



LES FUTURS PROJETS URBAINS

Centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Réunion publique

Jeudi 24 juin 2021





1

Le nouveau projet de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le quartier, sur dalle, a globalement retrouvé un fonctionnement « traditionnel » (fonctionnalités sur rue) et sa fonction fédératrice (centre commercial L'Ilo, médiathèque, commerces de rue - rue de Paris)



482 logements sociaux démolis

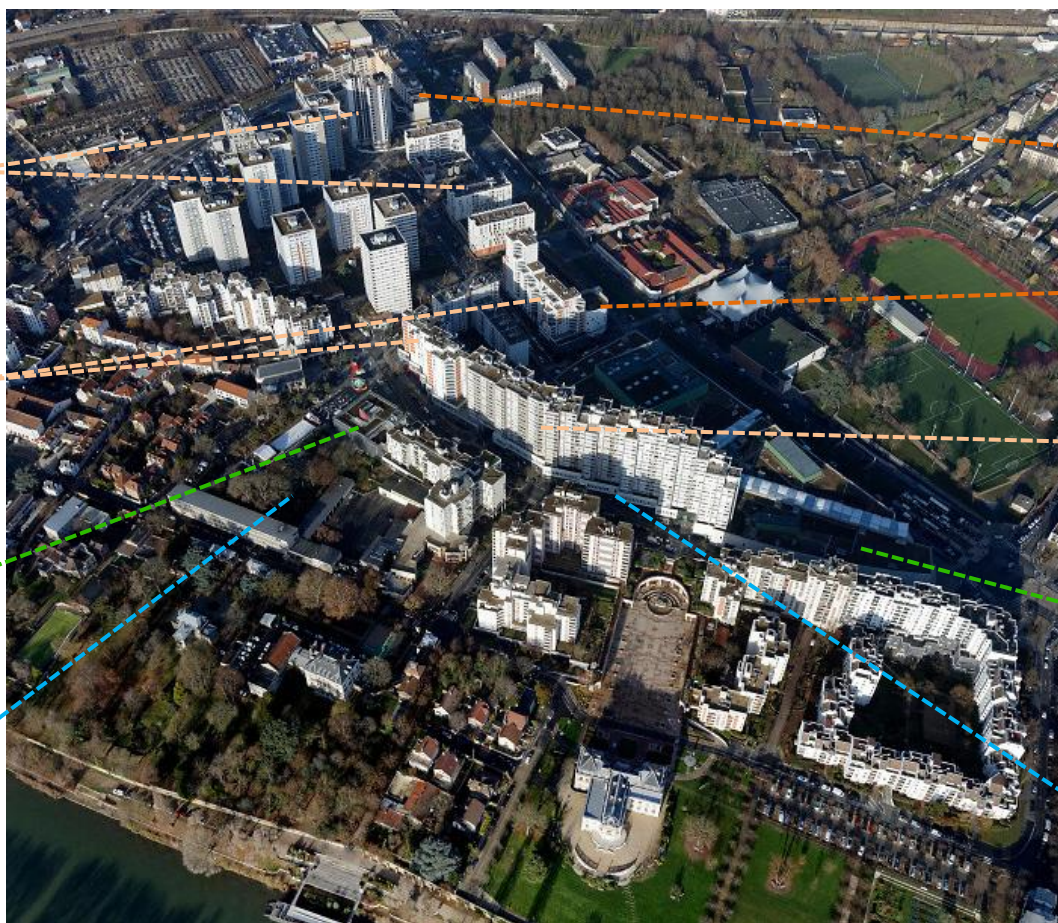


516 logements réhabilités et résidentialisés



160 nouveaux logements diversifiés

Les principales interventions de l'ANRU 1 :



Démolition de **482** logements sociaux et construction de nouveaux logements diversifiés

Réhabilitation de **314** logements sociaux de SSDH

Construction de la Médiathèque Colette et restructuration de la Maison du Centre

Réaménagement de la place René Clair

Démolition de 20.000 m² de bureaux Intégral

Restructuration du parking silo Seqens / SSDH

Réhabilitation de **212** logements sociaux de Seqens

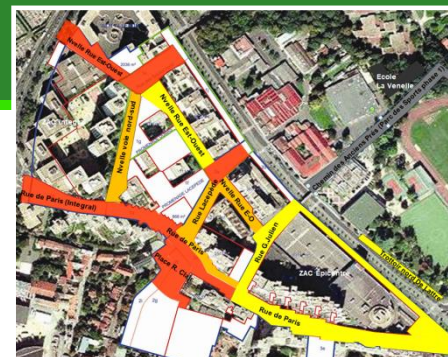
Démolition du centre commercial Epicentre et reconstruction de l'Ilo

Abaissement des halls d'entrée rue de Paris et création de nouvelles voies de desserte

ESPACES PUBLICS



Rue de Paris : abaissement au rez-de-chaussée des halls d'entrée des immeubles



Place René Clair : réaménagement des espaces publics



EQUIPEMENTS / COMMERCES



École la Venelle



Chemin des anciens Prés, vers l'école



Bureaux Intégral



EHPA-EHPAD

Centre commercial : démolition
d'Epicentre, puis construction de l'Ilo



TROIS GRANDS PRINCIPES :

1

Asseoir le rayonnement
du Centre-Ville
en le connectant
davantage à son
environnement

