

projets de VILLE

actions de VILLE

édito du maire

Vous avez pu le constater, le projet de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine avance à grands pas. Plusieurs inaugurations ont eu lieu cet été comme celles du parc central d'Orgemont ou de la rue Romain-Rolland. En 2009, le nombre de mises en chantier va s'accroître, notamment dans le cœur de notre ville, où de grandes opérations vont débiter. Je pense à l'opération emblématique de la médiathèque dont les travaux vont commencer au début de l'année prochaine ou encore la démolition reconstruction du centre commercial. Dès maintenant, l'ensemble des services travaille à la bonne coordination de l'organisation des travaux pour réduire les éventuelles perturbations de votre quotidien. Un quotidien qui sera à terme notablement modifié, avec de nouveaux équipements, des logements neufs ou rénovés, un pôle commercial attractif, en un mot le cadre de vie attendu par tous les Spinassiens.

Bonne lecture,

Votre Maire
Hervé Chevreau



© GERMÉ & JAMI

Rue Dumas, ouvre-toi !

DOSSIER

→ **Le relogement des habitants et la construction de la nouvelle école la Venelle achevés, les opérations de démolition des immeubles du « Peigne », situés rue Dumas et avenue de Lattre de Tassigny, vont pouvoir débiter très prochainement. Elles participeront à l'ouverture du centre-ville jusqu'ici fortement replié sur lui-même.**

« Le Peigne ». Cette appellation, très imagée, désigne un groupe d'immeubles construits en épis, qui forme une structure rappelant celle d'un peigne. A Épinay-sur-Seine, on retrouve cette configuration dans l'ensemble situé au 4, rue Dumas composé de 187 logements, d'une résidence pour personnes âgées et d'une école en pied d'immeuble. « La démolition de cet ensemble est l'une des opérations phare du centre-ville », souligne Véronique Lavigne, en charge du secteur ouest de Plaine Commune. « Ces bâtiments, poursuit-elle, témoins de l'urbanisme de dalle ressemblent aujourd'hui à une grande muraille, complètement hermétique ». Leur démolition permettra de reconstruire de nouveaux bâtiments ouverts sur l'avenue de Lattre de Tassigny et sur la rue Dumas dans un cadre le plus végétalisé possible. Cependant, avant toute démolition, plusieurs opérations en cours d'achèvement ont dû être menées.

De nouvelles constructions avant la démolition

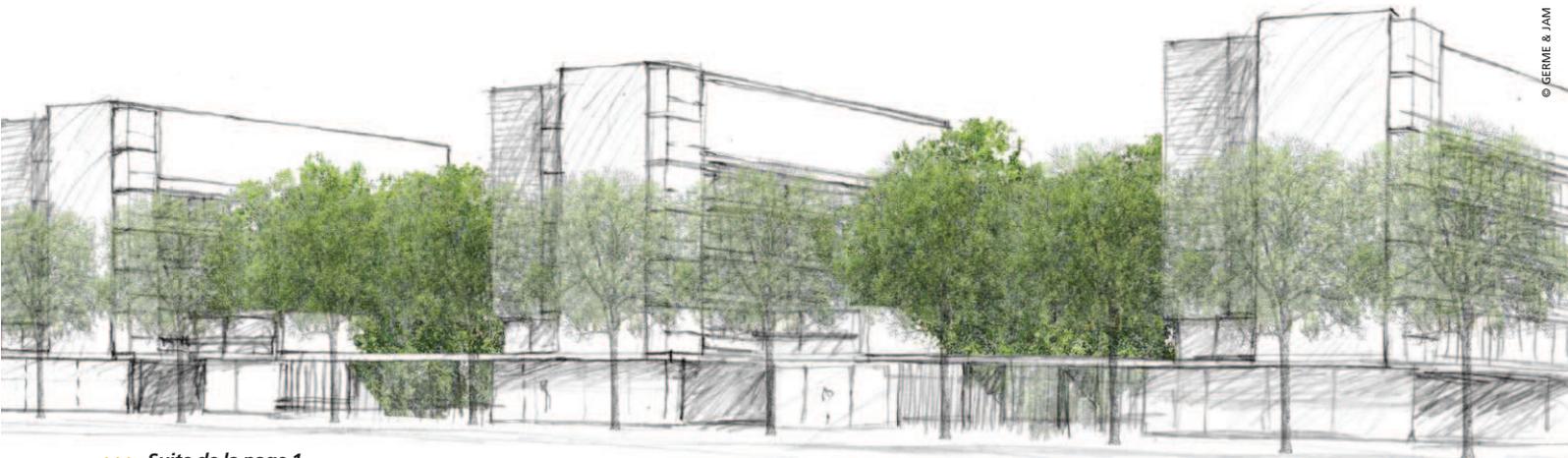
Située au cœur de l'îlot du Peigne, rue Dumas, l'école de la Venelle va être démolie. Pour accueillir les enfants actuellement scolarisés, un nouvel établissement scolaire a été reconstruit à proximité du Parc Municipal des Sports (cf. encadré page 2) Il ouvrira ses portes dès janvier 2009. Par ailleurs, une nouvelle résidence pour personnes âgées et pour personnes âgées dépendantes

