

COMPTE-RENDU
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE
Direction Départementale du Val d'Oise
- 25 Novembre 2019 -

Participants :

Pour la CNL

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| ○ Madame Nicole BENKIRANE | Eaubonne République |
| ○ Madame Annie CARTIER | Eaubonne République |
| ○ Madame Alberte CHAPPUIS | Garges Dame Blanche Nord |
| ○ Monsieur Paul PINCHON | Administrateur |

Pour la CGL

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| ○ Madame Fatima KHALDI | Garges Dame Blanche Nord |
| ○ Monsieur Bruno PIRIOU | Garges Dame Blanche Nord |

Pour l'AFOC

- | | |
|---------------------------------|---------|
| ○ Madame Léone PINEAU-O'DONOVAN | Sannois |
|---------------------------------|---------|

Pour la CLCV

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| ○ Monsieur Abdelali JANNAT | Eaubonne (Invité) |
| ○ Monsieur Bernard RAOUT | |

Pour I3F

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| ○ Marie-Laure LEMOINE | Directrice Départementale |
| ○ Driss EL KOUCHE | Responsable Habitat |
| ○ Vincent MONTILLY | Attaché Rénovation Urbaine |

Ordre du jour :

1. *Présentation générale du Projet de Renouvellement Urbain de Garges Dame Blanche Nord*
2. *Visite d'immeubles réhabilités*

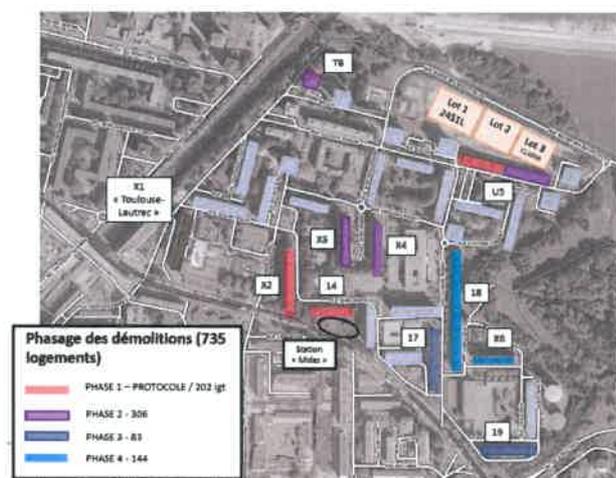
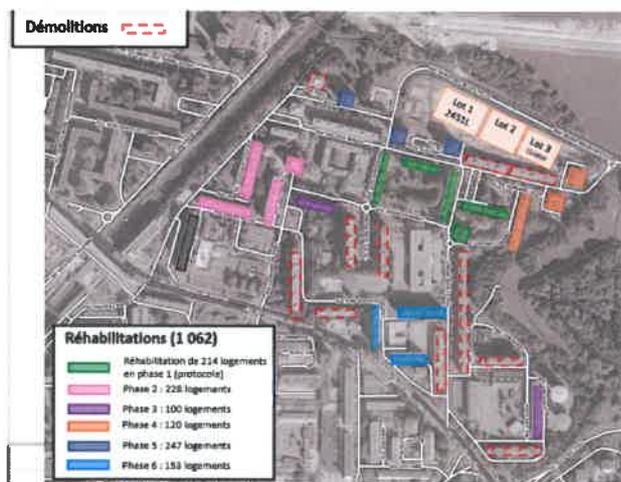
La réunion débute à 10 h 10 par un tour de table et la présentation par Vincent MONTILLY du projet NPNRU de Garges-lès-Gonesse Dame Blanche Nord.

