

Département des Hauts-de-Seine  
**VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES**

***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

**SEANCE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2022**

NOMBRE DE MEMBRES  
Composant le Conseil : 35  
En exercice : 35  
Présents : 30  
Représentés : 4  
Pour : 34  
Contre : 0  
Abstentions : 0

**OBJET : Approbation de l'avenant 1 à la charte partenariale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses**

L'An deux mille vingt-deux, le vingt-sept juin à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le vingt et un juin, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. L. VASTEL, Maire.

**Etaient présents** : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, conseillers municipaux,

Lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Absents représentés :**

BEKIARI Despina	pouvoir à	COLLET Cécile
PORCHERON Jean-Claude	pouvoir à	REIGADA Gabriela
LHOSTE Roger	pouvoir à	CHAMBON Emmanuel
KEFIFA Zahira	pouvoir à	ANTONUCCI Claudine

**Absente** : GOUJA Sonia

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. ROUSSEL Philippe est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,


Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 353-15 III, L.441-1, L. 441-2-1, L. 442-6 II et L. 621-2,

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logement sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater,

Vu la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

DEL220627\_6

Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
Reçu en préfecture le 11/07/2022  
Affiché le   
ID : 092-219200326-20220627-DEL220627\_6-DE

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL 1180502\_2 en date du 2 mai 2018 approuvant la charte partenariale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Paradis – Fontenay-aux-Roses »,

Vu la délibération du Conseil de Territoire en date du 30 mars 2022 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Paradis,

Considérant le projet de phasage prévisionnel de la ZAC des Paradis,

Considérant le souhait de la Ville de garantir les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages locataires d'Hauts-de-Seine Habitat dans le périmètre de la ZAC des Paradis,

Considérant que l'avenant n°1 vise à modifier l'article 2 pour mettre à jour le phasage et permettre à la MOUS de mettre en œuvre les dispositifs de relogements à l'échelle du quartier,

Considérant que l'ensemble des engagements présent à la charte est maintenu,

Vu le projet d'avenant n°1 à la charte partenariale de relogement, ci-annexé,

Vu l'avis de la Commission,  
Sur la proposition du Maire,  
Après en avoir délibéré,

## DECIDE

**Article 1** : d'approuver l'avenant n°1 à la charte partenariale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis – Fontenay-aux-Roses,

**Article 2** : d'autoriser le Maire à signer l'avenant n°1 ci-annexé, et tout document afférent à celui-ci,

**Article 3** : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine,
- M. le Président de Vallée Sud – Grand Paris,
- M. le Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat,
- Mme la Directrice Régionale Ile-de-France du Groupe Action Logement

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,  
Et ont signé les membres présents



Certifié exécutoire  
Compte tenu de la réception en préfecture le 11/07/22  
Publication/Affichage le 11/07/22 au 11/09/22  
Pour le Maire par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Nicolas-Yves HENRY

# **AVENANT N°1**

## **A LA**

### **CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain  
du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Entre :

La Ville de Fontenay-aux-Roses, représentée par son Maire, Monsieur Laurent VASTEL

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, représenté par son Président, Jean-Didier BERGER

L'Etat, représenté par le Préfet, Monsieur Laurent Hottiaux

Le Bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien VANOVERSCHELDE

Action Logement, représenté par sa Directrice Régionale Ile de France, Madame Leila DJARMOUNI

## **Le contexte de l'avenant n°1 à la charte de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses**

La charte partenariale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses (92260) prévoit à son article 2 une projection prévisionnelle du phasage et de l'existant démoli et le détail des adresses de la phase 1.

L'article 2 prévoit également que « Le détail des phases (...), et du nombre de relogements prévisionnels pour chaque phase, pourra être intégré à la charte, au fur et à mesure de l'avancée du projet. » Conformément à son article 8.7, la charte peut évoluer par voie d'avenant.

