

Compte rendu réunion publique.
Présentation du projet de rénovation urbaine Emile Dubois.
Mercredi 28 janvier 2009

Présents :

Elus :

Jacques Salvator : Maire d'Aubervilliers

Evelyne Yonnet: Maire adjointe

Ugo Lanternier : Maire adjoint

Jean Yves Vannier : Maire adjoint

Administration :

Philippe Denis : Directeur UT Rénovation Urbaine, Plaine Commune

Thalie Marx : chef de projet Rénovation Urbaine

Francisco Correias : chef de service vie des quartiers

Solene Riviere : chargée de mission Rénovation Urbaine

Julien Bidalot, : coordonnateur de quartier

Habitants : 90 personnes

M. le Maire introduit la soirée en présentant le contexte de cette soirée d'information. L'objectif de cette réunion publique est de présenter le dossier ANRU tel qu'il a été déposé courant janvier 2008 et initié la mobilisation des habitants autour de ce projet.

Le déroulement de la soirée se fera en deux phases :

Thalie Marx fera une présentation du projet par l'intermédiaire d'une projection avant que Jean Yves Vannier, modérateur de ce débat ouvre le débat à la salle.

Présentation Technique du projet de rénovation urbaine Emile Dubois :
--

CONTEXTE :

- 24^{ème} quartier du Contrat Territorial de Rénovation Urbaine signé avec Plaine Commune et l'ANRU en janvier 2007
- 4^{ème} quartier en rénovation urbaine de la ville
- Un dossier partiel déjà déposé à l'ANRU en juin 2005
- Le dossier complet déposé à l'ANRU en décembre 2008

OBJECTIFS :

Projet Îlot Daquin (Lopez et Jules Martin)

- Restructurer l'îlot pour redéfinir les circulations publiques, espaces communs et privés (éclaircir les usages)
- Sécuriser les accès aux logements en améliorant les halls d'entrée
- Créer un équipement culturel et citoyen structurant grâce à la synergie et restructuration des équipements existants

Projet Émile Dubois

- Restructurer le quartier par une densification et valorisation du foncier maîtrisé (ZAC ED et OPH)
- Diversifier les programmes de logements construits en complément de l'offre de logement social réhabilitée
- Conforter le jardin central Nord Sud pour créer un véritable parc urbain
- Créer une entrée de quartier en privilégiant la création d'un linéaire commercial
- Renforcer la qualité des conditions d'enseignement et d'accueil petite enfance

PROGRAMMATION :

Volet Habitat

- Démolition de 121 logements
- Construction de 358 logements diversifiés :
 - 125 logements sociaux (65 PLUS, 60 PLAI)
 - 93 logements locatifs intermédiaires (PLS et Foncière Logement)
 - 140 logements en accession à la propriété
- Réhabilitation des 563 logements non démolis d'Emile Dubois
- Réhabilitation - Résidentialisation de 104 logements de l'îlot Daquin

PROGRAMMATION :

Densification par démolitions-reconstructions

Secteurs	Démolitions	Constructions	Bilan
Emile Dubois Nord	75	60 locatifs sociaux (OPH) 53 locatifs intermédiaires (Foncière et PLS) 60 accessions à la propriété	+98
Emile Dubois Sud	46	65 locatifs sociaux (OPH et autre bailleur) 40 locatifs intermédiaires (Foncière) 80 accessions à la propriété dont 40 en accession sociale	+139
TOTAL	121	358 logements 125 locatifs sociaux (65 PLUS et 60 PLAI) 93 locatifs intermédiaires (Foncière et PLS) 140 accessions à la propriété	+237

PROGRAMMATION :

Volet aménagement et espaces publics

- Aménagement d'un jardin public central Nord Sud
- Aménagement d'une place d'entrée de quartier
- Requalification des allées Gros Perrin et Rabot
- Création de voies de desserte des nouveaux îlots

PROGRAMMATION :

Volet Équipements publics

- Améliorer l'accueil scolaire
- Création d'un nouveau groupe scolaire de 14 classes
- Réhabilitation du groupe scolaire Joliot-Curie et allègement du nombre de classes par école du groupe
- Améliorer l'accueil petite enfance
- Création d'un multi-accueil petite enfance de 40 places
- Création d'un pôle culturel et citoyen

PROGRAMMATION :

Volet Commerce

- Création d'un pôle commercial
- Démolition complète de l'actuel centre commercial (rotonde)
- Création de locaux commerciaux :
- En rez-de-chaussée des nouveaux immeubles donnant sur la nouvelle place et l'animant
- Surface de 3 000 à 3 500 m² avec un supermarché de 1 000 à 1 500 m²

