

Compte rendu du conseil de Quartier République-Anatole France **du 23 mai 2023**

Lieu : Salle de quartier Anatole France.

Participants :

60 habitants environ sont présents

La Ville de Nanterre est représentée par

- Mme Clemence LACOT, Conseillère municipale en charge du conseil de quartier République,
- M. Raphael Adam, Maire adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement

Le Bailleur Seqens est représenté par :

- Dounial Souali, Directeur de la Réhabilitation
- Nicolas Sidot, Directeur Départemental 92
- Mohamed Achour, Directeur Immobilier
- Pasquale Porcu , Manager de Proximité
- Manuella Huynh, Cheffe de projet Réhabilitation
- Tristan Signarbieux, Eiffage
- Bernard Foulon, HB Architectes

L'aménageur Paris la Défense (PLD) est représenté par :

- Aurelie Boisselet, Directrice de projets, Direction des projets urbains et immobiliers
- Emma Barouh, Cheffe de projets, Direction des projets urbains et immobiliers
- Laura Casati, Architecte – Urbaniste, Sathy (MOE de PLD)

Ordre du jour : Présentation du projet de réhabilitation des immeubles Seqens, en présence des équipes du bailleur.

Clemence Lacot, Conseillère Municipale déléguée au quartier République-Anatole France, introduit la réunion et rappelle la présence de la « boîte à idées » où les habitants peuvent déposer leurs questions et idées.

Raphael Adam, maire adjoint à l'aménagement et à l'Urbanisme, rappelle le contexte du projet de démolition et réhabilitation des immeubles, dans un projet urbain plus large qui modifiera très notablement la vie sur le quartier, et son image notamment avec une nouvelle façade sur l'avenue de la République avec de nouveaux logements en accession, des programmes liés à l'Université, et à terme le tramway.

L'ensemble des documents présentés en séance est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.nanterre.fr/215-les-conseils-de-quartier.htm>

Seqens présente le projet de réhabilitation (cf. présentation) et rappelle le programme de travaux prévu, pour un montant global d'investissement de 37 M€ (compris études et AMO) :

- Réhabilitation thermique
- Démolition de 80 logements Nord Levant
- Renouvellement de l'image de la résidence
- Réfection des parties communes
- Création de locaux d'activité et accessibilité rez-de-chaussée

- Aménagement des espaces extérieurs et parkings
- Cession de l'îlot central

Il s'agit d'un marché de conception, réalisation, exploitation et maintenance, ce qui engage les concepteurs à la durabilité du projet et sa performance énergétique.

Sous réserve de l'aboutissement du relogement des familles habitant dans la partie démolie, le début des travaux est prévu au 1^{er} trimestre 2024.

Questions – Remarques d'habitants	Éléments de réponse
Les compteurs d'eau chaude seront-ils individuels ?	Seqens : Oui chaque logement aura son compteur, ce qui est plus équitable et contribue à l'évolution des comportements.
Les loyers des logements qui seront dotés de balcons seront-ils augmentés ?	Seqens : Pour les locataires en place, les loyers des logements n'évolueront pas. Au gré des départs des familles, les loyers seront augmentés pour les futurs habitants.
Dans les appartements avec parquet, les parquets sont délabrés et certains abritent des nuisibles notamment des punaises de lits. Les parquets seront-ils changés ?	Seqens : Non, Globalement, les sols ne seront changés que dans les pièces humides, quand c'est nécessaire. Dans les opérations de réhabilitation. Concernant la présence de nuisibles, Seqens sensibilise les locataires sur la faiblesse du taux de pénétration lors de la dernière campagne de désinsectisation (<40%) ce qui ne permet pas d'obtenir des résultats probants. Les résidents sont donc invités à laisser l'accès à leur logement lors de la prochaine campagne. En parallèle, un audit détaillé sera réalisé prochainement par un prestataire spécialisé mandaté par Seqens.
Les 10e etages seront-ils désormais desservis par les ascenseurs.	Seqens : Oui, les ascenseurs desserviront désormais les paliers des 10 ^e étages.
Les portes des chambres seront-elles changées ? Et celles des appartements ?	Seqens : Seules les portes palières seront changées, à l'intérieur des appartements les portes sont conservées. Les portes palières seront remplacées par des portes blindées « 3 points », ce qui permettra une meilleure isolation phonique et une sécurité renforcée.
Certains appartements ont des doubles portes. Cela sera-t-il modifié et si oui comment ?	Seqens : Ce sujet n'a pas encore été identifié mais Seqens le note pour l'étudier.
Les fenêtres seront-elles changées ?	Seqens : Oui toutes les fenêtres seront remplacées afin de garantir une meilleure isolation thermique et phonique.
Les pièces humides seront-elles élargies ?	Seqens : Non, l'organisation spatiale des appartements ne sera pas modifiée, mais les équipements obsolètes ou dégradés seront remplacés dans les pièces humides.
Pourquoi les carrelages des pièces humides seront-ils remplacés alors qu'ils sont en bon état et que ce sont les parquets qui sont dégradés.	Seqens : Le programme n'a pas été modifié depuis le démarrage des études, et il n'a jamais inclus le remplacement des parquets. Certains locataires signalent également qu'ils souhaitent conserver les parquets. Pour les carrelages des pièces d'eau leur état est inégal et certaines méritent une rénovation.
Les 2 immeubles sont-ils concernés par ces rénovations ou uniquement un immeuble?	Seqens : Ce sont bien les deux bâtiments qui feront l'objet de cette opération de réhabilitation. Les 2 cages d'escaliers du

