**Enquête ZAC - Observations MB**

Il est tout à fait souhaitable de moderniser les logements des Paradis, tout en conservant les mêmes loyers. D’autres quartiers de Fontenay le mériteraient également. Et tous les habitants de Fontenay en rêvent pour eux-mêmes…

Mais le travail des politiques n’est pas seulement de faire rêver leurs électeurs… Il est surtout de transformer les promesses en réalités concrètes…

Est-ce le cas à travers le projet proposé ?

1. Quelle est la vraie motivation des artisans du projet ?

« *Face aux nombreux dysfonctionnements constatés, la ville de Fontenay et Hauts de Seine Habitat ont décidé d’engager un projet de renouvellement urbain de grande envergure* » est-il précisé au § 1.5 du Dossier d’étude d’impact. Le même argument (*«* *Face aux nombreux dysfonctionnements constatés sur le quartier des Paradis »*) a déjà été avancé en Conseil Municipal (2 mai 2018), sans plus d’explications, dans le Rapport de présentation de la Charte partenariale de relogement. A quels dysfonctionnements est-il fait référence ? Quels sous-entendus faut-il comprendre ?

1. Solution alternative à la destruction-reconstruction ?

L’Avis (du 19 juin 2019) de la Mission régionale d’autorité environnementale précise à son § 4 que « *trois scénarios d’aménagement ont été étudiés, dont l’un prévoyait de réhabiliter 45% des logements existants. Le maître d’ouvrage estime que le coût d’une réhabilitation n’est pas supportable : il s’agit de le démontrer plus précisément* ».

Le Mémoire en réponse à cet avis, établi par VSGP, n’aborde pas ce point.

Pourquoi aucuns éléments financiers n’ont été donnés en réponse à cette question ? Le Maître d’ouvrage a pourtant bien dû effectuer un calcul pour se forger une opinion ? Sur quoi repose donc son « *estimation* » ?

1. Quel financement ?

L’ordre de grandeur de l’opération du Renouveau des Paradis doit se situer autour de 250 millions d’Euros. Ce n’est pas une mince affaire, et toutes les parties prenantes – Territoire, Office HLM, Ville, Préfecture même - se sont nécessairement livrées à des évaluations, qu’elles ont confrontées – voire négociées - entre elles avant de se lancer.

Or, il n’a pas été possible à ce jour d’obtenir le moindre chiffre sur le financement :

* Le dossier ZAC disponible sur le site de la ville aborde discrètement le sujet (§ 2.3.1 de l’Etude d’impact) : *« En dépit de l’absence de prise en compte du quartier au sein du dispositif Politique de la Ville, 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[[1]](#footnote-1)».* Quel montage ?
* La question a été posée lors de la seconde réunion officielle consacrée à la ZAC (22 juin), sans réponse.
* Un courrier adressé à Hauts de Seine Habitats le 29 mai 2019, qui estimait un déficit de l’opération de l’ordre de 50 millions d’euros, est resté sans réponse.

Voir ce calcul en annexe, qui peut se résumer comme suit: en l’état actuel des paramètres économiques majeurs (coût de démolition, coût de construction, prix du marché des logements à Fontenay) l’antienne répétée pendant les trois années de ‘concertation’ selon laquelle la vente de 600 logements privés finance la démolition-reconstruction des 833 logements sociaux existants et la construction de 600 logements privés, est une non-vérité. Pour une raison toute simple : le ratio privé/social est trop faible. Dans cette opération, il est de 0,72 (600 divisé par 833). Alors que dans l’opération Panorama menée actuellement par Clamart – dans des conditions plus favorables par ailleurs – ce ratio est de 2,5. Dans un projet similaire du Plessis-Robinson (Le Parisien du 26 février), il est de 2.

* Un mail a été adressé à VSGP le 10 juillet qui pose la même question, a fait l’objet d’un accusé de réception le 12 juillet… Rien sur le fond.

1. Quelle est au fait l’ampleur du projet ?

La rénovation du quartier des Paradis va en fait au-delà de la ZAC. On peut la décomposer en quatre étapes.

Etape A : Programme des Nouveaux Constructeurs dans l’encoche Nord-Est du plan de la ZAC (76 avenue Gabriel Péri). Voir encart publicitaire dans le Fontenay MAG de juin. Construction de 59 logements dont la vente sur plan a été lancée à Fontenay le 6 juillet. Opération privée.

