



# Compte-rendu Réunion publique numérique

16 novembre 2021

## Projet de Renouvellement Urbain Quartier des Petits Prés *Ville d'Élancourt*



**Yvelines**  
Le Département



**Seqens**   
Groupe ActionLogement



**Nombre de participants connectés : 57**

## **Les intervenants :**

### **Ville d'Élancourt**

**Jean-Michel Fourgous**

Maire d'Élancourt, Président de SQY

**Thierry Michel**

1<sup>er</sup> Adjoint, délégué aux Finances et aux Travaux

**Anne Capioux**

2<sup>ème</sup> Adjointe, déléguée à la Réussite scolaire et au Numérique, Conseillère départementale

**Bertrand Chatagnier**

5<sup>ème</sup> Adjoint, délégué au Commerce et à l'Artisanat

**Frédéric Pelegrin**

7<sup>ème</sup> Adjoint délégué à l'Aménagement et à l'Urbanisme

**Elaam Buisson-Kanaksabee**

10<sup>ème</sup> Adjointe, déléguée à la Jeunesse, à la Politique de la Ville et au Logement

### **SEQENS**

**Marie Sizun**

Directrice déléguée 78

**Laurence Royer**

Responsable de secteur

**Adrien Terranova**

Chef de projet renouvellement urbain

### **1001 VIES HABITAT**

**Nicolas Bonhomme**

Responsable Equipe Habitat

**Marie-Laure Francois**

Chef de programmes résidentialisation

### **TRAIT CLAIR**

**Romain Moreau**

Directeur d'agence

**Gabrielle Trottmann**

Assistante de concertation

## PRÉAMBULE

M. Moreau ouvre la séance à 19h, il remercie les participants de leur présence et présente les intervenants. Ceux-ci présenteront le projet puis répondront aux questions qui leur seront posées en ligne.

Lors du rappel des règles de fonctionnement de la réunion numérique, M. Moreau indique comment les participants peuvent poser leurs questions grâce au système de chat qui est mis à leur disposition parallèlement à la visio-conférence.

### 1. LA CONCERTATION PRÉALABLE, M. Moreau

Le bureau d'étude Traitclair accompagne la ville d'Élancourt dans l'organisation de la concertation préalable du projet de réaménagement du quartier des Petits Prés. La concertation est un outil au service de la prise de décision des élus qui remplit également une obligation réglementaire en phase d'élaboration du projet, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation vise à :

- a. Informer le public sur le projet
- b. Répondre aux questions des habitants
- c. Enrichir le projet grâce à la connaissance que les habitants et acteurs locaux ont du territoire

La concertation préalable sur les Petits Prés a démarré le 8 novembre 2021 et se terminera le 17 décembre 2021. Un bilan sera présenté au conseil municipal.

### 2. DISCOURS D'INTRODUCTION, M. Fourgous

M. Fourgous remercie les participants, les élus, les référents techniques, les représentants des bailleurs et le cabinet Traitclair pour leur participation à cette réunion. Ce projet dessine un nouvel avenir pour le quartier des Petits Prés. C'est un grand projet, qui coûte cher mais qui est indispensable et très ambitieux.

Il peut enfin être réalisé grâce aux partenaires qui font confiance à Élancourt : le Département, qui finance à 50% le projet (et dont Mme Capioux est conseillère), l'agglomération (dont M. Fourgous est aussi président), et la région.

Parmi les grands projets d'Élancourt :

- Le vaccinodrome, qui est devenu une référence nationale (plus de 350 000 personnes vaccinées),
- Le projet de commissariat d'agglomération qui vient d'être validé et qui permettra d'augmenter la sécurité sur le territoire (principale préoccupation des administrés d'après un sondage réalisé),
- La colline qui a été retenue comme site hôte de l'épreuve de VTT pour les Jeux Olympiques 2024,
- Le projet d'aménagement des IV Arbres, qui jouxtera bientôt les Petits Prés.

