et les bailleurs ont **réalisé un large panel d'études urbaines et environnementales, patrimoniales et sociales, commerciales, de mobilité et stationnement, des réseaux et des équipements publics.**

Ces études ont permis de **définir les modalités de mise en œuvre de l'opération et d'affiner le périmètre d'intervention.** Au vu de l'ampleur et de la complexité des interventions programmées, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC*) s'avère être l'outil adéquat. En permettant la participation financière d'opérateurs privés, elle rend possible un projet plus ambitieux, notamment au sud du quartier.

Ce projet préalable a été validé par l'ANRU début 2020 et présenté aux habitants lors d'une réunion publique en octobre dernier. Il a pour ambition d'ouvrir le quartier, de moderniser et diversifier l'habitat et de développer les commerces et services.

En septembre 2021, une fois le bilan de la concertation préalable approuvé, sera désigné l'aménageur qui orchestrera les interventions, mettra en valeur les espaces publics, encadrera les constructions neuves et contribuera à la requalification commerciale sur le quartier.

* Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un site concerné par un projet d'aménagement, qui est orchestré par une collectivité publique. À terme, elle a vocation à être cédée ou concédée à des utilisateurs publics ou privés.

- Périmètre d'étude défini et approuvé en 2016 pour le projet de renouvellement urbain d'Orgemont
- Périmètre d'étude modifié et approuvé en 2021 pour le projet de renouvellement urbain d'Orgemont, périmètre de la future ZAC

- **1 900 LOGEMENTS À RÉHABILITER**
- **1 200 LOGEMENTS À DÉMOLIR**
- **PLUS DE 1 700 LOGEMENTS À RECONSTRUIRE**
- **3,5 HECTARES D'ESPACES PUBLICS À CRÉER**
- **RÉNOVATION DE TOUS LES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONNECTÉS AU PROJET**

Une intervention d'ampleur sur un patrimoine historique

Propriétaire jusque fin 2020 de plus de 2 200 logements, le groupe Icade était le plus important bailleur du quartier d'Orgemont. Ce patrimoine, hérité de la SCIC (filiale de la Caisse des dépôts et consignations) avait été réalisé dans le cadre du plan de relance de la construction de logements engagé à partir de 1954, après l'appel de l'Abbé Pierre. Aujourd'hui, Icade s'engage aux côtés des collectivités pour faire évoluer le quartier dans le cadre du nouveau projet de rénovation urbaine et sera signataire de la prochaine convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Zoom sur le devenir de ce site historique.

Deux types d'interventions sont prévues : la réhabilitation de 1 102 logements et la démolition de 1 112 autres.

Rénover

Les logements qui seront rénovés dans le cadre du projet ont été vendus par Icade à CDC Habitat Social en décembre 2020. Bailleur social expérimenté dans les opérations de réhabilitation, **CDC Habitat Social va mener un important programme de travaux, actuellement à l'étude, en adoptant une démarche de concertation.**

Depuis le 1^{er} janvier dernier, CDC Habitat Social a également « conventionné » les logements, les faisant ainsi devenir des logements sociaux. Cette opération n'implique aucune modification de loyer pour les locataires mais permet un meilleur encadrement par l'État.

Démolir... pour mieux reconstruire

Le reste du patrimoine d'Icade est voué à la démolition. **L'objectif ? Décloisonner le quartier en déconstruisant les grands ensembles de logements pour créer des ouvertures, offrir une meilleure qualité de vie en démolissant les logements les plus vieillissants et diversifier l'habitat.** Les espaces publics seront quant à eux fortement développés avec le prolongement du parc central qui traversera le quartier du nord au sud, et la création ou la requalification de voiries. À terme, Icade reconstruira 1 455 logements, Action Logement en réalisera 200 et Seine-Saint-Denis Habitat 45. Le programme de reconstruction prévoit 70 % de logements en accession, 20 % de logements sociaux et 10 % de logements intermédiaires. « *Nous sommes à un tournant opérationnel* » souligne Bertille Féger, directrice des opérations chez Icade.

« *Nous avançons sur la première phase de relogement qui concerne 354 logements au nord de la rue de Marseille* ». Si Icade reste propriétaire de ces logements, le groupe a confié la gestion du relogement à CDC Habitat Social [en savoir plus sur les modalités p.2]. En parallèle, Icade travaille sur le phasage des opérations de démolition et la mise en place d'une démarche d'économie circulaire pour réemployer et recycler au maximum les matériaux issus de la déconstruction. Le groupe a également confié à CDC Habitat Social le pilotage d'une mission d'urbanisme transitoire, confiée à Plateau Urbain et YA+K. Au programme : la mise en œuvre d'activités temporaires dans les espaces libérés en rez-de-chaussée des immeubles voués à la démolition. Au-delà, il s'agit aussi de réfléchir à l'avenir du site et d'expérimenter de futurs usages en y associant les habitants.

