

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 17/05/2018

Délibération n°5

OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT PAUL HOCHART : BILAN DE  
CONCERTATION

-;-

L'an deux mille dix huit, le dix sept mai, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le neuf mai, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, M. Clément DECROUY , Mme Karen CHAFFIN, M. Pascal LESSELINGUE , Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, Mme Mélanie NOWAK, Mme Myriam SEDDIKI, M. Bernard DUPIN, M. Daniel AUBERT , Mme Katherine GAVRIL, M. Patrick ANDROLUS, M. Pascal PROVENT, M. Jean-Claude ROY, Mme Marine RENAVVAND, M. Dominique SERVANTON , M. Luc PEYRE, M. Pierre COLBAULT, Mme Jacqueline GEYL, M. Stéphane COLONEAUX, Mme Miène COITOUX, Mme Fabienne HEILBRONN, Mme Sylvie BERLINE.

**ETAIENT REPRESENTES :**

Mme Françoise SOURD représentée par M. Fernand BERSON  
Mme Élodie LEMAITRE représentée par M. Clément DECROUY  
Mme Laure HUBERT représentée par Mme Karen CHAFFIN  
Mme Patricia FIFI représentée par M. Pascal LESSELINGUE  
M. Michaël MARTIAL représenté par Mme Anne-Laurence DELAULE  
M. Moncef BEN YAROU représenté par M. Dominique SERVANTON  
Mme Jacqueline STAPHORST représentée par M. Bernard DUPIN  
M. Pierre BONHOMME représenté par Mme Katherine GAVRIL  
Mme Diane SCEMAMA représentée par Mme Marine RENAVVAND  
Mme Aurélie RAPICAULT représentée par Mme Myriam SEDDIKI  
M. Patrick LANCIA représenté par M. Luc PEYRE  
Mme Yannick PIAU représentée par Mme Fabienne HEILBRONN  
M. Christophe RYSER représenté par Mme Jacqueline GEYL

**ABSENTS NON REPRESENTES :**

Mme Florence LABANDJI  
M. Abdoulaye BATHILY

**SECRETARE** : Mme Marine RENAVVAND

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MAI 2018**

Service : Urbanisme

**DELIBERATION N°5**

**OBJET : AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL HOCHART : BILAN DE LA CONCERTATION**

**Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT**

Dans le cadre du projet de reprogrammation de la ZAC Paul Hochart, le Conseil municipal a délibéré le 8 février 2018 pour définir les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement et pour solliciter l'Etablissement Public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre sur le lancement et la définition des modalités de la concertation préalable. Le Conseil territorial a délibéré à cet effet la 13 février 2018.

**1) Rappels des objectifs poursuivis et des modalités de concertation**

Le projet d'aménagement devait répondre aux objectifs suivants :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire d'une vingtaine de classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la relocalisation du foyer Coallia présent sur le site.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

Les modalités de concertation du public ont été définies de la manière suivante :

- Une réunion publique
- Un article au minimum dans le journal d'informations municipales et l'insertion d'une page dans le site internet de la Ville dans la rubrique Grands Projets
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public au service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture.

**2) La mise en œuvre de la concertation**



Les modalités de concertation mises en œuvre ont été les suivantes :

- Tenue d'un registre en mairie (service urbanisme)
- Réunion publique
- Publication d'articles dans le journal municipal « L'Hay' Le Mag »
- Diffusion de documents sur le site internet de la commune

Un registre à été mis à disposition du public à partir du 15 février 2018 au service urbanisme. Deux observations y ont été consignées.

*Réunion publique :*

Une réunion publique a été organisée le 6 avril 2018 à la maison de quartier « Lailier »

A cette occasion ont été rappelés l'historique de l'aménagement du site et les objectifs de la ZAC initiale, les opérations réalisées à ce jour et les facteurs d'évolution qui ont conduit à sa reprogrammation. Les enjeux et les objectifs ont ensuite été présentés avant d'aborder les premiers éléments de programmation et de bilan prévisionnel. Les premières intentions d'aménagement ont également été présentées.

L'ensemble des questions et des réponses apportées est synthétisé dans la partie « bilan de la concertation ».