(EHPA/EHPAD) est actuellement en cours d'achèvement et accueillera, entre autres, les locataires de la résidence pour personnes âgées (RPA) située rue Dumas.

Afin de pouvoir entamer la démolition du « Peigne », le bailleur France Habitation mène un important processus de relogement auprès des locataires actuels des immeubles dans deux opérations nouvellement réalisées : la Pépinière (avenue de la République) et le Stade Nautique (avenue de Lattre de Tassigny). Elles accueilleront, d'ici la fin de l'année 2008, une partie des habitants. Ce n'est qu'une fois toutes ces démarches terminées, en 2009, que la démolition-reconstruction du Peigne pourra débiter.

Un programme mixte

Le futur programme sera conçu par trois maîtres d'ouvrage distincts : France Habitation, l'Association Foncière Logement (AFL) et un promoteur privé qui n'a pas encore été déterminé. Chaque opérateur créera une offre de logements spécifique afin de satisfaire aux objectifs de mixité sociale au sein du centre-ville. Ainsi, à côté des 98 nouveaux appartements sociaux développés par France Habitation, une quarantaine de logements en locatif libre¹ sera mise sur le marché par l'AFL.



© GERME & JAM

>>> Suite de la page 1

Le promoteur privé développera, quant à lui, des habitations en accession à la propriété². Ce nouvel ensemble de logements se composera de quatre bâtiments perpendiculaires à l'avenue de Lattre de Tassigny dont les hauteurs n'excéderont pas sept étages. Des immeubles bas, de un ou deux étages, s'implanteront le long de la rue Dumas de caractère

plus résidentiel. Au cœur de l'îlot, un groupe de maisons sera créé par France Habitation et l'AFL. Tous ces bâtiments s'articuleront autour de trois cours jardins qui desserviront les différents halls d'immeubles et les maisons. Les entrées principales se situeront sur l'avenue de Lattre de Tassigny. Mais, le programme de construction disposera également d'entrées secondaires, accessibles par les bâtiments bas de la rue Dumas et d'une rampe d'accès au parking souterrain.

devrait éviter toute monotonie. Bien que disposant d'une grande liberté d'action, ces architectes devront néanmoins respecter un certain nombre de recommandations, établies par le cabinet Germe et JAM en étroite collaboration avec la Ville et les maîtres d'ouvrage. Les architectes retenus devront donc jouer sur les volumes du bâtiment grâce à la création d'avancées, de terrasses ou de balcons et en utilisant une gamme de matériaux diversifiés.

le parc des Berges de Seine et le Parc Municipal des Sports, des chemineaux végétalisés traverseront le centre-ville. C'est dans ce but que les espaces verts dans les cours des immeubles ont été conçus : ils offriront des vues sur le parc des Sports d'un côté et l'îlot Dumas de l'autre.

Par ailleurs, grâce aux différentes démolitions, la rue Dumas sera prolongée respectivement vers l'avenue de Lattre et vers l'avenue Allende, décloisonnant le quartier et l'ouvrant sur le reste du centre-ville.

