

## Compte rendu de la réunion du 4 décembre 2017 entre le Maire et Laurent Becard (Becardmap)

*Ordre du jour : Point sur la programmation de logements à la suite du premier retour non formel de l'ANRU sur les perspectives du projet.*

L'ANRU au cours des échanges du mois de novembre, a entendu la position de la commune au sujet de la problématique de la reconstitution de logements au sein du QPV.

Toutefois l'Agence estime que des efforts supplémentaires doivent être entrepris en termes de programmation de logements en accession. Le critère semble être de l'ordre d'une programmation de 2/3 de logements en accession et 1/3 de logements sociaux.

En outre l'ANRU estime que le projet des Tarterêts se doit d'être plus ambitieux, plus particulièrement sur l'avenue Strathkelvin, axe structurant du quartier en partie requalifié dans le premier programme.

Ces velléités ont engendré un réajustement du projet d'aménagement.

### **Les propositions de Becardmap :**

#### ➤ **Secteur Gauguin / Cezanne/ Haut Blum – secteur prioritaire**

La priorité reste la reconstitution à court terme de 200 logements sociaux (zone A, B, C), afin de répondre aux démolitions sur le secteur (485 logements – 541 logements avec la tour 35). A moyen terme, il est proposé la construction 249 logements en accession dans ce sous-secteur, une fois le changement d'image effectif.

**Problématique :** obtenir l'aval du bailleur Logement Francilien, obtenir l'aval de l'ANRU. Quel montage opérationnel doit être préconisé : création d'une la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP), création d'une ZAC, mise en place d'un PUP ?

**Le maire n'est pas favorable à la création d'une ZAC.**

#### ➤ **Avenue Strathkelvin :**

Outre la construction de 150 studios Adoma (zone I) déjà actée, le bureau d'étude propose de densifier l'avenue en programmant la construction de plus de 200 logements en accession.

**Problématique :** Revoir ce chiffre à la baisse ?

Ces constructions entraineraient la démolition du gymnase des Hauts Tarterêts.

L'infrastructure est saturée (gymnase le plus utilisé au sein du quartier) et connaît d'importants problèmes de vétusté. Le coût d'une réhabilitation (2 à 3 millions) serait très proche d'une démolition/ reconstruction à côté du stade des Tarterêts (3 millions). Le souhait est de créer un pôle sportif avec le stade qui serait également réhabilité (attente du chiffrage).

**Problématique :** Chiffrage des travaux – Point avec la Direction des Sports.

### Activités à maintenir durant les travaux.

La programmation de logements en accession engendrerait également la relocalisation du centre commercial Youssri. Le souhait est de déplacer les commerces en pieds d'immeuble d'opération

Problématique : aval des commerçants – 9 cellules commerciales à relocaliser avec des surfaces plus ou moins grandes.

Quel portage doit être préconisé pour permettre la relocalisation ?

### Secteur Adoma :

La démolition de la tour Adoma, permettrait de libérer une surface importante (7566 m<sup>2</sup>).

La construction d'une résidence pour familles monoparentales (66 logements) dans le cadre de la reconstitution de l'offre et la réalisation d'une cinquantaine de logements en accession sont préconisées.

## Programmation totale

### Démolitions

Site	Nbre logements
Tours Haut Blum (LF)	248
Cézanne Renoir (LF)	237
Tour 35 (LF)	56
Foyer Adoma	288
<b>TOTAL</b>	<b>829</b>

### Constructions

Total logements sociaux	200
Total ADOMA	216
<b>Sous total reconstitution QPV</b>	<b>416</b>
Total logements accession (hors Proudreed)	691
<b>TOTAL</b>	<b>1107</b>

La nouvelle programmation envisagerait la construction de 1107 logements sur les secteurs Haut Blum / Gauguin / Renoir / Strathkelvin/ Ex Adoma.

Becardmap estime la valorisation foncière à 300€/m<sup>2</sup>.

Problématique :

L'absence de vision sur le secteur Proudreed freine la programmation du bureau d'études.

L'offre en équipements scolaires peut-elle soutenir la programmation de plus de 1100 logements à long terme ?

## A réaliser

Point sur la programmation de logements au sein de la ZAC	DAU
Carte nombre de logements sociaux / privés à l'échelle du quartier	DAU
Courrier à adresser au STIF	DAU
Point Logement Francilien – opération Matisse	Cabinet / DAU