



COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE QUARTIER

VENDREDI 10 DÉCEMBRE 2021 À 19H

**QUARTIER
PETIT-NANTERRE**



Maison de l'enfance, 30, rue des Aubépines

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

- ▶ Présentation par l'aménageur de la ville, la SPLNA-SEMNA, du projet de conception des espaces publics : création d'un jardin public de 8 000 m² et de nouvelles voiries,
- ▶ Présentation par le bailleur RATP Habitat du projet architectural de construction de 90 logements en lieu et place de l'ancienne cité des Potagers qui a été démolie cet été,
- ▶ Questions diverses.

PARTICIPANTS :

→ **23 habitants (tous secteurs d'habitation confondus)**

→ **Acteurs associatifs :**

Mme Belhadj, présidente de l'association Nadha

et **M. Touhami**, éducateur pour le club de prévention Le Gao.

Brigitte Bertrand, directrice de l'aménagement à la SPLNA-SEMNA

Claudia Cheikh, responsable de programmes, RATP Habitat

Marie Hélène Badia et Théodore Badia Berger, architectes du cabinet Badia Berger

LES ÉLUS :

Nadine Ali, adjointe au maire au quartier du Petit-Nanterre et à l'état civil.

Ihmed Azzouz, conseiller municipal à la ville numérique,

Patricia Penture, adjointe au maire à la Jeunesse (excusée)

INTRODUCTION DE NADINE ALI, ADJOINTE AU MAIRE AU QUARTIER DU PETIT-NANTERRE

Mesdames et messieurs, je suis très heureuse de vous accueillir ce soir. Je remercie l'aménageur de la ville représenté ce soir par Mme Brigitte Bertrand, directrice de l'aménagement (SPLNA-SEMNA) ainsi que la représentante de RATP Habitat, Mme Cheikh (responsable du programme) qui est accompagnée de l'équipe d'architectes du Cabinet Badia Berger.

Ce conseil de quartier marque une étape importante dans le projet de renouvellement urbain de notre quartier.

Comme vous le savez un projet d'ampleur s'est déroulé à partir de 2017 soutenu par l'ANRU (agence nationale de la rénovation urbaine) ; 120 millions d'euros ont été investis qui ont permis notamment d'intervenir sur les écoles du quartier et les centres de loisirs, sur la réhabilitation de 1 486 logements sociaux, sur la création de nouveaux espaces qu'il s'agisse de nouvelles voies publiques, d'espaces piétonniers tel que la coulée verte ou les city stades.

Cette programmation se finalisera prochainement avec la livraison avant la fin de l'année d'une trentaine de logements à l'angle des voies Primevère et Strasbourg et surtout avec la livraison prévue en février de la résidence des Primevères qui proposera 130 studios autonome et qui accueillera le café social de l'association Nahda. Je pense particulièrement aux derniers résidents du foyer qui doivent être encore relogés et qui connaissent des conditions de vie difficiles ; ces derniers pourront enfin accéder à des logements dignes.

Une page se tourne donc, et aujourd'hui une autre étape se concrétise, qui porte sur le réaménagement du nord du quartier ; comme vous le savez la cité des Potagers a été démolie cet été, j'aimerais évoquer le sujet portant sur le relogement des habitants de cette cité puisque la ville a réceptionné le bilan réalisé par le cabinet Lefrene qui était en charge de l'accompagnement de ces habitants.

Sur ce sujet, je veux saluer et remercier ces habitants qui ont fait confiance à la ville et l'ensemble des acteurs, aménageur et bailleurs et notamment le bailleur RATP Habitat ainsi que les autres institutions qui se sont mobilisées afin que l'accompagnement des habitants se réalisent dans les meilleures conditions.

Une synthèse portant sur ce relogement est à votre disposition mais je veux juste souligner 2 chiffres :

- Au total ce sont 79 ménages qui ont été relogés. Près de 90% des locataires sont restés Nanterriens et sur les 69 relogements effectués dans la commune, 22 concernent le quartier du Petit-Nanterre (soit 28%). Le relogement mis en place a respecté le souhait des résidents de la cité qui désiraient être relogés à Nanterre voire sur le quartier du Petit-Nanterre.
- 71% de ménages ont été relogés dans du patrimoine neuf de moins de 5 ans et plus globalement les habitants ont pu ainsi accéder à des logements plus grands et plus adaptés.