La Ville d'Élancourt a beaucoup d'ambition, mais cela ne suffit pas. Il faut aussi aller chercher les moyens de la réaliser. Il faut gagner la confiance des grands partenaires territoriaux, sans lesquels une ville ne peut pas mener de grands projets au service de ses habitants, à l'image de celui qui est présenté ce soir.

50 millions d'euros vont être investis aux Petits Prés, c'est historique. Ce n'est pas la première fois que la Ville intervient dans le quartier. La mobilisation d'autant de partenaires autour d'un objectif commun, avec un budget de cette ampleur, est en revanche exceptionnelle : c'est une occasion unique d'améliorer durablement la qualité des habitants.

Élancourt, c'est « la ville à la campagne ». La Ville met tout en œuvre pour que cet art de vivre puisse bénéficier à tous ses habitants.

La Ville a besoin de l'avis de ses habitants concernant le grand projet qu'elle porte pour les Petits Prés, avec pour objectif de faire rentrer la nature dans le quartier et de lui assurer un avenir plus serein.

Le Maire remercie les participants pour leur attention et leur souhaite une très bonne réunion, avant de laisser la parole à l'équipe technique et politique.

### 3. LE CONTEXTE, M. Michel



#### • L'histoire du quartier

M. Michel remercie lui aussi habitants du quartier et les participants. Le projet concerne la zone en vert (cf image ci-contre) et plus précisément les logements collectifs. L'équipe municipale a déjà porté plusieurs projets de rénovation urbaine et dispose de partenaires très sérieux pour l'accompagner dans cette réalisation.

Les Petits Prés sont nés de l'époque de la Ville Nouvelle. Comme beaucoup de quartier des années 70, le secteur a vieilli d'où la nécessité d'entreprendre un projet plus fort, plus ambitieux bien que certains travaux aient déjà été entrepris.

En 2020, de nouvelles études ont été menées afin d'obtenir des financements et de fédérer des acteurs clés, partenaires publics et bailleurs, autour d'un projet global et collectif.

#### • Contraintes et atouts du projets

Ce grand ensemble a vieilli mais dispose de nombreux atout. Proche du centre-ville, il a une histoire que la Ville souhaite prolonger dans le cadre du projet d'aménagement présenté lors de la réunion.

Dans les années 2000, les quartiers enclavés, renfermés sur eux-mêmes, suivant le concept des années 70, ne sont plus adaptés malgré les travaux menés par la Ville et

les bailleurs. Pour exemple, du côté ville, la requalification du square Charles Perrault, les travaux dans les écoles, l'aménagement de l'entrée de quartier paysagée face au rond-point des Droits de l'Homme, du côté bailleur, les rénovations conséquentes de leur patrimoine. Toutes ces actions n'ont pas suffi à modifier durablement le cadre de vie et cela amène aujourd'hui à une réflexion globale pour porter un projet plus ambitieux.

Les équipements publics deviennent vétustes et les voiries se dégradent. On constate des problèmes de stationnement liés à l'augmentation du nombre de véhicules. Les locaux commerciaux ont vieilli et un sentiment d'insécurité s'est malheureusement installé.

Dans le même temps, les Petits Prés présentent beaucoup d'avantages : le quartier est central, proche des lignes de transports et des principaux axes routiers, doté de commerces appréciés et dynamiques, bien que nécessitant d'être rénovés. Il en est de même concernant les écoles centrales, qui doivent être réinventées suivant un concept plus moderne.

Élancourt c'est « la ville à la campagne », il faut faire rentrer beaucoup plus la nature dans le quartier, pour le rendre vivant et chaleureux. Les habitants y sont attachés. En ce sens, nous allons entreprendre une rénovation profonde et durable.

#### 4. LES ENJEUX DU PROJET

- **Les acteurs du projet, M. Michel**

Les acteurs publics et les bailleurs du quartier ont signé une convention de financement pour se mobiliser autour de ces grands principes.



