

# Romainville (FR)

## Quartier pavillonnaire et populaire des Ormes

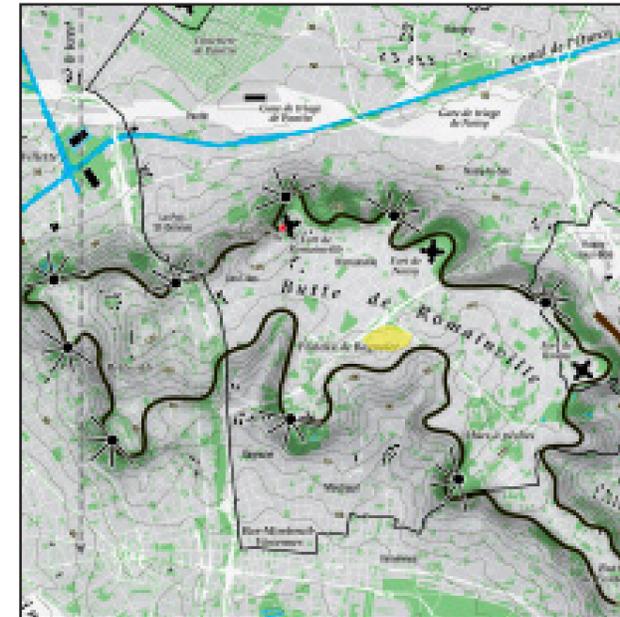
### Régénérer sans dénaturer

Scale

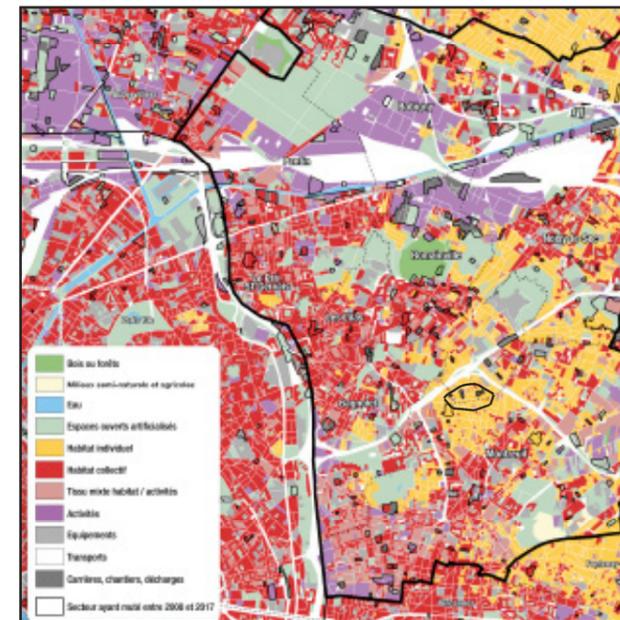
XL/L

Composition de l'équipe: architecte obligatoire  
 Localisation : Quartier des Ormes, Romainville, Ile-de-France  
 Population : EPT Est Ensemble 435 582 habitants .  
 Romainville 33 266 habitants .  
 Quartier des Ormes 1097 habitants.  
 Site de réflexion : 275 ha - Project site 18 ha.  
 Site proposé par : EPT Est Ensemble et Ville de Romainville.  
 Acteurs impliqués : EPT Est Ensemble et Ville de Romainville  
 Propriétaires : 350 propriétaires privés , Etat, EPFIF et Ville de Romainville.  
 Suites données au concours : missions d'AMO, d'AMU,

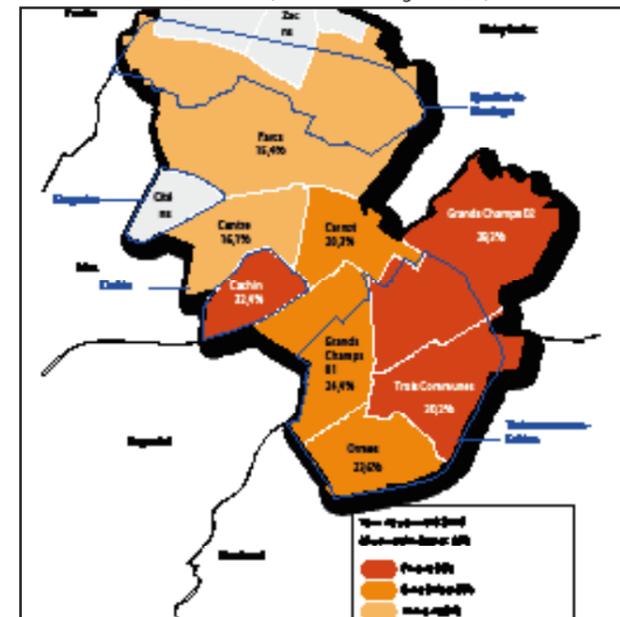
étude urbaine pré-opérationnelle de type plan guide, étude de maîtrise d'oeuvre urbaine, étude de programmation dans un premier temps. Missions de MOE architecturale ou urbaine dans un second temps.  
 Commission après compétition: sélection de trois projets par site. Avec la participation des représentants de site. Primes : les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites : lauréat (12.000€) / mentionné (6.000€) / mentions spéciales (pas de prime).