La présentation des principaux enjeux de cette opération d'aménagement, menée dans le cadre du programme de renouvellement urbain, avait déjà été exposée lors de la réunion publique qui s'était tenue en 2016 pour présenter les enjeux du renouvellement urbain sur la ville.

*Publication d'articles :*

Des articles expliquant les enjeux et les objectifs du projet ont été rédigés dans les numéros d'avril et de mai 2018 du journal municipal « L'Hay' Le Mag ».

Enfin, Le diaporama de la réunion publique du 6 avril est disponible sur le site internet de la ville.

### **3) bilan de la concertation**

3.1 Synthèse de l'analyse des remarques du registre de concertation et des courriels reçus sur l'adresse spécifiquement créée pour la concertation.

Le registre comporte deux observations portant sur les sujets suivants :

- Le faible pourcentage d'activité économique notamment le long de la RD 7 dans la nouvelle programmation.
- Le prix relativement faible de la charge foncière estimée dans le bilan prévisionnel
- Une mixité sociale limitée (100 logements sociaux sur 800 logements au total)

- Une densification du secteur importante qui risque de dégrader le cadre de vie.

Enfin, dans l'une des deux remarques, il est fait état d'un manque de publicité pour la réunion publique du 6 avril.

### 3.2 Synthèse de l'analyse des questions et remarques formulées lors de la réunion publique du 6 avril 2018

Les thèmes et questions suivantes ont été abordés :

#### *Une activité économique sous-représentée par rapport au projet initial*

Le projet initial prévoyait 50% d'activité et 50% de logements. Le nouveau projet ne prévoit plus que des commerces et activités en pied d'immeubles pour 1 500m<sup>2</sup>. Le site doit pouvoir être attractif du fait de sa façade sur la RD 7 et de la présence d'une station de tramway.

#### *Une mixité sociale limitée.*

Faible pourcentage de logements sociaux (100 logements sur 800 au total) malgré une demande forte des habitants. Demande de plus de diversité dans la typologie des logements. Est évoqué le fait que le secteur aurait notamment pu servir à la reconstitution des 200 logements démolis sur le secteur Lailier dans le cadre d'une opération tiroir prévoyant la reconstruction des nouveaux logements avant la démolition des logements d'13F.

#### *Une charge foncière sous-estimée et un bilan dans lequel n'apparaît pas les recettes liées à la vente des terrains d'assiette de la future gare.*

Il est évoqué le fait que le prix de la charge foncière qui apparaît dans le bilan financier semble sous-estimé par rapport aux prix du marché.

Une autre remarque tient au fait que la recette de la vente des terrains d'assiette de la gare devait être destinée à la reconstruction des groupes scolaires sur Lailier et sur Hochart et devrait à cet effet apparaître dans le tableau des recettes.

#### *La densification du secteur*

Certaines personnes s'inquiètent de la densité de construction proposée et des incidences sur le cadre de vie.

#### *Incidence du projet pour la circulation et le stationnement*

Des remarques portent sur l'incidence d'un tel projet sur la circulation et le stationnement déjà difficiles aux abords de ce quartier.

#### *Répartition des nouveaux équipements publics entre Hochart et Lailier*

Certaines questions portent sur la construction d'équipements publics au sein du secteur et sur la répartition des équipements scolaires et sportifs entre le projet de la pointe Hochart et celui de Lailier-Bicêtre.



### 3.3 Réponses aux remarques et questions

#### *L'activité économique :*

Concernant la place de l'activité économique dans le nouveau projet, il est rappelé que la cause principale de l'abandon du projet initial est l'effondrement du marché de l'immobilier d'entreprise depuis la fin des années 2000 et de l'incapacité de l'aménageur à mettre en oeuvre le projet qui lui a été confié par la municipalité en 2007. La commune a souhaité d'une part tenir compte de l'évolution de ce marché dans la programmation de son nouveau projet et, d'autre part, privilégier une stratégie d'implantation de l'activité économique à une échelle plus large pour prendre en compte l'arrivée de la gare des Trois communes, cette dernière apparaissant plus attractive et plus pertinente pour l'implantation d'activités.