2

Poursuivre
l'amélioration
et la diversification
de l'habitat

3

Favoriser la mixité
des fonctions
et des usages



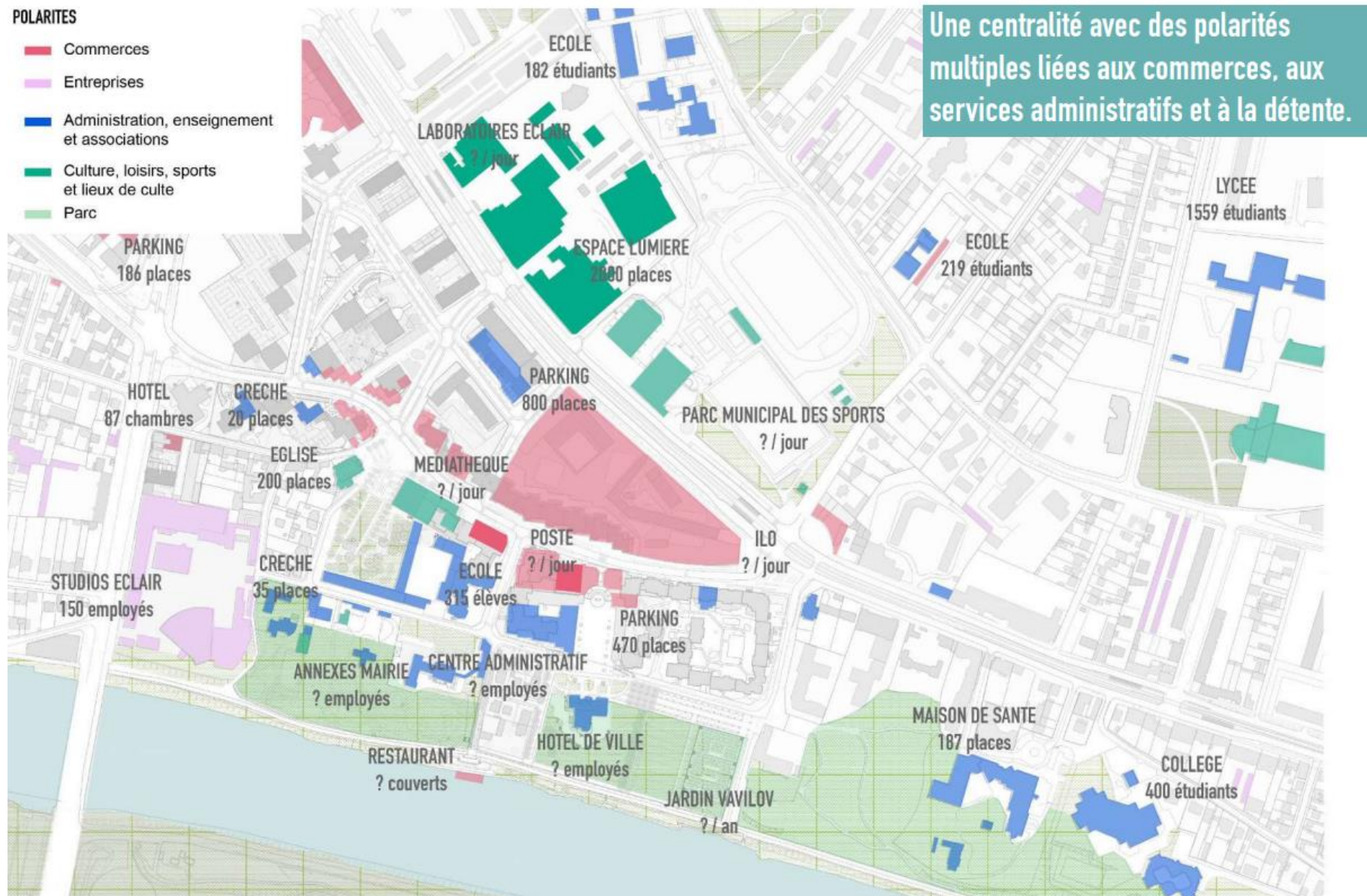
FAIRE ENTRER LE PARC DANS LA VILLE ET FAIRE VENIR LA VILLE JUSQU'À LA SEINE



Mélanger les proximités et les activités : faire venir le végétal sur l'esplanade et les habitants dans le parc et sur les berges de Seine

POLARITES

- Commerces
- Entreprises
- Administration, enseignement et associations
- Culture, loisirs, sports et lieux de culte
- Parc

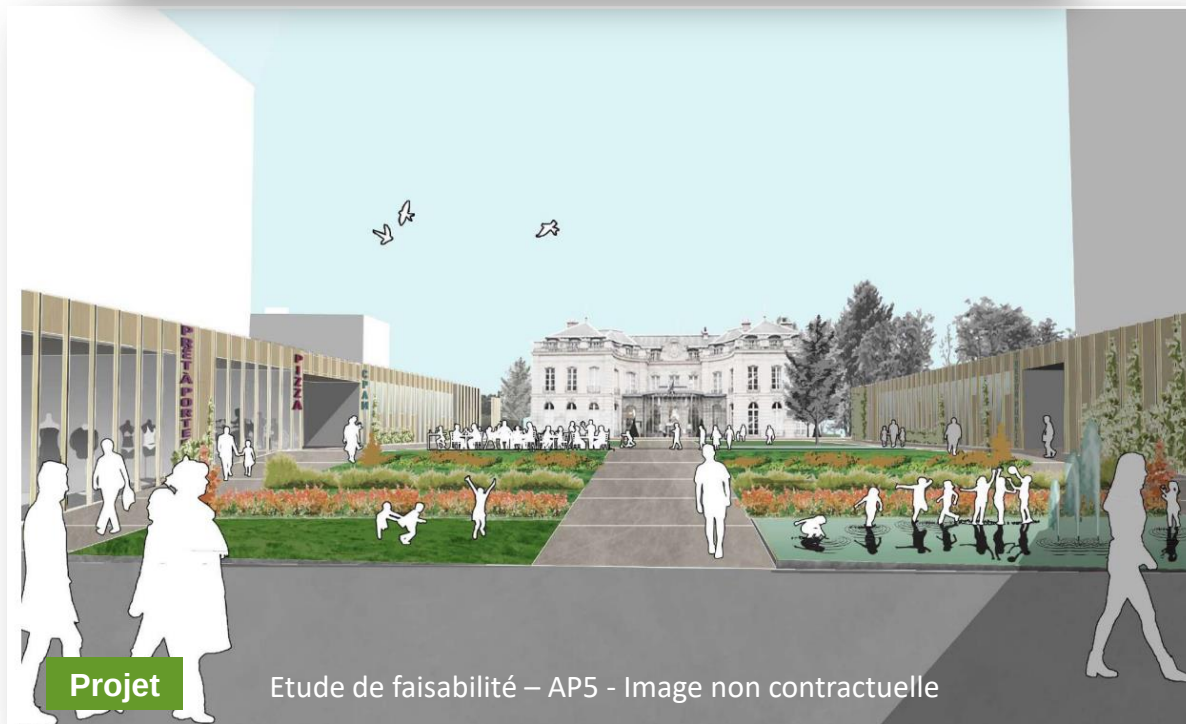




Actuel

Principe d'ouverture pour favoriser les liens entre la rue de Paris et les parcs / berges de Seine.

Type de végétalisation possible sur l'esplanade à confirmer par des études pré-opérationnelles.



Projet

Etude de faisabilité – AP5 - Image non contractuelle

LE PROJET

• Travail sur le socle urbain

- Extension et création de commerces
- Clarification des espaces publics et privés
- Résidentialisation et restructuration des halls

• Travail sur l'habitat

- Réhabilitation de 98 logements
- Création de 11 logements sur les coursives

RETOUR DE LA CONSULTATION LOCATAIRES

- Réunion locataires : 17/12/2020
- Vote locataires : été 2021

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Consultation entreprise : Juin 2021
- Démarrage travaux: T4 2021
- Livraison du projet : T2 2023

Contacts :

- Mme MARRE : Cheffe de service Réhabilitation
- Mme STRASSER : Chargée d'opérations
- M. TALBOT : Responsable de projet urbain



