

ORGUES DE FLANDRE

Synthèse du programme de travail

dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU

8 ha
4 920 habitants
615 habitants/ha (Paris : 258)
1 950 logements dont 63% sociaux (SRU)
24% de foyers à bas revenus

Les Orgues de Flandre (19ème) constitue un ensemble immobilier des années 70/80 fait de tours de 15 et 25 étages, situées de part et d'autre de la rue Curial. Il s'étend sur environ 6,5 hectares et comprend du logement social et intermédiaire, deux tours en copropriété ainsi que des équipements publics (école, piscine, gymnase, centre d'animation).

Le secteur Orgues de Flandre a été retenu au titre des sites d'intérêt régional dans le NPNRU, en raison de ses caractéristiques urbaines et sociales. Il souffre globalement de sa structuration originelle, l'îlot étant peu ouvert sur l'extérieur. La façade sur l'avenue de Flandre, principal axe commercial du quartier, n'est percée que par la monumentale Porte des Flamands, l'accès aux immeubles d'habitations se faisant par l'intérieur de l'ensemble. L'îlot vert central, lieu de vie très apprécié des habitants, est fermé sur lui-même, car cerné par les immeubles. La question de la sécurité, tant dans l'espace public que privé, est au coeur des préoccupations quotidiennes des habitants. Le site, très fréquenté la journée, est vécu le soir comme un lieu insécure.

À ces problématiques d'enclavement et de dysfonctionnement des espaces publics s'ajoutent des indicateurs socio-économiques préoccupants pour une partie importante de ses 5 000 habitants. Le secteur, inscrit dans un quartier prioritaire de la ville plus vaste (quartier Flandre), était jusqu'à peu plutôt préservé par rapport à son environnement ; toutefois depuis quelques années, il connaît un processus de dégradation sociale ainsi que de son cadre de vie.

L'enjeu pour le quartier est d'inverser cette dynamique de dégradation sociale et d'apporter des réponses aux dysfonctionnements urbains, afin de préserver une certaine mixité présente jusqu'ici sur ce secteur, qui combine logements sociaux, logements ILN et copropriétés. Le quartier dispose d'un potentiel certain : la conception architecturale des tours, les possibilités d'aménagement paysager.

Le quartier peut être intégré à une dynamique de changement à l'œuvre dans le secteur depuis les années 2000, avec l'achèvement du PNRU sur la cité Michelet, l'ouverture du 104 rue d'Aubervilliers, la rénovation des îlots Flandre Tanger Maroc et l'ouverture de la gare Rosa Parks en décembre 2015 dans le nouveau quartier McDonald. Il dispose de nombreux moyens de transports en commun qui permettront sa desserte aux différentes échelles de la métropole (tramway T3, Eole, métro, etc.).

A- Améliorer le cadre de vie, la sécurité et la tranquillité publique

Le quartier a déjà fait l'objet d'opérations qui sont soit terminées soit en cours de travaux : rénovations PALULOS allée des Orgues de Flandre, Plan climat énergie pour les immeubles du 19/23, rue Mathis et les 2 tours Archereau de I3F, rénovation du square et fermeture à la circulation des véhicules de l'allée des Orgues de Flandre dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.

Bien que les actions engagées aient apporté des améliorations notables, des dysfonctionnements continuent à subsister et se matérialisent notamment par un manque de lisibilité des espaces ouverts au public (publics et résidentiels), qui produit un sentiment d'insécurité du fait des nombreux recoins et manque de lisibilité des statuts (publics ou résidentiels).

Il est proposé dans la phase de préfiguration de la future convention de préparer le traitement en profondeur des difficultés identifiées en termes de gestion des espaces, de réhabilitation, de circulation, d'entretien. Le projet de renouvellement urbain permettra alors de clarifier le statut des espaces, de réaménager les accès aux équipements publics et de redynamiser les commerces et/ou d'implanter des activités économiques en pieds d'immeuble.

Autre levier majeur de l'amélioration du cadre de vie des habitants, la réhabilitation des deux tours en copropriété, grâce à la mobilisation de l'ANAH, pourra être préparée dans la période de préfiguration de la convention.

Remédier aux dysfonctionnements urbains et clarifier le statut des différents espaces de vie

Il est proposé le lancement d'une étude urbaine pour le secteur Orgues de Flandres (fiche annexe 4-28). Ce projet s'inscrit dans les objectifs prioritaires du NPNRU, en visant notamment l'appropriation du cadre de vie et de l'espace public par les habitants, en particulier par le renforcement des démarches participatives de co-construction, ainsi que l'amélioration de la sécurité et de la tranquillité publique.

