



MAIRIE DE NANTERRE

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE QUARTIER CENTRE

Samedi 10 décembre 2011

Nadia Zbida, conseillère municipale responsable de l'animation du conseil de quartier ouvre la séance. Elle remercie les personnes présentes et rappelle l'ordre du jour :

- Point d'information sur les projets et travaux du quartier :
  - Maison de retraite Ste Geneviève rue Henri Barbusse
  - Interventions ciblées menées dans le cadre de l'OPAH-RU (Rue de l'Eglise, rue Henri Barbusse, etc.)
- Questions diverses – la parole aux habitants

*N.B : Comme convenu, le présent compte-rendu inclus en italique les réponses aux questions posées par les habitants lors de la séance pour lesquelles des précisions étaient nécessaires.*

### Démolition-reconstruction de la maison de retraite Ste Geneviève

#### Rappel du projet

Il consiste en la démolition-reconstruction de la maison de retraite, établissement privé géré par l'association Monsieur Vincent, située au 60 rue Henri Barbusse.

C'est un chantier en 2 phases permettant le déménagement des résidents actuels dans le bâtiment neuf à l'issue de la première phase.

La maison de retraite est un EHPAD<sup>1</sup> d'une capacité actuelle de 80 places qui sera portée à 120 à l'issue du chantier.

Le projet prévoit également la création de 22 logements sociaux en partenariat avec Emmaüs Habitat ainsi que la création de 15 places d'accueil de jour pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

#### Le programme

Un bâtiment de 4 étages sera construit pour un total de 7 750 m<sup>2</sup> de SHON<sup>2</sup>, les chambres seront d'une surface de 21 m<sup>2</sup> et chaque étage comprendra une cuisine thérapeutique, un salon et des salles d'activités.

<sup>1</sup> EHPAD : Etablissement pour l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes

<sup>2</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette, surface des planchers hors terrasses, balcons, garages, ...

### Phasage et calendrier des travaux

La première phase du chantier est sur le point de prendre fin. Les 77 résidents vont déménager fin janvier.

La démolition du reste de l'ancien bâtiment aura lieu durant la seconde phase qui s'achèvera en avril 2012. La construction durera ensuite environ 18 mois, pour une livraison prévue fin 2013.

Incidences du chantier sur l'espace public :

L'accès chantier qui était situé boulevard du Couchant sera transféré sur la rue Barbusse, ce qui nécessitera de neutraliser 7 ou 8 places de stationnement sur le trottoir opposé.

Les trottoirs situés devant la maison de retraite rue Henri Barbusse et rue Lebon seront neutralisés également le temps du chantier. Les circulations piétonnes se feront sur les trottoirs opposés.

M. Bottreau, conseiller municipal, demande ce qui est prévu concernant la rénovation des trottoirs et si une harmonisation du mobilier urbain de la rue Henri Barbusse est envisagée.

Il demande par ailleurs s'il est normal que des lumières soient allumées toute la nuit au 3<sup>e</sup> étage de la nouvelle construction

→ *Les lumières sont allumées pour des questions de sécurité. Un gardien est présent sur-place jour et nuit afin de sécuriser le chantier.*

Un habitant signale la dangerosité de certaines manœuvres de camions alors que personne ne semble diriger les opérations.

→ *Ce problème a été signalé à la société qui supervise ce chantier. Une attention particulière sera portée à celui-ci lors de la phase 2 du chantier.*

M. Mathys (association Aberpa) demande que soit organisée une réunion sur-place, début janvier, en présence de l'architecte et du responsable de chantier afin d'obtenir plus d'informations.

→ *Nadia Zbida s'engage à ce que cette réunion soit organisée et prendra contact avec l'architecte. Par ailleurs le compte-rendu de la réunion qui s'est tenue avec les riverains le 6 janvier 2011 sera mis en ligne. Par ailleurs la ville a demandé à ce que le panneau d'information destiné aux riverains soit mis à jour comme convenu lors de cette réunion.*

Un habitant demande si des espaces verts sont prévus sur la parcelle. Il est proposé de favoriser la venue des personnes âgées dans le square Lebon.

→ *E.Armatte-Elaidi, chef de projet de quartier, confirme que des espaces verts sont maintenus en cœur de parcelle et précise que des espaces de promenade extérieurs, indispensables pour les malades qui ont besoin de déambuler, sont prévus dans le projet.*

Plusieurs habitants témoignent de leur regret que la façade en brique années 20-30 soit démolie. Ne peut-on pas conserver au moins la façade ? Est-elle classée ?

Il est précisé que l'architecte qui a conçu ce projet a expliqué lors d'une précédente réunion publique dédiée au chantier qu'il n'était pas possible de conserver ce bâtiment. La façade à elle seule pose un problème du fait de la hauteur des plafonds et de la taille des fenêtres,

qui ne correspondent pas à ce qu'exigent, pour un bâtiment de ce type, les normes actuelles en termes de sécurité et d'accessibilité.