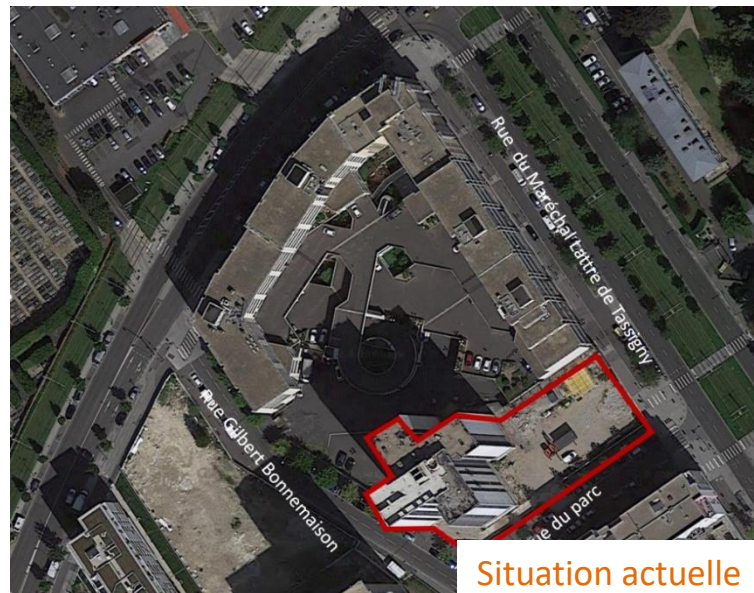
Situation actuelle



Projet

LE PROJET

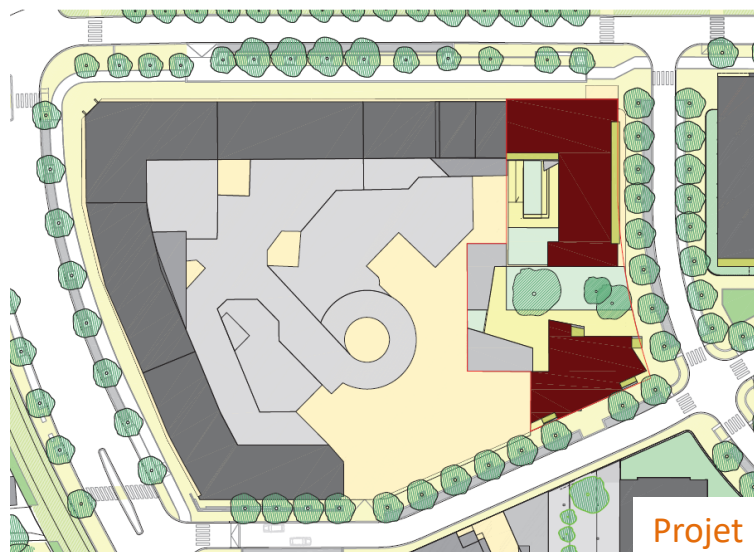
- 80 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments distincts dont 30 logements locatifs aidés et 50 logements en accession,
- 65 places de stationnement en infrastructure,
- De nouveaux espaces paysagers créés sur la rue du parc et au cœur d'îlot.



Situation actuelle

Calendrier prévisionnel

- **Mars 2021** : fin des travaux de démolition de la Tour 4K
- **Mai 2022** : début des travaux de construction
- **Mai 2024** : livraison du projet



Projet

LE PROJET

- 96 logements répartis sur 3 plots triangulaires disposés sur un socle commun de 940m² de surface commerciale et d'activité. 70 logements seront destinés à l'AFL et le reste pour du logement locatif social.

>>> Retour de la consultation locataires

Consultation des locataires – 4 juillet 2018

Taux de participation 44% (72 ménages sur 144)

Résultat de la consultation – 12 juillet 2018

→ Favorable à la démolition : **51,4%**

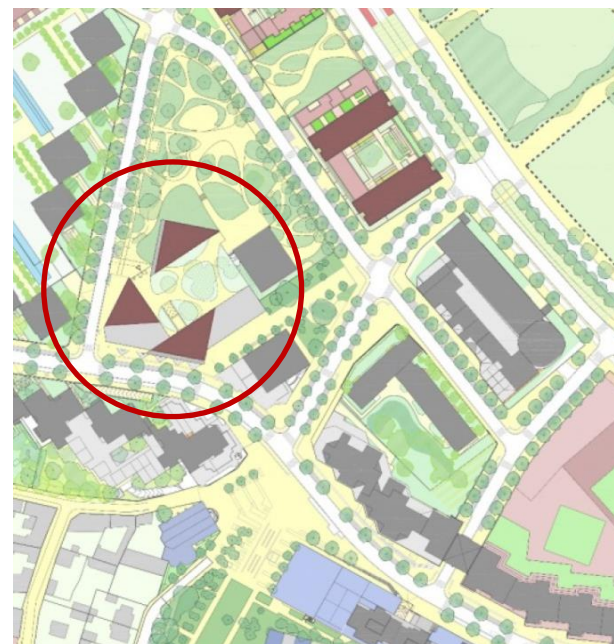
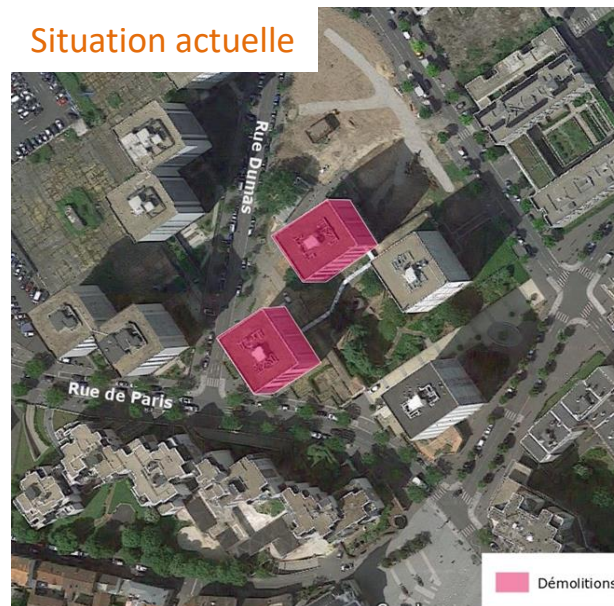
→ Favorable à la réhabilitation : **47,2 %**

Relogement : Reste 115 ménages à reloger

Calendrier prévisionnel

- **Mi-2024** : Fin relogement/Début démolition
- **Début 2026** : fin des travaux de démolition
- **Mi-2026** : début des travaux de construction
- **Mi-2028** : livraison du projet

Situation actuelle



CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ZAC INTEGRAL

Principaux acteurs

Maitre d'œuvre de conception

Atelier MG – AU MICHEL GUTHMANN

Constructeur

FONCIERE LOGEMENT

Aménageur

SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT

Promoteur Immobilier

GROUPE BECARRE

Maitre d'œuvre d'Exécution

AMOPRIM



Chiffres clés

- > 64 logements répartis sur 7 niveaux, du T2 au T4
- > 64 caves
- > 78 places de stationnement sur 2 niveaux de parking
- > 1 jardin commun
- > 1 local vélos
- > 2 locaux poussettes

Composition des logements

- > Cuisine semi-ouverte
- > WC séparé
- > Salle de bain : vasque, baignoire
- > Parquet massif
- > Menuiserie bois/ Alu
- > Volet roulant
- > Placard aménagé



Livraison prévue
au 4^{ème} trimestre 2022

Présentation du Plan de sauvegarde

- 3 copropriétés et leur Union des Syndicats (479 logements)
- Un dispositif public d'accompagnement sur 5 ans
- Suivi-animation assuré par l'opérateur OZONE

→ Les objectifs

- Maîtriser les coûts de fonctionnement
- Limiter les impayés
- Améliorer la gouvernance
- Consolider ou orienter les parcours résidentiels
- Poursuivre la mise en œuvre du portage immobilier
- Valoriser le patrimoine grâce à des travaux complémentaires
- Rétablir un sentiment de sécurité et de bien-être



Le bilan : des résultats encourageants

- Un cadre de vie encore perfectible mais plus rassurant
- Un marché immobilier local revitalisé
- Une gouvernance qui se reconstruit

Une intervention publique à consolider

- Une intervention publique de longue durée qui commence à porter ses fruits
- La nécessaire finalisation des actions engagées
- Un accompagnement public différencié demandé

→ Lancement d'un nouveau dispositif (dit « POPAC ») de 3 ans pour accompagner les Quetigny dans la finalisation des actions engagées

L'Union des Syndicats de Copropriétaires (USC)