« *On va passer d'un urbanisme de barres à un urbanisme de plots* qui va donner à voir dans la profondeur des îlots* »

Demain, un quartier plus vert et plus ouvert

L'ambitieuse transformation menée par Icade, en lien avec les collectivités locales, va permettre de faire évoluer le paysage et la morphologie du quartier. « *On va passer d'un urbanisme de barres à un urbanisme de plots* qui va donner à voir dans la profondeur des îlots* » fait valoir Bertille Féger. Rendre plus visible le paysage entre les immeubles, et créer des liens vers le parc qui structurera le quartier du nord au sud, telle est la philosophie du projet.

* Les plots sont des immeubles dont la largeur est proche de la profondeur et qui permettent notamment de désenclaver physiquement et visuellement les quartiers.



▲ Le parc central d'Orgemont



◀ Le quartier d'Orgemont vu du ciel

LA SOURCE – LES PRESLES



À La Source – Les Presles, les études et la concertation préalables ont permis d'affiner le projet urbain, qui sera mis en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le périmètre d'intervention a été recentré sur le cœur du quartier, priorité du projet.



- Périmètre du projet NPNRU
- Périmètre d'étude de l'opération d'aménagement
- Secteurs en cours de réflexion
- Périmètre d'études urbaines de 2016

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Pour pouvoir débiter ce chantier, la constitution d'une opération d'aménagement est nécessaire puisqu'elle permet de lancer les études, de concrétiser les acquisitions foncières et de mener des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments. Elle est donc à l'origine même du projet de renouvellement urbain.

UN PROJET QUI FAIT BATTRE LE CŒUR DU QUARTIER

Dynamiser le cœur de quartier, faciliter les déplacements, réintroduire des espaces de nature, moderniser et diversifier l'habitat, telles sont les ambitions qui guident le projet urbain.

Les études urbaines, environnementales, patrimoniales, sociales, commerciales et la concertation menées entre 2016 et 2020 par la Ville d'Épinay-sur-Seine, Plaine Commune et les bailleurs – ainsi que les échanges avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) – ont conduit à **recentrer le projet autour d'une priorité : la création d'une nouvelle polarité au cœur de La Source – Les Presles.**

Une place centrale végétalisée s'ouvrant sur des commerces et des équipements sera aménagée. Elle sera desservie par une nouvelle voie traversant le quartier d'est en ouest.

Le projet prévoit également :

- la création de trois squares ;
- la requalification de la rue de la Justice ;
- la réhabilitation de 871 logements et la construction de 470 logements (démolition prévue de 287 logements) ;
- la démolition-reconstruction du centre commercial, de la crèche/PMI, de l'école maternelle Jean Jaurès et du parking silo du bailleur ICF Habitat.

La convention avec l'ANRU sera signée au mois de septembre 2021.

Le point sur les travaux

En attendant la création de l'opération d'aménagement, Plaine Commune Habitat finalise le chantier de rénovation de son patrimoine engagé dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine. Au nord, ICF Habitat La Sablière prépare le lancement du sien. Parallèlement, la copropriété du Clos des Sansonnets démarre l'aménagement de ses espaces extérieurs.

Clos des Sansonnets : une opération gagnant-gagnant

Depuis quelques semaines, le **chantier de réaménagement des espaces extérieurs s'installe au Clos des Sansonnets**, la plus vaste copropriété de Plaine Commune. Validé dans le cadre du plan de sauvegarde lancé en 2013, il est réalisé dans le cadre d'un POPAC*. Co-construit par les copropriétaires accompagnés par Plaine Commune et la Ville d'Épinay-sur-Seine via le cabinet Urbanis, le programme de travaux prévoit **la restructuration du stationnement et des espaces verts, l'aménagement de jeux pour enfants et d'agrès sportifs ainsi qu'une intervention sur les réseaux de chauffage**. Un budget de sept millions d'euros est investi, dont 89 % est subventionné par l'Anah (Agence nationale de l'habitat), la Région Île-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis et Plaine Commune. Par ailleurs, des échanges fonciers vont permettre à Plaine Commune de réaliser une rue publique entre la copropriété et le lycée Feyder pour faciliter les circulations vers le cœur de quartier. Les espaces extérieurs de la copropriété seront, quant à eux, clôturés pour préserver le calme. Un partenariat public-privé réussi a été possible grâce à la mobilisation du conseil syndical et du syndic aux côtés des pouvoirs publics.