L'avenant n°1 vise à modifier l'article 2 pour mettre à jour le phasage et permettre à la MOUS de mettre en œuvre les dispositifs de relogement à l'échelle de tout le quartier et notamment :

- Arrêter les attributions par phases démarrées sur lesquelles les enquêtes sociales ont été lancées dans les immeubles à démolir, sauf pour les logements utiles aux opérations tiroirs des ménages acceptant plusieurs déménagements pour demeurer dans le quartier tout au long du projet jusqu'à reconstitution de l'offre,
- Traiter les demandes de mutations.

## Article 2 : Opérations concernées par le relogement

Cette charte concerne le site regroupant l'ensemble des 833 logements sociaux de la résidence des Paradis appartenant à Hauts-de-Seine Habitat, située sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, aux adresses suivantes :

Adresse	Nombre de logements
84, 86 av Gabriel Péri	19
88 à 102 bis av Gabriel Péri	99
1 à 7 rue Paul Verlaine	136
21 rue des Paradis	8
19 rue des Paradis	8
17 rue des Paradis	8
1 à 15 rue des Paradis	70
11 à 19 rue Charles Péguy	50
1 à 9 rue Charles Péguy	50
2 à 8 rue des Paradis	40
3 à 15 rue André Chénier	70
10 à 16 rue Alfred de Musset	38
2 à 8 rue Alfred de Musset	40
2 à 6 rue François Villon	58
8 à 12 rue François Villon	38
26 rue des Potiers	14
18 rue Alfred de Musset	13
2, 4 rue Charles Péguy	18
21, 23 rue Charles Péguy	26
23 rue des Paradis	18
1 rue Alfred de Musset	12
	833

### 2.1 Présentation des phases prévisionnelles du projet urbain démolition/reconstruction

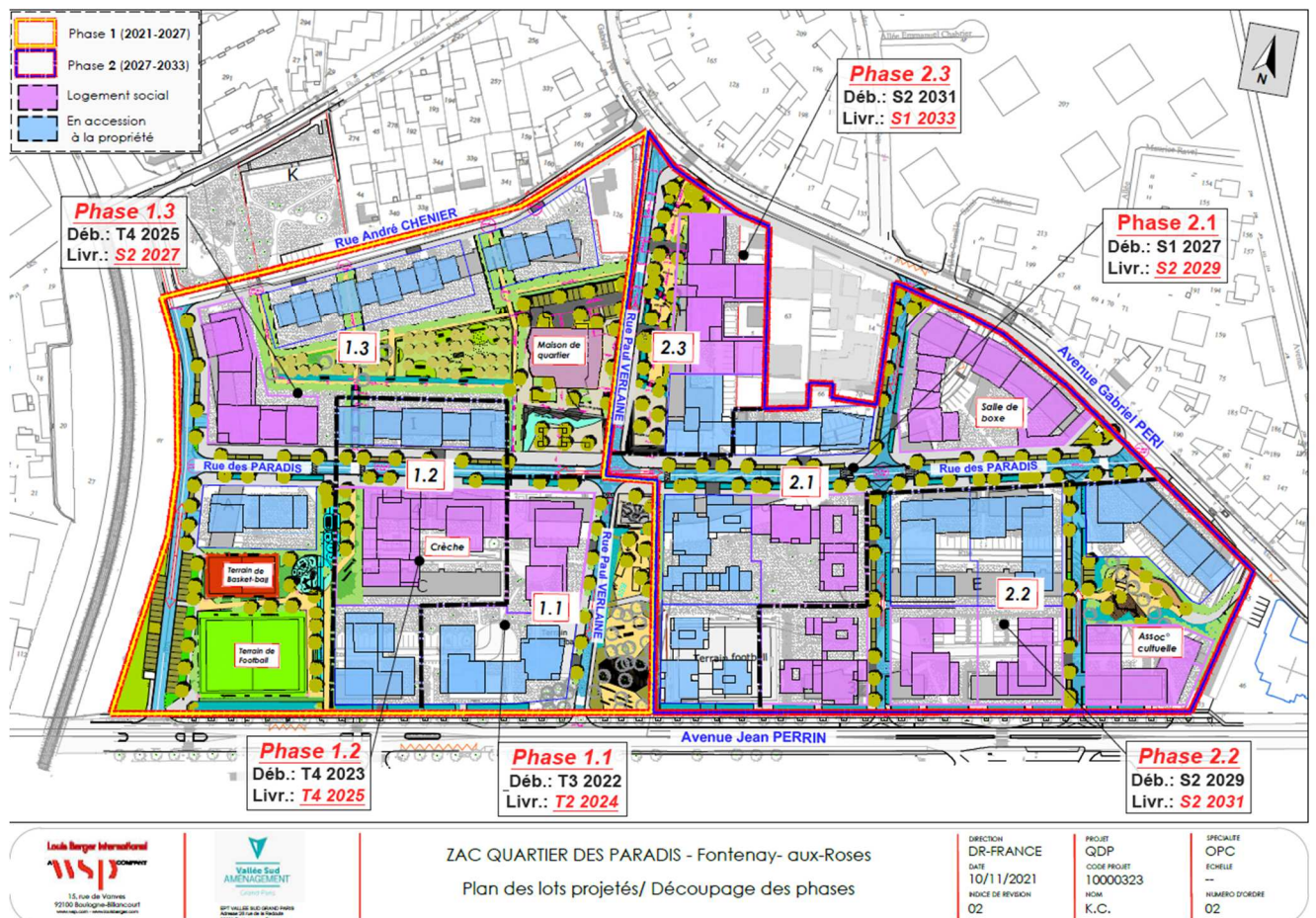
Une déclaration d'intention de démolir unique a été déposée auprès de l'Etat en 2018 (intégrant la démolition des 833 logements sociaux) et a fait l'objet d'un accord par le Préfet le 10 octobre 2018. En complément, des demandes d'autorisation de démolir sont déposées au fur et à mesure de l'avancée du projet et les relogements seront donc répartis tout au long du projet. Il est rappelé que pour tout logement locatif social démoli, un logement locatif social sera reconstitué sur site. La reconstitution de l'offre de logements sociaux à chaque phase permettra de répartir le relogement tout au long du projet.

