



Objet	Analyse urbaine et paysagère de la Résidence Jean Zay Réunion de concertation n°1 du 22 mars 2012
Libellé & N° de projet	Mission d'accompagnement de la ville dans la définition et mise en œuvre du projet de réaménagement du secteur Jean Zay

Synthèse des interventions et remarques

Introduction de Monsieur le maire

- **Monsieur Le Maire introduit la réunion par un rappel du contexte administratif, des orientations délibératives et des objectifs du projet.**

L'engagement a été pris, au travers de la signature d'un protocole le 07 mai 2010 entre la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (CAHB), le Conseil Général des Hauts-de-Seine et le CROUS, de maintenir 1000 logements étudiants sur le site Jean Zay sur les 2000 existants. Les autres logements seront redéployés de façon plus homogène sur l'ensemble du département au regard des sites universitaires existants et en développement à raison de 1,2 logements reconstruits pour 1 logement démolé.

Monsieur le Maire rappelle le rendu de l'étude de l'Atelier Jean Nouvel en juin 2011 qui a permis d'apporter une lisibilité sur la faisabilité d'un réaménagement sur ce secteur.

Présentation par l'équipe d'étude

- **AVP (Atelier Villes et Paysages) présente le diagnostic du quartier**
 - Le contexte d'agglomération
 - L'analyse urbaine élargie
 - L'analyse urbaine ciblée

Questions et interventions du public concernant uniquement le projet d'aménagement en phase de diagnostic, réponses des élus

- **Questions de l'assemblée sur le logement étudiant :**
 - Quel est le plan de développement des logements étudiants à des prix abordables ?
 - La demande en logements étudiants est une véritable problématique à l'échelle de la région Ile de France, pourquoi les logements existants sont-ils démolis ?
 - Les lieux de vie dédiés aux étudiants ont été démolis, fermés ou revus à la baisse, en réduisant les capacités d'accueil. Les Amis de la RUA ont procédé à un recensement des besoins des étudiants. Ces derniers sembleraient vouloir maintenir des loyers à bas prix et conserver l'emplacement des résidences.
 - Le projet de la CAHB sur la réhabilitation du bâtiment A prévoit des logements d'une surface de 16 m². Les Amis de la RUA ne voient pas l'utilité d'avoir une si grande surface, qui aura forcément une incidence sur les loyers pratiqués.

- Quand sont prévus les travaux et comment vont-ils se dérouler ? Quel va être dorénavant le prix des loyers ?
- Les étudiants souhaitent être associés au projet.

- **Réponses des élus sur le logement étudiant :**

La CAHB, le Conseil Général des Hauts-de-Seine et le CROUS, ont décidé que 1000 logements étudiants seraient reconstitués sur le site. Les 1000 autres logements seront quant à eux reconstruits sur le reste de l'agglomération et du département (des projets sont déjà lancés ou livrés sur les villes d'Antony, Sceaux et Bourg-la-Reine).

Il est tenu compte de la pertinence des emplacements pour ces futurs logements en fonction des sites d'implantations des universités existantes ou en développement (plus particulièrement au Nord et au centre du département au vu des diagnostics actuels du CROUS).

Le Conseil Général des Hauts-de-Seine a pris l'engagement de reconstituer l'offre démolie en appliquant une majoration de 20%. Soucieux du manque de logements étudiants sur le territoire des Hauts-de-Seine, il a dès 2008 signé une convention avec le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche par laquelle il s'engage à faciliter la construction de 3000 logements étudiants supplémentaires d'ici 2014. Ce programme est en bonne voie

Selon le rapport d'activités de 2011 du CROUS, 39 855 étudiants étudient dans le secteur Sud du département et le CROUS ne reçoit que 5 541 demandes de logements. Les étudiants logés au CROUS sont satisfaits à hauteur de 78%.

A Boulogne/Nanterre (secteur centre), 56 713 étudiants y étudient, seules 3 354 demandes sont formulées. Pour les étudiants résidants, le taux de satisfaction atteint 36%.

Concernant les surfaces des logements, il est rappelé que la Région Ile-de-France a voté en 2009 un schéma départemental du logement étudiant se référant à des surfaces minimum de 18 m² dans des résidences de 100 à 150 logements bien intégrés dans leur quartier pour attribuer les financements potentiels.

Les projets de la CAHB se référeront ainsi pour les nouveaux bâtiments aux prescriptions de la Région.

Pour la réhabilitation des 300 logements du bâtiment A, le parti pris de la CAHB se justifie par la conservation du bâtiment le plus visible et le plus emblématique du quartier. C'est également le bâtiment le mieux conservé.

Les loyers des logements étudiants qui sont et seront appliqués sont ceux définis par le CROUS, proportionnels à la surface (soit 16€/m² valeur 2011). Il est nécessaire de rappeler que les chambres de la résidence Jean Zay sont aujourd'hui en majorité en très mauvais état, voire quasiment insalubres. Les nouveaux logements étudiants seront de véritables logements sociaux étudiants et ils continueront à être gérés par le CROUS.

- **Questions de l'assemblée sur l'aménagement futur du quartier**

- Quelle est la compétence de la commune sur l'aménagement d'un terrain qui n'est pas sa propriété ?
- Certains participants regrettent que la concertation n'intervienne que maintenant alors que certaines opérations sur le site sont déjà engagées.

