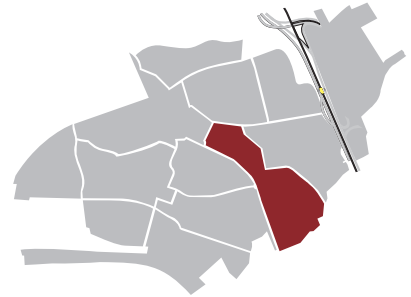




**fontenay  
je participe !**



# CONSEIL DE QUARTIER LA REDOUTE, LE FORT, MICHELET

**DU MERCREDI 5 JUILLET 2023**

## DE QUOI AVONS-NOUS PARLÉ ?

- Présentation des grands projets ville en cours (théâtre Jean-François Voguet, zoom sur la phase 1 et 2 de l'opération Rabelais/La Redoute et les espaces publics)
- Présentation du projet de réhabilitation de la résidence Romain Rolland

### Élu présent :

Monsieur le Maire,  
May BOUHADA, Adjointe au Maire à la Culture  
Jeoffrey GUENICHE, Adjoint au Maire au Développement de la Vie démocratique et à l'éducation populaire

### Service présent :

Corine DE FILIPPIS, Gaelle MASSON, Lucile PINEAU, Direction des services techniques et de l'Urbanisme  
Juliette GUERIN, Amar OUSSAID, Nadia TARHOUNI, Direction de l'Habitat  
Carole ZIEM, Arthur LASSAIGNE, Sophie DELAUDAUD, Direction de la Culture  
Niouma KANOUTE, référente de quartier (Vie des Quartiers)

### Intervenants du bailleur :

#### IDF HABITAT :

D. VALENTIN, Directrice Générale  
D. BERHAULT, Directeur Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage  
O. FINEL, Chargé d'opérations  
F. BEZELY, Responsable Territoire et Cadre de Vie  
D. CHAMPION, Responsable de site

#### MAÎTRISE D'OEUVRE :

F. BLUTEAU, AEC Architecture  
E. RIGAUD, BET EPDC



## Point 1

Monsieur le Maire, Jean-Philippe Gautrais, introduit la séance : Nous avons longuement travaillé avec le bailleur IDF Habitat pour avancer sur des propositions très concrètes et faire le point sur les grands projets qui vont améliorer la vie dans le quartier : création de logements, d'équipements (théâtre, Médiathèque-CMS), d'espaces verts supplémentaires (2000m<sup>2</sup>), et réhabilitation de la résidence Romain Rolland. Nous avons fait le choix de la réhabilitation des logements plutôt que de la destruction comme le préconisait l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Notre volonté est de faire en sorte que ce quartier soit véritablement au cœur de la ville, avec des équipements majeurs, dont deux équipements culturels.

L'élue à la Culture, May Bouhada, précise que l'incendie du théâtre a pu être arrêté à temps. Dans des circonstances comme celles-là, souligne-t-elle, il était d'autant plus important que le festival des Cabanes soit maintenu.

Le directeur du théâtre, Arthur Lassaigne, présente le projet : ce théâtre sera ancré dans la ville, ouvert sur le quartier. L'inauguration du théâtre aura lieu le 7 et 8 octobre. La notion de participation des habitant.e.s sera primordiale pour le faire vivre. Nous travaillons à la constitution d'un Comité de programmation, une partie de celle-ci pourra être choisie par les habitant.e.s.

Plusieurs axes ont été définis, notamment : le dialogue entre l'art et le sport, et l'adolescence (avec des représentations

en journée et en soirée). Il y aura un festival d'une semaine et une troupe ado qui habitera le théâtre toute l'année. Si vous voulez contribuer à la vie du théâtre (accueil du public, organisation de visites, etc), vous pouvez devenir ambassadeurs/ambassadrices du théâtre. Il vous suffit de nous écrire un mail à : [dac@fontenay-sous-bois.fr](mailto:dac@fontenay-sous-bois.fr).