Les objectifs de l'étude sont les suivants :

- assurer une vision urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble qui permette de traiter en profondeur les difficultés identifiées en termes de liaisons urbaines (notamment pour désenclaver le site), de gestion et de lisibilité des espaces ;
- préciser les orientations à définir en matière de renouvellement urbain en vue d'une requalification du site et les scénarios d'évolution envisagés pour ce site, en intégrant l'ensemble des espaces et des lieux sur lesquels il est possible d'agir (espaces collectifs, bâtiments, sous-sols et rez-de-chaussée, nombreux équipements publics et en particulier école maternelle, centre sportif et centre d'animation Mathis...);
- accompagner le projet de réhabilitation des copropriétés et infléchir son programme si nécessaire ;
- préciser la programmation urbaine envisagée sur le secteur en tirant profit de la dynamique de l'Arc de l'innovation et du tissu économique, social et culturel déjà constitué alentour ;
- définir un plan d'actions à court et moyen terme partagé entre les acteurs (bailleurs, services, gestionnaires d'équipements, acteurs sociaux et économiques...) et avec les habitants.

L'étude urbaine comprendra une analyse du cadre urbain élargi, un état des lieux physique du site (espaces extérieurs et intérieurs, sous-sols, etc.), un état des lieux foncier, une analyse des usages, tant des espaces extérieurs, des équipements que des parties communes des immeubles d'habitation et un bilan environnemental (déchets, logistique, eau). Parallèlement, les équipements publics feront l'objet d'un diagnostic sur leur fonctionnement et la lisibilité de leurs accès, en vue d'éventuelles restructurations et réhabilitations.

Ces différentes analyses déboucheront sur l'élaboration d'un diagnostic et la définition d'enjeux partagés, permettant de proposer des scénarios d'évolutions du site en lien étroit avec la Mairie d'arrondissement. Un plan d'actions d'ensemble sera défini dans le cadre de la future convention de renouvellement urbain, avec une déclinaison des premières phases de réalisation et la proposition d'une méthode permettant son ajustement dans le temps.

Prévenir les difficultés d'usages futures

L'étude urbaine à lancer pourra s'appuyer sur les éléments de diagnostic qui ressortent de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité engagée sur le secteur depuis 2012 avec les services de la ville, bailleurs, les amicales de locataires, les conseils syndicaux et les associations pour apporter des réponses à court terme aux problématiques de gestion rencontrées au quotidien.

En outre, et afin d'assurer au projet urbain les meilleures conditions de réalisation et de construire un cadre de vie aux habitants qui soit le plus apaisé possible, les propositions d'aménagement formulées dans le cadre de l'étude urbaine s'appuieront sur un diagnostic de prévention situationnelle réalisée par le Direction de la Prévention et de la Protection de la Ville de Paris qui dispose d'un service spécialisé sur cette question.

Soutenir la rénovation des IGH en copropriété pour préserver la mixité sociale du quartier

Le secteur des Orgues de Flandres a la caractéristique de comporter deux immeubles de grande hauteur en copropriété, les tours Cantate et Fugue, totalisant 373 logements, ce qui permet une relative diversité sociale dans le quartier, qu'il s'agit de préserver. En matière de transformation du cadre de vie, la rénovation des tours en copropriété nécessite le soutien des pouvoirs publics, compte tenu de la lourdeur des programmes à mettre en œuvre.

C'est pourquoi la Ville de Paris a lancé une opération programmée d'amélioration thermique du bâti (OPATB) conduite sur l'ensemble du 19^{ème} arrondissement, à laquelle la tour Cantate s'est ainsi portée candidate. Dans ce cadre, elle bénéficie de l'accompagnement opérationnel de SOLIHA depuis le printemps 2014 et a déjà réalisé son audit global. Le choix de la maîtrise d'ouvrage est en cours et le vote des travaux est prévu à ce stade pour le 1^{er} semestre 2017 (pour un montant prévisionnel de travaux de 7.5M€ HT), dans l'objectif d'un démarrage des travaux d'ici la fin 2017.

La tour Fugue, pour sa part, vient de signifier sa volonté de participer au nouvel appel à candidature de l'OPATB.

Afin de garantir la bonne marche de ces projets, il est proposé dans la phase de préfiguration de la future convention de renouvellement urbain un accompagnement renforcé des copropriétés par SOLIHA (fiche annexe 4-39), avec le soutien de l'ANAH, pour réaliser tous les diagnostics et études nécessaires permettant de mobiliser les financements adéquats en fonction de la situation de chaque foyer. Cet accompagnement permettra également d'inscrire le projet dans la dynamique globale de renouvellement urbain du secteur, qui sera initié par l'étude sur urbaine.