- Aucune orientation ni proposition d'aménagement ne sont proposées ce soir.
- Qu'en est-il de l'étude de Jean Nouvel ?

Plusieurs propositions pourraient être faites :

- Faire table rase de l'ensemble du site en conservant quelques fragments mais quel serait le sens d'une résidence fragmentée ?
- Articuler les projets de développement en conservant la totalité de la résidence
- Créer un grand campus culturel incluant une programmation innovante à l'échelle des ambitions du Grand Paris.
- Qu'est ce qui a motivé le choix de réhabiliter le bâtiment A et de démolir le bâtiment C ?
- Pourquoi détruire le bâtiment H qui possède exclusivement des typologies de studios et 2 pièces qui pourraient facilement être rénovés et réhabilités ?
- Pourquoi avoir détruit le C il y a 2 ans alors que le terrain est resté en friche depuis et qu'aucun projet de réaménagement ne voit le jour ?
- Les Amis de la RUA exposent leur réflexion sur un projet d'aménagement qui projette de conserver l'ensemble des logements présents sur le site et de densifier en ajoutant environ 400 logements neufs.
- La question de ce quartier dépasse le cadre antonien car les étudiants sont internationaux.
- Un quartier mixte serait bénéfique pour ces étudiants.
- Quelles garanties sont données sur la reconstruction de logements à l'échelle du département et de la région ?
- Vous dites qu'il n'y a pas de projet, or la mairie a contacté l'entreprise STAE, implantée sur site en vue de son transfert à Wissous.
- Les étudiants veulent la réhabilitation et l'intégration à la ville des résidences.
- Pourquoi ne pas parler du projet de tramway ?
- Le bâtiment G sera-t-il détruit ou réhabilité car il est à proximité de ma parcelle ?
- Vous dites qu'il n'y a aucun projet mais que va-t-il se passer avec le bâtiment H ? Avez-vous prévu quelque chose ?
- Comment le réseau viaire aux abords du projet absorbera les voitures des 400 logements supplémentaires à raison de 2 voitures par logement ?

- **Réponses des élus sur l'aménagement futur du quartier :**

La Ville possède la compétence aménagement et urbanisme sur l'ensemble de son territoire et il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour mener une politique d'aménagement cohérente et d'envergure (pour exemple la réflexion engagée sur le secteur Antony Pôle et du quartier du Noyer Doré).

La Ville a missionné un bureau d'études pour établir le diagnostic de ce secteur et élaborer dans un second temps des propositions d'aménagement. La concertation engagée dans le cadre de la 1^{ère} phase permet de connaître les idées et les remarques des habitants et permettra, dans un second temps (avant l'été 2012), d'alimenter la définition du projet d'aménagement.

Les objectifs de ce secteur se caractérisent par :

- le développement d'une programmation urbaine mêlant du logement

étudiant neuf ou réhabilité avec une nouvelle offre de logement classique, des programmations à vocation économique essentiellement tertiaires et commerciales, de nouveaux espaces publics de qualité et des équipements publics utiles au quartier ou à l'ensemble de la ville.

- l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain, en créant et en favorisant des liaisons et des convergences tant avec le Parc de Sceaux qu'avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le centre-ville d'Antony.
- la conception du quartier dans une logique de développement durable affirmé et valoriser la présence de transports en commun existants (RER, bus, paladin) et projeté (tramway).
- L'objet de cette concertation est de définir particulièrement les typologies des logements désirés et leur localisation préférentielle, la place de la voiture en minimisant leurs circulations à l'intérieur du futur site et en priorisant un stationnement en sous sol, la typologie et la localisation des commerces, la présence de locaux d'activités, un ou des équipements publics.

Par ailleurs, la Ville souhaite maintenir des poches d'espaces verts.

Les actions déjà engagées par la CAHB sont la réhabilitation du bâtiment A à l'Est du site.

Le foncier occupé par l'entreprise STAE se trouve à l'extrême Ouest du site. Cette entreprise a été contactée par la CAHB afin de prendre connaissance de ses besoins et de son éventuelle relocalisation.

Le projet du tramway, actuellement mené par le Conseil Général des Hauts-de-Seine et le STIF est en limite Nord du quartier. Il ne rentre pas dans le périmètre opérationnel du secteur Jean Zay.

La Chartraine, résidence pour personnes âgées, située au sud Ouest du site, a pour projet d'agrandir sa structure existante pour créer un grand centre de gérontologie multi-accueil innovant. Cette extension nécessite la démolition du bâtiment H existant.

- **Questions de l'assemblée sur la concertation et ses modalités**

Comment prenez-vous en compte l'avis des étudiants et de la population?

- **Réponses des élus sur la concertation et ses modalités**

Deux phases de concertation sont prévues conformément au cadre législatif : une phase de concertation préalable à la définition des scénarii d'aménagement, dans laquelle nous nous trouvons, et une phase d'enquête préalable lorsque l'étude d'impact sera élaborée. Cette étape interviendra au plus tôt en fin d'année 2012.

Etapes suivantes

- Prochaine réunion de concertation : 26 juin 2012