Le projet sera achevé en 2012, parallèlement à l'arrivée du tramway qui desservira le site. ■

Trois architectes, trois styles architecturaux

Dans le courant de l'année 2009, France Habitation, l'AFL et le promoteur privé choisiront chacun un architecte pour concevoir leur partie respective du programme, ce qui

Ouvrir le centre-ville

« L'un des enjeux du projet urbain d'Épinay-sur-Seine est de créer une nouvelle identité paysagère dans le centre-ville, de parc en parc », explique Mireille Guignard du cabinet d'architecture Germe et JAM, concepteur du projet urbain. Entre

1. les logements sont mis en location au prix du marché
2. logements mis en vente

Les bâtiments avenue de Lattre de Tassigny aujourd'hui



École La Venelle

La nouvelle école La Venelle ouvrira ses portes aux élèves à la rentrée des vacances de Noël en janvier 2009. Elle s'articulera avec le groupe Lacépède formant un véritable pôle scolaire à proximité du parc Municipal des Sports. Ce nouvel établissement remplace l'ancienne école de la rue Dumas, dont la démolition pourra alors commencer. Idéalement placé dans un cadre arboré, le futur bâtiment d'un étage en bois joue la carte environnementale avec le choix de matériaux naturels et une faible hauteur, respectant et renforçant les qualités du site.

« Nous envoyons un signal »

■ **Foncière Logement n'est pas un bailleur comme les autres. Quel est son rôle dans le projet de rénovation urbaine du centre-ville d' pinay-sur-Seine ?**

L'association Foncière Logement n'est, en effet, pas un bailleur commun mais plus un investisseur à proprement parler. Nous intervenons dans les quartiers où nous produisons

principalement des logements locatifs libres, sans plafond de ressource.    pinay-sur-Seine, l'AFL est présente sur trois opérations : la ZAC Intégral, le 77 avenue d'Enghien et le Peigne situé sur Dumas. Nous contribuons alors, aux côtés d'autres opérateurs, au retour de la mixité de l'habitat et au changement d'image du centre-ville.

■ **Vous réalisez 40 logements en locatif libre sur le site du Peigne, rue Dumas.   qui s'adresseront ces nouvelles habitations ?**

L'idée majeure est de produire des logements locatifs, non sociaux, afin d'attirer des nouvelles familles dont les revenus sont au-dessus des plafonds HLM. Les séduire n'est jamais gagné d'avance car cette population a la possibilité de choisir son type d'habitat.

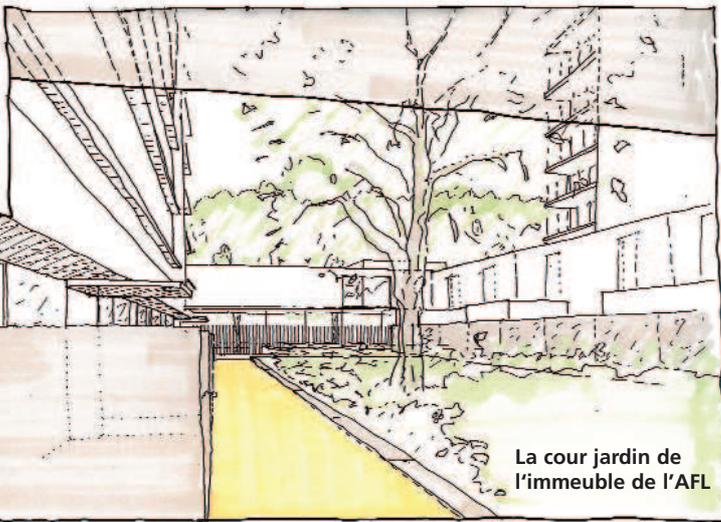
C'est pourquoi, nous misons sur la réalisation de programmes de grande qualité. Exemplaires en termes de maîtrise énergétique, ces 40 logements seront, par exemple, construits avec des matériaux durables. Les appartements disposeront de prestations de haut niveau avec des espaces de rangement, buanderie, cave, cellier, local à vélo, une place de stationnement...

