

Fiche-projet de renouvellement urbain du quartier du centre-ville à Bobigny

CONTEXTE

Le nouveau quartier de la politique de la Ville Bobigny Centre-Ville, qui, s'étend jusqu'à Drancy quartier Salengro Gaston Roulaud, est l'un des plus étendus et des plus peuplés de tous les nouveaux quartiers prioritaires créés par le décret (plus 25 000 habitants) sur Est Ensemble mais aussi un des plus pauvres. Il agrège outre le centre ville « Bobigny préfecture » un ensemble de cités dalles (en hyper centre) et de tissus mixtes constitués de petites cités, de pavillons et de petits collectifs en diffus. Il intègre également les quartiers de rénovation urbaine du Quartier Grand quadrilatère du PRU 1 l'Étoile et Grémillon, situés à l'Ouest de la commune.

La spécificité du système dalle est en grande partie à l'origine de la déqualification des parcs de logements sociaux et des copropriétés. Il induit un enclavement fort de la cité associé à un niveau de charges réparties élevé. Cette combinaison engendre dans un premier temps la déprise du tissu commercial et économique laminé par un niveau de charges sans rapport avec la commercialité du site, puis la bascule vers des activités marginales des locaux délaissés, avec comme corollaire la croissance de l'insécurité et des réseaux de trafiquants, la dégradation des lieux. Ces évolutions à leur tour accélèrent la détérioration de l'attractivité résidentielle des parcs de logements.

Le quartier du centre-ville ressort comme l'un des quartiers durablement en difficulté malgré l'historique des interventions avec un enjeu de redynamisation par une stratégie renouvelée de l'accompagnement de la jeunesse. Le revenu fiscal médian des ménages s'élevait en 2010 à 10 100 €. Des trois cités, c'est la cité Paul Eluard qui présente le profil social le plus dégradé pour tous les indicateurs : le taux de chômage s'y élevait en 2010 à 26 %, le taux de sans diplômés à 47 %, le taux de familles monoparentales à plus de 21 %.

ENJEUX TERRITORIAUX

Le quartier du centre-ville de Bobigny, avec le PRU Karl Marx, a d'ores et déjà engagé sa transformation en un quartier de centre-ville « classique » agrégeant des immeubles de statuts divers au sein d'îlots insérés dans une trame continue de voiries et où, de fait, la population sera socialement diverse. La diversification de l'habitat et

son corollaire le rééquilibrage social sont bien engagés sur les périmètres de projet du centre ville.

Les perspectives de développement sont très substantielles. En effet, des études de faisabilité sont en cours sur la transformation du centre commercial Bobigny 2 actuel en un quartier urbain mixte avec des commerces, des bureaux et des logements, qui se développera selon une configuration urbaine poursuivant un principe de « retour au sol » et de perméabilités.

La perspective d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express sur le pôle multimodal Pablo Picasso constitue en outre une attractivité renforcée du centre-ville. Enfin, la création de liaisons entre ces quartiers centraux et le nouveau quartier de la Plaine de l'Ourcq modifiera la perception de l'environnement urbain proche.

La vocation du quartier à terme, renforcée par la perspective de l'arrivée de la ligne 15, est plus que jamais d'actualité : acquérir les qualités d'un centre-ville de rayonnement régional au bénéfice tout à la fois du territoire dans son ensemble et de TOUS ses habitants.

Dès lors la problématique de « développement social urbain » des cités Paul Eluard et Chemin Vert Allende est la suivante : comment faire en sorte qu'elles bénéficient pleinement de cette dynamique positive d'ensemble ?

Du point de vue de la rénovation urbaine et du contrat de ville l'enjeu majeur est de bien accueillir et d'assurer l'intégration des nouvelles populations plus aisées tout en créant du lien avec les populations des quartiers d'habitat social de façon à ce qu'elles bénéficient pleinement des dynamiques positives susceptibles d'être apportées par les nouvelles populations sans se sentir encore une fois marginalisées .