ACCOMPAGNEMENT DU PROJET :

Relogement

- 137 relogements à effectuer par l'OPH d'Aubervilliers

Gestion urbaine de proximité

- En complément de la régie de quartier
- Insertion
- Étendre l'application de la charte locale d'insertion signée le 29 octobre 2008

Communication – concertation

- Journaux Quartiers d'Avenir
- Ateliers urbains et conseils de quartier

COÛT DU PROJET :

REPARTITION DU COUT PAR VOLET	COUT EN M euros	%
Habitat	48,8	54,8
Démolitions	6	6,7
Constructions logements sociaux	28,6	32,1
Réhabilitation résidentialisation	14,2	16
Aménagements et espaces publics	19,8	22,3
Equipements publics	20	22,5
Ingénierie	0,3	0,3
Total	89	100

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DU PROJET :

- L'ANRU participe à hauteur de :
 - 27% des réhabilitations
 - 22% du bilan d'aménagement
 - 50% du coût des équipements publics
- La REGION participe à hauteur de :
 - 20% du coût des équipements publics

REPARTITION PAR FINANCEUR	En M€	En %
Ville d'Aubervilliers	5,9	6,6
Plaine Commune	10	11,2
Région	8,6	9,7
Département	0,6	0,7
Bailleurs sociaux	30,4	34,1
Autres dont charges foncières	6,8	7,6
ANRU	26,8	30,1
TOTAL	89	100

PROCHAINES ETAPES :

- Rencontre entre le Sous-Préfet et le Maire en février
- Demande d'inscription au plan de relance 2009 de l'ANRU des opérations pouvant démarrer en 2009
- Instruction du dossier par la DDE, services de la préfecture et ANRU en 2009
- Présentation du projet par le Maire en comité d'engagement à l'ANRU qui rend un avis

- Montage et signature d'une convention partenariale avec l'ANRU

Suite à cette présentation technique de Thalie Marx, Jean Yves Vannier modérateur de la réunion donne la parole aux élus et à Philippe Denis avant de laisser la parole à la salle:

Philippe Denis : Emile Dubois est le dernier quartier à ne pas avoir de convention avec l'ANRU. Les 24 quartiers inscrits dans le contrat territorial de l'ensemble de l'agglomération représentent un total d'investissement de 1.4 milliards. Le bureau communautaire fera en sorte que tous ces projets aboutissent et notamment celui d'Emile Dubois. Par ailleurs dans le cadre du plan de relance gouvernemental une demande complémentaire de l'ordre de 2 millions d'euros à été demandé.

Ugo lanternier : Cette réunion a pour objectif de mobiliser les habitants pour faire avancer ce dossier déposé en décembre 2008, avec le Maire. L'OPHLM, malgré ses difficultés est demandeur et prêt à accompagner ce projet en mobilisant tous les financeurs notamment pour les réhabilitations. Il ne s'agit pas de déconstruire le quartier mais de construire de nouveaux logements, de réhabiliter tout en pratiquant une démolition raisonnable.

Evelyne Yonnet : le Conseil Général discute actuellement d'un financement à hauteur de 5000 euros par logement construit dans les projets ANRU.

Question de la salle et débat :

La soirée s'organise en laissant les habitants s'exprimer par série de questions.

Première série de questions:

- Précision sur le secteur Daquin, qu'est ce qui est concerné ?
- Quel devenir pour le 38 Groperrin ?
- Qu'entendez-vous par réhabilitation ?
- A qui vont être réservés les logements re-construits ?
- Les voiries auto, où circulent les voitures ? Précision sur la résidentialisation de Daquin ?
- Echancier de réalisation ? notamment de la démolition/reconstruction et du secteur commercial : devenir du Franprix ?
- Un autre habitant rappelle l'historique: Interrompu en 2003 sur l'initiative des habitants, repris ensuite avec concertation jusqu'en 2006, aujourd'hui ce projet nous semble un peu près correspondre à ce qui avait été discuté à l'époque. D'accord pour ce battre pour l'obtention du financement, mais si l'ANRU ne valide par le projet quel financement peut on mobiliser pour les deux cités, Maladrerie et Emile Dubois ? Il n'est pas possible d'envisager un nouveau quartier au fort d'Aubervilliers si dans le même temps on abandonne ces deux cités.
- Qu'en est-il du gymnase ? Est-ce que le Pôle Culturel et Citoyen est toujours d'actualité et le lien intergénérationnel (regroupement maison de jeunes/ boutique de quartier par exemple)