- **Les grandes lignes directrices du projet, M. Pelegrin**

Les différentes études préalables réalisées concluent à la nécessité d'ouvrir le quartier sur la ville et de diminuer sa densité.

Les objectifs clés sont :

- **Ouvrir, verdir, clarifier** : Des démolitions seront réalisées, essentiellement sur le patrimoine du bailleur Seqens (68 logements concernés). Une décision difficile mais primordiale pour répondre à un projet contemporain. Il faut aussi créer des cheminements piétons, amener de la verdure, de l'éclairage, des jeux pour les familles et retravailler le stationnement pour fluidifier la circulation automobile.
- **Rénover, sécuriser et valoriser** : Les bailleurs vont opérer des rénovations à grandes échelles sur leur patrimoine. Les dernières normes environnementales seront prises en compte. Les performances énergétiques seront améliorées. Le centre commercial sera redessiné pour être plus visible et bénéficier à toute la ville. Les résidentialisations permettront de clarifier ce qui relève du domaine privé et du domaine public. Une diversification de l'offre de logement est prévue. Il s'agit aussi de repenser le lien entre habitat collectif et pavillonnaire, ainsi que les écoles, qui seront regroupées au sein d'un unique groupe scolaire. C'est aussi l'opportunité d'apporter de nouveaux services dans quartier.



Les écoles vont fusionner sur un seul et unique site moderne à côté d'une maison de service. La revalorisation des voiries et de l'espace public invite chacun à circuler de quartier en quartier. En ce qui concerne les commerces, l'idée est de travailler leur apparence et leur stationnement pour faciliter leur accessibilité.

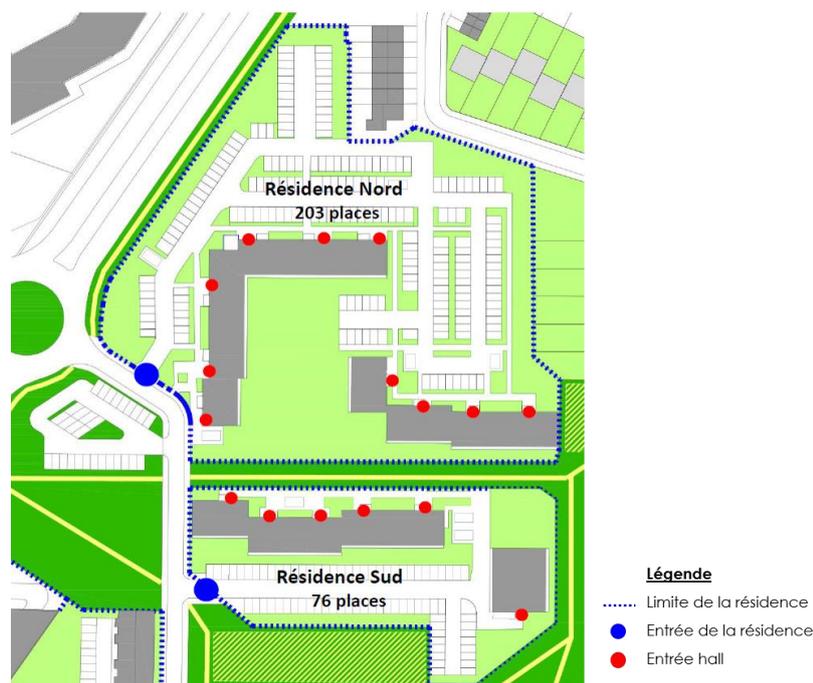
En lieu et place de l'école des Boutons d'or, des logements individuels et collectifs seront construits de manière à travailler la « couture » avec la zone pavillonnaire des Petits Prés.

L'objectif est de faire la part belle aux piétons, au paysage et à la nature.