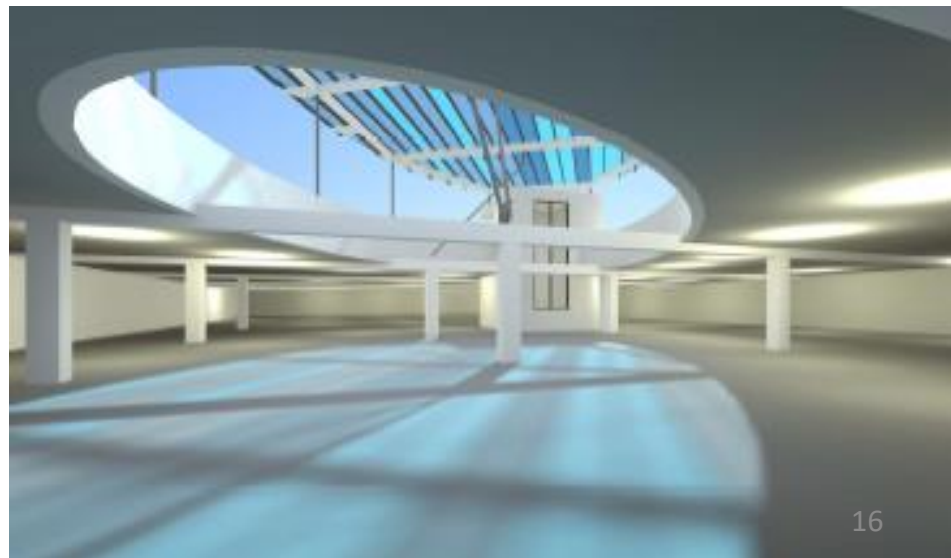
- Réhabiliter techniquement le parking et la dalle des Quetigny pour en individualiser la gestion par chaque SDC
- Apurer financièrement les comptes de l'USC: résorber les dettes fournisseurs et les impayés

La requalification et la séparation en trois du parking et de la dalle

- Un programme de 9,8 millions d'euros
- Un financement à 100% par les pouvoirs publics
- Des travaux livrés en mars 2021

Perspectives : accompagner la réouverture des parkings

- Apurement financier de l'opération en cours
- Réouverture prochaine des parkings, fermés depuis 2013
- Un transfert de compétence de l'USC vers les SDC à acter
- Un calibrage du budget de l'USC post-travaux à finaliser



Les avancées

- Stabilisation de la situation financière
- Des charges travaux absorbées
- Une gestion technique à nouveau régulière
- Investissement de certains copropriétaires
- Un cadre de vie amélioré

→ Un programme de travaux ambitieux et rassurant lancé en novembre 2019

Dessin architectural, rénovation thermique (gain énergétique prévisionnelle de 58%), réhabilitation des parties communes intérieures, reste-à-charge limité pour les copropriétés grâce au soutien financier des pouvoirs publics

Les suites

- Finaliser le programme de travaux : réception prévue pour l'automne 2021
- Sécuriser et solder les financements des travaux
- Poursuivre l'accompagnement des instances de gestion dans les actions de redressement de la gestion et du fonctionnement



1 Copropriétés Quetigny – QUETIGNY 2

- > Une autonomisation en bonne voie
- > Une gestion courante / technique de plus en plus adaptée
- > Des charges travaux absorbées
- > Des capacités à provisionner
- > Un cadre de vie recouvré

Un second programme de travaux techniques complémentaire à celui réalisé en PDS1

- Des lots techniques
- Une amélioration de la performance énergétique
- Une amélioration du cadre de vie
- Un reste-à-charge très faible grâce aux financements publics
- Un démarrage des travaux à l'été 2021

Perspectives : accompagner le retour vers l'autonomie

- Finaliser la réhabilitation technique de la copropriété grâce au deuxième programme de travaux
- Sécuriser et solder les financements des travaux
- Un retour à l'autonomie de gestion par un renforcement des instances de gestion



1 Copropriétés Quetigny – QUETIGNY 3

- > Une autonomisation recouvrée
- > Des charges travaux absorbées
- > Une gestion technique régulière
- > Un cadre de vie recouvert

Un second programme de travaux techniques complémentaire à celui réalisé en PDS1

- Réfection de l'étanchéité de la toiture
- Rénovation des parties communes intérieures
- Réfection de l'électricité et de la ventilation
- Réfection du système de chauffage: installation de pompes à chaleur
- Un reste-à-charge très faible grâce aux financements publics
- Un démarrage des travaux à l'été 2021

Perspectives : accompagner la réalisation du programme de travaux

- Finaliser la réhabilitation technique de la copropriété grâce au deuxième programme de travaux
- Sécuriser et solder les financements des travaux
- Une copropriété déjà autonome





1. Cacophonie et surenchère des messages

. Pas de profondeur de champ, de perspective à l'intérieur

. Absence d'impact visuel



**Absence
d'impact
visuelle.**

**Pas de
profondeur
de champ, de
perspective à
l'intérieur.**

La fleuriste

CONSTATS

- . Cacophonie et surenchère des messages
- . Pas de profondeur de champ, de perspective à l'intérieur
- . Absence d'impact visuel



2 Principe constructif

UN JEU DE CONSTRUCTION À LA MONDRIAN

- . Harmoniser la rue avec un seul langage
- . Rythmer les vitrines en jouant avec des pleins et des vides
- . Permettre aux commerçants de s'approprier les codes en offrant un large panel d'options.



2 Principe constructif SERRURERIE ET MATÉRIAUX

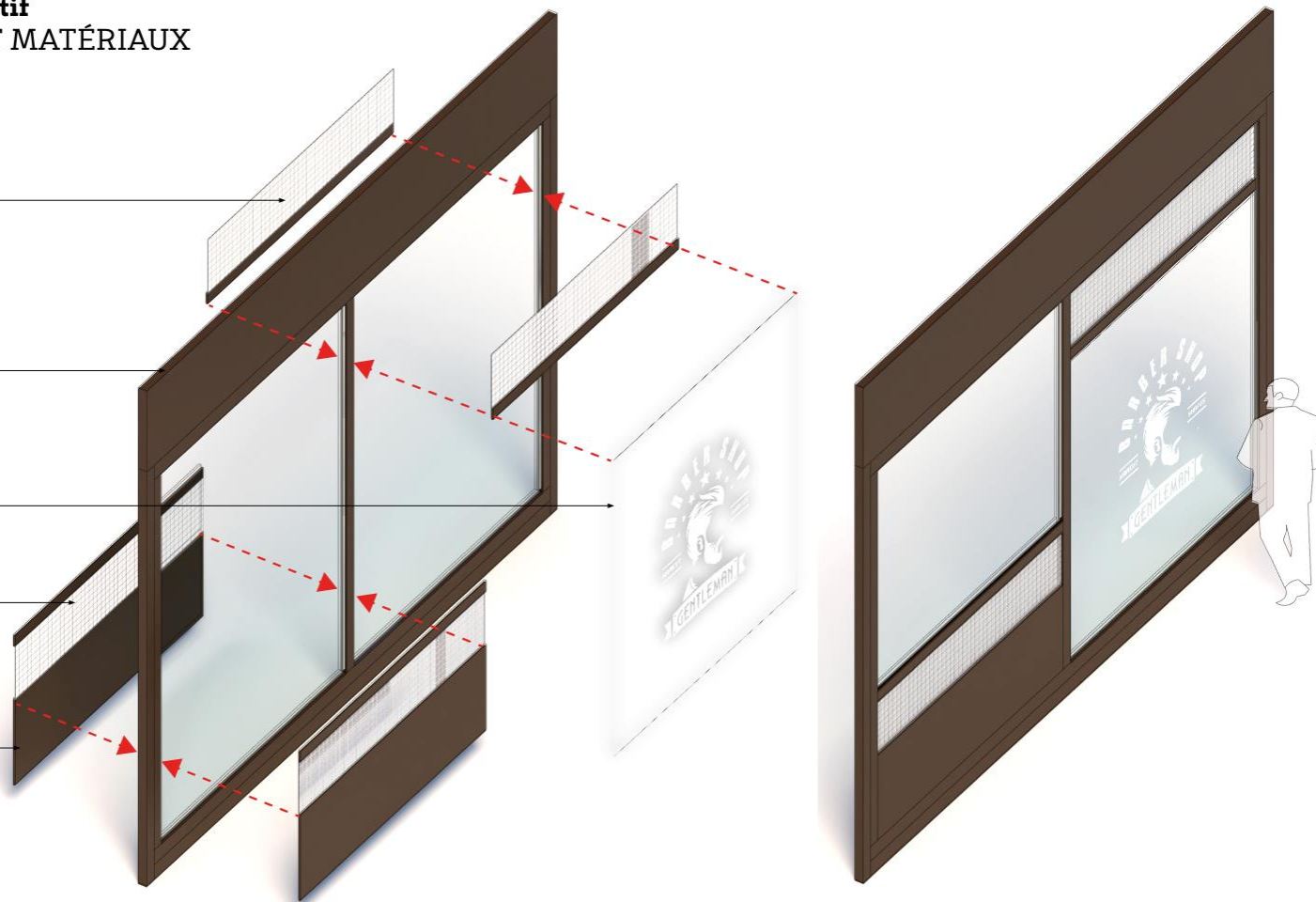
Adhésif semi-transparent
effet quadrillage/verre armé