La stratégie repose sur :

- Une espace public au service de tous et réellement partagé (règle de civilité, sécurité, accessibilité) avec son préalable indispensable : la maîtrise de la sécurité publique et de la propreté des espaces publics
- Une mixité sociale réussie à l'école
- La co construction avec les habitants : le projet de rénovation urbaine 2 donne l'occasion de réunir ces différentes parties de la population et de les associer à la mise en œuvre d'un destin commun
- La relance d'une dynamique associative: associations de commerçants, amicales de locataires, association pour la mise en œuvre de solidarités locales actives

OBJECTIFS DU PROJET

- **Gommer autant que faire se peut les effets de rupture et retrouver un rapport au sol urbain des immeubles aujourd'hui captifs de leurs dalles.** L'enjeu sera bien de concevoir le mode optimal de relation à l'hyper centre : être suffisamment ouvert et perméable aux flux et aux perceptions qui s'y développeront pour se vivre comme parties prenantes de ce quartier à l'attractivité renouvelée, mais aussi préserver des formes de filtres ou de limites assurant un minimum d'identité et d'intimité à ces îlots d'habitation. (incontournable 4)

-
- **Résorber les dysfonctionnements graves pour les habitants de cette forme urbaine inadaptée : confusion des espaces, déshérence commerciale, insécurité, difficultés et coûts exorbitants de gestion.** Cette intervention ne correspond pas seulement à un enjeu « esthétique » de forme urbaine et de qualité du cadre de vie, mais aussi et c'est peut-être le plus important pour les habitants en place, à des enjeux de qualité de l'habitat (lisibilité, tranquillité, propreté, accessibilité des immeubles) et d'économies immobilières (maîtrise des charges). Dès lors que ce travail sera accompli de façon satisfaisante, il est à peu près certain que ces parcs retrouveront rapidement une attractivité résidentielle forte. (incontournable 6)
- **Maitriser les fondamentaux de la qualité de vie en ville, c'est à dire la propreté, la sécurité, la tranquillité publique, la qualité de l'offre commerciale, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise du stationnement, l'efficacité et la discrétion des dispositifs techniques (conteneurs enterrés, chauffage urbain, vidéo surveillance, éclairage public, locaux de présentation des encombrants,...).** A cet égard, la présence de foyers de délinquance très actifs sur certains espaces des nouveaux quartiers altère fortement le bien être des habitants, le développement des commerces et l'image de la ville, voir compromettrait si elle n'était pas rapidement maitrisée l'ensemble de la stratégie de requalification. (incontournables 3 et 6)
- **Bien accueillir et assurer l'intégration des nouvelles populations plus aisées tout en créant du lien avec les populations des quartiers d'habitat social** de façon à ce qu'elles bénéficient pleinement des dynamiques positives susceptibles d'être apportées par les nouvelles populations sans se sentir encore une fois marginalisées . (incontournable 1)

PREMIERES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DU PROJET

Pour le Secteur Paul Eluard, la Ville et les bailleurs présents sur le quartier (l'OPH 93 et Logirep) avaient travaillé ensemble à un projet de cahier des charges de l'étude sociale et urbaine à engager.

Ce cahier des charges promeut une démarche articulant un diagnostic partagé sur la base d'un état des lieux global (technique, urbain, social et juridique) et l'identification de deux ou trois scénarios possibles d'évolution de la cité dalle en vue de gommer les effets de rupture et de régler la problématique de la clarification des domanialités et de la maîtrise des coûts de gestion.

En complément, Est ensemble a engagé une étude de diagnostic de deux copropriétés parties prenantes du quartier afin d'affiner le processus d'intervention pertinent en relation avec les dysfonctionnements repérés.

Pour le Secteur Chemin vert - Salvador Allende, la problématique est de restructurer les socles des trois tours. Deux hypothèses principales ont été étudiées, variant selon le repositionnement des halls d'entrées en rez-de-voirie sur l'espace public ou leur maintien en rez-de-dalle sur l'espace semi résidentialisé.

Cette étude circonscrite constituera un point d'appui pour initier une réflexion sur l'évolution possible de l'ensemble de la cité dalle Chemin vert Allende en relation et en cohérence avec la mise au point du projet du centre commercial Bobigny 2.

