



Compte-rendu de la réunion « Un projet dans mon quartier » du 26 février 2019

Lieu : Salle Jean-Baptiste Clément, Gondoles Nord

Durée : 1h15min

Intervenants présents :

- M. ROCHE (maire adjoint à l'Habitat)
- M. GOUPILLIERES - Adjoint au Directeur de la Production (Valophis Habitat)
- M. VOSGY - Responsable de Programmes (Valophis Habitat)
- M. PUGET - Actio Architecture
- M. BERGOT - Adjoint au Directeur de la Production (Expansiel Promotion)
- M. JAMES – Directeur Commercial (Expansiel Promotion)
- Mme. REVERT – Chef de Programmes (Expansiel Promotion)
- Mme MARCO - Agence Daquin & Ferrière Architectes
- M. DAQUIN - Agence Daquin & Ferrière Architectes
- M. LAVEUVE (responsable du service urbanisme-foncier de Choisy-le-Roi)
- M. LAURENT (chargé de mission urbanisme participatif, Choisy-le-Roi)

Nombre de personnes présentes (hors intervenants) : 8

Début de la réunion à 19h10

- ➔ Accueil des habitants présents et présentation des intervenants et déroulé de la réunion :
- ➔ Mot d'accueil et présentation de la démarche « Un projet dans mon quartier » par M. ROCHE.
- ➔ Présentation par Valophis Habitat et Actio Architecture du projet d'immeuble de 30 logements locatifs sociaux (« lot 3A » de la ZAC des Troènes) : localisation du projet, plan de masse, perspective, typologie, parking, espaces verts et aspects architecturaux, matériaux, calendrier projet.
- ➔ Présentation par Expansiel Promotion et l'agence Daquin & Ferrière du projet de copropriété comprenant un immeuble de 66 logements et de 6 maisons de ville en location-accession (« lot 3B et 3C » de la ZAC des Troènes) : localisation du projet, plan de masse, perspective, typologie, parking, espaces verts et aspects architecturaux, matériaux, principe de la location-accession, calendrier projet.
- ➔ Focus sur l'aire de jeux qui sera installé dans le quartier.
- ➔ Focus sur la future gestion des chantiers et sur les clauses d'insertion professionnelles comprises dans ces derniers.

→ Les habitants ont pu ensuite poser leurs questions et proposer leurs observations concernant les deux projets :

- **Q** : *De quelles manières les parkings des projets prennent-ils en compte les risques incendie et inondation ?*

R (Architectes) : Concernant le risque incendie, plusieurs dispositifs sont prévus : un plancher coupe-feu entre le parking et le RDC des immeubles, attention particulière aux finitions et au rebouchage des orifices au plâtre ou ciment à la fin du chantier, les premières fenêtres des immeubles seront assez hautes pour ne pas être touchées par un éventuel feu dans le parking, il y aura des sas avec des portes coupe-feu, des escaliers encloués à l'abri des fumées et des dispositifs de désenfumage.

Pour le risque inondation, les RDC des bâtiments prévus sont situés au-dessus du niveau de la crue de 1910, et la partie basse du parking sera rendu étanche.

- **Q** : *Qui entretient la digue en la ZAC Troènes et la résidence des marronniers ? Il y a souvent des déchets et ordures...*

R (Ville de Choisy le Roi) : l'entretien de la digue est une des missions du Département du Val-de-Marne. La ville prend en note cette remarque et sera attentive à l'état de cet ouvrage.

- **Q** : *L'immeuble de logements sociaux ne va-t-il pas trop souffrir du bruit de l'autoroute ?*

R (Architectes et Valophis Habitat) : Tout d'abord, il y aura une zone dédiée à l'activité au Nord de la ZAC, entre l'immeuble de logements sociaux et l'autoroute. De plus, la grande majorité des logements de ce futur immeuble n'auront pas de pièces à vivre orientées vers le nord : les autres points cardinaux seront favorisés les ouvertures et les pièces à vivre. Enfin, des matériaux et équipements spéciaux (volets) seront prévus au Nord pour limiter les nuisances, nuisances qui seront étudiées par une étude acoustique préalable.

- **Q** : *Les maisons de ville ont-elles leur parking au RDC ? Sont-elles inondables ?*

R (Architectes) : le niveau RDC des niveaux de ville est prévu pour être inondé car ces maisons sont en duplex et comprennent donc un 1^{er} étage qui peut servir de niveau refuge pour les personnes et leurs biens. Les parkings de ces maisons sont situés au sous-sol du bâtiment collectif.

- **Q** : *Quel sera le prix d'une maison ? et leurs dimensions ?*

R (Expansiel Promotion) : les maisons seront d'environ 80m² de surface habitable. Il est aujourd'hui encore trop tôt pour pouvoir vous donner un prix.

- **Q** : *Quelle est la durée moyenne après laquelle les acquéreurs lèvent l'option pour acquérir définitivement leur bien dans un contrat de location-accession ?*

R (Expansiel Promotion) : généralement, les futurs acquéreurs décident de lever leur option pour passer de locataire à propriétaire au bout de 6 mois à 1 an, le maximum prévu au contrat étant 2 ans. Si au bout des 2 ans, le locataire décide de ne pas acheter, Expansiel lui rembourse sa part Acquisition et organise son relogement. L'acquéreur devra faire de ce bien sa résidence principale, il ne s'agit pas d'un produit d'investissement.

- **Q** : *Y aura-t-il des prises pour voitures électriques dans les parkings ?*

R (Architectes) : Quelques prises seront prévues dans les parkings.

- **Q** : *Pourquoi ne pas avoir prévu un revêtement bois sur la façade ?*

R (Architectes) : pour les façades de ces bâtiments, nous avons voulu faire un choix architectural différent.

- **Q** : *La piste le long du quai Pompadour est-elle uniquement une piste cyclable ? Qui gère cette voie ?*

R (Ville de Choisy-le-Roi) : C'est un espace à la fois géré par la Ville et le Département. Il faudra voir comment il pourra être intégré à ce projet et comment veiller à la cohabitation des usages et à la sécurité de chacun.

Fin des questions/réponses pour ce projet.

Mots de remerciement et de conclusion.

Fin de la réunion à 20h25.