Les projets de réaménagement de la ville nous donnent donc l'opportunité d'améliorer concrètement le cadre des habitants et ce soir vont vous être présentés des projets qui permettront de donner une nouvelle impulsion au quartier :

- il s'agit, d'une part, du projet de conception des espaces publics portant sur de nouvelles voies de circulation et du jardin japonais. Ce projet de jardin avait fait l'objet d'une consultation des habitants 2017 ;
- d'autre part, du projet de construction porté par RATP Habitat qui a fait l'objet d'une consultation des habitants au printemps dernier.

PROJET DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS : CRÉATION D'UN JARDIN PUBLIC DE 8000 M² ET DE NOUVELLES VOIRIES

PRÉSENTATION PAR L'AMÉNAGEUR DE LA VILLE, LA SPLNA-SEMNA

Le jardin actuel est privé et appartient au CASH de Nanterre ; ce dernier n'est pas accessible depuis une dizaine d'année et non entretenu depuis. Le projet futur du jardin qui vous est présenté ce soir prévoit l'aménagement d'un jardin public sur une surface d'environ 8000 m² ; c'est un enjeu fort puisque le nord du quartier ne propose aucun espace vert.

L'aménagement résulte du diagnostic réalisé préalablement par un spécialiste du paysage qui s'est notamment appuyé sur une analyse phytosanitaire qui a permis par exemple de repérer les arbres en bonne santé et ceux qui ne méritaient pas d'être préservés. Le projet d'aménagement paysager part donc de l'existant et des qualités repérés sur le site actuel. La partie nord du jardin regroupe les arbres de qualité et c'est pourquoi cette zone est dédiée dans le projet à accueillir un lieu consacré à la préservation de la biodiversité. Le maintien de cette zone permettra par ailleurs de gérer les limites séparatives avec les bâtiments de Leroy Merlin et celui du CASH dévolu à la psychiatrie.

Le bassin actuel sera aussi réaménagé et il sera possible de se promener tout autour d'un nouveau bassin qui sera alimenté par l'eau de pluie et proposera de l'eau en continu. Le bassin jouera donc un rôle essentiel sur le plan écologique. Nous travaillons actuellement avec les services de la ville à repérer les plantes qui doivent être sélectionnées ; ces dernières joueront un rôle essentiel permettront à la vie de se développer.

C'est donc une première sur la ville de Nanterre de développer un tel projet qui alliera réserve de biodiversité et bassin écologique.

Deux passerelles sont prévues qui permettront de traverser le bassin et deux entrées seront créées au niveau de la rue des Potagers et au niveau de la future entrée du CASH. Cette deuxième entrée sera ouverte dans un second temps lorsque la future voie Simone -Veil pourra être aménagée : en effet les travaux d'aménagement qui se dérouleront parallèlement à la modernisation du CASH et liés au projet Nanterre Partagée nécessiteront l'utilisation de la voie.

Nous ne pouvons développer le jardin au plus près du bâtiment Leroy Merlin puisqu'il est indispensable de préserver une voie dédiée à d'éventuelles interventions des pompiers.

Concernant la programmation, il est prévu de créer :

- ✓ un cheminement central et un cheminement secondaire pour se promener tout autour du bassin, accessible aux personnes à mobilité réduite ; ces deux voies disposeront de bancs,
- ✓ la création d'une aire engazonnée ainsi que l'aménagement de deux aires de jeux pour les 3 à 6 ans et 6 à 12 ans,
- ✓ un parcours santé proposant 7 agrès,
- ✓ un jardin partagé d'environ 500 m² pour les habitants, à gérer par une association et qui pourrait faire d'un projet partenarial à destination du CASH.

QUESTIONS DES HABITANTS

HABITANTE : Le pavillon présent aujourd'hui sur le site sera-t-il maintenu ?

