



FONTENAY-AUX-ROSES

Quartier
des paradis,

LE RENOUVEAU

AUTOMNE 2017

Dans les coulisses d'un projet urbain ambitieux

Dossier de presse

Sommaire

Page 3 : Communiqué de presse

Page 4 : Fiche d'identité du projet

Page 6 : Une démarche exemplaire

Page 7 : Un nouveau quartier qui accueille sans exclure

Page 8 : Les habitants au cœur du projet

Page 9 : Un projet sur-mesure

Page 11 : Contacts presse

Communiqué de presse

Un projet urbain ambitieux pour le quartier des Paradis

Pour les Paradis, c'est l'heure du renouveau. La ville de Fontenay-aux-Roses s'engage dans la réalisation d'un projet de grande envergure pour renouveler intégralement le quartier et offrir un nouveau cadre de vie aux habitants tout en créant de la mixité sociale. En partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat mais sans les financements ANRU, c'est aussi l'occasion d'envisager la rénovation urbaine autrement.

Une volonté politique assumée pour un quartier exemplaire

L'objectif du projet est de renouveler complètement le cadre de vie des habitants en leur offrant des logements neufs, des vues dégagées sur des espaces verts généreux, des points d'eau, des lieux de sociabilité et une meilleure ouverture sur le reste de la ville. Le projet repose sur un modèle innovant qui rompt avec la politique de grands ensembles en conciliant l'accueil de nouveaux

habitants et le maintien sur site de l'ensemble des habitants actuels. En effet, les 600 logements privés supplémentaires permettront :
> **de financer un projet** qui comprend toujours le même nombre de logements sociaux pour garantir à tous d'être relogés sur place aux mêmes conditions financières qu'actuellement ;
> **de générer de la mixité sociale.**

L'Atelier Castro Denissof et Associés : une expertise de renom retenue pour mener le projet à bien

Durant plus de 8 mois, ce sont pas moins de trois équipes d'architectes-urbanistes qui ont travaillé simultanément sur leur vision du futur quartier en se basant sur un diagnostic réalisé collectivement. Les trois équipes ont mis en commun leurs intuitions et leurs expertises pour finalement développer une

proposition originale qu'elles ont chacune pu défendre lors d'une audition. C'est l'atelier Castro Denissof et Associés, reconnu nationalement pour son travail sur les quartiers populaires, qui a pour finir été retenu avec un projet ouvert et traversant, structuré autour de grands jardins et de lieux d'animation.

Un projet qui parie sur l'intelligence collective

Pour définir un projet qui corresponde le mieux possible aux besoins des habitants, ces derniers ont été associés à chaque étape clé de son élaboration. Ils ont notamment pu rédiger collectivement leur propre cahier des charges pour faire part aux architectes-urbanistes de leur expérience et de leurs attentes. D'autres rencontres ont permis de travailler sur le plan du futur quartier dont la version définitive leur sera présentée mercredi 20 septembre en réunion publique. L'occasion également d'en apprendre plus sur leur relogement à travers la présentation d'une vidéo pédagogique.

**Rendez-vous le
mercredi 20 septembre 2017
à 20h !**

**8 - 12 rue Paul Verlaine,
à la Maison de quartier des Paradis**

Fiche d'identité du projet

Nom du projet : Quartier des Paradis, le nouveau
Maîtres d'ouvrage : Ville de Fontenay-aux-Roses et Hauts-de-Seine Habitat
Architecte-urbaniste : Atelier Castro Denissof et Associés

Contexte :

Le quartier des Paradis est la partie fontenaisienne du grand ensemble des Blagis. Il se caractérise par un urbanisme de barres construites dans les années 1960 puis 1990. Il n'a pas été identifié parmi les quartiers prioritaires de la Politique de la ville par la loi du 21 février 2014, pourtant il cumule un certain nombre de dysfonctionnements et de fragilités sociales : enclavement,

absence de mixité sociale, peu de commerces et d'équipements, espaces publics peu qualitatifs, un taux de chômage élevé, un revenu médian équivalent à la moitié de celui du reste de la ville... Les logements sont par ailleurs mal isolés, peu adaptés à la typologie des familles et présentent des traces d'amiante.

Les grandes orientations :

- > Renouvellement total des habitations
- > Un quartier ouvert et traversant
- > Un quartier mixte
- > Un réseau de jardins et d'espaces verts
- > Des espaces publics plus structurés et de qualité
- > Introduction de points d'eau
- > Des vues dégagées
- > Reconstruction des équipements et relogement de tous sur le site

Les chiffres du projet

2018

c'est la date prévisionnelle des premiers travaux

8 hectares

C'est le périmètre d'intervention

833

C'est le nombre actuel et futur **de logements sociaux**
L'ensemble des habitants actuels pourra ainsi être relogé sur site au même prix au mètre carré.

