



Compte rendu de la réunion publique de présentation du PRU Viry-Chatillon Quartier du Plateau

Espace Salvador Allende
14 octobre 2019 / 20h-21h30

- > Durée de la réunion : 1h30
- > Nombre de participants : 130
- > Nombre d'interventions : 29

Déroulé de la réunion :

1. Ouverture de la réunion

- Intervention de **Aurélie PICQUE**, animatrice-modératrice de la réunion
- Mot d'introduction de **Jean-Marie VILAIN**, maire de Viry-Chatillon

2. Présentation du projet

- Intervention de **Daniel NEVES GRAÇA**, chef de projet, EPT Grand-Orly Seine Bièvres
- Intervention de **Marion TALAGRAND**, paysagiste-urbaniste, AMT

3. Temps d'échanges

4. Clôture de la réunion



1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

- **Intervention d'Aurélie PICQUE**

Aurélie PICQUE accueille les participants et introduit la réunion.

- **Mot d'introduction de Jean-Marie VILAIN**

Jean-Marie VILAIN, maire Viry-Chatillon, explique que la réunion est dédiée à la présentation du projet de renouvellement urbain du quartier du Plateau. Elle fait suite à une première réunion qui a eu lieu le 18 mars 2019 au cours de laquelle les habitants ont pu exprimer leurs attentes vis-à-vis du projet. Depuis, celui-ci a été stabilisé et sera présenté devant l'ANRU le 17 décembre 2019.

Il explique que la démolition de certains immeubles du quartier est au cœur du projet. Aussi, un processus de relogement encadré par une charte du relogement va être mis en place afin que celui-ci se déroule dans les meilleures conditions.

Il ajoute que le projet présenté lors de la réunion sera défendu devant l'ANRU qui décidera du montant attribué au projet. En effet, le coût global est estimé à 180 millions d'euros. 29 millions seront financés par la commune. Le Département et la Région participeront également. Toutefois, l'État, par l'intermédiaire de l'ANRU, reste le principal financeur. Sa réponse interviendra au premier trimestre 2020. Une réunion sera alors organisée pour en informer le public.

Jean-Marie VILAIN remercie le public, le Conseil Citoyen ainsi que le bailleur Immobilière 3F dont les efforts ont été importants dans la rédaction de la charte de relogement.

Il invite le public à faire part de ses questions lors du temps d'échanges.

2. PRÉSENTATION DU PRÉ-PROJET

- **Intervention de Daniel NEVES GRAÇA**

Présentation sur la base d'un diaporama.

- **Intervention de Marion TALAGRAND, AMT**

Présentation sur la base d'un diaporama.

3. TEMPS D'ÉCHANGES

Aurélie PICQUE introduit le temps d'échanges et invite les participants à se présenter en amont de leur intervention. Elle demande si le Conseil Citoyen souhaite prendre la parole. Personne ne se manifeste.



L'intervenant n°1 fait part de son souhait de voir une maison de santé être installée dans le quartier.

Jean-Marie VILAIN rappelle que le problème de la désertification médicale n'est pas propre à Viry-Chatillon, il est national. Il s'associe à la volonté de voir des médecins venir pratiquer dans la ville mais rappelle qu'il est nécessaire de trouver des professionnels de santé avant de leur dédier un centre.

L'intervenant n°2 fait part des problèmes rencontrés dans son logement suite à une inondation.

Aurélié PICQUE rappelle que la réunion est dédiée au projet de renouvellement urbain du quartier du Plateau.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, demande à l'intervenant de noter ses coordonnées afin de prévoir un rendez-vous.

L'intervenant n°3 signale les problèmes de sécurité routière sur la route de Fleury où les véhicules circulent particulièrement vite. Elle souhaite que des dispositifs de sécurité (ralentisseurs) soient déployés. De plus, du fait de la présence d'un bar à proximité, de nombreux déchets sont visibles sur la voirie.

Jean-Marie VILAIN rappelle que ce type de questions a vocation à être traité en conseil de quartier. Il propose à l'intervenante de la rencontrer à la fin de la réunion afin d'en discuter.