- La création de 4 résidences fermées.
- La restructuration du parking aérien.
- La réhabilitation de 162 logements avec environ 8 millions d'euros investis. Les travaux prévus concernent, entre autres, les parties communes, les façades, les salles de bain, l'amélioration des performances énergétiques, les résidentialisations extérieures...
- La restructuration des rez-de-chaussée et des halls.
- La restructuration des cellules commerciales.

- **Patrimoine 1001 Vies Habitat, Mme François**



Sur le patrimoine de 1001 Vies Habitat, l'intervention vise à :

- La création de 2 résidences fermées.
- La démolition des boxes.
- La restructuration du parking aérien.

Une réhabilitation des logements a eu lieu et le processus de résidentialisation a déjà été initié. Le projet urbain permet de lui donner une plus grande ampleur.

Un travail sera aussi mené sur la gestion des déchets ménagers, avec la création de locaux dédiés à l'extérieur. L'objectif est également d'embellir les parkings et les espaces verts ainsi que de reprendre l'éclairage. Le projet n'est pas finalisé, le bailleur souhaite démarrer les travaux l'année prochaine.

- **Résidence Mozart (copropriété I3F), M. Pelegrin**



Ici, vous découvrez plus en détails les travaux envisagés autour de la résidence Mozart. Anciennement composée de logements sociaux du bailleurs I3F, cette résidence a fait l'objet d'un programme d'accession sociale à la propriété, elle est donc désormais principalement gérée en copropriété.

L'objectif dans le cadre du projet de rénovation global et avec le soutien de la Municipalité, c'est de pouvoir soutenir des travaux conséquents :

- La création de 2 résidences fermées.
- La restructuration du parking aérien.
- L'accès au parking souterrain commun de la copropriété.
- La démolition de l'annexe de l'Agora.

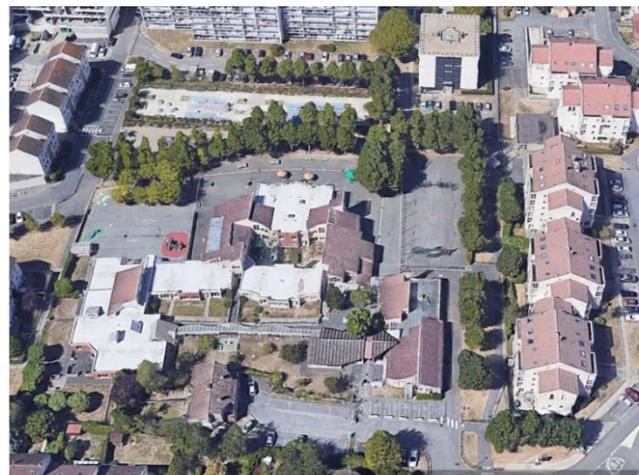
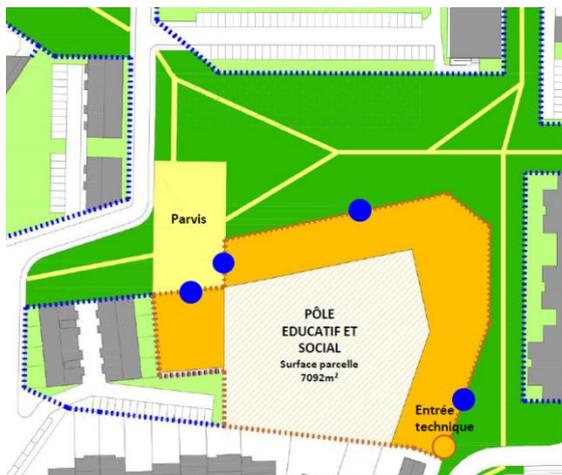
- **Logements construits, M. Pelegrin**



Ils seront créés aux alentours de la rue Kepler et en lieu de l'école maternelle des Boutons d'or, dont les activités seront reprises dans un unique groupe scolaire.