Des surfaces plus grandes, des prestations haut de gamme, tout cela pour un loyer avoisinant celui des logements sociaux les plus élevés, voilà ce que nous proposons. L'enjeu est réellement de se distinguer.

■ **En termes de mixité, quel peut-être l'impact de 40 logements en locatifs libres face aux centaines de logements sociaux d j existants ?**

Tout d'abord, l'AFL est présente sur d'autres sites à  pinay-sur-Seine. Ce ne sont donc pas 40 logements mais une centaine qui sera mise en location prochainement, contribuant ainsi à la naissance d'une mixité. Nous sommes aujourd'hui dans une première tranche de réhabilitation du quartier. Nous espérons qu'elle ne s'achèvera pas avec la fin de la convention ANRU. Tout ce qui est construit aujourd'hui doit pouvoir évoluer et se transformer demain. L'idée est de travailler, par la suite, îlot par îlot, c'est-à-dire sur le mode de développement normal de la ville et non plus à l'échelle de tout le quartier.

Par nos opérations, nous envoyons un signal. Mais il faudra être patient et attendre cinq ou dix ans pour sentir les évolutions, même si, à l'échelle du temps de la ville, ce mouvement est plutôt rapide.



■ **Pour anticiper les démolitions, une partie des habitants du Peigne sont relogés dans deux opérations en cours d'achèvement : le Stade nautique (avenue de Lattre de Tassigny) et la Pépinière (avenue de la République). Comment perçoivent-ils leurs nouveaux quartiers ?**

Les relogements ont débuté pour les habitants du Peigne. Les premiers locataires ont déménagé à la Pépinière où 42 nouvelles habitations les attendaient. Courant décembre, les déménagements de la rue Dumas vers le Stade Nautique débuteront à leur tour.

Les premiers retours des occupants de la Pépinière sont très bons. Ils apprécient leur logement et leur nouvel environnement. Les riverains de l'opération ont, par ailleurs, bien accueilli leurs nouveaux voisins. La bonne intégration urbaine du programme au sein du tissu pavillonnaire les a, en effet, rassuré.

■ **Comment s'organise le relogement pour les autres locataires ?**

Les autres occupants seront relogés dans le parc existant conformément à leurs souhaits. 77% d'entre eux ont été relogés    pinay-sur-Seine, pour partie dans le quartier La Source-Les Presles et en majorité dans le centre-ville. Les autres ont déménagé dans d'autres communes d' le-de-France, au sein du parc locatif de France habitation.

Ceux qui ont choisi de rester à  pinay-sur-Seine l'ont fait parce que c'est leur ville et qu'ils s'y plaisent. Dans le même temps, ils sentent le vent nouveau qui souffle sur leur commune et espèrent pouvoir profiter des prochains aménagements comme la médiathèque ou le centre commercial.

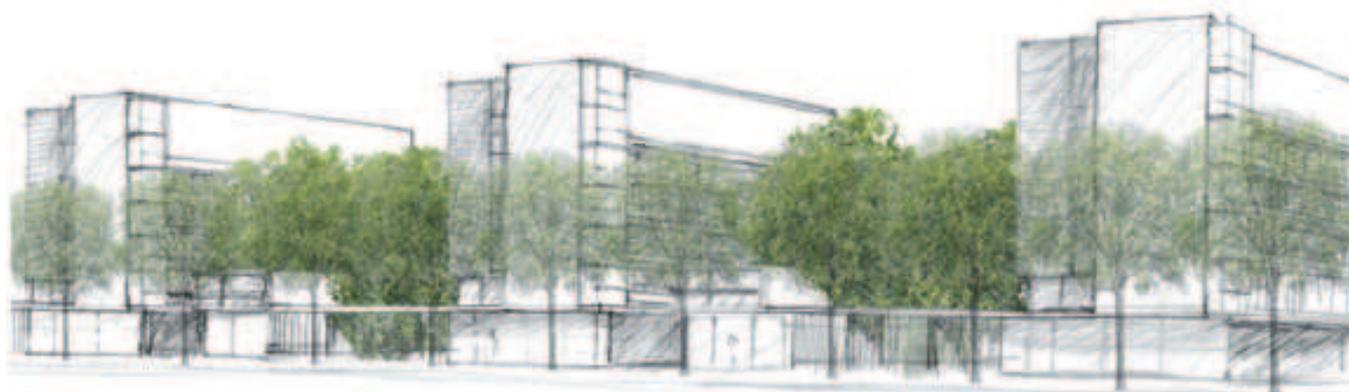
■ **Une centaine de nouveaux logements va être reconstruite sur le site. Le profil des futurs habitants est-il amené à évoluer ?**