MODALITES DE PARTICIPATION DES HABITANTS

La Ville de Bobigny mettra en place des « conseils citoyens » sur les deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Ils seront constitués de deux collèges :

- Un collège habitant

Dix habitants seront choisis par tirage au sort à partir d'une liste composée de volontaires identifiés suite à un appel à candidatures largement diffusé. Afin de garantir la représentation de l'ensemble de la population au sein du collège « habitants », le tirage au sort sera pondéré par des critères de parité femmes/hommes et selon la représentativité des Catégories Socio Professionnelles.

Le tirage au sort devra permettre de retenir un nombre suffisant d'habitants pour disposer d'une liste complémentaire en cas de défection.

- Un collège « associations et acteurs locaux »

Dix représentants « associations et acteurs locaux » susceptibles de composer le collège qui leur est dédié seront identifiés à l'issue d'un appel à candidatures largement diffusé. Si le nombre de volontaires excède la part réservée à ce collège au sein du conseil citoyen, il pourra être procédé à un tirage au sort.

Les associations et collectifs d'habitants déjà constitués (associations de locataires, associations de parents d'élèves, collectifs citoyens, etc.) pourront être représentés au sein de ce collège.

Les missions de ces conseils citoyens seront :

- Favoriser l'expression des habitants et usagers aux côtés des acteurs institutionnels

La première mission des conseils citoyens est de permettre l'émergence et la valorisation d'une expression libre des habitants des quartiers.

- favoriser la co-construction des contrats de ville et des projets de renouvellement urbain

Le conseil citoyen contribue à toutes les étapes de la mise en œuvre des contrats de ville, au même titre que l'ensemble des acteurs institutionnels mobilisés dans le cadre de cette démarche (diagnostics, définition des enjeux et des priorités, identification des ressources mobilisables, programmation des actions, mises en œuvre, suivis, évaluations...)

La participation des conseils citoyens aux contrats de ville a vocation à concerner tous les volets de ces contrats et tous les dispositifs pouvant y être liés : les projets de renouvellement urbain, les programmes de réussite éducative, les ateliers santé ville, les zones de sécurité prioritaires, etc.

S'agissant spécifiquement de la participation des conseils citoyens aux projets de renouvellement urbain, celle-ci pourra s'appuyer sur les maisons du projet, qui constitueront pour les habitants, des lieux d'information, d'expertise, de formation et d'échanges.

Pour le quartier du centre-ville, des associations ou représentants d'habitants sont présents, certains menant des actions dans l'accompagnement de la jeunesse ou la lutte contre les discriminations :

- Crescendo
- Vies et Cités
- Les amicales de locataires
- Les conseillers syndicaux
- L'association des commerçants

PROGRAMME DE TRAVAIL ET CALENDRIER

L'ensemble des études débuteront au 2^{ème} trimestre 2017, avec dans un premier temps le lancement des études concernant le secteur Paul Eluard, celles concernant la cohérence urbaine sur l'ensemble du Centre Ville viendra dans un second temps afin de se nourrir les études sur le quartier Paul Eluard.