- Environ 30 logements
- Lot A : Dizaine de maisons individuelles
- Lot B : vingtaine de logements intermédiaires
- Prolongement de la rue Kepler

- **Les équipements publics construits, M. Pelegrin**



**Légende**

- ..... Limite du groupe scolaire
- Entrées des bâtiments
- Entrée parking

Le projet prévoit de créer un nouvel équipement public composé :

- d'un groupe scolaire qui reprendra l'entiereté des classes primaires et maternelles (de 15 à 18 classes environ)
- d'une maison des services (par exemple : bureau d'information jeunesse, pôle emploi, pôle d'accès aux droits...)

- **Plusieurs perspectives du projet**



## 5. FINANCEMENT ET CALENDRIER

- **Le financement du projet, M. Pelegrin**

L'association des bailleurs et des collectivités locales a permis de monter un financement au cours des derniers mois, avec près de 50 millions d'euros d'investissement prévus.

### SUBVENTIONS

Département des Yvelines	22,9 M€ (au titre du plan de renouvellement urbain « Prior »)
Saint-Quentin-en-Yvelines	4,9 M€

### MAITRISE D'OUVRAGE (propriétaires du patrimoine et des infrastructures)

Ville d'Élancourt	5,7 M€
Saint-Quentin-en-Yvelines	0,9 M€
Seqens	10,6 M€
1001 Vies Habitat	3,2 M€

- **Le calendrier du projet, M. Pelegrin**



Le calendrier est prévisionnel et fera l'objet d'ajustements au fur et à mesure de l'avancement du projet.

## **6. LES PROCHAINES ETAPES DE LA CONCERTATION, M. Moreau**

Le dossier complet de la concertation préalable comprenant toutes les informations sur le projet peut être consulté :

- à l'Hôtel de Ville
- sur les sites internet : [elancourt.fr](http://elancourt.fr) et [sqy.fr](http://sqy.fr)

Les habitants sont invités à donner leur avis jusqu'au 17 décembre 2021 dans le registre des observations disponible à l'Hôtel de Ville, par courrier (*Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle, 78990 ÉLANCOURT*) ou par mail à l'adresse [prior.petitspres@ville-elancourt.fr](mailto:prior.petitspres@ville-elancourt.fr).

## **7. CONCLUSION, M. Michel**

M. Michel remercie encore une fois les participants. Le projet vient tout juste de démarrer et est encore en phase de concertation suivant des grandes lignes directrices présentées ; ce qui explique que la Ville ne soit pas toujours en mesure d'apporter une réponse précise à toutes les questions posées. Le premier adjoint remercie encore tous acteurs présents lors de la réunion et salue leur mobilisation et leur volonté de faire évoluer la Ville et notamment les Petits Prés.

La nécessité d'ouvrir le quartier et d'y introduire de la verdure est renforcée par les attentes qui se sont exprimées lors de la crise sanitaire. Le premier adjoint conclue en affirmant que l'équipe municipale fera tout pour qu'Élancourt reste « une ville à la campagne » dans les années à venir.

## 8. QUESTIONS-RÉPONSES

### • LES LOGEMENTS

Plusieurs participants s'interrogent sur le **processus de relogement** pour les personnes concernées par les démolitions. À ce sujet, Mme Sizun (Seqens) explique qu'**une enquête sociale démarrera le 24 novembre** et permettra de prendre connaissance de la situation des habitants, de recueillir leurs souhaits et leurs besoins. Le bailleur dispose d'environ 100 000 logements en Île-de-France dont **5000 sur Saint-Quentin-en-Yvelines** et se dit « rassuré » concernant sa capacité à reloger 65 familles, y compris au sein même du quartier.

Les **propositions de relogement seront émises à l'issue de l'enquête, à partir de février prochain et tout au long de l'année 2022**, avec pour objectif de dessiner des « parcours positifs », représentant une opportunité pour les habitants.

Le bailleur fait aussi part de sa volonté d'accompagner au mieux les familles : toutes les demandes sont enregistrées et une réponse y sera apportée, même si ce n'est pas toujours dans l'immédiat au vu des délais de l'opération.