MME BERTRAND (SPLNA) : Le pavillon, qui était le logement du gardien, sera démoli. Un bureau d'étude a vérifié l'état de la structure et a réalisé une estimation des travaux nécessaires. Les coûts de rénovation seraient très élevés qui s'élèveraient à 400 000 €. De plus, ce pavillon n'est pas accessible au public puisqu'il est surélevé (des marches permettent d'accéder au pavillon) et l'intérieur du pavillon est découpé en petites surfaces (50 m² sur 3 niveaux). Il est donc très compliqué de développer un lieu accessible au public sans réaliser des aménagements très importants. Une étude a été réalisée à la demande de la ville afin de repérer des usages possibles mais, comme précisé, le bâtiment est trop complexe et non adapté.

Enfin, à côté du bâtiment principal sont aussi présents des appentis caractérisés par des toitures en fibrociment amiantés ; ces matériaux sont aujourd'hui prohibés.

HABITANTE : UN ARBRE TRÈS ÂGÉ EST PRÉSENT SUR LE JARDIN ?

MME BERTRAND (SPLNA) : Je pense qu'il doit être situé au nord du site, il s'agit d'un peuplier.

Cet arbre sera préservé et sera situé dans la zone de biodiversité. La diapositive N°11 vous permet de repérer les arbres qui vont être conservés (ronds noirs) et les arbres qui vont être plantés (ronds rouge).

LA MISE EN PLACE D'UNE VOTATION DÉDIÉE AUX CHOIX À RÉALISER DES AIRES DE JEUX ET DU PARCOURS SANTÉ

PRÉSENTATION PAR LE CHEF DE PROJET DU QUARTIER

Une concertation a associé les habitants en 2017 qui a permis de retenir les grandes orientations du projet que vous a présenté Mme Bertrand ; les habitants avaient souhaité que le futur jardin puisse être un lieu de repos et que le bassin soit préservé ; les habitants désiraient que le futur jardin soit accessible au plus grand nombre et que des aménagement soient réalisés permettant l'installation de jeux pour enfants, d'un jardin partagé et d'un parcours santé.

Aujourd'hui, nous voulons associer plus en avant les habitants en les invitant à déterminer les aires de jeux et la composition du parcours santé. Pour cela nous vous proposons la mise en place d'une votation qui devra associer le plus grand nombre d'habitants.

Les choix proposés dans le cadre de la votation portent sur :

- **les aires de jeux 3 à 6 ans et 6 à 12 ans :** a minima deux modèles seront présentés
- **le parcours santé :** ce dernier comprendra 7 agrès, plusieurs types d'agrès vont être proposés et les élus de la ville souhaitent que le futur parcours santé puisse garantir la pratique du plus grand nombre de personnes ; les propositions qui seront faites aux habitants comporteront des modèles avec barres fixes mais aussi des modèles adaptés à une pratique plus large.

Au sujet de la forme que prendra la votation, 2 situations sont prévues :

- **En ligne** via le site de la ville ou de l'Agora

→ **En présentiel** via la mise à disposition de panneaux : les habitants pourront alors consulter les aires de jeux ou agrès proposés et préciser leurs choix via un bulletin de vote.

Enfin, une réunion spécifique sera proposée aux personnes ayant participé aux ateliers de 2017.

LES PROCHAINES ÉTAPES :

- ✓ le démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics est prévu pour débiter au 3^e trimestre voire au 4^e trimestre 2022 ;
- ✓ le démarrage du chantier de construction du programme de construction RATP Habitat est prévu au second semestre 2022, l'objectif de livraison prévoit que le nouveau jardin public soit livré simultanément à la fin 2024.

QUESTIONS DES HABITANTS

HABITANTE : En 2017, lors des ateliers de concertation, avait été évoqué le sujet des oiseaux et des insectes, notamment quant à la mise en place de dispositifs favorisant leur présence.

CHEF DE PROJET : c'est un sujet très intéressant qui pourra être abordé lors de la réunion dédiée aux participants des ateliers de 2017 auxquels seront aussi conviés les membres du collectif de quartier.

NADINE ALI : Oui, cette réunion nous permettra d'approfondir les échanges, de plus, comme précisé, une votation sera mise en place qui permettra de retenir les aires à installer et la composition du parcours santé.