Extrait de l'Atlas Est Ensemble (Institut Paris Région 2022)



Extrait de l'Atlas Est Ensemble (Institut Paris Région 2022)



Extrait du Portrait Social de Romainville (ABS, 2022)

Le pavillonnaire populaire des Ormes : un quartier à régénérer autrement que par des logiques spéculatives

Les quartiers pavillonnaires composent une grande page de l'histoire urbaine qui se structure autour d'un objet de désir ou de rejet. Dans son écriture architecturale, il incarne souvent un caractère dit « régional » générant un paysage urbain souvent singulier. Au-delà de la matérialité, le pavillon a une connotation d'évasion, de liberté, de contact avec la nature et le voisin. Il a connu son heure de gloire au 19e siècle. Voilà pour la face éclairée. L'autre face, moins bucolique, s'inscrit davantage dans des logiques de financiarisation urbaine. Le tissu pavillonnaire est aujourd'hui au cœur des enjeux de densification et de valorisation foncière des métropoles françaises en général, et de la métropole parisienne en particulier. Toutes les lois d'orientation et les documents réglementaires qui en découlent ont identifié le tissu pavillonnaire comme un gisement foncier potentiel avec comme corollaire des projets de densification résidentielle excluant les ménages plus fragiles.

Le quartier des Ormes, c'est tout cela à la fois. Un objet urbain historique, de désir, un marqueur social, de convoitise, de projection du vivre autrement dans la perspective d'une France à +4° d'ici à 2100. Et c'est aussi un tissu fragilisé, parfois vétuste, parfois insalubre et résolument en voie de densification. Situé au cœur du territoire d'Est Ensemble sur la commune de Romainville, cadré par l'autoroute A3 et le futur T1, le quartier des Ormes est un secteur pavillonnaire populaire en voie de transformation radicale. Constitué en grande majorité de maisons individuelles construites entre la fin du XIXème et la seconde moitié du XXème siècle sur d'anciennes parcelles agricoles, il accueille des dynamiques de densification parfois brutales qui lui font perdre son caractère singulier. Les formes urbaines générées par des opérations de densification contribuent à banaliser son tissu et à exclure socialement. Aujourd'hui situé dans un environnement urbain dense, dont l'attractivité ne cesse d'augmenter du fait d'une desserte en transport en commun augmentée, ce quartier se trouve à la croisée des chemins en termes de destinée urbaine.

Objet de convoitise et de spéculation urbaine, comment faire en sorte qu'il ne devienne pas un objet urbain en voie de disparition ?



## QUESTIONS AUX CONCURENTS

Est Ensemble et Romainville cherchent à identifier les leviers permettant de projeter le tissu pavillonnaire des Ormes dans un contexte de forte pression foncière en continuant à accueillir des ménages issus des classes moyenne et populaire sans perdre son caractère singulier. Le concours doit permettre aux collectivités de trouver le chemin pour faire autrement dans un tissu composé d'une multitude de petits propriétaires en prenant appui sur les ressources en place.

A l'échelle du territoire métropolitain, comment parvenir à conjuguer attractivité et pression immobilière tout en préservant les qualités intrinsèques de ce tissu en première couronne parisienne? De quelle manière inscrire le quartier dans la grande géographie de l'Est francilien en maximisant les ressources qu'il accueille ?

A l'échelle de la ville et du secteur de projet, il conviendra de s'interroger sur la capacité à faire quartier et polarité tandis que Les Ormes constitue un isolat dans le continuum urbain. Le secteur peut-il demain constituer une ressource au titre de polarité ? Quelles sont par ailleurs les qualités intrinsèques du tissu (bâti, non bâti, espace public, espace privés) permettant d'envisager les ressorts d'une autre intensification tenant compte des enjeux d'acclimatation malgré la faible qualité constructive du tissu ? Quelles logiques de renouvellement privilégier et de quelles manières imaginer une implication des habitants pour leur permettre de retrouver la fierté d'habiter en créant les conditions d'accueil d'une grande diversité (générations, ménages, milieux sociaux) ?

A l'échelle du foncier maîtrisé, quels programmes permettront demain de retrouver une vie de quartier à travers des lieux fédérateurs vecteurs d'une sociabilité à réinventer ?

Comment changer le regard des opérateurs sur le pavillonnaire pour passer d'une logique de territoire spéculatif à celle de territoire ressources ?



Comment permettre aux habitants aujourd'hui et demain de retrouver la fierté d'habiter un quartier ressource en recréant les conditions d'accueil d'une grande diversité ?