Les travaux seront réalisés en plusieurs étapes sur une dizaine d'années. Le phasage

des travaux est déterminé à partir d'opérations tiroirs. Chaque phase est associée à un secteur défini comme autonome, ce qui permet de maintenir les habitants sur site, de limiter les travaux dans le temps et dans l'espace, mais aussi d'organiser les relogements au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Suite à une actualisation du phasage des démolitions début 2022, le projet est séquencé en une première partie Ouest qui comprend 4 phases puis une seconde partie Est qui comprend 4 phases décrites au point ci-dessous. Le phasage de démolition est guidé par des nécessités techniques dont l'emplacement de la chaufferie, située à l'est du quartier, phase 8.

### **Projection prévisionnelle des phases de démolition et reconstruction**



**Source : Vallée Sud Aménagement, comité stratégique ZAC PARADIS du 17 janvier 2022**

### **La partie OUEST démarrage 2018**

#### **Phase 1 :**

La première phase du projet, estimée sur la période 2018-2022, comprend la démolition des immeubles situés aux adresses suivantes :

18 rue Alfred de Musset (13 logements)

15-17-19-21 rue des Paradis (32 logements)

Ces démolitions impliquent le **relogement prévisionnel de 46 ménages**. Par ailleurs, les occupants de 4 logements situés au 13 rue des Paradis seront effectués dès 2022 afin d'éviter les nuisances liées à la démolition des cages d'escalier voisines (6 relogements prévisionnels dont 4 locataires en titre et 2 décohabitants).

La démolition de la trame Ouest de la barre rue des Paradis (n°15-17-19-21) va permettre d'ouvrir le quartier et de créer un mail piétonnier en continuité de la rue Paul Verlaine pour constituer un axe nord sud et reconnecter le quartier au tissu urbain environnant. Cette démolition permet la construction d'un lot de 72 logements sociaux et de 82 logements privés.

Les autorisations de démolir ont été obtenues à ce jour pour les deux bâtiments. Le 18 rue A. de Musset a été démoli à l'automne 2020. La démolition du 15-21 rue des Paradis sera réalisée à l'été 2022.

En amont de la phase 1, le projet prévoit dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction de préfiguration, la création de 38 logements sociaux situés au 26 rue des Potiers, aujourd'hui composé de 14 logements sociaux. Les 38 logements créés contribueront au relogement des habitants concernés par l'opération.