Il est précisé par ailleurs que le projet a été soumis à l'Architecte des Bâtiments de France qui l'a validé.

Des éléments sont repris ou récupérés de l'ancien bâtiment, tels que les vitraux et le bas relief qui a été reproduit après moulage. Les briques ne peuvent être récupérées car les joints sont en ciment.

E. Armatte-Elaïdi informe les habitants d'un projet, porté par J. Sage, de récupération/réutilisation des matériaux de chantier. Les habitants souhaitent obtenir plus d'informations sur la question ; la présence de M. Sage lors de la réunion à prévoir est souhaitée.

### **Information sur des projets et interventions menées dans le cadre de l'OPAH-RU<sup>3</sup>**

L'opération a été lancée en 2009 pour 5 ans. Une liste d'environ 180 immeubles prioritaires a été identifiée à l'issue d'une étude pré-opérationnelle. Les objectifs quantitatifs sont de faire réaliser des travaux lourds en parties communes de 50 immeubles et de réhabiliter 130 logements.

L'idée est d'aller chercher les propriétaires de ces immeubles les plus en difficulté et contribuer à leur réhabilitation. Les moyens pour y parvenir vont des mesures incitatives (subventions, aides majorées) jusqu'aux procédures coercitives pouvant aller jusqu'à l'expropriation.

L'objectif est d'éliminer les situations de péril ainsi que les cas d'insalubrité et d'obliger le propriétaire à réhabiliter ou, le cas échéant, à conclure à la nécessité de la démolition.

Les propriétaires bailleurs comme les propriétaires occupants sont concernés, en fonction du niveau de ressources, de même que les syndicats de propriétaires rencontrant des difficultés particulières. Pour les copropriétés, un diagnostic doit être fait afin d'engager une stratégie de redressement.

Les logements réhabilités ou construits dans le cadre de l'OPAH-RU sont obligatoirement conventionnés, c'est-à-dire avec un loyer plafond et attribués aux locataires sous condition de ressources. Le conventionnement des loyers, pour éviter des phénomènes de spéculation, dure 9 ans.

L'OPAH-RU regroupe 3 volets qui sont également 3 types d'outils : un volet incitatif, un volet coercitif et un volet aménagement.

E.Armatte-Elaïdi présente un certain nombre d'adresses repérées où la ville souhaite intervenir.

#### **Dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH-RU, 3 opérations de RHI<sup>4</sup> sont envisagées :**

##### - 53 rue Henri Barbusse

C'est une copropriété de 5 logements avec un commerce au rdc. L'arrêté d'insalubrité irrémédiable a été prononcé en 2011. Les propriétaires ont été rencontrés, des offres d'acquisition des logements vont être faites par la ville.

---

<sup>3</sup> OPAH-RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

<sup>4</sup> RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre. Opérations de démolitions-reconstruction.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment R+3, avec 3 logements et un local commercial au rdc. La parcelle ne permet pas de créer du stationnement qu'il faudra relocaliser.

Un habitant demande pourquoi on n'intervient pas sur les immeubles attenants qui paraissent plus dégradés et pourraient être fragilisés par la démolition du n°53

→ *Seul le n°53 est marqué d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le n°55 est toutefois suivi car il s'agit d'une copropriété en situation de fragilité. Des travaux y seront réalisés.*

*Afin de vérifier que la démolition n'aura aucune incidence sur les bâtiments attenants des précautions techniques sont prises et un référé préventif est effectué sous contrôle d'huissier constatant l'état du bâti avant et après le chantier.*

#### - 47 rue du Bois/58 av de Rueil

- Le 47 rue du Bois est une monopropriété de 25 chambres. L'arrêté d'insalubrité irrémédiable a été prononcé en 2010, la ville a acheté l'immeuble en 2011 et engagé le relogement des occupants (une quarantaine de personnes).

- Le 58 av de Rueil est une copropriété de 8 logements. L'arrêté d'insalubrité irrémédiable a été prononcé en 2011 et 3 logements sont en cours d'acquisition. Par la suite une procédure d'expropriation pourra être engagée si les propriétaires refusent de vendre. Pour cela il faudra lancer une procédure de DUP<sup>5</sup> validée en Conseil Municipal.

Le projet est de réunir ces deux parcelles afin de créer deux bâtiments R+2, rassemblant 11 logements (1T1, 2T2, 4T3, 3T4). Le stationnement serait créé en cœur de parcelle.

Un habitant demande si le PLU permet de construire au-delà des 2 étages prévus dans le projet d'aménagement de ces deux parcelles.