L'intervenant n°4 souhaite savoir si la reconstruction des logements est prévue en HQE (haute qualité environnementale). Elle demande également si des pistes cyclables sont prévues par le projet.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, explique qu'il n'est pas encore possible de répondre précisément à la question du label environnemental car seules des intentions de construction ont pour l'instant été émises. Toutefois, le projet prévoit la réhabilitation de l'ensemble des logements du quartier du Plateau. Une isolation thermique par l'extérieure est notamment prévue. Elle vise l'obtention d'un label « BBC Rénovation ». Entre 20 et 30% de baisse de charges liées au chauffage devrait en découler.

Marion TALAGRAND précise que les réglementations environnementales assurent un niveau de qualité environnementale important. Concernant les pistes cyclables, il est prévu d'en implanter sur l'axe qui longe le futur tramway T12 et la route départementale 445.

Jean-Marie VILAIN ajoute qu'il est tout à fait possible que les voiries du projet intègrent des pistes cyclables. Par ailleurs, le projet de passerelle qui est prévu permettra le passage des vélos et des piétons de manière sécurisée.

Daniel NEVES GRAÇA ajoute, concernant la qualité environnementale des constructions, qu'il sera possible d'intégrer des prescriptions dans les cahiers des charges des constructeurs.

Jean-Marie VILAIN prend l'exemple de la réhabilitation du foyer ADEF qui prévoyait la création d'un local vélo dédié et facilement accessible.

L'intervenant n°5 demande quels services publics seront mis en place dans le cadre du projet.



Jean-Marie VILAIN indique qu'une Maison des services au public (MSAP) a été ouverte à la MJC Aimé Césaire. Il ajoute que la Ville n'est pas en mesure de décider quels services publics ouvrent ou non. En particulier concernant la Poste qui a pris la décision de fermer son bureau dans le quartier. Des négociations sont en cours pour l'installation d'un point Poste dans la MSAP. Il fait remarquer que la question des distributeurs de billets se pose également et est en cours de réflexion.

L'intervenant n°6 souhaite savoir quelle méthodologie sera privilégiée dans la démolition des bâtiments. Il demande également quels seront les impacts pour les riverains (bruit, poussière, etc.). Il fait également remarquer que l'avenue du Commandant Barré rencontre des problèmes de saturation des eaux usées et souhaite savoir quelle évacuation est prévue dans le cadre du projet.

Jean-Marie VILAIN explique que la densité de population va diminuer du fait du projet (80 logements en moins par rapport à la situation actuelle. Par ailleurs, les travaux du bassin de rétention commenceront avant la fin de l'année. Enfin, le budget dédié à l'assainissement est passé de 80 000 à 500 000 euros.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, indique, concernant la démolition, que celle-ci s'effectuera de manière progressive, par grignotage, en traitant les bâtiments les uns après les autres.

L'intervenant n°7 souhaite savoir quelle rénovation est prévue sur Érables 2.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, explique qu'Érables 2 va être entièrement réhabilité (isolation par l'extérieur, rénovation intérieure des logements, rénovation des parties communes).

L'intervenant n°8 demande ce qu'il est prévu pour faciliter l'accès aux trottoirs des Personnes à mobilité réduite (PMR).

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, indique que l'intégration de cette question est devenue réglementaire pour tous les projets.

L'intervenant n°9 souhaite savoir quels immeubles vont être démolis.

Jean-Marie VILAIN rappelle que le processus de relogement se fera sur le temps long et prévoit un accompagnement individuels avant, pendant et après le relogement. La charte du relogement a été travaillée à cet effet.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, confirme que le processus s'étend sur un temps long qui permettra la prise en compte des souhaits de chacun. Il indique que les logements démolis sont les suivants : 2, 4, 6, 8 et 10 rue du Muguet ainsi que les 15 et 17 avenue des Pylônes.

Jean-Marie VILAIN ajoute qu'un comité de suivi sera mis en place pour suivre et relayer l'avancée du processus de relogement.