Etape B : « *En amont de la phase* 1 » destruction de 14 logements sociaux avec construction de 40 logements sociaux au 26 rue des Potiers (page 9 de l’Etude d’impact). Opération engagée (puisque le bâtiment antérieur a été détruit) apparemment sous la seule gestion de Hauts de Seine Habitat – organisme public - qui en assure probablement l’équilibre financier.

Etape C : La Phase 1, telle que définie dans la Charte Partenariale de Relogement (pages 400 à 416 du Fichier de l’Etude d’impact) et décrite en détail dans le Cahier des charges établi par CITALLIOS à destination des promoteurs. La Phase 1 comprend la destruction de 46 logements, et la reconstruction de 75 logements sociaux plus 90 logements privés. Un promoteur unique aurait été retenu, avec les réserves d’usage.

La Charte a été adoptée en conseil municipal le 2 mai 2018, et depuis cette date a dû être signée par les parties prenantes (Etat, Département, Territoire, Ville, Hauts de Seine Habitat…), la transformant ainsi en un document formel, engageant. La prise en charge du dossier par CITALLIOS confirmerait également le lancement effectif de cette Phase 1. C’est sans doute CITALLIOS – organisme détenu à 75% par des capitaux publics - qui porte le projet au plan financier. A noter le ratio public/privé de 1,2 (90 divisé par 75)…

Etape D : le reste !

Le reste comporte les phases 2 à 8 du projet, soit la destruction de 787 logements (833 moins 46) et la construction de 1 297 logements (787 plus 600 moins 90), soit environ 90 % du projet total. Autant on peut croire que les 4 premiers pourcents du projet vont se faire, puisque l’on sait précisément qui va payer, **autant la suite parait hasardeuse.**

**Conclusion**

Tant que le Territoire, « *institution porteuse du projet* » n’aura pas communiqué un dossier de financement crédible, le projet Renouveau des Paradis ne pourra être considéré que comme un coup politique, destiné à faire accepter par la Préfecture le PLU en 2017[[2]](#footnote-2).

**Le dossier de la ZAC pour le projet Renouveau des Paradis n’est pas sincère.**

Michel BAYET

Fontenay aux Roses

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Economie du Projet Paradis** | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Hypothèses** | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Surface moyenne appartements (m2) (2) |  |  | 66 |  |
|  | Coût de démolition (€/m2) (1) |  |  | 265 |  |
|  | Coût de construction social (€/m2) (2) |  |  | 2 128 |  |
|  | Prix de vente (€/m2) (4) |  |  | 4 272 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Calcul économique (M€)** | | **Qté** | **Coeff. (3)** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Démolition des logements | 833 |  | 15 | = 833 \* 66 \* 265 / 1 000 000 |
|  | Construction des logements sociaux | 833 | 1,0 | 117 | = 833 \* 1,0 \* 66 \* 2 128 / 1 000 000 |
|  | construction des logements privés | 600 | 1,1 | 93 | = 600 \* 1,1 \* 66 \* 2 128 / 1 000 000 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Dépenses pour Office |  |  | 224 |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Vente de 600 logements |  |  | 169 | =600 \* 66 \* 4 272/1 000 000 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **Marge du projet** |  |  | **-55** |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sources** | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | (1) Observatoire des couts de la construction | |  |  |  |
|  | (2) Document Caisse des dépots (ECLAIRAGES n°17 - juin 2017) - chiffre 2016 - Hauts de Seine | | | | |
|  | (3) Ratio coût construction privé / coût construction social - Estimation | | | | |
|  | (4) Fontenay-aux-roses - Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation | | | | |

1. Le prix du loyer au m2 devrait être maintenu. A un détail près : alors qu’il y aujourd’hui 400 places de parking en extérieur (gratuit), le projet en prévoit 140 (chiffres donnés par un représentant de la ville lors de la réunion publique du 22 juin), pour une population augmentée de 72%. Il y a aura bien sûr les parkings souterrains… payants ! [↑](#footnote-ref-1)
2. Les diverses lois relatives au Grand Paris obligent les villes de la Métropole à augmenter leur nombre de logements. Pour Fontenay, cela signifie construire 1 500 logements d’ici 2030. En augmentant la densité des Paradis de 600 logements (tel qu’écrit dans le PLU), le PLU Vastel réduit d’autant la pression sur le reste de la ville… [↑](#footnote-ref-2)