	n°188 et du n°188bis seront en outre démolies sur la barre Levant.
Les nouveaux logements qui seront construits le long de l'avenue de la République risquent d'« enfermer la cité ».	<p>Raphael Adam : ces logements vont contribuer à apporter de la mixité dans le quartier et vont structurer le front urbain de l'avenue de la République. En parallèle, un travail va être fait sur le cœur d'îlot paysager pour permettre que les habitants puissent profiter d'un espace de qualité, dont la gestion soit optimale et en accord avec les besoins du plus grand nombre.</p> <p>Les habitants volontaires seront sollicités pour participer à des ateliers afin de faire émerger les attentes sur le quartier et d'en faire la base de la programmation de cet espace extérieur. Ces ateliers pourront démarrer notamment pendant les Assises pour la Ville qui auront lieu à l'automne 2023. Une feuille va circuler pour que vous puissiez vous inscrire et ainsi être recontactés pour y participer.</p> <p>Seqens : dans la réhabilitation, les stationnements seront entièrement restructurés : ils seront placés aux pieds et tout autour des deux barres. A terme, ces stationnements seront nominatifs et payants afin notamment d'éviter le phénomène des voitures « ventouses » et de réserver les places aux seuls habitants.</p>
Nous souhaitons garder des aires de jeux pour les enfants ? Cela sera-t-il possible ?	Raphael Adam : cela semble possible et opportun mais c'est dans le cadre du travail qui sera fait dans le cadre des ateliers que seront identifiées les programmations les plus adaptées pour cet espace. Les habitants sont encouragés à y participer, mais d'ores et déjà nous notons cette remarque.
Combien couteront les places de stationnement ?	Seqens : les tarifs ne sont pas encore définis mais ils seront raisonnables afin de permettre aux familles qui ont besoin d'un véhicule de le garer.
Comment va se passer le chantier ? N'y aura-t-il pas beaucoup de poussière en été ?	<p>Un chantier représente toujours un peu de nuisances mais le déroulé en a été planifié afin de les limiter au maximum dans leur ampleur et leur durée.</p> <p>La démolition, qui est la partie pouvant générer le plus de nuisance, se fait par une technique de « curage » qui réduit notablement les nuisances. Il s'agit plus d'une déconstruction que d'une démolition. Elle durera 4 à 5 semaines.</p> <p>Sur les chantiers de réhabilitation des appartements, les travaux seront réalisés selon des méthodes permettant de travailler dans des logements occupés, et sur des durées réduites au maximum (entre 14 et 17 jour par logement).</p>
Les habitants pourront ils choisir la date à laquelle auront lieu les travaux dans leur appartement ?	Seqens : Pour des raisons de planification du chantier et d'organisation, il ne sera pas possible de choisir les dates d'intervention des entreprises. Si une réelle difficulté se présentait (personne malade...), des mesures pourraient être prises au cas par cas.

Après l'intervention de Seqens, PLD présente la future localisation du city-stade, en face du groupe scolaire Anatole France. Il est également proposé de préciser la programmation du cœur d'îlot avec les habitants du quartier.

Raphael Adam remercie les habitants de leur présence et les engage à laisser leurs coordonnées pour participer aux ateliers qui permettront de définir les aménagements du cœur d'îlot paysager, et aux Assises de la Ville à l'automne.

Clemence Lacot remercie à son tour les habitants, et rappelle qu'elle se tient à leur disposition pour échanger.