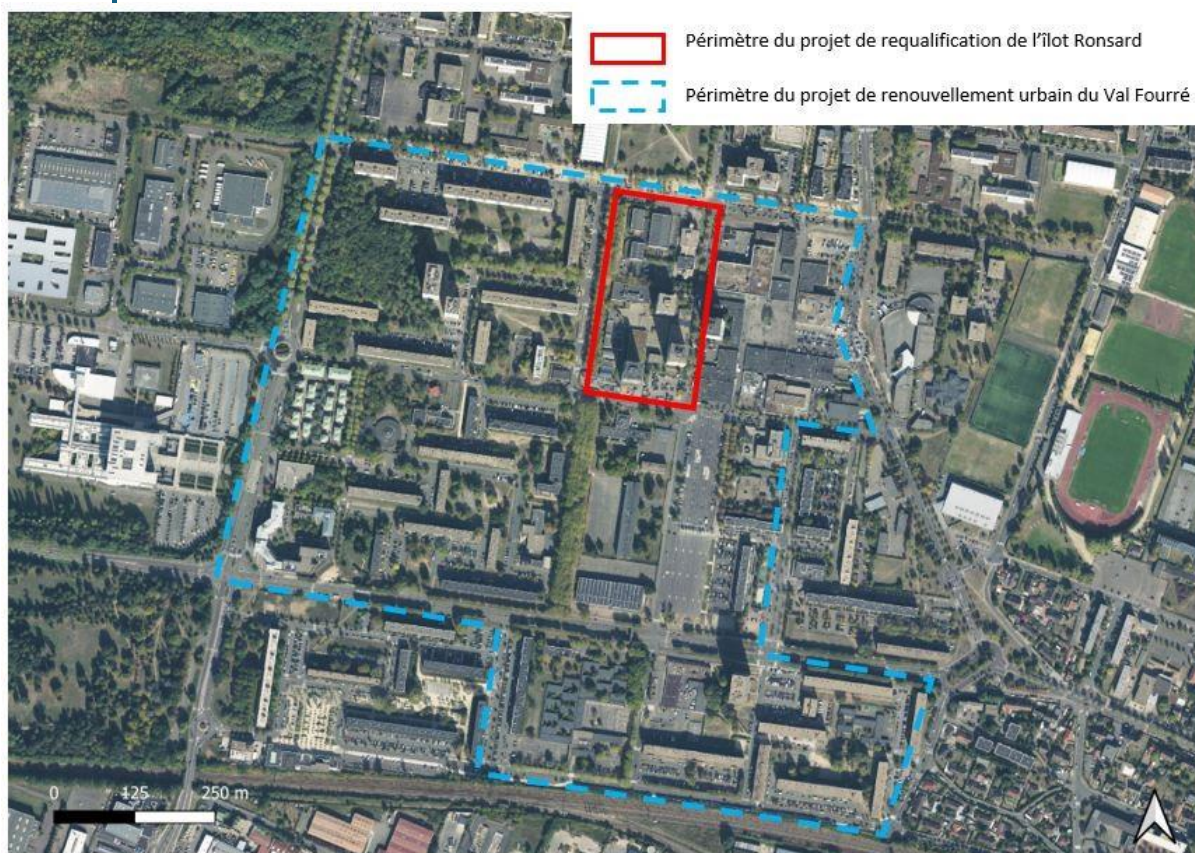


**CONCLUSIONS ET AVIS  
SUR L'ENQUETE PUBLIQUE**  
préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le  
projet d'aménagement du secteur Ronsard du quartier du Val  
Fourré à Mantes-la-Jolie (78)



# **SOMMAIRE**

## **LE CONTEXTE**

### **1. CONCERNANT L'URBAIN**

#### **1.1. Les tours**

##### **1.1.1. Le relogement**

#### **1.2. La circulation**

#### **1.3. Les parkings**

### **2. CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT**

#### **2.1. Le projet**

#### **2.2. Les travaux**

### **3. CONCERNANT LA RELOCALISATION DES ACTIVITES**

### **4. CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU PROJET**

#### **4.1. La participation des habitants et personnes concernées**

### **5. CONCLUSIONS et AVIS**

## LE CONTEXTE

### Le projet de renouvellement du Val Fourré

**Depuis la fin des années 1990, le quartier prioritaire (QPV) du Val Fourré à Mantes-la-Jolie a bénéficié de plusieurs programmes de rénovation urbaine.** Les précédents programmes de rénovation urbaine ont déjà conduit à démolir 13 tours de logements locatifs sociaux à l'échelle du Val Fourré, entre 1992 et 2006.