Huisseries existantes
repeintes dans une teinte
préconisée
cf. Palette de couleur

Adhésif transparent avec
logo en blanc opaque

Plat métal
dans une teinte préconisée
cf. Palette de couleur

Tôle aluminium contrecollé
sur le vitrage des deux cotés.
Dans une teinte préconisée
cf. Palette de couleur



2 Principe constructif SERRURERIE ET MATÉRIAUX

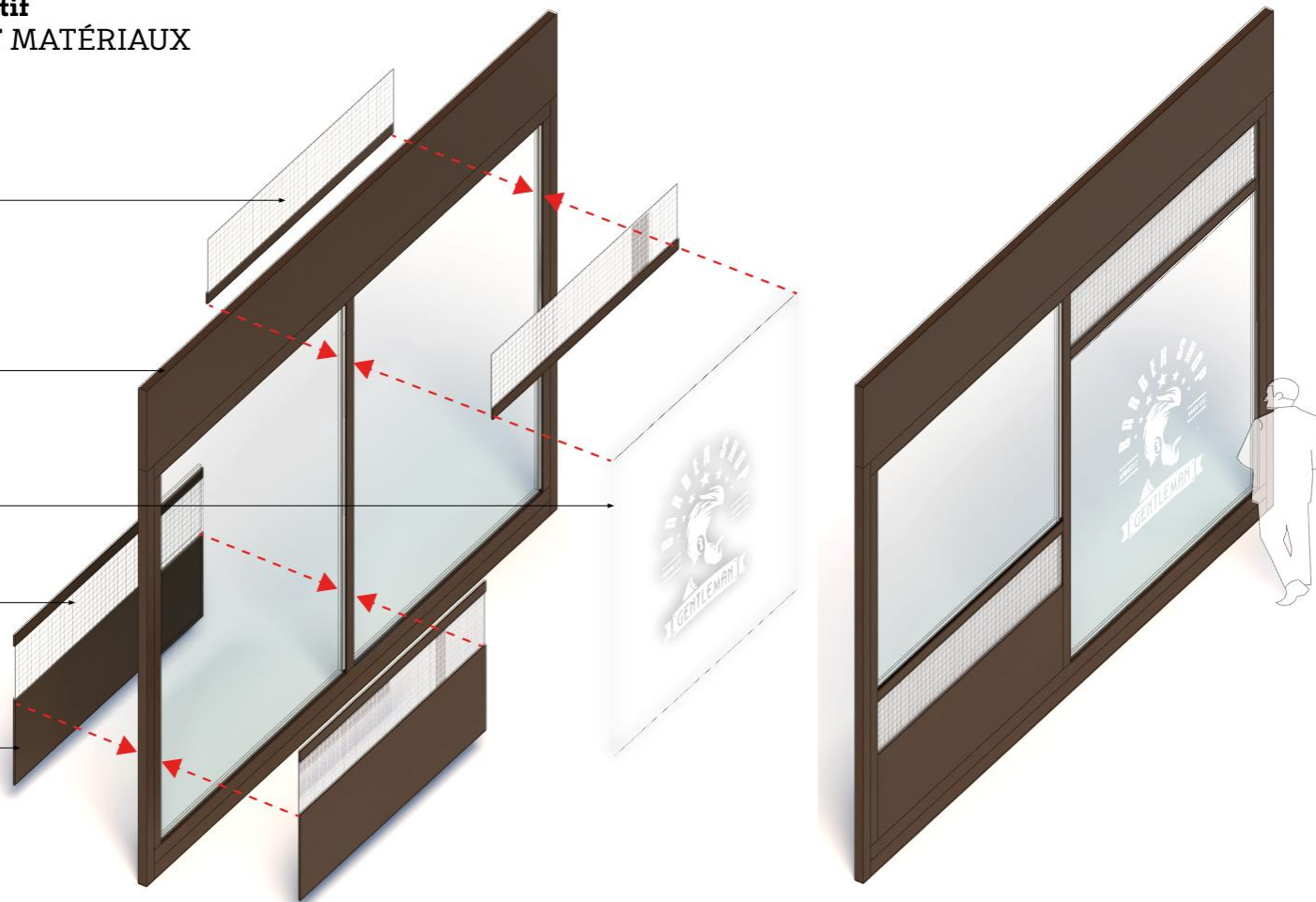
Adhésif semi-transparent
effet quadrillage/verre armé

Huisseries existantes
repeintes dans une teinte
préconisée
cf. Palette de couleur

Adhésif transparent avec
logo en blanc opaque

Plat métal
dans une teinte préconisée
cf. Palette de couleur

Tôle aluminium contrecollé
sur le vitrage des deux cotés.
Dans une teinte préconisée
cf. Palette de couleur