Ugo Lanternier : Effectivement la tour du 38 Groperrin doit être, à terme démolie, mais ce ne sera pas tout de suite. Sa non-démolition n'empêche pas de commencer les premières constructions. On peut commencer à construire des logements sur des espaces vides appartenant à la ville ou à l'Ophlm. Ainsi, il est prévu la construction d'un immeuble de 50 logements sociaux à l'angle de Casanova / Jaurès avec des cellules commerciales en rez de chaussée. Les premiers coups de pioche de ce bâtiment seront pour le début de l'année 2010. Cela donne la possibilité de reloger les commerçants de la rotonde. Les premières démolitions concerneront la barre Groperrin. Par contre on ne présente pas un planning opérationnel du projet car on attend les financements. Il s'agit donc de construire avant de démolir.

Ces logements seront pour les demandeurs et les personnes relogées. Les personnes souhaitant rester sur le quartier seront prioritaires. Les logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) permettront de fixer la population la plus désavantagée. La construction des 150 nouveaux logements permettra à d'autres albertivillariens de se loger sur le quartier, dans le même temps l'accession à la propriété permettra de diversifier l'offre. Le deuxième objectif du projet est de pérenniser les commerces avec la construction d'un centre commercial moteur.

Pour Daquin il s'agit d'une intervention urgente, la Maladrerie n'est pas comprise dans le projet. Nous avons la préoccupation de travailler sur les deux cités mais on ne peut faire les deux en même temps pour l'instant, on peut effectivement le regretter.

Thalie Marx répond sur Daquin :

Il existe trois niveaux de voirie :

- o Les voies de circulation, par exemple ici Danielle Casanova qui va être reprise totalement.
- o Les Voies de circulation internes : exemple : accès parking souterrain
- o Le cheminement piéton. Ici tout ce qu'on a créé est entièrement piéton il n'y a pas de création de rue sur Daquin. Le but est au contraire de fermer des allées piétonnes pour qu'elles soient privatives.

Sylvie Hautière précise : La délimitation de l'îlot Daquin est définie par les rues Louis Daquin, Grémillon et Méliès. L'idée n'est pas de transformer entièrement cet îlot mais de le rendre plus accessible en privilégiant les 3 principales allées et en privatisant l'accès des autres. Le secteur Daquin est compris dans le projet dans une opération de réhabilitation/ résidentialisation (sécurisation des accès et des halls) des 104 logements de l'ensemble.

En ce qui concerne les réhabilitations, il y aura des réunions de concertation., Sur Emile Dubois y compris l'allée Albert Girard, c'est à dire toutes les barres sauf la partie sud de Rabot (35 log) et Groperrin(54 log) ainsi qu'à terme le 38 Groperrin qui seront démolis.

La première phase des réhabilitations concernera le sanitaire plomberie, annoncé en 2002 mais non réalisé car l'Etat n'a pas donné son financement. La deuxième phase concernera l'étanchéité et le ravalement, fenêtres et l'électricité.

Francisco Corrêas répond sur le Pôle Culturel et Citoyen:

En 2007, après un diagnostic sur les différents équipements concernés et leurs besoins en relation avec le projet de Pôle Culturel et Citoyen, une étude de faisabilité, réalisée par le

Cabinet « Virtuel », à défini les aménagements nécessaires à l'intérieur des équipements et sur les espaces attenants.

Les intentions sont :

- Respecter un patrimoine de qualité en travaillant par additions.
- Préférer combler les vides que l'existant a généré (local commercial), ne prévoir aucune démolition.
- Redéfinir les limites claires et affirmer une image globale et forte du Pôle Culturel et Citoyen.
- Améliorer les conditions de travail et de sécurité ainsi que l'accessibilité et la mise en conformité pour les PMR.
- Intégration de nouvelles activités auparavant délocalisées (Boutique de quartier) ou en créer de nouvelles (café associatif). Création de nouvelles salles sur le quartier.

Ainsi le Pôle Culturel et Citoyen permettra un meilleur travail partenarial en favorisant la mise en commun de l'espace, du matériel et des idées mais aussi en offrant un accueil « permanent » au public. Ce projet vise donc à une meilleure intégration des équipements dans le quartier et à son appropriation par les habitants. Cette structure unifiée deviendra donc, comme il était prévu à sa construction, le véritable moteur de la dynamique du quartier. Il constitue le volet équipement du projet ANRU.

Evelyne Yonnet répond sur le Gymnase : Ce gymnase semi-enterré était prévu dans la première étude Daune, aujourd'hui il n'est plus prévu du fait de son coût. La construction d'un gymnase est à l'étude derrière le collège Gabriel Péri (terrain appartenant au département).