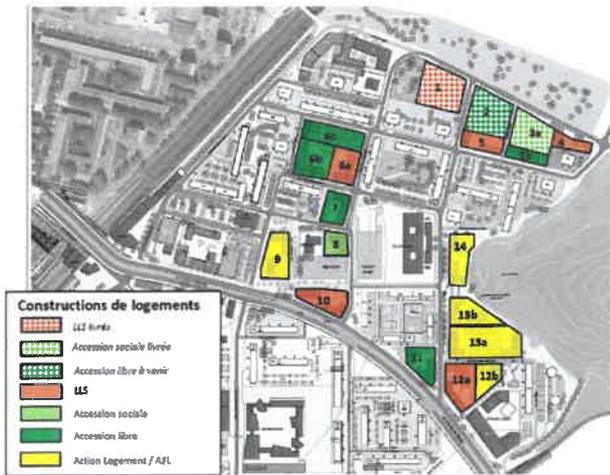
1. Présentation du projet Garges DBN

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

Le projet a été présenté le 16 Mai 2019 par la Ville de Garges-lès-Gonesse et par la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France en comité d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Il porte sur les conditions d'habitation, sur les équipements et plus globalement sur l'amélioration de l'environnement urbain du quartier de la Dame Blanche Nord.





ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES AU 7 NOVEMBRE 2019

Bâtiments 14 (7-11 Corot), X2 (13-21 Corot) et U5 (3-4 Delacroix et 4-5 Léger)

Situation des ménages	Bât 14	Bât X2	Bât U5	TOTAL
Logements vacants avant enquête sociale	3	4	3	10
Départs spontanés / expulsions	3	13	2	18
Relogements parc I3F	40	73	19	132
Relogements hors I3F		4	3	7
Total logements vides	46	94	27	167

Baux associatifs et institutionnels	2	1	0	3
Occupation sans titre				0
Autres situations (procédure en cours)				0
Total logements sans relogement	2	1	0	3

Ménages ayant accepté une proposition	0	18	7	25
Ménages en proposition	0	0	4	4
Ménages pré-positionnés	0	0	2	2
Ménages sans propositions en cours	0	0	1	1
Total des ménages à reloger	0	18	14	32

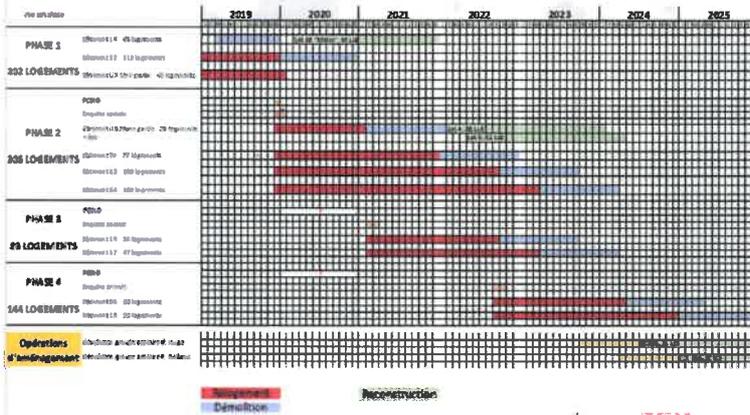
TOTAL GENERAL	48	113	41	202
Logements à libérer (dont locaux + OST)	0	18	14	32
Taux occupation (dont locaux + OST)	0%	16%	34%	16%
- Décohabitations pré positionnées	0	1	1	2
Décohabitations proposition en cours	0	0	0	0
Décohabitations proposition acceptée	0	5	1	6

Bilan logements ayant servi aux relogements NPNRU Garges-lès-Gonesse (locataires + décohabitants)