### **Phase 2**

2-4-6-8 rue Alfred de Musset (40 logements)

2-4-6-8 rue des Paradis ((40 logements)

10-12-14-16 rue Alfred de Musset (38 logements)

23-25 rue des Paradis (18 logements)

### **Ce qui implique la démolition de 136 logements existants.**

La démolition des bâtiments 23-25 rue des Paradis et 10 à 16 rue A. de Musset fera place à une opération de reconstitution de 90 logements locatifs sociaux + crèche en rez-de-chaussée.

Les bâtiments 2 à 8 rue A. de Musset et 2 à 8 rue des Paradis feront place à des opérations d'accession privée (118 logements), achevant ainsi le premier îlot du nouveau quartier des Paradis.

### **Phase 3**

2-4-6-8-10-12 rue François Villon (96 logements)

1 et 3 rue Alfred de Musset (12 logements)

### **Ce qui implique la démolition de 108 logements existants.**

La démolition des bâtiments 1-3 rue A. de Musset et 2 à 12 rue F. Villon (108 logements) laissera la place à une opération de 96 logements locatifs sociaux, et à un îlot de 48 logements en accession privée, ainsi qu'au déplacement des terrains de sports, permettant l'engagement des phases ultérieures du projet urbain sur la partie Est du quartier des Paradis.

**Phase 4**

3-5-7-9-11-15 rue André Chénier (70 logements)

**Ce qui implique la démolition de 70 logements existants.**

La démolition de la barre rue A. Chénier (70 logements) fera place à 41 logements en accession privée.

**La partie EST démarrage 2026, livraison estimée 2033****Phase 5**

84-86-88-90-92-94-96-98-100-102-102 bis rue Gabriel Péri (118 logements)

1-3-5-7-9-11-13 rue des Paradis (62 logements)

**Ce qui implique la démolition de 180 logements existants.****Phase 6**

1-3-5-7-9 rue Charles Péguy (50 logements)

21-23 rue Charles Péguy (26 logements)

**Ce qui implique la démolition de 76 logements existants.****Phase 7**

2-4 rue Charles Péguy (18 logements)

11-13-15-19 rue Charles Péguy (50 logements)

**Ce qui implique la démolition de 68 logements existants.****Phase 8**

1-3-5-7 rue Paul Verlaine (136 logements)

**Ce qui implique la démolition de 136 logements existants.**

## 2.2 Suivi du relogement et articulation avec les phases de démolition

Sans pouvoir présager du nombre de relogements **par phase** qu'il convient d'organiser (puisque celui-ci dépendra des souhaits exprimés par les locataires lors des enquêtes sociales), il est prévu de répartir l'effort de relogement tout au long de l'opération et de mobiliser les contingents des différents réservataires tout au long du projet.

Le détail des phases ci-dessus, et du nombre de relogements prévisionnels pour chaque phase, pourra être intégré à la charte, au fur et à mesure de l'avancée du projet

Les enquêtes sociales suivront prioritairement cet ordonnancement de phases afin de permettre le relogement. Cependant, les souhaits de relogement des ménages du quartier pourront être traités dans le respect de la présente charte, notamment dans le cadre des mutations.



## 2.3 Identification des logements des phases ultérieures

La MOUS pourra, le cas échéant, identifier les logements utiles au relogement temporaire de locataires souhaitant résider dans le quartier des PARADIS dans l'attente des constructions neuves.

A \_\_\_\_\_, le

Laurent VASTEL,  
Maire de Fontenay-aux-Roses

A \_\_\_\_\_, le

Jean-Didier BERGER  
Président de L'Etablissement Public  
Territorial Vallée Sud Grand Paris

A \_\_\_\_\_, le

Laurent Hottiaux  
Préfet des Hauts-de-Seine

A \_\_\_\_\_, le

Damien VANOVERSCHELDE  
Directeur Général de Hauts-de-Seine  
Habitat

A \_\_\_\_\_, le

Olivier BAJARD  
Directeur Régionale d'Action  
Logement Ile de France