

Rénovation du Bois de L'Etang

Compte-rendu du Conseil de Ville et de Voisinage du lundi 12 novembre 2019

Présent-e-s : Mme la Maire, Mme la Déléguée du Préfet, 2 élus municipaux, 1 représentant de SEQENS, 4 professionnels ville, 2 architectes du cabinet CASTRO, 1 architecte de la filiale Nexity (APOLLONIA), Directrice déléguée des Yvelines pour SEQENS, Patrick Norynberg.
Habitants : 35 personnes dont le Collectif du Bois de l'Etang et l'Amicale des Locataires.

1) Rappel de l'ordre du jour

- **Présentation du bailleur et de ses partenaires**

Nouvelle méthode de travail concernant la rénovation du quartier du Bois de l'Etang sans démolition de logements



- **Jardins partagés**

- Livraison prévue pour le printemps 2020, un appel d'offre reste à faire avant les travaux.
- Le Directeur du centre socioculturel Jacques Miquel présente une esquisse du jardin partagé de 800 m² avec deux allées perpendiculaires. Le projet se compose des éléments suivants : accès par portail, accès pour personnes à mobilité réduite, signalisation, gestion des déchets et bac à composte, mobiliers de jardin, cabanon sur dalle en béton pour ranger les outils et les graines. Une prochaine réunion sera mise en place début janvier dans le but de continuer de travailler sur le projet avec les habitants.

- **Entreprise Eurovia**

- Distribution des flyers aux habitants pour la visite de l'entreprise Eurovia qui aura lieu le 19 novembre 2019 de 14h à 16h.
- L'entreprise a d'ores et déjà pris deux engagements : veiller à ce que les annonces faites aux mégaphones par les camionneurs ne perturbent pas les riverains et renforcer l'arrosage et le nettoyage pour éviter le dépôt de poussières.

- Patrick Norynberg rappelle que la ville pourra travailler avec la SQY pour trouver des solutions notamment sur des études sur la qualité d'air et la question de la délocalisation de l'entreprise, moins de poussières-moins de bruits.
- **Retour sur la GUP gestion urbaine de proximité**
- Distribution aux participants du plan « qui fait quoi ? » en matière d'entretien des espaces extérieurs.
 - Le Collectif du Bois l'Etang s'interroge sur le fait de payer deux fois les charges locatives. A ceci la Directrice déléguée des Yvelines de Seqens répond que les charges locatives relèvent de la convention d'entretien dans laquelle il est stipulé que les locataires utilisent les espaces tels que les parkings et bénéficient de l'entretien des espaces verts. Les locataires paient des charges appelées les charges récupérables. Patrick Norynberg précise qu'il s'agit d'un espace public à usage privé.
 - Sur ce sujet Madame la Maire propose au Collectif du Bois de l'Etang et à l'Amicale des Locataires de mettre en place un temps de travail sur cette question. Une date de rencontre pour discuter la convention entre le bailleur et la ville sera proposée.
 - A cet effet, une copie de la convention va être envoyée. L'historique de cette convention est demandé par les habitants.



2) Rénovation du quartier du Bois de l'Etang

- **Madame la Maire** rappelle le contexte en affirmant que la question de la démolition ne se pose plus, le cabinet d'étude RVA ne travaille plus sur le projet. Le Préfet n'est pas favorable à la décision prise par la ville.
L'enjeu principal est de travailler tous ensemble sur un projet ambitieux, économique et innovant avec une vraie volonté de coconstruire un projet solide sans démolition de logements, avec les habitants.
- **Seqens** est prêt à travailler sur une grande rénovation pour avoir des subventions de l'Etat et ce en partenariat avec cabinet Castro (urbanistes, architectes).

Le but est de proposer un projet sur la base des études d'analyse (besoins, état des lieux, etc.) afin de saisir cette opportunité pour rénover le quartier.

- **Le représentant d'Apollonia** présente sa méthode de travail. Il est primordial de partir de l'existant pour valoriser le site.

La première étape est de faire un diagnostic de terrain (qualité de l'espace, entrée de la ville, accessibilité, qualité naturelle autour) avant de proposer des actions, un projet.

Il précise que son travail est d'aménager un territoire et non de détruire ; le travail de rénovation sera fait sans démolition.

Les principaux points de réflexion du projet sont : Pas de démolition, la matière d'analyse existante et le diagnostic du site.

- **Seqens** rebondit en émettant qu'il n'y a pas d'engagement de sa part quant à la non-démolition ce à quoi Madame la Maire répond qu'il n'y aura pas de démolition du moins tant qu'elle sera Maire de la Verrière. Madame la Maire a confiance en la qualité du travail du promoteur aménageur et veut se battre pour aller devant l'ANRU avec un projet partagé.

- **Le cabinet Castro** rejoint Apollonia en disant qu'il faut partir de l'existant pour améliorer le quartier et présente des exemples de projets de rénovation d'autres villes en France.

Castro fait un premier diagnostic et met en avant les points positifs du quartier.

Il y a une valeur ajoutée d'intégrer le quartier dans la ville en le renforçant avec les rues et les espaces qui l'entourent.

Un tissage et tricotage du vide autour des bâtiments. Dessiner le vide qui est un lieu de rassemblement qui doit être embelli.

De plus, il y a également des contraintes comme les lignes électriques (possibilité de les enfouir sous terre) ou de les dévier.

- **Le Collectif du Bois l'Etang** met un accent sur la rénovation intérieure des logements, les espaces extérieurs et la co-construction. Ce à quoi Madame la Maire est favorable et précise au bailleur l'intérêt de travailler en parallèle sur la rénovation intérieure et extérieure.

Projet = Rénovation intérieure + Espaces extérieurs par la co-construction

- **Seqens** précise que le projet sera un projet de rénovation et non pas de réhabilitation. Travailler les espaces extérieurs tout en menant un programme de rénovation dans les logements.

- **Patrick Norynberg** propose que les cabinets d'architectes présentent un échéancier pour engager le projet de rénovation et l'organisation de travail pour construire avec les habitants. Les cabinets Castro et Apollonia répondent que le projet pourra être déposé à l'ANRU fin 2020.

- **La Déléguée du Préfet** rappelle que la réhabilitation des logements ne sera pas prise en compte par l'ANRU si l'aménagement extérieur et la vie de quartier ne sont pas de haute qualité.

3) Conclusion du CVV

Prochain CVV : 17 décembre 2019

Février 2020 : 1ère étape de projet présentée par les Cabinets Apollonia et Castro