HABITANT : Concernant la votation, il est important de coopérer avec les structures associatives qui accueillent de très nombreux publics. Enfin, au sujet de la votation j'ai une proposition à faire : un modèle d'agrès adapté aux personnes à mobilité réduite et, notamment, adapté aux personnes en fauteuil roulant, a été présenté. Je propose que cet agrès, en particulier, ne fasse pas l'objet d'une votation et qu'il soit, de fait, intégré de la future programmation afin de garantir l'accès des habitants en situation de handicap.

NADINE ALI : c'est noté, l'intention est que ce parcours santé convienne au plus grand nombre, je suis d'accord avec cette proposition, cet agrès fera partie de la programmation qui permettra aussi d'accueillir la pratique des personnes valides.

HABITANT : Je suis en accord avec ce qui a été évoqué, le parcours santé doit pouvoir s'adresser aux personnes en situation de handicap, il faudra travailler finement à la mixité des usages. Enfin, il est important que la consultation s'adresse au plus grand nombre d'habitants, j'aurai aimé que les habitants puissent se prononcer et proposer des noms de personnalités nanterriennes.

NADINE ALI : la dénomination des rues en question a été votée lors d'un conseil municipal ; le choix s'est porté sur des dénominations de voies permettant de rendre hommage à des femmes remarquables telles que Simone Veil et Rosa Parks.

HABITANT : Concernant la circulation des véhicules, les automobilistes pourront aller vers la rue de Sartrouville via la rue des Potagers et pourront emprunter un peu plus loin la rue Simone Veil, c'est bien cela ?

MME BERTRAND (SPLNA) : oui c'est bien cela ; au niveau de l'avenue de la République, l'arrivée du tramway nécessite que la voie dédiée au tramway ne soit qu'exceptionnellement traversée, c'est pourquoi, une fois sur l'avenue de la République, vous ne pourrez que vous diriger à droite, ce qui vous permettra d'aller sur le quartier.

HABITANT : À côté du jardin japonais, il y a une unité de psychiatrie, cet accueil va-t-il être préservé ? A l'époque le jardin était intégré à cette unité ?

MME BERTRAND (SPLNA) : Oui cette unité est située au nord-est du jardin japonais. Il s'agit d'un accueil psychiatrique de jour ; cette unité sera réintégrée au sein du futur projet d'hôpital mais il s'agit là d'une réorganisation qui interviendra dans le long terme, probablement vers 2030. Ce bâtiment sera alors réutilisé pour accueillir un volet formation ou destiné à développer un accueil destiné aux soins.

PRÉSENTATION PAR LE BAILLEUR RATP-HABITAT DU PROJET ARCHITECTURAL DE CONSTRUCTION DE 91 LOGEMENTS EN LIEU ET PLACE DE L'ANCIENNE CITÉ DES POTAGERS QUI A ÉTÉ DÉMOLIE CET ÉTÉ

INTRODUCTION PAR MME CLAUDIA CHEIKH (RESPONSABLE DE PROGRAMMES POUR RATP-HABITAT)

La cité des Potagers a été construite dans les années 60, RATP-Habitat a racheté le site destiné à la création de futurs logements en février 2019 ; une enquête sociale avait été réalisée préalablement en 2016 afin de connaître la situation des habitants et de procéder au relogement de ces derniers, ce qui a débuté en 2017. Le relogement social qui a duré un peu plus de 3 ans, a été finalisé en mars dernier.

Parallèlement, des études ont été menées portant, notamment, sur la présence d'amiante, avant de procéder à la démolition des 3 bâtiments. La démolition a duré 5 mois et s'est achevée en septembre 2021. Le site est actuellement sécurisé par des clôtures fixes et derrière les palissades, des tranchées d'1,5 mètre accompagnées de merlons ont été réalisées.

Le concours architectural a été mené à partir du printemps 2020 et a recueilli dans sa première phase 233 candidatures ; 4 candidats ont été retenus sur des critères liés à leurs capacités techniques et financières, sur des références portant sur des projets déjà réalisés ; ces 4 candidats ont participé au concours qui a permis de retenir l'équipe d'architectes et le projet qui vous est présenté ce soir. Le jury de concours, qui s'est déroulé début mai 2021, était composé, pour un tiers, par des élus de la ville (M le maire et Mme Nadine Ali) et de la SPLNA, pour un tiers par des membres de personnalités indépendantes (architectes et urbanistes), le tiers restant, de représentants de RATP Habitat.