4 Enseignes drapeaux
VUE DE PRINCIPE
Version 1

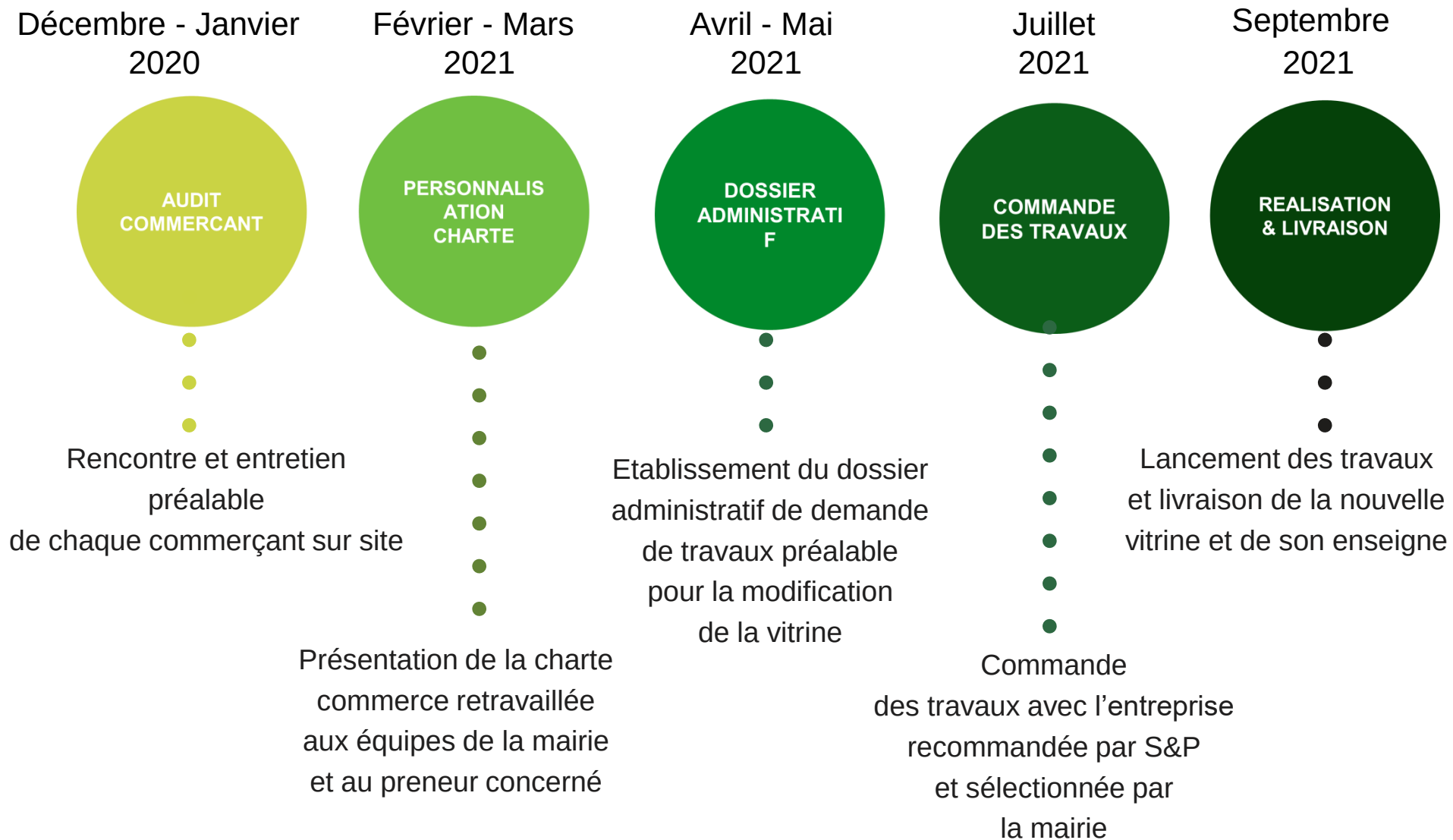


Le barber shop
VUE D'ENSEMBLE



La fleuriste
VUE D'ENSEMBLE



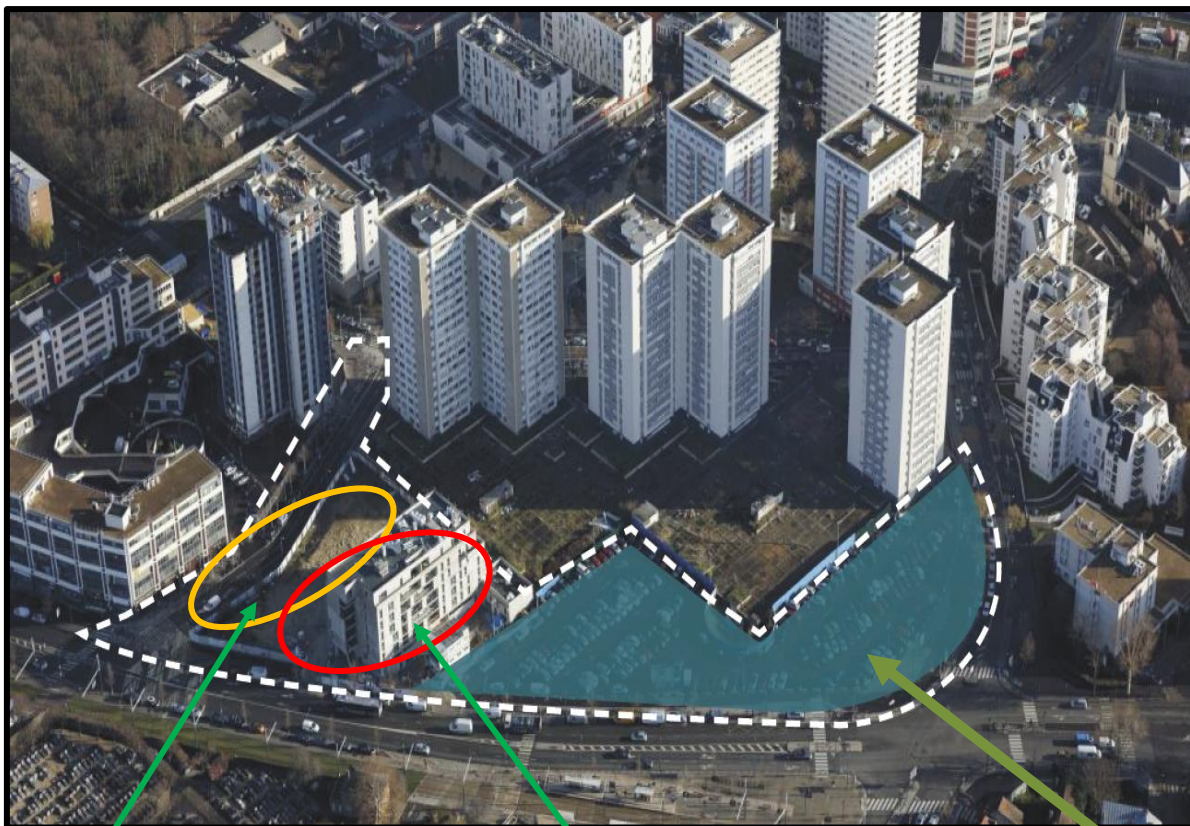




2

Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »

CENTRE VILLE EPINAY-SUR-SEINE ZAC INTEGRAL – Invention la Métropole du Grand Paris 2



**RESIDENCE CARRE
BONNEMAISON**
64 logements locatifs libres
En construction

RESIDENCE SIGNATURE
53 logements en accession
libre
Livré en juin 2019

PROJET EPY CENTRE
Projet de centre médico-social +
activités tertiaires



3

Le projet des Laboratoires Eclair

UNE
FABRIQUE
DE LA
VILLE

CENT
QUATRE
#104 PARIS

FIDAL
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

LABORATOIRES ECLAIR



ECLAIR

UN SITE EXCEPTIONNEL EN COEUR DE VILLE

- Un emplacement stratégique en cœur de ville
- Un patrimoine culturel, économique et social
- Un site de 4 hectares, dont une «forêt urbaine» de plus d'1 hectare et divers bâtiments d'époques différentes, totalement clos jusqu'à présent
- Un enjeu écologique
- Site acquis par la Ville en juillet 2018 avec le souhait d'y développer une réflexion originale, inscrite dans la démarche «Territoire de la culture et de la création» de Plaine Commune, qui place l'art et la culture au cœur de la fabrique de la ville.