Le service de l'Urbanisme présente les grands projets urbains du quartier. Plusieurs chantiers sont en cours : la construction de 248 logements par Eiffage/Covivio (5 bâtiments, avec une répartition entre du logement social et de l'accession libre), la nouvelle Médiathèque et le Centre Municipal de Santé (CMS), le parvis du théâtre dont la livraison est prévue cet été, ainsi que la démolition de Coalia afin de pouvoir installer un CMS provisoire en attendant la livraison du nouveau. L'objectif de ces projets est de renouveler et de désenclaver le quartier Redoute-Rabelais, de requalifier les espaces publics et de générer plus d'espaces verts. Le projet comprend également la création d'une voie nouvelle, d'un square de 2000 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot, une nouvelle crèche au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Livraison logements Rabelais : fin 2024

Livraison Médiathèque/CMS : fin 2025

CMS provisoire : printemps 2024

La phase 2 du projet concerne 2 nouveaux bâtiments de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux qui permettront d'animer une nouvelle place, laquelle sera ouverte sur le quartier de la Redoute et dont l'entrée se situera à l'angle Gallieni-Rabelais. Le marché de Verdun y sera accueilli deux fois par semaine. Ces travaux commenceront à l'été 2026.

**Vous avez dit :**

**Vous parlez d'ouverture sur le quartier, mais devant le théâtre, il y a un plot amovible. Donc, on n'aura plus de droit de rentrer quand il y aura des spectacles ?**

◆ Réponse :

Il s'agit seulement d'installations tech-

riques temporaires pour sécuriser là où il y a des flux de piétons importants. Notre volonté n'est pas de fermer le quartier, bien au contraire : c'est de l'ouvrir, et qu'il y ait des commerces de proximité (1000 m<sup>2</sup>). L'enjeu est de ramener de l'activité au cœur de la Redoute. Un autre enjeu est qu'il y ait davantage d'espaces verts.

Réhabilitation de la Redoute :

Des travaux ambitieux sont engagés comprenant une isolation thermique par l'extérieur et la suppression des recoins en façade. Pour les parties communes : agrandissement des halls, amélioration de l'éclairage, mise en peinture et création de locaux vélos et poussettes en pied d'immeuble. Pour les travaux à l'intérieur des logements : rénovation des pièces humides, remplacement des colonnes d'eau, réfection de l'électricité, remplacement des portes d'entrée et des fenêtres, avec un ajout de balcons pour les logements du bâtiment Barbusse. Cela s'accompagnera d'une requalification de tous les espaces extérieurs, avec l'ambition de végétaliser le cœur de quartier, de créer une voie de désenclavement, et de mettre en œuvre des cheminements.

IDF Habitat, en charge de la réhabilitation, souligne que les objectifs principaux sont de sécuriser le patrimoine, d'optimiser les performances thermiques et énergétiques, améliorer le confort et le cadre de vie. Le coût des travaux représentera le double d'une réhabilitation classique.

Un point spécifique pour la tour Albert-Camus : l'escalier intérieur qui distribue les 26 étages va être démontés afin de le mettre aux normes de sécurité. Un nouvel escalier en béton sera recréé.

Dans les bâtiments Barbusse, Camus et Gorki, les halls seront agrandis.

Après réhabilitation, le loyer augmenterait

en moyenne de 2% (inférieur au plafond d'augmentation) mais, les charges liées à l'énergie, en moyenne actuellement de 185 euros, baisseraient à 142 euros en moyenne après réhabilitation. Le bailleur prévoit donc un prévisionnel de baisse de charges à hauteur de 20 euros en moyenne sur votre quittance à l'issue des travaux. La maîtrise d'œuvre aura pour mission de vérifier ces calculs pendant trois ans.



**Vous avez dit :**

**Il fait 25 C° dans mon logement. Les factures sont vertigineuses.**

**Vous dites que vous allez installer des balcons par l'extérieur. Mais il faudra une porte-fenêtre pour aller sur le balcon, donc vous allez casser un mur ?**

**Par ailleurs, étant assistante-maternelle, j'ai besoin de ma cave pour stocker ma poussette double.**

◆ Réponse : Vous êtes raccordés au Réseau de Chauffage Urbain. En effet, vous avez un problème de régulation de chauffage. Il y a un problème de pompe sur les installations en sous-station. L'un des objectifs des travaux sera d'améliorer la performance énergétique et le confort de vos logements. Au sujet des balcons, nous allons bien installer des portes-fenêtres.

Pour toute problématique d'ordre professionnel (comme le stockage d'une poussette pour une assistante-maternelle), vous pouvez nous transmettre vos coordonnées et nous essaierons de trouver ensemble une solution.