Dans le cadre des études menées pour le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, une étude économique et de programmation en immobilier commercial et d'entreprises a été réalisée par le cabinet Cushman & Wakefield sous l'égide de L'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre. Cette étude estime le dimensionnement des locaux commerciaux et d'activité dans une fourchette comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 500m<sup>2</sup> sur le secteur Hochart. La programmation du nouveau projet d'aménagement propose 1 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité commerciale.

#### *La mixité sociale :*

En ce qui concerne la mixité sociale, elle s'apprécie à l'échelle du quartier. Le quartier Lallier-Hochart est actuellement largement dominé par le logement locatif social (74%). L'objectif du renouvellement urbain est bien de rééquilibrer la répartition entre le locatif social et l'accession à la propriété. Ce rééquilibrage nécessite donc la construction d'une proportion plus importante de logements en accession à la propriété.

Par ailleurs, l'ANRU préconise de ne pas reconstituer les logements démolis dans les quartiers politique de la ville dont font partis les secteurs Lallier et Hochart. Néanmoins, compte tenu du souhait d'une majorité d'habitants des 200 logements démolis de rester sur la ville, la commune a souhaité reconstituer 100 logements à proximité de la gare, 50 sur l'opération Paul Hochart (qui viennent compléter les 50 logements à reconstituer de la démolition de l'immeuble du 110, rue de Bicêtre) et 50 en centre-ville sur l'opération Locarno, soit une reconstitution sur le quartier de Lallier de 75% des logements.

En ce qui concerne d'éventuelles opérations « tiroir », le phasage des démolitions sur Lallier et celui des premières livraisons de constructions sur Hochart risquent de ne pas correspondre.

#### *Le bilan financier prévisionnel et l'estimation de la charge foncière :*

Les recettes, hors subvention et participation de la ville au titre des équipements, ont été estimées à 34 000 K€. Elles comprennent les recettes liées à la vente des 6 400 m<sup>2</sup> pour le logement social sur la base d'une charge foncière de 350€/m<sup>2</sup>, soit une recette estimée de 2 240 K€. La vente des charges foncières pour la reconstitution du foyer Coallia (4 500m<sup>2</sup>) est quant à elle estimée à 1 800 K€. La recette provenant des charges foncières pour le logement en accession est donc d'environ 29 960K€.



Cette recette correspond à la vente des 42 100 m<sup>2</sup> destinés au logement autre que le locatif social et le foyer Coallia. Sur cette surface, il convient de déduire environ 8 000 m<sup>2</sup> de charge foncière cédés à titre gratuit à Action Logement conformément au règlement de l'ANRU. La charge foncière pour le logement en accession (environ 34 100 m<sup>2</sup>) est donc estimée à environ 880 €/m<sup>2</sup>.

Ce prix apparaît nettement supérieur à l'estimation de l'aménageur SADEV 94 qui proposait en 2016 une charge foncière pour les logements en accession à 700€/m<sup>2</sup>.

Sur le tableau du bilan prévisionnel présenté en réunion publique, la recette provenant de la vente des terrains d'assiette de la future gare à la SGP est intégrée dans la participation de la ville estimée à 15 800 K€ HT.

*La densification du secteur, les incidences du projet sur la circulation et le stationnement :*

Le schéma urbain proposé s'articule autour de plusieurs éléments permettant une densification de ce secteur :

- La présence d'une station du tramway à proximité immédiate des futures constructions
- Une nouvelle trame viaire qui permettra le décloisonnement du secteur et une meilleure fluidité de la circulation
- La réalisation du prolongement de la coulée verte jusqu'au parc départemental de Chérioux qui apportera un espace de respiration au cœur du nouveau quartier

La qualité de l'aménagement des espaces publics dans ce secteur actuellement en friche participera à l'amélioration du cadre de vie.

Dans le cadre du NPNRU, une étude de circulation, prenant notamment en compte la circulation future engendrée par le projet de la pointe Hochart, par celui de Lallier et ceux des villes limitrophes, a été réalisée. Elle montre que les voies actuelles et les aménagements proposés dans les futurs projets permettent de ne pas saturer la circulation du secteur.

*Les équipements publics sur le secteur Hochart :*

La volonté exprimée est d'aboutir à une meilleure répartition des équipements scolaires et sportifs entre le secteur Lallier-Bicêtre et la pointe Hochart. Le projet est de reconstruire, en lieu et place des deux groupes scolaires vieillissants de Lallier et du gymnase dont l'état de vétusté est avéré, un groupe scolaire et son équipement sportif sur chacun des deux secteurs.