M. le Maire complète sur la question du Gymnase que le financement (50% Conseil Général, 50% Conseil Régional) n'est pas le problème mais l'emplacement idéal est très difficile à déterminer. C'était dans le cahier des charges mais il a été très difficile de le maintenir dans le cadre du projet. C'est une décision de l'arbitrage que nous avons pris.

Deuxième série de questions :

- Question sur la création du pôle commercial
- Qu'est qu'on fait sur la Maladrerie non concernée par les financements de l'ANRU et aussi de l'Allée Girard. Quelles réponses apportez vous à la question des squatteurs de l'Ilot Daquin ?
- Que compte faire le Maire de la Ville en ce qui concerne le surloyer ? Les personnes concernées devront partir !
- Quel devenir pour l'allée Paul Verlaine
- Augmentation de la population et des classes supplémentaires.
- Pour la réhabilitation pensez vous aux volets ? : 10 ans qu'on le demande !
- Quel devenir pour le marché du Montfort en désaffectation : une seule allée fonctionne encore vraiment.

Ugo lanternier : sur le centre commercial le chantier opérationnel du bâtiment de l'angle est financé et sortira de terre à partir de 2010, les commerçants seront ainsi relocalisés en rez-de-chaussée dans des espaces plus fonctionnels et plus grands. L'offre commerciale sera plus riche et s'adressant à toutes les personnes du quartier et ceux utilisant le métro. L'objectif est de créer une véritable entrée de ville. Pour ce qui est des commerces on a d'ores et déjà des demandes.

Sur la question des squats, M. Lanternier pense que ce qui est important c'est que l'on agisse et non faire des communiqués de presse. Il faut que les locataires sans titre partent pour commencer les réhabilitations. On doit revenir aux règles de la République c'est l'objet de nos réunions avec la préfecture à ce sujet.

En ce qui concerne les classes de la nouvelle école, elle comportera 14 classes (5 classes d'Angela Davis, 5 classes de Joliot Langevin et 4 nouvelles classes)

Pour les pavillons abîmés de l'allée Paul Verlaine, l'objectif de la Municipalité est de préempter lors des cessions de propriété pour réhabiliter le quartier.

Pour le sur-loyer les élus communautaires de Plaine Commune ont voté pour mettre le territoire en zone hors sur-loyer. Au conseil d'administration de l'office il a été voté le report d'un an de l'application de la loi Boutin sur la base de la délibération de Plaine Commune. Dans le futur plan local de l'habitat (à l'échelle communautaire) on pourra fixer le niveau de ces surloyers.

M. le Maire a adressé au ministère une lettre de 18 Maires du département sur la question, nous rencontrerons Madame la ministre prochainement. La Municipalité participe au rapport de force qui se construit en ce moment. Des contacts avec Thierry Robentin nouveau responsable de l'union des HLM ont été pris.

Pour le marché du Montfort M. le Maire précise qu'effectivement le marché connaît des difficultés. Une étude pour réintroduire le Franprix sous la halle comme moteur des autres commerçants est en cours; de plus les nuisances de cette enseigne au niveau de la voirie seraient diminuées.

Troisième série de questions :

- Pour les commerces les nouveaux locaux libres seront-ils pour tout commerce ou réservés à la relocalisation de ceux existant ?
- A l'intérieur des appartements de Daquin : qu'est-ce qui sera fait notamment sur la question du chauffage aujourd'hui électrique : chaufferie centrale ?
- A propos des types de construction et de réhabilitation est-ce de la HQE (Haute Qualité Environnementale) , production d'eau chaude solaire?
- Quelle réhabilitation de la Maladrerie et de l'Allée Girard, et aussi du long sentier ?
- Une autre habitante pense que ce n'est pas parce qu'il y a des squatteurs qu'il ne faut pas commencer la réhabilitation sur Daquin.

Sur les commerces, on relocalise les commerces existants dans les nouveaux bâtiments puis de nouveaux viendront s'installer.

Evelyne Yonnet : Sur le développement durable, un premier test a été fait sur l'allée Gustave Courbet en branchant la chaudière centrale des « 800 » sur ces logements. L'investissement est important, trop important pour l'ensemble du parc actuellement mais il n'est pas impossible de penser à une énergie complémentaire qui diminuerait la facture d'électricité (panneaux solaires par ex).

Sur les constructions nouvelles il y aura du développement durable, « on y veillera ».