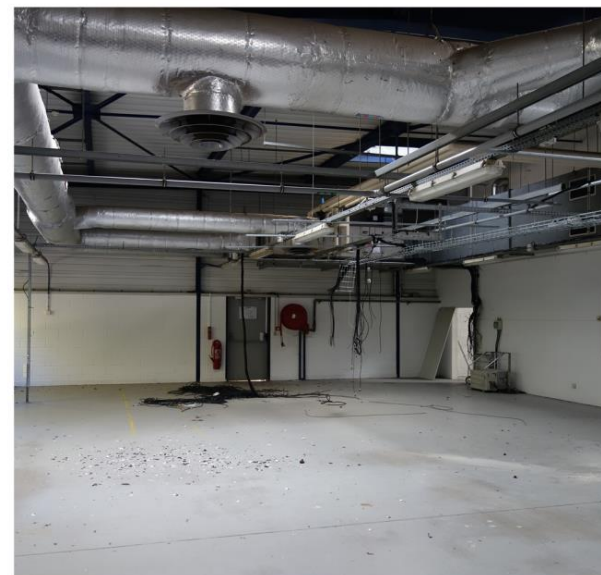
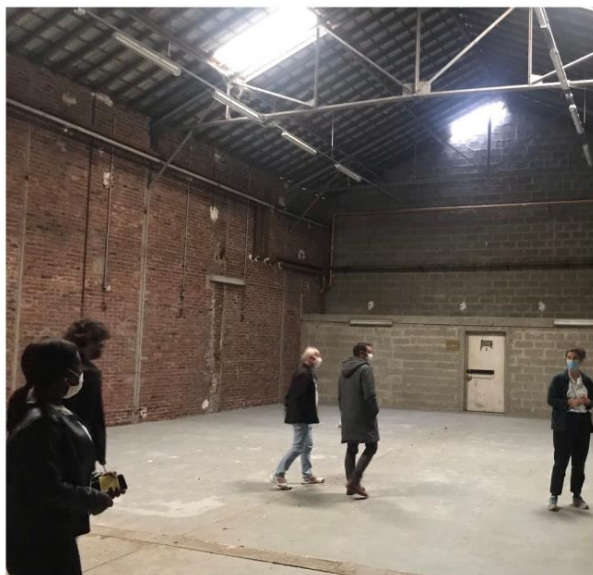
Chiffres-clés

4,2 hectares

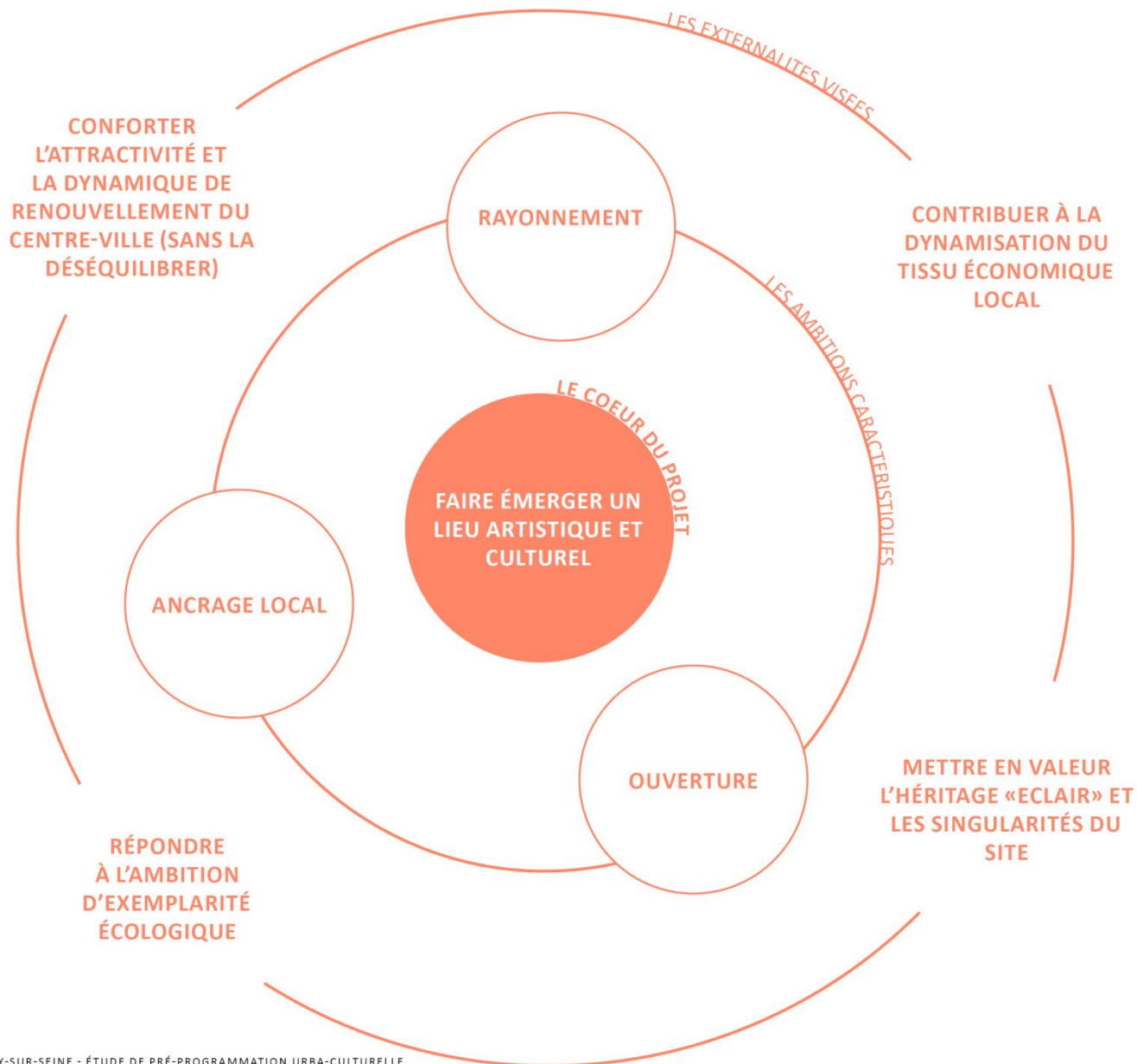
2/3 d'espaces libres, dont 60%
végétalisés (17 000 m²)

Forêt urbaine de 13 200 m² et
500 arbres

Bâtiments existants :
18 075 m² de surface utile



LES AMBITIONS



LES VOCATIONS

UN LIEU D'EXPÉRIENCES
ET D'APPRENTISSAGES
au contact de la nature et de
l'art



UN LIEU DE CRÉATION
ET DE TRAVAIL

Un écosystème créatif regroupant
artistes, artisans, structures de
l'ESS...