→ *Les parcelles 47 rue du Bois et 28 av de Rueil se trouvent en zone UDC du PLU, zone dans laquelle les hauteurs des constructions sont limitées à R+2.*

#### - 3 rue de l'Eglise

A cette adresse, l'intention est de réaliser une extension du projet de résidence sociale du 16 rue de l'Eglise. Il s'agit de créer des studios pour jeunes dans une résidence avec cuisine centrale et différents services tels que le gardiennage.

Une habitante de la rue de l'Eglise souligne l'état de délabrement du 3 rue de l'Eglise : des tuiles s'envolent et l'immeuble est régulièrement squatté.

→ *Les services municipaux, propriétaires de l'immeuble, procèdent régulièrement à des travaux de sécurisation et de nettoyage de la parcelle. Pour éviter les intrusions, la grille a été récemment changée et une alarme installée. Tout ceci est réalisé en attendant la démolition prévue pour le deuxième trimestre 2012. La parcelle ainsi libérée pourra être utilisée pour le chantier du 16 rue de l'Eglise, avant la construction de l'extension de résidence sociale.*

#### **Le volet aménagement : traitement à l'îlot**

Ce volet de l'OPAH-RU se distingue des autres en ce qu'il n'entend pas intervenir à l'échelle de l'immeuble mais à celle de l'îlot. Au-delà de l'intervention sur le bâti, ce volet vise une

---

<sup>5</sup> DUP : Déclaration d'Utilité Publique

prise en compte globale des enjeux urbains, architecturaux, commerciaux, etc. d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles.

#### Ilot angle Thorez/Stalingrad (en face du Monoprix).

Une parcelle est aujourd'hui vide à cet endroit suite à la démolition d'un commerce qui était en situation de péril. La ville souhaite travailler, au-delà de la parcelle actuellement vide, à l'évolution de ce secteur. Il est à noter que l'emplacement, très central de cette zone, paraît approprié à l'installation de commerces et de logements. Des discussions sont actuellement en cours avec les propriétaires du cabinet médical du n°70 ainsi qu'avec les gérants du Monoprix afin d'élaborer un projet plus large incluant d'autres parcelles.

Une participante, habitant à proximité de la parcelle rue de Stalingrad fait état de la dangerosité de la rue de Stalingrad pour les piétons du fait de la faible largeur des trottoirs. Elle souhaiterait qu'une concertation soit lancée concernant l'aménagement de cette parcelle. Par ailleurs elle suggère que la circulation de la rue soit déviée, bien que des bus y circulent aujourd'hui.

#### Ilot 27 Barbusse/4 Bd du /Midi

Il s'agit d'immeubles d'habitation très dégradés avec commerces déqualifiés en rez-de-chaussée.

Les enjeux sur la parcelle sont la résorption de l'habitat indigne, la valorisation du linéaire commercial de la rue Barbusse et la requalification urbaine

#### Ilot Thorez/39/43 rue Volant

Il s'agit également d'immeubles d'habitation très dégradés et de commerces déqualifiés. Les enjeux de l'aménagement de cette parcelle sont le respect de la spécificité architecturale et morphologique de la rue Volant et une valorisation du bâti en créant une façade donnant sur le Parc des Anciennes Mairies.

Un habitant demande ce qui est prévu concernant l'arbre remarquable situé sur cette parcelle (n°20).

→ *Le projet tiendra compte de la présence de l'arbre remarquable, qui, en fonction de l'implantation des bâtiments futurs, sera soit maintenu soit replanté sur le site. Le projet sera l'occasion de valoriser et/ou développer la présence végétale qui, aujourd'hui localisée en fond de parcelle, est peu visible et peu mise en valeur.*

M. Mathys fait remarquer qu'un arbre remarquable a empêché une démolition envisagée sur une parcelle rue Rigault. Il demande par ailleurs que les visuels présentés en séance soient mis sur le site de la ville.

→ *Les documents présentés en séance seront comme toujours mis en ligne sur le site avec le compte-rendu du conseil de quartier.*

(<http://www.nanterre.fr/Citoyens/Lesquartiers/Centre/Conseil+de+quartier/>)

Un habitant demande si la ville se porte garante en cas d'impayés de loyers.

→ *Non. Le propriétaire a la possibilité de contracter une assurance pour impayés de loyers (environ 3% du montant du loyer) ; l'éventualité d'une garantie apportée par la ville pourrait être à étudier.*

Un autre habitant demande ce que devient le loyer en cas de décès du locataire, reste-t-il conventionné ?