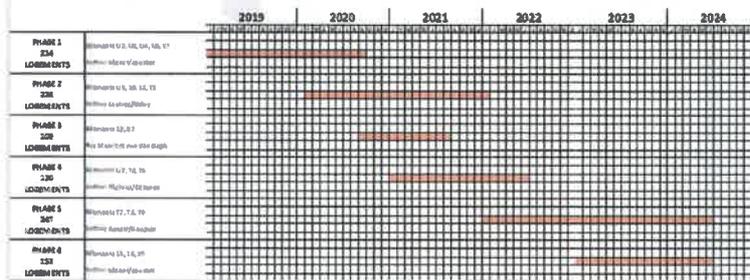
Réservataires	Typologie						Total	
	F1	F2	F3	F4	F5	F6		
Convention échue	2	29	37	22	13	1	104	61%
Sans réservataires		12	13	5	2		36	20%
Mise à disposition préfecture				4	1	1	6	3%
Action logement				2	1		3	4%
Préfecture	0	2	2	2	1	3	10	6%
Mairie			2	1			3	2%
Conseil Général		1	1				2	2%
Conseil Régional		1	1				2	2%
Entreprise		1					1	1%
Total	2	46	61	40	18	5	172	100%

Localisation	Typologie						Total
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	
GARGES CENTRE	1	2	3	6			12
GARGES DBN	1	22	17	16	7	4	67
GARGES DBO		11	10	3	3		27
GARGES DOUICETTES		1	4	1			6
GARGES MUETTE		3	9	7	2		21
DEUL LA BARRE			1				1
DOMONT			1				1
ENGHEN LES BAINS		1	1		1		3
EZANVILLE	1	1	2		2		6
GONESSE				1	1	1	3
GROSLAY				1			1
MARLY LA VILLE				1			1
MONTMAGNY			2	1			3
SOISSY ST MONTMORENCY	1	3					4
ST BRICE SOUS FORET			1				1
TAVERNY				3			3
SARCELLES		1	3	1	1		6
MONTMORENCY		1	1				2
92 COURBEVOIE		1					1
76 PARIS XIX			1				1
94 CHARENTON			1				1
Total général	2	46	65	42	18	5	179

PLANNING PREVISIONNEL DES RELOGEMENTS ET DEMOLITIONS



PLANNING PREVISIONNEL DES REHABILITATIONS



Démolition – Reconstruction secteur « Midas »



48 logements PLUS, PLAI, PLS

Rez-de-chaussée commercial

Réhabilitation Phase 1 – 214 logements, 5 bâtiments



SITUATION

Année de Construction : 1964
Nombre de bâtiments : 5
Nombre de logements : 213

BÂTIMENT U2
2, 4, 6 & 8 rue Prognon
Rd+0 - 98 Logements

BÂTIMENT U3
1, 3 & 5 rue Prognon
Rd+0 - 89 Logements

BÂTIMENT U4
1 & 2 place Eugène Delacroix
33 & 17 rue Claude Bernard
Rd+0 - 44 Logements

BÂTIMENT U5
2, 4 & 6 allée Gustave Courbet
Rd+0 / Rd+1 - 81 Logements

BÂTIMENT U7
1 rue Gustave Courbet
Rd+0 - 47 Logements

Réhabilitation Phase 1 – 214 logements, 5 bâtiments



Programme de travaux :

- Clos couvert (toitures terrasses, façades, menuiseries extérieures)
- Parties communes (Halls, escaliers et paliers d'étages)
- Parties privatives (pièces humides, électricité, portes palières, chauffage et ventilation)
- Equipements techniques (chauffage, ventilation, électricité, plomberie)

Site web dédié au projet de rénovation urbaine
Polegarges3f.fr



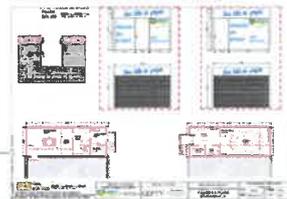
Groupe de travail locales –
Réhabilitation Phase 2



Courrier d'information – Validation
du dossier de convention



Construction de la maison du projet



Vincent MONTILLY précise que c'est un projet partenarial entre la Ville, la Communauté d'Agglomération et 3F.

Madame KHALDI demande quels logements vont être construits, le site est pourvu actuellement de grands appartements et s'interroge également sur la nécessité de la démolition/reconstruction.

Vincent MONTILLY confirme que la tendance n'est plus aux grands logements mais que le nombre de relogements sur le quartier est très important.

Marie-Laure LEMOINE indique qu'une majorité des relogements sont réalisés sur la ville de Garges.