600 logements en plus

c'est le nombre de logements supplémentaires que comptera le quartier à terme.
La construction de logements privés constitue le principal levier de financement du projet et permettra la mixité sociale du futur quartier.

Calendrier

2015-2016

Accord-cadre, diagnostic urbain, définition des grandes orientations du projet et réunions publiques

Octobre 2016

Début de la concertation et production du Livret Habitant

Mai 2017

Sélection de l'Atelier Castro Denissof et Associés pour mettre en œuvre le projet

17 mai 2017

Réunion de quartier et présentation du programme et cabinet retenus

28 juin 2017

Atelier participatif sur le plan directeur

Avant / Après :



20 Septembre 2017

Réunion publique de présentation du plan directeur et d'information sur le relogement

Fin 2017

> Atelier participatif sur le cahier des prescriptions paysagères et architecturales

À partir de 2018

> Premières actions opérationnelles
> Réunion publique de bilan de la concertation

Horizon 2030

Date prévisionnelle de finalisation du projet



Fiches thématiques : des pratiques renouvelées

Une démarche exemplaire

Au départ : un quartier dans l'angle mort de la géographie prioritaire

En 2014, Laurent Vastel, Maire et Conseiller départemental fait le constat aux Paradis d'un quartier tourné sur lui-même et dont les habitations ne correspondent pas aux standards contemporains de développement durable. En tant que médecin hospitalier, il est tout particulièrement sensible à la présence d'amiante dans les logements et à ses effets sur la santé. Malgré l'accumulation

d'un certain nombre d'indicateurs préoccupants, le quartier n'est retenu dans aucun dispositif de la Politique de la Ville et ne peut bénéficier d'aucun crédit spécifique contrairement au quartier voisin des Tertres-Cuverons à Bagneux.



Un binôme ville-bailleur pour le pilotage du projet

En dépit de l'absence de prise en compte du quartier au sein du dispositif Politique de la Ville, Laurent Vastel souhaite prendre en main l'avenir du quartier et faire du renouvellement des Paradis un des projets phares de son mandat. Avec Damien Vanoverschelde, Directeur général de Hauts-de-Seine Habitat,

propriétaire de l'ensemble de ce patrimoine, s'initie alors une coopération rapprochée en faveur d'un projet de renouvellement qui permette au quartier d'exprimer son plein potentiel.

Un montage de projet innovant

Tout l'enjeu pour la Ville et Hauts-de-Seine Habitat a été de parvenir à un montage opérationnel qui permette de financer un projet qualitatif sans répercuter le coût d'investissement sur les loyers des habitants. La construction de 600 logements privés sur le quartier qui se trouve être particulièrement bien desservi par le RER devra ainsi permettre de financer un tout nouveau

quartier. Il fera la part belle aux espaces verts et aux lieux de sociabilité, qui permet d'implanter équipements et services et de restituer un logement neuf à l'ensemble des habitants actuels, aux mêmes conditions financières.

Un nouveau quartier qui accueille sans exclure

Inhérente au montage même du projet et à sa faisabilité financière, la mixité sociale est au cœur du projet.

Elle implique :

- le maintien sur site de l'ensemble des habitants actuels dans de nouveaux logements sociaux
- l'accueil de nouveaux habitants dans les nouveaux logements privés

Laurent Vastel et Damien Vanoverschelde se sont en effet respectivement engagés à reloger tout le monde à terme sur le quartier. Ainsi, ce projet de qualité bénéficiera à tous les habitants, sans distinction, y compris aux plus fragiles d'entre eux.

Des engagements fermes en matière de relogement

Les locataires actuels des logements sociaux sont donc assurés de se voir proposer à terme un logement neuf sur le quartier, et ce, aux mêmes conditions financières. Cet engagement a été pris fermement en réunion publique et sera consigné dans une charte du relogement.

Un respect de l'existant

Le renouveau du quartier sera total : nouveaux logements, nouveaux espaces verts, nouvelles centralités et nouvelles circulations... pour autant, pas question de sacrifier les repères qui font la force et l'identité du quartier actuel : tous les équipements (terrain de foot, maison de quartier...) et lieux de cultes existants seront reconstruits et maintenus sur le quartier. Les platanes centenaires qui marquent l'entrée du quartier pourront également continuer de voir grandir les petits et les grands qui s'y croisent tous les jours.

UN ENGAGEMENT PHARE : LE COÛT DU RELOGEMENT SERA NEUTRE POUR LES LOCATAIRES

LOYER ACTUEL
+ CHARGES ACTUELLES
- APL

m²

=

LOYER FUTUR
+ CHARGES FUTURES
- APL FUTURES

m²

Les habitants au cœur du projet

Devant les importantes modifications du cadre de vie à venir, la ville de Fontenay-aux-Roses a jugé décisif d'impliquer les habitants tout au long du processus de conception du projet. Objectif ? Améliorer la pertinence des décisions, favoriser l'appropriation du projet et la compréhension des arbitrages à faire, et rassembler les habitants autour d'un projet fédérateur.