L'intervenant n°10 demande quelles sont les répercussions du projet sur les voiries autour de la zone pavillonnaire située à proximité.



Jean-Marie VILAIN explique qu'aucune modification de voirie n'est prévue à cet endroit. Toutefois, il est possible que les voiries fassent l'objet de travaux de réfection si cela est nécessaire.

L'intervenant n°11 souhaite savoir si le montant du loyer actuel des personnes relogées sera maintenu.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, rappelle que les dispositions prises par rapport au montant du loyer vont au-delà de la réglementation de l'ANRU. Par exemple, si le montant actuel du logement est de 5 euros par m², le montant du futur logement sera de 5 euros par m² sans possibilité de révision à la hausse a posteriori.

L'intervenant n°11 demande si ce maintien du prix du loyer comprend les charges.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, explique que le maintien du prix du loyer ne comprend pas les charges car celles-ci sont spécifiques à chaque résidence. Toutefois, leur montant restera relativement similaire.

L'intervenant n°12 souhaite savoir où iront les enfants de l'école Les Bleuets si celle-ci est détruite.

Jean-Marie VILAIN indique que la nouvelle école sera construite avant que l'ancienne ne soit détruite.

L'intervenant n°13 demande quelle est la zone pavillonnaire dont il était question (intervention n°10).

Jean-Marie VILAIN répond qu'il était question de la zone pavillonnaire longeant la route départementale 445.

L'intervenant n°14 souhaite savoir si le projet prévoit de nouveaux emplacements de parking.

Daniel NEVES GRAÇA explique que les réflexions concernant le stationnement ne sont pas encore abouties. Il est nécessaire de les approfondir pour déterminer les besoins. Ceci étant, aucune place de parking ne sera supprimée. Il ajoute qu'actuellement, les normes de construction vont dans le sens d'une construction souterraine de parking.

L'intervenant n°15 demande si les personnes dont le logement est détruit seront relogés à Viry-Chatillon. Par ailleurs, il souhaite savoir si des mesures anti-pollution, par exemple des espaces verts, sont prévues.

Marion TALAGRAND explique que, comme le montre les diapositives, des espaces verts sont prévus dans le cadre du projet. Par ailleurs, des plantations sont également prévues sur les autres espaces.

Jean-Marie VILAIN rappelle, concernant le relogement, que la réglementation de l'ANRU empêche la reconstruction à l'identique et au même endroit, l'objectif étant de dédensifier la zone. Aussi, toutes les personnes relogées ne le seront pas dans le quartier. Toutefois, le processus de relogement prévoit la prise en compte des souhaits des personnes relogées, dont la localisation de leur futur logement.



L'intervenant n°16 souhaite savoir quand auront lieu les travaux de réhabilitation des bâtiments non démolis.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, explique que les plannings ne sont pas encore arrêtés. Toutefois, les premières opérations de réhabilitation devraient démarrer en 2023.

L'intervenant n°17 s'interroge sur ce qui est prévu pour dynamiser la place François Mitterrand.

Marion TALAGRAND explique que le projet sur la place François Mitterrand n'est pas encore abouti. Ceci étant, l'objectif est de requalifier la place en prenant en compte la problématique des abribus notamment.

Daniel NEVES GRAÇA ajoute qu'il s'agit d'un espace majeur du quartier pour lequel le travail doit être mené aux côtés des habitants, du Conseil Citoyen, des commerçants, des écoles, etc.

L'intervenant n°18 demande si le diaporama projeté sera en ligne sur le site de la mairie.

Jean-Marie VILAIN indique qu'il le sera dès le lendemain de la réunion¹.

L'intervenant n°19 souhaite savoir si le déménagement, au cours du processus du relogement, sera pris en charge en Ile-de-France et hors Ile-de-France.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, explique qu'en Ile-de-France, le déménagement sera entièrement pris en charge et réalisé par I3F via un déménageur mandaté. Hors Ile-de-France, un forfait moyen, basé sur les opérations de ce type réalisées précédemment, sera appliqué.