**Vous avez dit :**

**Avez-vous pensé au problème de stationnement pour les soirs de spectacle au théâtre ?**

**J'habite au 21ème étage à Camus et j'ai un problème d'évacuation d'eau. À propos du parking sous la dalle, ce sera pris en compte ? Il y a des problèmes pour se garer.**

**Vous proposez de changer les escaliers de la tour Albert Camus mais, il y a des paliers intermédiaires, or l'accès à ces**

appartements ne s'effectue que par ces escaliers. Quelle est la solution ? Sinon, depuis des années, il y a un problème récurrent de tuyauterie d'alimentation des appartements. Quand je coupe l'eau chez moi, je coupe aussi l'eau du voisin.

**Et nous avons un total de cinq compteurs.**

◆ Réponse :

Vous avez une vraie problématique de stationnement sur le quartier. La réflexion sur les espaces extérieurs est considérable. À ce jour, nous ne pouvons pas encore apporter de réponses précises. Des solutions vous seront présentées dans un deuxième temps.

Pour la question de la mauvaise évacuation à Camus : en effet, la tuyauterie n'est pas adaptée. Les travaux devraient pouvoir régler ce problème.

Pour le problème des coupures d'eau : les niveaux de duplex sont imbriqués, et chaque colonne a un compteur. On ne pourra pas améliorer la disposition des colonnes. Mais nous remplacerons les réseaux et nous en profiterons pour régler le problème des vannes.

Concernant l'escalier de Camus : on le remplace entièrement pour en installer un autre, aux normes et en béton. Reste la problématique des coursives. Nous avons trouvé une solution. L'idée serait d'isoler la cage d'escalier et de faire un escalier provisoire permettant la desserte par la passerelle.

**Vous avez dit :**

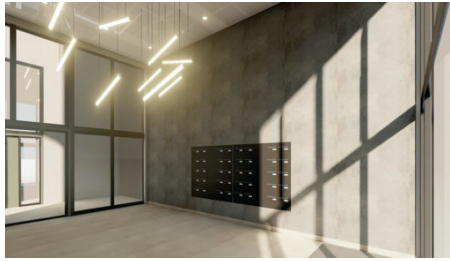
**J'habite au 15ème, escalier 6. J'ai des prises qui ne fonctionnent pas et il y en a une qui fait sauter les plombs.**

◆ Réponse :

À la fin des travaux, vous n'aurez plus aucun problème d'électricité. L'objectif est de résoudre ce problème.

**Vous avez dit :**

**Lors de la précédente rénovation d'IDF, les ascenseurs de Gorki ont été refaits, mais trop petits et sans trappe. Je suis**



**assistante maternelle et je ne peux plus me servir de ma poussette triple. On ne peut pas non plus rentrer un brancard dans l'ascenseur. Et va-t-on avoir des volets ?**

◆ Réponse : Les ascenseurs ont déjà été rénovés et sont aux normes. Leur changement n'est pas prévu. Vous aurez cependant des volets dans les chambres et le séjour.

**Vous avez dit :**

**Y a-t-il un phasage par bâtiment ?**

◆ Réponse : Au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre, nous avons imaginé un phasage prévisionnel, en allant du plus simple au plus complexe. On commencerait par Barbusse, dans le même temps, on débiterait les travaux de la tour Camus ; et dans la foulée, on rénoverait Gorki. Ce phasage pourrait être amené à être affiné.

**Vous avez dit :**

**Qu'en sera-t-il des commerces de proximité ?**

◆ Réponse : Sur Rabelais, nous avons la certitude d'avoir les surfaces commerciales, mais nous ne savons pas quels seront les commerces. Tout est ouvert.

**Vous avez dit :**

**Qu'est-il prévu en termes de transport et pour accueillir les enfants des futures familles de ces nouveaux logements ?**

◆ Réponse : Grâce à l'arrivée du métro 11 à Rosny-sous-Bois, il y a une restructuration du réseau de bus. Le 116 devrait passer par les Alouettes, Val de Fontenay, Picasso, Jean Macé et remonter l'avenue Rabelais. Sur les équipements, on prévoit des travaux sur le groupe scolaire Romain-Rolland avant la fin du mandat.