Un préalable indispensable : la bonne information de chacun !

Accompagnée par une agence spécialisée, la Ville de Fontenay-aux-Roses a mis en place un certain nombre d'outils d'information et de mobilisation des habitants.

On compte notamment :

- Une lettre du projet boitée régulièrement à l'ensemble des locataires
- Un film d'animation pédagogique sur le relogement
- À terme : une visite du futur quartier en réalité virtuelle

Le pari de la proximité

La mise en œuvre d'un projet d'une telle ampleur implique des délais de réalisation parfois difficiles à comprendre pour les habitants. La ville a souhaité mettre à la disposition de chacun, au sein de la maison du projet, un espace dédié à l'information

et aux échanges pour suivre l'avancement du projet en temps réel. Cet espace sera inauguré dans le courant de l'automne. Il accueillera également une permanence ouverte à tous sur les questions de relogement.

Des réunions publiques font salle comble

L'intérêt marqué des habitants pour leur cadre de vie s'est manifesté par l'affluence aux réunions publiques d'information sur le projet qui ont rassemblé plus de 200 personnes, sans

compter la centaine de vues de sa captation vidéo sur le site de la ville.

Des ateliers participatifs à chaque étape clé du projet

Au delà de la démarche d'information, des formats participatifs ont été proposés (ateliers, balades urbaines...) à tous les habitants qui ont souhaité s'impliquer concrètement dans l'élaboration du futur quartier. Ils ont notamment été invités à rédiger collectivement leur propre cahier des charges pour

signifier leurs attentes et leurs priorités au cabinet d'architecte-urbaniste avant que ce-dernier ne soit retenu. Ce travail s'est concrétisé par la publication d'un « Livret Habitant » qui a été intégré au cahier des charges technique du projet.



Fiches thématiques : des pratiques renouvelées

Un projet sur-mesure

Devant l'ambition du projet et les attentes des habitants, Fontenay-aux-Roses et Hauts-de-Seine Habitat ont souhaité se donner les moyens de concevoir un projet vraiment adapté à la réalité et au potentiel du territoire concerné.

La philosophie d'ensemble : «construire une vision partagée pour un projet de qualité» »

Les deux porteurs du projet ont été particulièrement attentifs à conserver les spécificités et les atouts du quartier, à en identifier les contraintes, pour définir en lien avec son histoire et ses habitants, une vision partagée du futur quartier. Malgré les

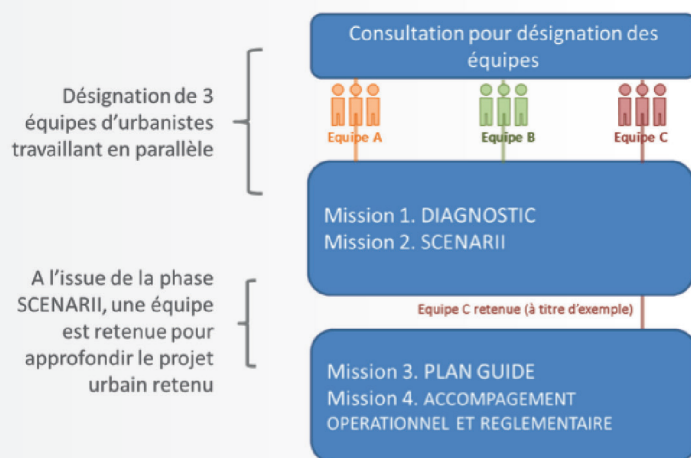
frustrations accumulées au fil des années, il était important de donner de l'importance aux Paradis, de réaffirmer un lien avec le reste de la ville et une ambition durable du projet pour repenser un quartier des Paradis humain, vivant et mixte.

Une procédure ambitieuse pour la conception du projet

La démarche de sélection du cabinet architecte-urbaniste s'est étalée sur plus de 8 mois. Trois équipes présélectionnées sur la base de leurs références, ont interagi à la fois en partenaires et concurrents pour faire un diagnostic partagé du quartier et enrichir progressivement leur projet respectif.

En mars 2017, les trois candidats ont été remis en concurrence sur la base d'un scénario présenté par chacun. La meilleure proposition, élaborée par Castro Denissof et Associés, a été retenue pour poursuivre la mission et mettre à exécution son projet en concertation avec les habitants.

DEROULEMENT DE L'ETUDE URBAINE



Contacts presse :

Juliette Rohde

Etat d'Esprit Stratis

juliette.rohde@etat-desprit.fr

01 45 26 97 00

Mélanie Meunier

Ville de Fontenay-aux-Roses

melanie.meunier@fontenay-aux-roses

01 41 13 21 78

www.fontenay-aux-roses.fr