Un participant demande en quoi consisteront **les résidentialisations**. Mme Sizun (Seqens) rappelle que celles-ci serviront à **marquer la différence entre les espaces publics et privé. Le programme n'est pas encore défini**, le bailleur affirme vouloir **l'élaborer en concertation avec les habitants**, en travaillant sur les éclairages, le contrôle des accès aux bâtiments et les cheminements par exemple. Mme François (1001 Vies Habitat) précise que les **travaux ont déjà démarré** sur son patrimoine et que **la réflexion sur les espaces extérieurs est encore en cours**.

Mme Sizun (Seqens) explique que les travaux de réhabilitation et de résidentialisation n'entraîneront **aucune augmentation de loyer**. M. Bonhomme (1001 Vies Habitat) abonde dans le même sens, tout en précisant qu'une contribution est demandée aux locataires en ce qui concerne le partage des gains réalisés grâce aux travaux de rénovation énergétique.

Un participant demande si des panneaux solaires pourront être posés sur le toit des résidences à l'occasion des réhabilitations afin de **développer le recours aux énergies renouvelables**. À ce sujet, Mme Sizun (Seqens) rappelle que **les travaux visent à améliorer l'étiquette énergétique des logements** et explique que la question pourra être étudiée, bien que la pose de panneaux solaires ne soit pas toujours une option rentable pour des bâtiments de la taille des résidences concernées.

Plusieurs participants posent des questions concernant **les constructions neuves** : seront-elles à vendre ou à louer ? **« Rien n'est arrêté »** à ce stade. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique qu'il n'y a pas encore de promoteur.

**La gestion des ordures ménagères** dans le cadre du projet fait aussi l'objet d'interrogations. Mme Sizun (Seqens) explique que cette **question sera abordée avec l'agglomération, en concertation avec les partenaires du projet et les habitants**.

Plusieurs participants veulent savoir quel sera le **programme d'I3F pour accompagner les habitants**. À ce sujet, M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique que **la Ville travaille déjà avec**

**le bailleur** sur des grandes orientations d'aménagement (concernant par exemple les parkings et les résidentialisations) visant à satisfaire les propriétaires.

## • LES ESPACES PUBLICS

Un habitant demande si **les arbres entre le city-stade et les pavillons rue Kepler seront préservés**. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) répond que **l'objectif du projet est d'amener de la verdure dans le quartier**, bien qu'il arrive que certains arbres doivent être coupés en raison de leur vieillissement ou de maladies. À ce stade, il est encore trop tôt pour répondre.

Plusieurs participants souhaitent en savoir plus concernant **le futur parvis**. M. Pelegrin (7<sup>ème</sup> Adjoint) explique que l'objectif est **d'ouvrir une perspective et de travailler sur le paysage**, de refaire la voirie et d'**améliorer l'accessibilité** aux équipements.

Interrogé concernant **l'accessibilité du quartier et des équipements** pour les personnes à mobilité réduite, M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique que **le projet permettra de réaliser une mise aux normes globale**, suivant les obligations réglementaires, tout comme en ce qui concerne le **développement durable**.

## • LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Plusieurs participants s'interrogent concernant **la scolarisation des enfants pendant que le groupe scolaire sera en travaux**, étant donné les démolitions prévues. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) répond que les **écoles actuelles continueront de fonctionner tant que le nouveau groupe scolaire ne sera pas livré**.

Un participant s'interroge concernant la **taille du futur groupe scolaire**. À ce stade, **4000 m<sup>2</sup> sont envisagés**, répond Mme Capioux (2<sup>ème</sup> Ajointe). Interrogée concernant sa configuration future, elle précise que le fait de **retourner la cour permettra de renforcer le sentiment de sécurité de ses usagers**. M. Pelegrin (7<sup>ème</sup> Adjoint) explique que **les cheminements y menant seront retravaillés** pour en faire un lieu de promenade agréable pour les familles. Mme Capioux (2<sup>ème</sup> Ajointe) ajoute que l'idée est d'ouvrir l'école sur le quartier et le bâtiment sera adapté pour **accueillir les outils numériques** qui changent les manières d'enseigner. Les salles de classe seront aérées, claires, suffisamment grandes pour accueillir le **meublement adapté**. Le city-stade sera remodelé aussi à l'intérieur même du groupe scolaire.