Monsieur PINCHON demande si les relogements sont gérés en interne ou en externe.

Vincent MONTILLY répond que c'est le cabinet LE FRENE qui a été sélectionné dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale).

Madame KHALDI informe que pour les immeubles déjà démolis, la majorité des relogements s'est fait hors Garges et que les locataires actuellement concernés sont inquiets de quitter leur quartier.

Vincent MONTILLY répond que c'est seulement une partie des locataires qui a quitté la commune, entre autre pour des souhaits personnels.

Marie-Laure LEMOINE ajoute que sur 179 logements ayant servi aux relogements, 133 se trouvaient sur la ville de Garges.

Vincent MONTILLY précise que les relogements dans le cadre d'une démolition sont très encadrés par la loi, que le bailleur a l'obligation de faire 3 propositions sur la résidence actuelle et dans un rayon de 5 kms et que le patrimoine du Val d'Oise est mobilisé (logements bloqués en amont) pour satisfaire au mieux les locataires.

Driss EL KOUCHE indique également que certaines familles ont pu revenir sur le quartier de la Muette qu'elles avaient quitté à l'époque de la réhabilitation.

Monsieur RAOUT évoque la possible difficulté de gestion entre locataires et copropriétaires.

Driss EL KOUCHE répond qu'il n'y a aucun problème de gestion.

Vincent MONTILLY évoque l'opérateur Foncière Logement, à qui des fonciers seront cédés pour la réalisation de programmes de logements locatifs intermédiaires.

Monsieur PIRIOU demande comment se font les ventes de terrains appartenant à 3F à l'issue des démolitions de logements sociaux

Vincent MONTILLY répond que 3F est propriétaire de la majorité du foncier et que les fonciers libérés à l'issue des démolitions seront cédés à l'opérateur Grand Paris Aménagement, pour leur viabilisation avant revente à des promoteurs, à la collectivité ou à Foncière Logement, pour la réalisation de nouvelles constructions.

Madame KHALDI demande s'il y aura des petits et des grands logements et si ce sera bien les propriétaires qui vont habiter leur logement.

Driss EL KOUCHE répond que pour l'accession sociale, l'objectif est d'être occupant, que pour Action Logement, c'est de la location et que pour l'accession libre, 3F ne peut maîtriser les occupants des logements.

Vincent MONTILLY informe de la création d'un espace pour les locataires, « la Maison du Projet » qui sera inauguré le 16 Décembre. Ce sera un lieu d'exposition avec une salle de réunion et un bureau pour l'agent de développement local qui sera l'interlocuteur des habitants ainsi qu'un site Web dédié aux programmes de Garges-lès-Gonesse (<http://polegarges3f.fr/>).

Monsieur PIRIOU demande comment va être gérée la distribution énergie.

Vincent MONTILLY répond que la chaufferie à terme sera démolie mais que les canalisations seront conservées. Il est envisagé le raccordement au réseau grand ensemble de Sarcelles, rattachement à Dalkia, avec une énergie renouvelable à plus de 50 %. L'offre est en cours.

Madame BENKIRANE demande s'il y aura une 3^{ème} ligne de quittance.

Marie-Laure LEMOINE répond que ce n'est pas prévu pour l'instant.

Madame KHALDI évoque le problème de stationnement, source d'incivisme. L'Association C'Ton Droit a proposé un stationnement provisoire.

Driss EL KOUCHE informe que la Mairie a tenu compte du besoin en stationnement et qu'il est prévu 2 places à partir des logements type F2, et 1 place pour les logements sociaux.

Vincent MONTILLY répond que 3F est preneur des informations qui remontent des locataires par le biais des associations de locataires et qu'un courrier aux habitants va être adressé leur indiquant suivant les adresses, les différentes phases et le processus des relogements.

2. Visite du site Gargès Dame Blanche Nord

Visite du site et échange avec les participants.



Fin de la réunion à 12 h00