Le programme sélectionné propose 21 logements locatifs sociaux, 35 logements locatifs sociaux intermédiaires, 35 logements en accession à coût encadré. 1 niveau de sous-sols est dédié à l'accueil du stationnement.

À remarquer que le projet développe et répond à de nombreuses certifications environnementales notamment sur le volet production d'énergie renouvelable et le projet prend évidemment en compte les préconisations de la ville de Nanterre développées dans la chartre de la construction neuve. Nous comptons déposer le permis de construire avant la fin d'année (le dépôt a été réalisé le 17 décembre 2021). Le lancement des travaux est prévu pour fin 2022 pour une livraison fin 2024 en lien avec celle du jardin qui est prévue au même moment.

PRÉSENTATION DU PROJET ARCHITECTURAL PAR LE CABINET ARCHITECTURAL BADIA BERGER

MME MARIE HÉLÈNE BADIA

Je ne sais pas si certains d'entre vous ont participé à la consultation mais nous avons pu constater que le projet était assez bien compris de la majorité des habitants alors qu'il n'est pas aisé de se faire une idée d'un projet à partir de descriptions et de visuels.

Quand nous avons découvert le site à l'origine, nous avons constaté que ce dernier était enclavé mais lors de la visite réalisée sur le jardin, nous avons vu que le jardin avait des qualités étonnantes qui méritaient d'être révélées et pouvaient concourir à faire de cet espace exceptionnel le cœur du futur quartier.

Nous avons donc regardé le site de 2 manières :

- concernant le petit secteur pavillonnaire de la rue des Hêtres, il était nécessaire de créer, à proximité, des bâtiments qui s'insèrent bien et qui dialoguent avec les pavillons, d'où la proposition de créer de grosses maisons dans un face à face apaisée,
- nous sommes venus vers plus de hauteur au nord du secteur, du côté du Leroy Merlin et de l'A86, pour créer des bâtiments qui puissent dialoguer au travers du parc avec les bâtiments qui seront créés du côté de l'hôpital.

Ce parti pris explique les volumétries très contrastées, une recherche d'apaisement du côté pavillonnaire et un choix de concentrer au nord les volumétries les plus importantes.

M. THÉODORE BADIA BERGER

Oui ce qui caractérise ce projet et le point fort de ce dernier, c'est cette attention apportée à la prise en compte de l'environnement et des échelles pré existantes ; concernant le secteur pavillonnaire, il a été appliqué une échelle intermédiaire avec la présence de petits ensembles pour développer une échelle plus cohérente, plus domestique, plus résidentielle le long des fonds de parcelles de la rue des Hêtres. La concentration des hauteurs se réalise donc au nord avec bâtiments R+5 et R+6 là où le projet était moins en contact avec l'existant et les riverains.

L'idée aussi était de créer une discussion d'échelles en prenant en compte et en valorisant la présence du futur jardin afin que le maximum de logements profitent des qualités de ce jardin et ce pour les 3 opérations (logements social, logement social intermédiaire et accession à la propriété).

Un habitant a évoqué le sujet de la mixité, je tiens à préciser que, pour nous, en tant qu'architectes, il ne s'agit pas seulement de mixer autant que possible les catégories de logements mais surtout d'assurer une exigence de qualité pour l'ensemble des 3 opérations. Aujourd'hui, ce qui participe à cette qualité, c'est que les logements sociaux et intermédiaires bénéficient d'un grand dégagement sur un ensemble paysager important, notamment sur le futur jardin japonais.

Un autre point important, porte sur le traitement des façades, pour le programme d'accession, nous nous sommes inspirés des façades des maisons composant actuellement le tissu pavillonnaire pour développer un dialogue le plus visible possible et ne pas proposer une barre comme cela existait auparavant (ancienne cité des Potagers). Le projet propose donc une architecture plus échancrée et plus basse avec des bâtiments sans ascenseurs comportant notamment des niveaux à R+3 ; cette solution nous permet d'éviter la présence de surplombs au-dessus des pavillons.