Plusieurs participants posent des questions concernant **le fonctionnement envisagé** pour le futur groupe scolaire. La Ville a déjà **rencontré les directrices d'écoles** pour échanger à propos du projet, qui fera l'objet d'un **dialogue permanent avec les enseignants**, explique l'adjointe.

Interrogée concernant la **relation avec les riverains immédiats de l'école**, Mme Capioux (2<sup>ème</sup> Adjointe) explique qu'il y aura une **concertation** et que tout sera fait de manière à ce que les **travaux génèrent le moins de nuisances possible**, en les réalisant pendant les vacances scolaires par exemples.

M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) précise que l'actuelle « Agora » sera conservée dans son état actuel avec ses missions. **Seule la maison des enfants sera transférée dans la maison de service**. Un participant demande quel sera le public visé par le nouvel équipement

prévu à côté de l'école. Mme Capiaux (2<sup>ème</sup> Adjointe) répond que la Ville souhaite créer une **maison de service à vocation intergénérationnelle**, en vue d'accompagner les habitants dans leurs démarches au quotidien, quel que soit leur âge.

Interrogé concernant les **alternatives à proposer aux jeunes du quartier**, M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique que la Ville compte réaliser le projet en se mettant à **leur écoute** pour répondre aux attentes des habitants.

## • LES COMMERCES

Plusieurs participants demandent si **les commerces actuels resteront ouverts**. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) rassure les participants concernant la volonté de la Ville de les maintenir autant que possible, puisque l'objectif du projet est de **dynamiser la zone commerciale, sans rupture d'activité** pour les commerçants.

## • LA SÉCURITÉ

Plusieurs participants demandent ce qui sera fait pour **renforcer la sécurité dans le quartier**. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique que **les résidentialisations contribueront à régler de nombreux problèmes** de ce point de vue. Pour le reste, c'est à la **police nationale** d'y veiller.

Interrogé concernant **l'association de la police et des pompiers à l'élaboration du projet**, M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) explique que **ceux-ci font part de leur vision** pour réaliser les aménagements adéquats. Il rappelle aussi l'obligation réglementaire de veiller à leur capacité d'intervention dans le cadre du projet d'aménagement.

Un participant demande si le nombre de **caméras de surveillance pourra être augmenté** à l'occasion des travaux. M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) répond que la question **sera étudiée**, même si la Ville ne peut pas surveiller les bâtiments privés, d'après la loi. M. Pelegrin (7<sup>ème</sup> Adjoint) explique que chacun des aspects du projet fera l'objet d'une commission technique et d'une concertation dédiée. Mme Sizun (Seqens) explique que Seqens dispose déjà de caméras et que le **dispositif pourra être renforcé** dans la mesure où le bailleur souhaite rouvrir certains parkings.

**Les patrouilles seront-elles renforcées** dans le cadre du projet ? La Ville présente un projet d'aménagement urbain et ne peut s'exprimer concernant ce qui relève des **prérogatives de la police nationale**, répond M. Michel (1<sup>er</sup> Adjoint) tout en soulignant la volonté d'amener plus de tranquillité dans le quartier dans le cadre du projet.

## • L'IMAGE DU QUARTIER

Un participant demande si le **nom du quartier sera changé**. La question ne se pose pas aujourd'hui, répond M. Michel, mais elle **pourra éventuellement être envisagée si les habitants le souhaitent**.

La réunion se clôture sur les remerciements de l'équipe municipale aux participants pour leur implication dans le projet.