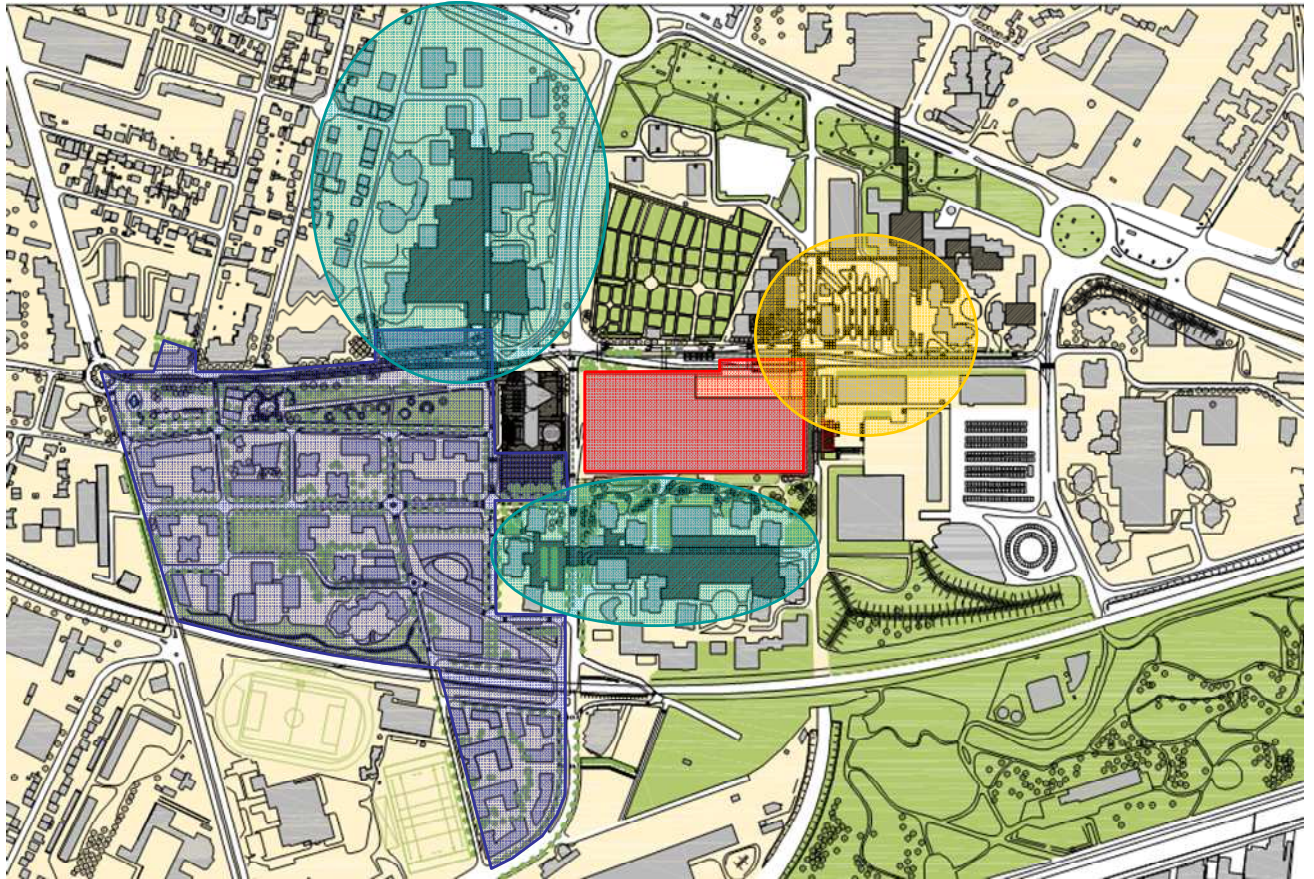
Les diagnostics sur les copropriétés ou le parc social seront initiées également dans un second temps, fin du 1^{er} semestre, laissant les équipes étudiant la dalle de prendre possession des enjeux de quartier.





L'objectif est d'obtenir un diagnostic urbain complet au 2^{ème} semestre 2017. Ensuite, après une phase de 3 mois de définition des orientations stratégiques, les scénarios du projet devraient être rendus au cours du 1^{er} trimestre 2018.

Ainsi les 2^{ème} et 3^{ème} 2018, sera le temps l'élaboration d'un plan guide détaillé et chiffré avec un programme pré-opérationnel.

La fin de l'année 2018 et le début l'année 2019 seront consacrées à la rédaction de la convention pluriannuelle.

REPRESENTATION CARTOGRAPHIQUE



-  Première phase de transformation du centre-ville (PRU 1 sur le quartier Karl Marx et ZAC de l'Hôtel de Ville)
-  Transformation du centre commercial Bobigny 2 en un nouveau quartier urbain mixte (étude de conception en cours)
-  Requalification du pôle d'échanges Bobigny Pablo Picasso avec l'arrivée du métro L5 et du double terminus T1 (étude de pôle en cours)
-  Cités Paul Eluard et Salvador Allende : **comment faire en sorte qu'elles bénéficient pleinement de la dynamique positive d'ensemble ?**