

OFFICE DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 décembre 2023

Objet : Approbation de la déconstruction de 20 logements sociaux à la résidence Palissy, 6 rue Palissy (Entrées E et F) à Puteaux

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Madame Catherine MORELLE - Madame Chantal LABORDA - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Luc AIT AISSA - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Gérard HUOT

Ont donné pouvoir :

Madame Raymonde MADRID à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Etaient excusés :

Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE
Monsieur Guy QUENNEVILLE
Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Madame Olivia BUGAJSKI
Monsieur Frédéric ROBERT
Monsieur Jean-Yves CAVALLINI
Madame Sophie DESCHIENS

Etaient absents :

Madame Victoria DOGNIN

LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.353-15 III ; L.421-1 ; L. 442-6 et L.443-15-1 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.421-3 ;

Considérant que la résidence Palissy, construite en 1957 est composée de 138 logements répartis de la façon suivante : 37 logements de type F2, 69 logements de type F3 et 32 logements de type F4 et de 47 places de parking de surface ;

Considérant que ces logements, conçus dans les années 50, ont été très bien entretenus par l'Office mais n'offrent par tout le confort qu'attendent aujourd'hui les locataires d'un bailleur social : l'impossibilité d'accès aux PMR dans les bâtiments, l'absence de places de parking en souterrain, l'absence de surfaces annexes (jardins, terrasses ou balcons), l'absence de ventilation motorisée (VMC), des halls d'immeubles très réduits, des pièces dans les logements de taille très modeste, des portes de distribution d'une largeur inférieure à 0,85 mètre, l'impossibilité de créer des ascenseurs avec des arrivées au niveau des paliers ;

Considérant que ces logements présentent un diagnostic de performance énergétique (DPE) du 13/07/2023 de niveau : F = 360 kWh/m².an ;

Considérant que malgré une parcelle d'une surface de 6 347 m², les 47 emplacements de parkings de surface dans la résidence diminuent très fortement la part des jardins et de la pleine terre, l'artificialisation des sols étant donc très importante, de l'ordre de 2 750 m² ;

Considérant que la démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) amène l'OPH à être vigilant au confort de vie des locataires et, dans ce cadre, à éloigner la circulation automobile des abords directs des bâtiments (bruit, nuisances liées aux moteurs) d'une part, et d'autre part à créer des jardins et des espaces verts (par exemple sous forme de forêts urbaines) en taille et en nombre suffisant pour apporter un cadre de vie agréable et plus généralement pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que ces espaces paysagers permettent de faire baisser localement jusqu'à 3°C la température extérieure en cas de forte chaleur ou de canicule ;

Considérant que le bâtiment de 20 logements composé par les entrées E et F de cette résidence occupe une place centrale sur cette parcelle, localisation qui pourrait être utilisée comme cœur d'îlot verdoyant, diminuant significativement la surface artificialisée de la résidence et offrant la possibilité aux résidents d'avoir un espace paysager agrémenté de petits parcours de promenades et de points de repos ou d'échange dotés de bancs, de fontaines et éventuellement d'installations ludiques ;

Considérant que la création d'un parking souterrain d'environ 50 places de stationnement sur un seul niveau dans la résidence permettrait également de libérer et de maximiser ce cœur d'îlot en surface et de diminuer significativement les espaces artificialisés ;

Considérant que le bâtiment E/F empêche la création de tout parking souterrain dans cette résidence du fait de son emplacement central ;

Considérant que pour réaliser cette extension des espaces d'agréments et de création d'un parking souterrain, il est nécessaire de déconstruire le bâtiment de 20 logements composé des entrées E et F, en R+4, avec 1 T2 et 1 T3 par étage et par cage d'escaliers soit au total 10 T2 et 10 T3 répartis sur 837 m² SHAB et environ 963 m² SHON, dont un logement réservé mairie, un logement réservé Préfet

fonctionnaire et cinq logements réservés Préfet Mal Logés, soit treize logements relevant de l'OPH Rives de Seine Habitat ;

Considérant que parmi ces 20 logements, 13 sont déjà vacants et que les familles encore habitantes (7 familles) seront accompagnées par le service Gestion locative pour retrouver un logement adapté à leur situation financière (ressources), familiale et de santé et adapté à leur préférence géographique d'habitation (par exemple le quartier demandé) ;

Considérant que ces familles bénéficieront par l'OPH Rives de Seine Habitat de plusieurs offres de logements (au minimum trois), jusqu'au moment où elles accepteront un nouveau logement social ;

Considérant que ces familles pourront bénéficier le cas échéant d'une aide financière ou d'une prise en charge financière totale du déménagement (à concurrence de 2 000 € maximum sur présentation d'un document justificatif) ;

Considérant que cette déconstruction permettra la création d'un cœur d'îlot vert et de pleine terre d'environ 2 800 m² avec la plantation d'arbres de haute tige (hors dalle du parking) et de plantes idéalement placées en tenant compte de leur exposition au soleil et aux vents afin de créer un écosystème naturel durable ;

Considérant que cette déconstruction permettra le réemploi de certains matériaux pour créer le nouvel espace libre en cœur d'îlots, par exemple pour fonder les futurs cheminements piétons ;

Considérant que l'objectif est de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire POLD et de la commune de Puteaux, concernant le logement et l'environnement, tout en accompagnant à l'échelle locale la reconversion du quartier des Bergères mitoyen du 6 Palissy et en offrant un cadre de vie agréable aux locataires de l'OPH Rives de Seine Habitat et un accès facile à des places de stationnement ;

Considérant que la disparition de ces 20 logements sera compensée par la création de 20 nouveaux logements sociaux à Puteaux dans l'écoquartier des Bergères dans ses îlots 14 et 15 avec un conventionnement mixte PLAI/PLUS/PLS ;

Considérant qu'une concertation préalable au relogement des familles encore résidentes sera menée prochainement portant sur la nature des travaux de déconstruction et les modalités de leur réalisation, et sur les conditions de relogement des locataires et que cette concertation donnera lieu à un bilan ;

Considérant que cette concertation prendra la forme d'une réunion générale avec les familles à reloger et de rencontres avec chacune des familles pour définir les logements pouvant leur être proposés ;

Considérant que la déconstruction du bâtiment E et F du 6 Palissy fera l'objet préalablement, d'une part d'une intention de déconstruction puis d'autre part, lorsque tous les logements seront vacants dans ce bâtiment, d'une demande de déconstruction transmises à la Préfecture des Hauts-de-Seine et d'une demande d'autorisation de déconstruction à la commune de Puteaux, garante des emprunts ayant permis la construction de ce bâtiment ;

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

DECIDE

Article 1^{er} : Approuve la déconstruction du bâtiment E et F de la résidence du 6, rue Palissy à Puteaux en vue de la création d'un îlot verdoyant en cœur de résidence d'environ 2 800 m² et d'un parking souterrain d'environ 50 places sur un seul niveau.

Article 2 : Autorise le Directeur général à mettre en œuvre tous les actes et à signer tous les documents afférents à cette déconstruction et à la création d'un îlot verdoyant.

Résultat des votes : 22 voix pour

La délibération N°19 est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte
Pour Extrait Conforme
Le Président,