L'intervenant n°20 souhaite savoir si un programme d'accession à la propriété est prévu pour les personnes résidant dans le quartier depuis longtemps.

Jean-Marie VILAIN répond que oui, un programme d'accession sociale est prévu afin de proposer un parcours résidentiel positif.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, ajoute qu'une filiale d'I3F existe pour permettre l'accession à la propriété de manière sécurisée. Il est probable qu'un programme soit mis en place. Il serait destiné aux locataires actuels.

Jean-Marie VILAIN complète en expliquant que là aussi, une charte a été définie afin d'encadrer la mise en vente des logements du bailleur.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, indique qu'à Viry-Chatillon, plusieurs résidences ont été mise en vente. Les logements ont été en priorité proposés à leur locataire. Les logements vacants ont été proposés aux locataires de la résidence puis aux locataires de la commune.

¹ <http://www.viry-chatillon.fr/images/rubriques/cadrevie/pdf/PRU-octobre-2019.pdf>



L'intervenant n°21 souhaite savoir quelle est la part de logements proposée en accession et en location.

Daniel NEVES GRAÇA explique que si le nombre de logements reconstruits est connu, la programmation ne l'est pas encore.

L'intervenant n°22 fait savoir que dans son logement, le taux d'humidité est devenu invivable.

Jean-Marie VILAIN indique qu'un projet de réhabilitation des logements est prévu au Buisson au Borgne. Concernant la situation particulière soulevée, Jean-Marie VILAIN invite l'intervenant à se rapprocher du bailleur.

L'intervenant n°23 souhaite savoir quelle est la probabilité pour que le projet soit accepté par l'ANRU.

Jean-Marie VILAIN explique que l'objectif est de défendre le projet. Si le projet n'est pas entièrement financé, il y aura sûrement des choix à faire. Si tel est le cas, des discussions auront lieu avec les habitants afin de déterminer ces choix.

L'intervenant n°24 demande par ailleurs s'il est prévu de mettre en place des bennes à ordures plus modernes afin de pallier le problème de propreté dans le quartier.

Jean-Marie VILAIN indique qu'il s'agit d'une problématique à traiter lors de la définition plus précise des bâtiments.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilier 3F, ajoute que le bailleur y est favorable. Ceci étant, elles ne permettraient pas de résorber les problèmes d'incivilité.

L'intervenant n°25 demande si la dédensification de la zone prévue par le projet est compatible avec le schéma d'Ile-de-France.

Jean-Marie VILAIN explique que le projet répond à la demande de l'ANRU. 160 logements vont être reconstruits dans le quartier et les autres projets prévus dans la ville permettront d'accueillir le delta d'habitants. De plus, il est possible que certaines personnes relogées aient envie de quitter la ville.

L'intervenant n°26 comprend que s'il s'agit d'une demande de l'ANRU, le projet devrait être accepté.

Jean-Marie VILAIN rappelle qu'il s'agit d'une négociation.

L'intervenant n°27 s'interroge sur le délai de réponse suite à l'examen du dossier par l'ANRU.

Jean-Marie VILAIN explique que la réunion entre la mairie et l'ANRU est prévue le 17 décembre. Une prochaine réunion publique aura donc lieu en janvier 2020.

Marion TALAGRAND ajoute que des discussions ont déjà eu lieu avec l'ANRU sur les éléments du projet. La question est désormais de savoir quel est le niveau de financement qu'elle accordera.

Daniel NEVES GRAÇA complète en expliquant qu'en France, plus de 200 projets du même type sont concernés pour lesquels une partie de l'enveloppe a donc déjà été attribuée.



L'intervenant n°28 souhaite savoir ce qu'il est prévu concernant le problème des poubelles devant l'immeuble des Instituteurs.

Pierrick BOUTELEUX, représentant d'Immobilière 3F, invite l'intervenant à en discuter à l'issue de la réunion.

4. CLÔTURE

Jean-Marie VILAIN remercie les participants et clôt la réunion.