Chaque groupe scolaire sera dimensionné pour tenir compte de l'arrivée des nouveaux habitants et d'une meilleure accessibilité de la population actuelle à ces équipements aujourd'hui regroupé sur un seul site situé à l'extrémité ouest du quartier. Ainsi, le nouveau groupe scolaire qui sera situé sur Hochart comportera de 20 à 25 classes, d'un équipement sportif destiné aux scolaires mais également aux associations sportives de la ville.



### 3.4 Bilan

Globalement, le projet, tel qu'il a été présenté dans la continuité des échanges tenus dans le cadre du NPNRU, est bien accueilli par la population. La concertation a permis de répondre aux questions exprimées par les habitants, notamment lors de la réunion publique. Elle a également montré que les habitants avaient bien intégré la transformation du quartier Lallier-Hochart dans le cadre de l'ANRU. Il est vrai que les habitants avaient pu prendre connaissance de ce projet lors de la concertation organisée dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Le principe de plan de masse et la typologie des logements avaient notamment été présentés.

Certaines personnes ont regretté le peu d'activité économique dans la nouvelle programmation. Il y a lieu de tenir compte de l'évolution du contexte avec l'arrivée de la nouvelle gare pour privilégier l'accueil d'activités autour de ce nouvel équipement qui apparaît plus attractif que le secteur de la RD 7.

D'autres ont souligné le faible pourcentage de logements sociaux et regrettent que le secteur de la pointe Paul Hochart ne puisse accueillir plus de logements dans le cadre de la reconstitution de ceux démolis sur Lallier. Comme indiqué dans la partie précédente, la mixité se regarde à l'échelle globale du quartier. L'ensemble des logements démolis sera entièrement reconstitué sur le territoire de la ville dont les ¾ sur le quartier Lallier-Hochart.

Concernant le montant de la charge foncière, la commune sera très attentive aux propositions des différents candidats qui postuleront pour l'aménagement du secteur. Une proposition de charge foncière plus élevée, si elle reste cohérente par rapport à la réalité du marché, ne pourra qu'améliorer le bilan financier de l'opération.

Enfin, les études opérationnelles devront impérativement intégrer les questions liées au stationnement et à la circulation au sein du nouveau quartier.

Ainsi, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, et à la délibération du Conseil municipal du 8 février 2018 et à celle du Conseil du territoire du 13 février 2018, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants. L'ensemble des remarques a été pris en compte. Des réponses ont été apportées et une attention particulière y sera portée dans la poursuite des études opérationnelles.

Il convient alors de dresser un bilan favorable de cette concertation sur le projet d'aménagement du secteur Paul Hochart.

Il est réaffirmé le fait que cette procédure, dont le bilan est tiré à l'occasion de la présente délibération, ne constitue qu'une première étape d'un processus de concertation qui associera les habitants tout au long de l'opération d'aménagement jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des travaux.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 103-2 ;

VU le protocole de préfiguration signé le 22 novembre 2017 ;

VU la délibération du conseil municipal du 8 février 2018 relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement du secteur Paul Hochart ;

VU la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement du secteur Paul Hochart ;

VU l'avis de la Commission Développement du 3 mai 2018.

**CONSIDERANT** l'exposé et la synthèse de la concertation tels qu'ils sont précisés ci-dessus,

**SUR PROPOSITION DU MAIRE  
APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1 : EMET** un avis favorable sur le bilan de la concertation relatif au projet d'aménagement du secteur Paul Hochart tel qu'il est exposé ci-dessus.

**ARTICLE 2 : SOLLICITE** l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre pour qu'il approuve le bilan de la concertation du projet d'aménagement du secteur Paul Hochart

**ARTICLE 3 : AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.  
Ont signé les membres présents.

<b>Vote</b>	<b>Pour : 29</b>
	<b>Contre : 8 (opposition)</b>

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN



Maire de L'Hay les Roses  
Conseiller régional d'Ile-de-France

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39  
La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : 23 MAI 2018

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 23 MAI 2018