UN LIEU DE DIFFUSION
ET DE TRANSMISSION
artistiques et culturelles

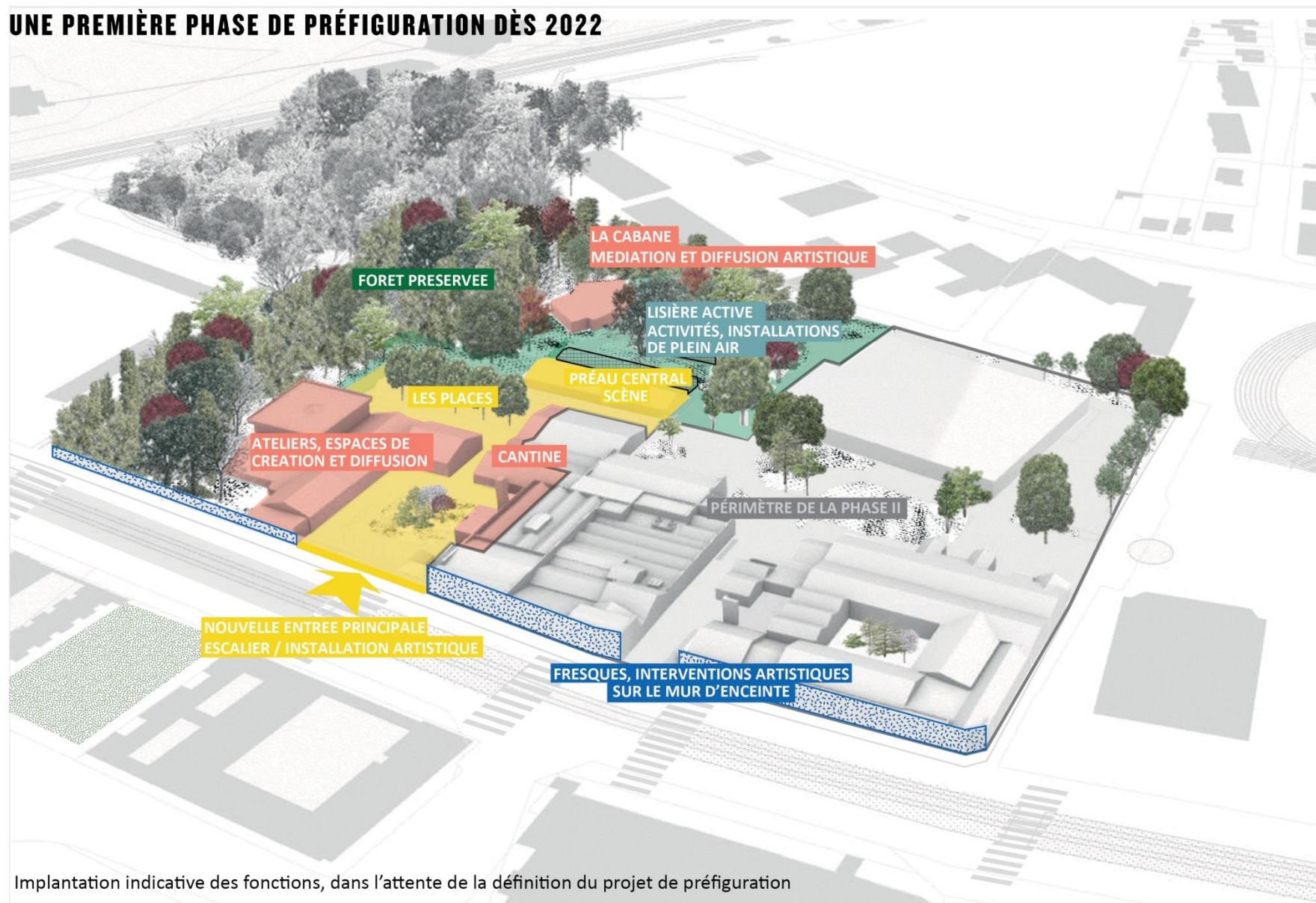


UN LIEU DE VIE

Convivial et ouvert à tous,
combinant des usages de
proximité avec un rayonnement
à plus large échelle

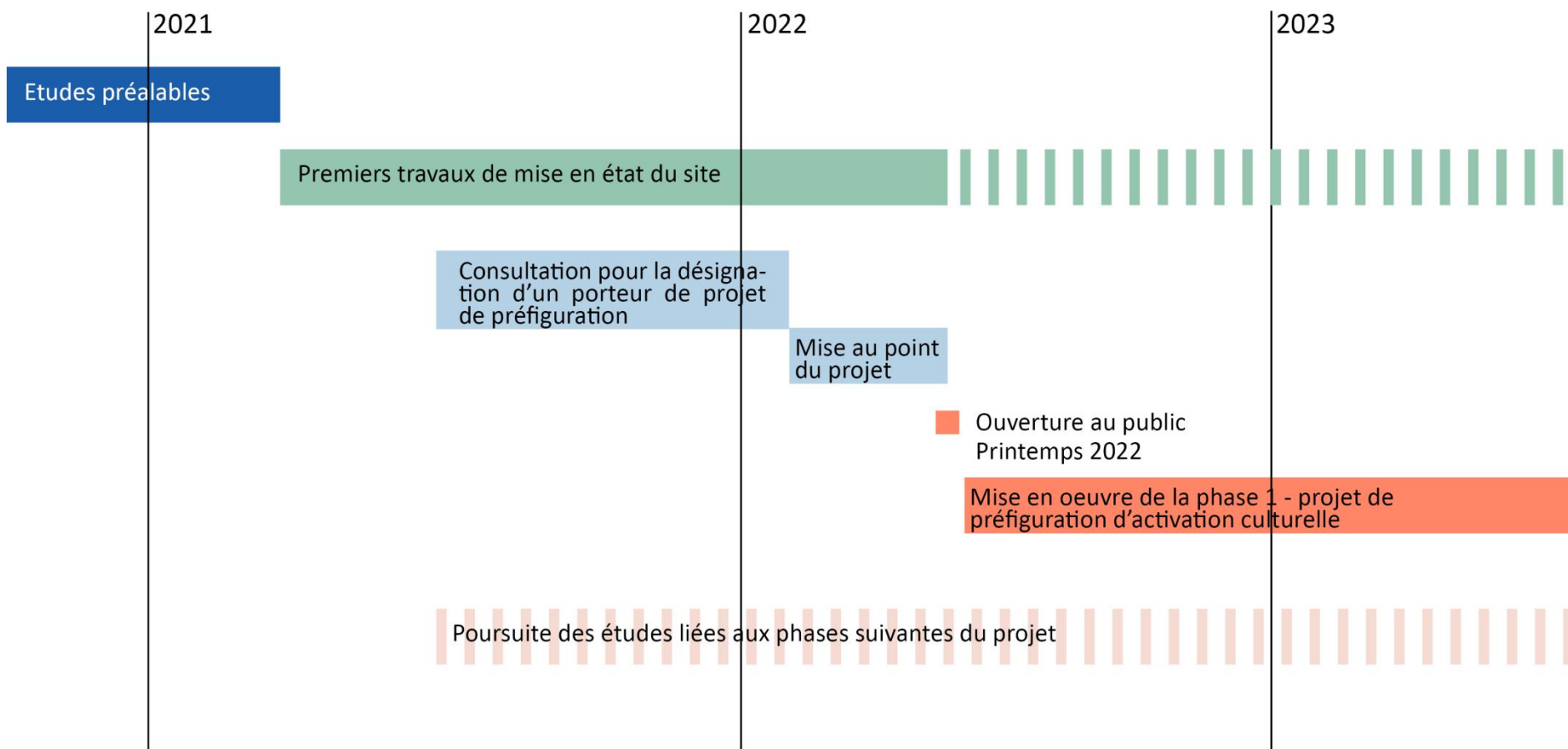


UNE PREMIÈRE PHASE DE PRÉFIGURATION DÈS 2022



Implantation indicative des fonctions, dans l'attente de la définition du projet de préfiguration

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES PROCHAINES ÉTAPES



Film

Film
Vectuel

Au cœur des futurs projets urbains





**J'ai une question !
Où me renseigner ?**

l'atelier vert seine

L'Atelier Vert Seine

La maison des projets de rénovation urbaine

Situé au 56 rue de Paris, l'Atelier Vert Seine constitue le lieu d'information pour les trois projets de rénovation urbaine de la ville d'Epina-sur-Seine : **Orgemont, La Source-Les Presles et le Centre-Ville.**

L'équipe de rénovation urbaine d'Epina-sur-Seine vous reçoit lors de ses **permanences tous les jeudis de 14h à 18h15 à l'Atelier Vert Seine.**

Les équipes de la Ville en charge des projets urbains vous reçoivent également lors de leurs **permanences tous les mardis de 14h à 18h15 à l'Atelier Vert Seine.**

Informations utiles :

Adresse : 56 rue de Paris, 93 800 Epina-sur-Seine

Horaires d'ouverture :

Du mardi au vendredi : 9h-12h ; 13h-18h15

Samedi : 9h-12h