Une illustration du principe d'aménagement proposé par Germe & JAM

Nous sommes actuellement en train de réaliser notre diagnostic social, il est donc un peu prématuré de parler du profil des futurs habitants. Néanmoins, les futurs logements du Peigne accueilleront en priorité les

familles de la tour d'en face (8L) dont la démolition est prévue une fois les 98 appartements neufs achevés. Compte tenu de ces chiffres, le profil des nouveaux venus ne devrait pas énormément évoluer.



Perspective en volumes, depuis l'avenue de Lattre-de-Tassigny, des futurs bâtiments remplaçant le Peigne (Germe & Jam)

Les démolitions des bâtiments du Peigne, d'Intégral et d'Épicentre s'intègrent à des projets d'aménagement majeurs. C'est une vaste opération de renouvellement du centre-ville qui s'engage.

ZAC Intégral

Les travaux de démolition ont débuté sur le site Intégral. La ville d'Épinay-sur-Seine et Plaine Commune travaillent en ce moment à la définition d'un programme d'aménagement mêlant activités et logements, en lien avec l'arrivée du tramway. Une fois les quatre immeubles de bureaux et le parking déconstruits, un premier chantier s'amorcera : la construction de 60 logements au nord du site par l'AFL (Association foncière logement).

PLANNING

Novembre 2009 : début du chantier
Fin du 1^{er} trimestre 2010 : choix de l'architecte pour les logements de l'AFL

Rue Dumas

Le relogement, les ouvertures de l'école maternelle La Venelle et de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées Camille Saint-Saëns achevés, la démolition de l'îlot rue Dumas peut débuter. Les logements, les parkings, l'ancienne école, la résidence pour personnes âgées et la Mission intercommunale pour l'insertion des jeunes laisseront place prochainement à un nouvel îlot mixte, ouvert sur le centre-ville. Deux nouvelles voiries desserviront les 98 nouveaux logements sociaux, la quarantaine de logements en locatif libre réalisée par l'AFL (Association foncière logement) et les 90 logements en accession à la propriété.

PLANNING

Janvier 2010 : début du chantier

Épicentre

Les palissades de chantier entourent déjà le centre commercial Épicentre aujourd'hui fermé. Bientôt, débutera une vaste opération de désamiantage. Dix mois seront nécessaires pour retirer ce matériau de construction sur la totalité du site.

PLANNING

Novembre 2009 : début du chantier
Décembre 2009 : dépôt du permis de construire et Commission départementale d'aménagement commercial
Courant 2013 : ouverture du nouveau centre commercial



Vue du futur centre commercial (Valode & Pistre)



Depuis début novembre, des palissades de chantier entourent le centre commercial Épicentre

i

PETIT TOUR D'HORIZON DE LA RÉNOVATION URBAINE

À l'occasion du marché de Noël, le programme de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine sera à l'honneur les samedi 12 et dimanche 13 décembre.

Un stand, installé dans le hall de l'Hôtel de Ville, permettra aux Spinassiens de s'informer de l'avancée des projets. Une exposition présentera les principales réalisations dans les différents quartiers, ainsi que les opérations qui seront lancées en 2010. Les habitants pourront également consulter la modé-

lisation 3D présentant les projets du centre-ville (la future médiathèque, la réhabilitation de l'îlot gendarmerie, l'école maternelle La Venelle...) et celui de démolition-reconstruction du 77, avenue d'Enghien. Deux jours qui permettront de faire un point d'étape sur ce projet d'envergure.

Samedi 12 et dimanche 13 décembre de 10 h à 18 h
Hall de l'Hôtel de Ville

ERROR: undefined
OFFENDING COMMAND: get

STACK:

/quit
-dictionary-
-mark-