→ *Oui. Le loyer est conventionné (plafonné) pour 9 ans, même en cas de décès du locataire. Si le délai de 9 ans n'est pas respecté, le propriétaire doit rembourser les subventions touchées au prorata du temps restant. Ces règles s'appliquent au nouveau propriétaire s'il y a vente ou décès du propriétaire ayant touché des aides publiques.*

M. Mathys demande à ce qu'une présentation du diagnostic préalable de l'OPAH-RU soit effectuée aux membres du collectif dans le cadre d'un groupe de travail. Il rappelle l'engagement, en ce sens, du maire adjoint à l'habitat.

→ *Une présentation sera faite début 2012.*

#### **Questions diverses – La parole aux habitants**

- Un habitant demande quand sera réalisée la seconde phase des travaux prévus dans le square Lebon

N. Zbida précise que la ville a décidé, en raison des difficultés rencontrées dans l'usage des parcs et jardins du centre, de ne pas réaliser pour l'instant la seconde phase des travaux initialement prévus. Un travail de réflexion sur l'évolution de ce square doit être accompli simultanément à l'action de prévention actuellement menée avec l'association *la Fratrie* à destination des personnes qui s'alcoolisent dans le square.

- Une personne habitant 72 rue H. Barbusse indique que de nombreuses personnes sonnent chez elle car elles ne trouvent pas le 73, où sont installés le Trésor Public et le Pôle Emploi cadres. Les services municipaux se sont engagés, il y a quelques mois, à installer des panneaux d'information.

- Un habitant souhaite que la ville se préoccupe du stationnement des deux roues en centre-ville qui aujourd'hui pose problème.

- Plusieurs habitants évoquent la conduite dangereuse de certains véhicules à deux roues, notamment des livreurs de pizza, roulant sur les trottoirs ou prenant certaines rues à contresens.

N. Zbida informe les habitants que les commerçants ayant des livreurs à deux roues ont été convoqués à une réunion organisée par le maire adjoint à la sécurité pour faire suite aux nombreuses plaintes reçues par la ville. Ceux qui ne sont pas venus ont reçu un courrier rappelant les mesures décidées en commun lors de la réunion. Si les comportements n'évoluent pas des mesures coercitives seront mises en œuvre.

→ *Fréquemment alertée sur des cas de conduite dangereuse en deux roues, notamment de la part de livreurs de restauration à domicile, la ville mène depuis plusieurs mois une campagne de sensibilisation auprès des restaurateurs nanterriens. Au mois de février dernier,*

*un courrier signé d'André Cassou demandait aux commerçants de rappeler à leurs employés les règles du code de la route. Le 2 novembre dernier, ils ont été conviés par celui-ci à une réunion à la mairie, en présence du commissaire de police. Il a été convenu avec tous les présents que les véhicules de livraison devaient impérativement comporter la raison sociale de l'établissement, son numéro de téléphone ainsi qu'un numéro particulier au véhicule permettant aux services de police et de la tranquillité publique d'informer, à titre préventif, le responsable de l'enseigne de la conduite dangereuse d'un de ses livreurs. Un courrier, renforcé par une sensibilisation des agents municipaux de la tranquillité publique dans les commerces, a été adressé aux commerçants qui n'étaient pas présents ce jour là afin de les aviser des mesures prises de manière à ce qu'ils puissent les appliquer.*

- Une habitante évoque le problème de la terrasse des cafés qui ne respectent pas les règles d'occupation de l'espace public et gênent, avec leurs tables, la circulation des piétons sur les trottoirs comme cela est le cas du café Le Central.

Nadia Zbida précise que plusieurs courriers ont été envoyés et certains commerçants verbalisés.

-Un habitant se demande pourquoi un passage donnant sur le Boulevard du midi a été condamné/ privatisé (grille).

→ *Il s'agit d'une voie privée qui donne sur la copropriété du 35/37 Henri Barbusse. Dans le cadre du plan de sauvegarde, la copropriété a souhaité condamner le passage suite au lourd programme de travaux pour éviter le vandalisme et les problèmes de sécurité.*

- Un habitant se plaint de la vitesse des véhicules circulant avenue Lénine. Il demande si des relevés de vitesse peuvent être effectués et des mesures prises.

Nadia Zbida précise que l'avenue Lénine est une voie départementale, il convient pour ce sujet de prendre contact avec le Conseil Général.

-Une habitante évoque la conduite des voitures de police prenant à contresens et à vive allure la rue du 19 mars 1962. Elle a failli être renversée en sortant de son domicile. Une pétition à l'initiative de plusieurs riverains a été organisée pour signaler ce problème à la ville et au commissariat.

- Nadia Zbida informe les participants que le projet de piétonisation progresse. Il serait question d'expérimenter la piétonisation de certaines rues du centre ancien un samedi par mois. Les études techniques et financières sont en cours au sein des services municipaux et une note présentant le projet sera soumise au Bureau Municipal par Didier Debord, maire adjoint à l'espace public.

Nadia Zbida clôt la séance en remerciant les personnes présentes.