Au nord, au niveau du bâtiment situé à proximité du Leroy Merlin, nous ne sommes pas seulement au fond de la parcelle mais aussi en hauteur, le site des Potagers est, d'ailleurs, naturellement situé en hauteur par rapport à l'avenue de la République, il s'agissait de profiter de cette caractéristique du site pour proposer des logements qui offrent des vues sur le grand paysage urbain.

Nous sommes donc sur 3 opérations (35 logements intermédiaire, 35 logements en accession aidée et 21 logements sociaux) caractérisées par des différences de volumes mais qui offre un caractère unitaire afin d'apporter une identité à l'ensemble, pour ne pas distinguer les opérations entre elles.

Concernant les matériaux qui seront utilisés il s'agissait de répondre à des objectifs environnementaux élevés avec une volonté de pérennité notamment dans le traitement des rez de chaussée afin que les bâtiments vieillissent le mieux possible. Mais aussi que soit développé un caractère chaleureux et que les bâtiments dialoguent avec le parc, c'est pourquoi le bois a été choisi, des bois bien traités qui offrent des qualités de pérennité et de vieillissement, c'est une proposition et un engagement que nous prenons ici.

Depuis la rue Rosa Parks, le bâtiment social propose un alignement réduit sur la rue et la partie haute est située en retrait, ce choix permet de créer un espace plus confortable au niveau de l'espace public et de ne pas donner l'impression d'une densité trop importante depuis la rue. Cela permet aussi d'accueillir le futur bâtiment prévu sur le lot B.

QUESTIONS DES HABITANTS

HABITANT : Ce bâtiment (bâtiment social) n'est pas du tout dans le style des autres bâtiments ?

MME MARIE HÉLÈNE BADIA (CABINET BADIA BERGER) : il est vrai que ce bâtiment est, en quelque sorte, fractionné mais ce traitement est lié à un souci d'intégration, en fait les 91 logements sont répartis sur 3 programmes qui sont composés de 8 volumes ; à la fois il y a donc une recherche d'un thème unique

mais à chaque fois les volumes sont aussi découpés afin de laisser passer la lumière, notamment. À remarquer que ce petit bâtiment, dédié à accueillir les 21 logements dédiés au logement social, doit aussi marquer l'angle (au niveau de la rue des Potagers) et prendre en compte l'arrivée d'un bâtiment voisin (qui reste à définir) ; à partir du carrefour, nous amorçons aussi l'idée des petites maisons, avec l'utilisation du bois. Mais l'utilisation du bois sera limitée pour ne pas trop marquer l'opération d'ensemble et afin de pouvoir prendre en compte les futures opérations prévues du côté de l'hôpital, de l'autre côté du parc donc.

M. THÉODORE BADIA BERGER (CABINET BADIA BERGER) : il est souhaitable d'apporter de la diversité d'où le fractionnement afin de ne pas marquer une échelle de 91 logements mais de travailler à des échelles plus réduites pour prendre en compte l'environnement ; il est à remarquer que la future rue Rosa Parks se prolonge alors que cela n'est pas le cas de la rue des Hêtres qui est plus réduite. C'est une façon de prendre aussi de prendre en compte les limites séparatives, il est à remarquer que du côté de la rue Rosa Parks on accède au bâtiment par la rue ; du côté de l'accession encadrée à la propriété, on accèdera par un espace non circulé dont l'entrée est située juste avant le bâtiment dédié aux logements locatifs intermédiaires. Les échelles sont différentes et le projet et ses composantes s'adaptent à ces différentes réalités.

MME MARIE HÉLÈNE BADIA (CABINET BADIA BERGER) : en complément, il est nécessaire de préciser que tous les logements bénéficient de plusieurs orientations, avec un minimum de 2 orientations par logement ; enfin ils proposent tous des espaces extérieurs (balcons, loggias). Il y a aussi des duplex dans la partie accession (à considérer comme 2 maisons superposées) et nous pouvons constater que le programme global offre donc une variété dans les manières d'habiter.