Ugo lanternier : Pour le secteur Daquin il y aura de grosse réhabilitation pour rendre les logements plus fonctionnels, en ce qui concerne le chauffage du fait du coût important de l'investissement il sera difficile de réaliser les travaux nécessaires. On ne pourra pas changer le mode de chauffage de nos immeubles anciens. Par contre dans le neuf il y aura des programmes de haute performance énergétique.

Pour la Maladrerie tant que Emile Dubois n'est pas lancé on ne pourra pas s'occuper des autres immeubles.

La réunion se termine par l'interpellation des élus sur des questions globales allant au-delà de la question du projet ANRU

Une première habitante prend la parole :

On nous dit depuis dix ans qu'il faut attendre mais il y a de gros travaux à faire sur la Maladrerie : Le béton se fissure, les commerces Lopez et Jules Martin fonctionnent difficilement (ex remplacement du labo), ce quartier a besoin d'un projet global. Un projet qui donnera la réplique au futur développement du Fort, on ne veut pas être abandonné une nouvelle fois. Les habitants défendent ce quartier depuis toujours. On doit pointer ce qui dysfonctionne, grâce au comité de quartier et bâtir des projets ensemble.

La question de la copropriété des Joyeux et du 120 Danielle Casanova commence à être aussi complètement abandonner.

Réponse de Mme Yonnet : Sur les Joyeux, la copropriété a été vendue par lots, ce qui entraîne des difficultés pour prendre les décisions en assemblée générale. La ville a proposé un plan de sauvegarde pour les aider à apurer les dettes et mettre en place un plan des travaux sur cinq ans. Ce bâtiment a été inscrit dans le protocole de l'habitat indigne, il nous faut maintenant négocier avec l'Etat pour mettre en place ce plan de sauvegarde.

Une autre habitante revient sur la concertation pendant la phase d'élaboration du dossier ANRU :

On a participé aux ateliers urbains mais on n'a pas été averti du dépôt du dossier, on a l'impression d'avoir travaillé pour rien et d'être mise devant le fait accompli. La moindre des choses aurait été de prévenir les gens que vous aviez finit ce projet.

Réponse de Jean Yves Vannier : Nous vous présentons nos excuses, mais le travail réalisé est présent dans ce plan masse. Notre première urgence a été de le rendre opérationnel et de la remettre à l'ANRU. Le but de cette soirée est de vous présenter ce projet tel qu'il a été déposé et vous solliciter pour une mobilisation afin de pousser tout ensemble face à l'ANRU. Nous précisons que dans la phase opérationnelle il y aura de nouvelles concertations (sous forme d'atelier urbain) pour le détail.

Une habitante revient sur les derniers conseils de quartier :

Elle remarque que lors du dernier conseil de quartier l'élue de quartier a répondu à propos du projet ANRU que « Vous serez au courant en temps voulu ». On se rassure aujourd'hui quand vous nous dites qu'il y aura de nouveaux ateliers urbains pour la phase opérationnelle du projet. On aurait pu le dire ce soir là et être respectueux des gens dans la salle, ne pas s'adresser de cette manière là aux habitants surtout quant on est Maire-adjointe.

Réponse de Ugo Lanternier: C'est vrai qu'on a voulu aller très vite pour que le projet aboutisse, quand vous avez vu nos collègues au conseil de quartier le projet n'était pas encore passé en bureau municipal. Mais une fois que le projet sera financé, il y aura bien des concertations pour chaque réalisation (bâti, réhabilitation, espace vert...)

Philippe Denis précise qu'il y a encore des ajustements qui peuvent être faits, « des bougés » importants après discussion avec la population alors que la convention est déjà signée. Le fait d'aller à la signature est le moyen d'avoir la garantie des financements. La concertation est un processus qui doit se poursuivre pendant toute la durée du projet.

M. Le Maire présente la conclusion de cette soirée:

« Il est important pour nous ce soir de vérifier la compatibilité du projet que nous avons déposé avec ce qui avait été exprimé dans les différents processus participatifs antérieurs notamment les ateliers urbains. A priori, on a l'impression qu'après ce débat on a globalement un soutien à ce projet tel qu'il est dans les grandes masses c'est à dire : le nombre de démolition/reconstruction, les équipements publics, l'école, la manière dont on traite le nord et le sud d'Emile Dubois (différent de ce qui avait été dit initialement), la réorganisation de l'espace commercial, l'espace vert central. En effet, il est important pour nous que lors de nos rencontres avec la DDE et le président de l'ANRU nous puissions leurs dire que la population soutien ce projet. »

Les plans et le dossier déposé à l'ANRU seront disponible à la boutique de quartier.