ICF Habitat La Sablière a cheminé avec les locataires

Construits entre 1955 et 1964 pour héberger des familles de cheminots, **les 587 logements d'ICF Habitat La Sablière** vont être entièrement rénovés dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain**. Entre août 2020 et février 2021, le bailleur a mené une concertation auprès des locataires. Après une première balade urbaine, deux réunions publiques et six ateliers thématiques se sont déroulés de manière dématérialisée du fait

de la crise sanitaire. Un dispositif inhabituel qui n'a pas nui à la qualité des échanges. Renforcement du dispositif d'information pendant le chantier, ou encore création de locaux adaptés pour la gestion des ordures ménagères, le bailleur est en train d'adapter le projet suite aux remontées des habitants.

Le chantier devrait démarrer fin 2021 / début 2022. Au programme : rénovation énergétique des façades, de la toiture, des parties communes, création de locaux vélos et poussettes, réfection des pièces humides, des installations électriques, des portes palières et des menuiseries extérieures des logements.

Fin de travaux ANRU 1 pour Plaine Commune Habitat

Après avoir été perturbée par différents aléas, la vaste opération de rénovation engagée par Plaine Commune Habitat en 2017 touche à sa fin. **La réfection des façades s'est terminée fin avril. Le chantier de réhabilitation des halls ainsi que la résidentialisation des bâtiments G, H, I et J sont en cours d'achèvement**. Quant à la résidentialisation du bâtiment D, elle sera livrée mi-juin. 482 logements répartis sur six bâtiments étaient concernés.

* POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés.

** Les 587 logements d'ICF Habitat La Sablière sont situés au 152 avenue Jean Jaurès et aux 8-16, 31-31bis, 33 et 35-41 rue de l'Avenir.



© Ville d'Épinay-sur-Seine - JC Lemasson



© Vox Opération

▲ Atelier de concertation avec les locataires d'ICF Habitat, 26 août 2020

L'Atelier Vert Seine se situe au
56, rue de Paris
(angle des rues Dumas et de Paris)

Il est ouvert :

• Du mardi au vendredi
de 9h à 12h
et de 13h à 18h15

• Le samedi de 9h à 12h

Fermé les dimanches,
lundis et jours fériés

Contacts :

atelier-vert-seine@epinay-sur-seine.fr
01 58 69 49 82



© Ville d'Épinay-sur-Seine – JC Lemasson

ATELIER VERT SEINE

Une question sur la transformation urbaine en cours ? Une demande de précision ? L'envie d'en savoir plus sur le futur visage de vos quartiers et de votre ville ?

L'Atelier Vert Seine constitue le lieu d'information pour les trois projets de rénovation urbaine de la ville : Orgemont, La Source – Les Presles et le Centre-Ville.

L'Atelier Vert Seine, en plein cœur du centre-ville, est à la fois un lieu de rencontres, d'échanges mais également d'expositions pédagogiques et interactives. Les permanences d'information sont assurées par l'équipe de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine (tous les jeudis après-midi, de 13 h à 18 h 15) et les équipes de la Ville en charge des projets (tous les mardis après-midi, de 13 h 30 à 18 h 15).



© Ville d'Épinay-sur-Seine – JC Lemasson



RÉNOVATION URBAINE DU CENTRE-VILLE

**UN RENDEZ-VOUS À NE PAS MANQUER
POUR TOUT CONNAÎTRE DES PROJETS QUI VOUS CONCERNENT.**

Prévue initialement à l'automne, la réunion publique présentant les grands projets du Centre-Ville avait dû être annulée en raison de la crise sanitaire. Elle aura finalement lieu :

**le jeudi 24 juin à 19h30 à l'Espace Lumière
6 avenue de Lattre-de-Tassigny**

EPINAY-SUR-SEINE

Directeur de la publication : Hervé Chevreau, Maire d'Épinay-sur-Seine • **Directrice de la rédaction :** Anne Bernard, Directrice de la Communication • **Coordination et rédaction :** stratéact' • **Maquette :** stratéact' • **Impression :** Technic Plus Impression • **Tirage :** 23 500 exemplaires • **Diffusion :** Isa Plus