HABITANT : Tout à l'heure, je disais que je regrettais que l'opération liée au logement social soit différenciée des autres opérations mais pouvez-vous nous préciser où sont situés les logements sociaux ?

M. THÉODORE BADIA BERGER (CABINET BADIA BERGER) : Oui bien sûr mais il est nécessaire de s'arrêter là pour préciser que le programme est social dans son ensemble.

MME CHEIKH (RESPONSABLE DE PROGRAMME RATP HABITAT) : Oui en effet, le bâtiment dédié aux 21 logements sont destinés aux revenus les plus modestes, ceux en locatif intermédiaire sont caractérisés par des loyers un peu plus importants et sont caractérisés par le fait que le locataire peut aussi devenir à terme acquéreur (les loyers restent donc en dessous des niveaux de loyers du locatif à prix libres) Le programme en accession encadré est composé de logements que la ville nous impose et qui permettent à des Nanterriens de devenir propriétaires ; le prix est donc fixé préalablement (et ce en dessous des prix du marché).

HABITANTS : La qualité des logements sera la même pour tous, vous confirmez ?

M. THÉODORE BADIA BERGER (CABINET BADIA BERGER) : Oui le cahier des charges est le même, quelle que soit la catégorie de logements et le maître d'œuvre est unique, RATP Habitat.

HABITANTS : Dommage que vous séparez les catégories de logements ?

M. THÉODORE BADIA BERGER (CABINET BADIA BERGER) : Il faut tout de même prendre en compte la nécessité de répartir les logements de par la présence de la rue des Potagers.

M. VIGNAU, ANCIEN ADJOINT AU MAIRE À L'AMÉNAGEMENT DURANT LE MANDAT PRÉCÉDENT : Je rappelle que la ville a défendu le fait que des logements sociaux puisse être reconstruits sur le quartier et ce, auprès de la Préfecture et de l'ANRU. Il est nécessaire de rappeler que le règlement de l'ANRU prévoit que les logements sociaux ne puissent pas être reconstruits sur le quartier et afin de réduire le nombre de logements sociaux présents sur un quartier et de développer ainsi une plus grande mixité.

Les élus de la ville se sont battus afin que du logement social puissent être reconstruits sur ce site. Ensuite, tous les logements attribués par la ville le sont à des Nanterriens mais comme d'autres financeurs interviennent, il est normal que ces derniers puissent accueillir leurs bénéficiaires, ce qui n'est pas incompatible. Nous pouvons imaginer que RATP Habitat octroie des logements à du personnel de la RATP et que ces personnes soient par ailleurs nanterriennes.

MME CHEIKH (RESPONSABLE DE PROGRAMME RATP HABITAT) : Concernant les 21 appartements locatifs sociaux, nous bénéficions de financements de l'État qui sera réservataire d'un certain nombre de logements, le même principe sera appliqué concernant la ville qui octroie une subvention et qui sera réservataire d'un certain nombre de logements.

CHEF DE PROJET DE QUARTIER: une des conditions posées par l'ANRU afin d'obtenir la participation financière de l'organisme est de faire baisser le nombre de logements à l'échelle d'un quartier, ce qui explique que les logements démolis doivent être reconstruits hors du quartier ; le règlement de l'ANRU prévoit aussi la reconstitution à l'identique du nombre de logement sociaux démolis. Concernant l'opération Potagers, les 66 logements démolis seront prévus pour être reconstitués sur 3 opérations, l'une située boulevard des Bouvets à Nanterre (finalisée, il s'agit du programme Campus Défense), la seconde à Courbevoie, enfin celle que l'on évoque ce soir, sur le quartier du Petit-Nanterre.

HABITANTS : J'ai cru comprendre que les programmes d'accession encadrée n'allaient plus être menés sur Nanterre ?

M. VIGNAU : les consultations lancées sur Nanterre comprennent toujours de l'accession encadrée et une nouvelle forme va être développée, le bail réel et solidaire (BRS).

M. PIERRE TISSOT (CABINET DU MAIRE) : depuis 10 ans à Nanterre, environ 800 logements ont été livrés en accession encadrée, en dessous du prix du marché donc, à environ 3 500€ TTC au m².