B- Stimuler le développement économique et l'accès à l'emploi des habitants du quartier

La question de l'accès à l'emploi est l'un des enjeux essentiels pour changer les conditions de vie des habitants des Orgues de Flandre : 23% de la population active est sans emploi, les allocataires du RSA y sont proportionnellement deux fois plus nombreux qu'à Paris ; si bien que près du quart de la population vit sous le seuil des bas revenus. Il y a donc un enjeu particulier à mettre en place dans le cadre du contrat de Ville et du NPNRU des outils pour favoriser l'insertion professionnelle des habitants, notamment l'accès à la formation.

Mieux connaître les besoins de qualification des habitants du quartier

Dans ce contexte, il est proposé de conduire une étude visant à mieux connaître les besoins de qualification des habitants du quartier (Fiche Annexe 4.29) en vue de favoriser leur insertion professionnelle, notamment dans les grands espaces commerciaux des environs : le Millénaire, les commerces des anciens entrepôts McDonald, Vill'up à la Villette....

Elle permettra de définir des actions de formation pour favoriser leur recrutement à partir des niveaux de qualification, des compétences et des projets des habitants du quartier (avec un focus sur les jeunes, les familles monoparentales et les seniors dont le taux de chômage est supérieur à la moyenne parisienne).

Renforcer l'efficacité des mesures d'insertion professionnelle

Il est également proposé de confier sur la durée du protocole une mission d'ingénierie à l'opérateur unique facilitateur des clauses sociales, Ensemble PARIS Emploi Compétences, issu de la fusion du PLIE et de la Maison de l'Emploi de Paris. Cette mission devra lui permettre de bâtir les outils mobilisables en phase opérationnelle pour parvenir à des résultats plus qualitatifs que ceux constatés lors des réunions de bilan du plan local d'application de la charte d'insertion (PLACI) du PNRU : la mission de l'opérateur unique doit permettre d'identifier des gisements d'emploi ouverts davantage au public féminin, sur une palette de métiers plus large que le seul BTP, et pas seulement en phase travaux, mais aussi au-delà. Il devra également travailler avec les acteurs de l'insertion pour préparer les publics à pouvoir bénéficier de ces gisements d'emploi (fiche annexe 4-33).

C- Construire des outils pour la diversification sociale du quartier

Si le secteur des Orgues de Flandre, comparé à d'autres quartiers de la Politique de la Ville, connaît une relative mixité sociale, liée à la nature des logements, deux indicateurs peuvent être le signe d'une évolution négative : la part des cadres, déjà très peu élevée (16% contre 45,4% à Paris), est en légère diminution, tandis que la part de la population immigrée augmente fortement (+10,2 points entre 1999 et 2011), pour regrouper le tiers de la population. En complément des actions évoquées visant à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, il est nécessaire d'activer deux leviers essentiels pour construire la mixité sociale : la politique du logement et l'attractivité scolaire.

Favoriser la mixité dans les logements

La Ville mettra ainsi à profit la période de préfiguration de la future convention de renouvellement urbain pour mettre en place et construire des outils générateurs de mixité sociale dans les logements

sociaux, tant par la politique d'attribution que par le biais des conventionnements et de la catégorisation des logements. Ces outils se fonderont sur un diagnostic des modalités d'attribution en cours, notamment la part des logements attribués par les différents réservataires, ainsi que du taux de rotation observé.

Certaines des mesures proposées dans le projet de loi Egalité et Citoyenneté devraient permettre d'accompagner ces évolutions : modulation des loyers du parc social à la relocation en dérogation aux loyers plafonds prévus par les conventions APL au moment du financement (modulation à la baisse hors QPV pour loger les plus démunis / à la hausse en QPV pour des attributions plus diversifiées) ; politique davantage coordonnée des attributions entre l'ensemble des réservataires, obligation d'attribuer au moins ¼ des logements hors QPV aux ménages les plus modestes, dont ceux relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain...

Faire de l'école le creuset de la mixité

L'école est un déterminant fondamental de la cohésion sociale et de l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers prioritaires. Les premiers éléments de diagnostic posés dans le projet de territoire font ressortir une part préoccupante de jeunes sans emploi ni étude (15% des 16-25 ans). Le manque de mixité dans le cursus scolaire est sensible dès le plus jeune âge (école maternelle de la rue Archereau). Dans la perspective d'affiner les besoins de lutte contre le décrochage et l'échec scolaire, il s'agit d'intégrer les établissements scolaires à la réflexion sur la transformation du territoire et de mettre à jour des projets potentiels. C'est pourquoi un programme de travail spécifique sera mis en place durant la durée du protocole avec ces derniers, le rectorat, la mission académique Education Prioritaire, la Préfecture et la Ville de Paris.

La phase de préfiguration pourra également être l'occasion d'affiner le diagnostic sur l'état des bâtiments scolaires et sur leur insertion urbaine, notamment dans le cadre de l'étude urbaine, pour définir les besoins d'intervention à court et moyen terme.