90% des personnes qui ont acheté via l'accession encadrée à la propriété sont des Nanterriens et environ 75% des personnes qui sont devenus propriétaires via ce dispositif, habitaient préalablement en logement social.

Le BRS permettra de proposer un dispositif supplémentaire aux Nanterriens de la classe moyenne qui désire acheter leurs logements. Ces personnes ne pourraient pas acheter au prix du marché au vu de l'augmentation du foncier ces dernières années. Une opération de ce type est développée actuellement sur le quartier du Mont-Valérien et ce dispositif sera, à terme, développé sur le quartier des Groues ; concrètement il s'agit de dissocier le prix du bâti, du prix de terrain. Ce qui fait la valeur du logement, c'est particulièrement le foncier ; si on dissocie dans le cadre de projet BRS le coût du foncier du coût du logement, nous pourrions ainsi maîtriser le coût du logement dans la durée.

La ville réalisera probablement plus de projets de type BRS parce l'accession encadrée classique ne permet pas de garantir une maîtrise des prix lors de la revente.

HABITANT : Je n'ai qu'un regret, je trouve que la faille située en haut du bâtiment le plus haut (logement social intermédiaire) n'est pas assez grande.

MME MARIE HÉLÈNE BADIA (CABINET BADIA BERGER) : Oui, c'est une bonne remarque, nous avons depuis affiné le travail, une des idées générales du projet était de créer des transparences, c'est le cas au niveau de la rue avec la présence de halls traversants qui permettent de voir jusqu'au cœur d'îlot les jardins intérieurs mais aussi dans les étages quand on est un peu plus loin.

Aujourd'hui la faille que vous évoquez est un peu plus large, l'idée est de récupérer de la lumière du sud et de la renvoyer ; la faille va aussi bénéficier aux logements grâce à un séjour traversant. C'est un exemple de travail concret qui permet de valoriser la lumière.

HABITANT : Les panneaux solaires permettront-ils de réaliser des économies ?

M. THÉODORE BADIABERGER (CABINET BADIABERGER) : Oui, les panneaux photovoltaïques permettront aux habitants de réaliser des économies, cela fait partie des objectifs fixés par la ville de Nanterre et, à partir de l'année prochaine, par l'État ; constat que la ville de Nanterre était en avance sur ce sujet. Le projet a donc pris en compte la demande faite par la ville de réduire la consommation énergétique lors de la construction du bâtiment mais aussi de la consommation énergétique des logements et de la production de cette énergie. Les panneaux seront concentrés à un endroit où ils ne seront pas visibles. De plus, le projet répond à des exigences élevées d'isolation qui limiteront les déperditions d'énergie et participeront à la baisse de la consommation d'énergie.

HABITANTE : J'ai pu remarquer des défauts de construction sur des opérations ayant été livrés dernièrement sur la ville.

M. THÉODORE BADIABERGER (CABINET BADIABERGER) : Qu'il y aient des défauts de construction, cela peut arriver ; ce que je peux vous dire concernant cette opération, c'est que les coûts de construction sont nettement plus élevés par m² en comparaison des standards pratiqués sur d'autres opérations.

HABITANT : c'est le projet que j'ai préféré !

NADINE ALI : Ce projet est celui qui a recueilli le plus de remarques positives des habitants qui ont participé à la consultation, le jury de concours a d'ailleurs retenu ce projet ; nous croyons beaucoup à la réussite de ce projet qui participera à améliorer le quartier et qui valorisera le futur jardin.

FIN DE SÉANCE

Nadine Ali remercie les habitants présents et les intervenants, la prochaine réunion de quartier sera dédiée à la thématique du stationnement ; il s'agira de réaliser un bilan de la résidentialisation des parkings des bailleurs notamment aérien ainsi que des actions de la ville portant sur la verbalisation et la réglementation du parking des Muguets.



MAIRIE DE NANTERRE

**POUR RECEVOIR LES ACTUALITÉS DE VOTRE QUARTIER,
PENSEZ À VOUS INSCRIRE À LA NEWSLETTER SUR [NANTERRE.FR](https://www.nanterre.fr)**