**Le nouveau programme de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (NPNRU) porte sur l'ensemble des secteurs du quartier du Val Fourré qui n'avaient pas encore bénéficié de l'intervention des pouvoirs publics.**

Il a pour objectif d'achever la transformation urbaine et sociale du quartier initiée par la Ville lors du premier programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Ce nouveau projet d'aménagement est d'autant plus nécessaire que beaucoup d'habitants de cette partie du Val Fourré, constatant les projets et réalisations sur les autres secteurs, se sentent exclus et abandonnés.

Le projet de transformation de l'îlot Ronsard est très majoritairement financé par l'Etat, au titre de l'ORCOD d'intérêt national.

- 3 M€ de cessions de charges foncières prévisionnelles relatives aux logements nouvellement construits sur le périmètre.

- 37 M€ de participations publiques (ou assimilées) émanant de :

o l'EPFIF en tant que maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard, et du recyclage de la tour Jupiter,

o CDC Habitat Social en tant que maître d'ouvrage de l'opération de démolition des tours de logement locatif social Mercure et Pluton,

o l'ANRU en tant que financeur de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard, et de l'opération de démolition des tours de logement locatif social Mercure et Pluton,

o les collectivités locales en tant que financeur de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard.

Ce programme est décrit comme tel :

- structurer et animer le quartier par les équipements et les espaces publics ;
- renforcer le cœur de quartier du Val Fourré autour de la place Clemenceau ;
- renouveler la qualité résidentielle des quartiers existants en valorisant leurs atouts paysagers et environnementaux.

La transformation de la dalle Clémenceau, du centre commercial Mantes 2 (CCM2), et du site Chénier-Lecuyer qui accueille le marché forain sont intégrées dans ce projet<sup>1</sup>. A ce jour, l'ambition pour cette centralité est de maintenir et valoriser le centre commercial et le marché forain - dont la zone de

<sup>1</sup> Voir carte des périmètres en couverture de cet avis.

chalandise dépasse très largement le Mantois - , permettre une diversification de l'offre commerciale du CCM2 et en améliorer sa gestion, rénover et végétaliser les espaces publics de la dalle, rendre la centralité plus attractive pour tous et toutes. La globalité du projet urbain plus précis pour ce secteur est encore en cours d'approfondissement.

L'objectif du nouveau projet est de relier chacun des secteurs résidentiels du Val Fourré par une armature d'espaces publics de proximité, lisible et hiérarchisée, sur laquelle se greffent les programmes de requalification et de création de logements et d'équipements publics.

**L'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) porte uniquement sur le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Rénovation des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN).**

Il s'inscrit néanmoins dans le cadre plus global du projet de rénovation du quartier du Val Fourré, piloté par GPSEO (Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise). De nombreux acteurs contribuent à la réussite du projet : État, EPFIF, Ville, Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPSEO), Département des Yvelines, Région Île-de-France, ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), Anah (Agence nationale de l'habitat), EPAMSA, CDC Habitat, et les bailleurs sociaux du territoire. Il est piloté par L'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île-de-France) dans le cadre de l'ORCOD-IN (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National).

Le projet de restructuration de l'îlot Ronsard a pour objectif :

- La transformation de l'îlot pour offrir un cadre de vie plus vert et apaisé aux habitants, en lien avec la promenade plantée du futur mail Lopez réaménagé ;
- La démolition des 3 tours, Jupiter, Mercure et Pluton et du parking Ronsard, après relogement des occupants ;
- Le transfert des équipements et activités médicales de l'îlot dans de nouveaux locaux avant la démolition des bâtiments actuels ;
- La reconstruction de petits immeubles pour une offre d'habitat plus attractive, avec des logements adaptés aux normes d'aujourd'hui, mélangeant logements en accession et logements sociaux. Les stationnements seront intégrés à proximité des futurs logements ;
- Le réaménagement des espaces publics ;
- La création de nouvelles circulations pour désenclaver le quartier, adaptées aux voitures et aux modes doux.

Les démolitions, qui n'interviendront pas avant 2028, libèreront l'espace pour construire des petits immeubles et maisons de ville. Le quartier offrira un cadre de vie plus vert et apaisé, à l'image du mail Lopez qui deviendra une promenade urbaine.

### **Un foncier imbriqué sur un périmètre restreint**

L'îlot Ronsard présente également des enjeux de complexité foncière et d'imbrication des fonctions qui participent à une illisibilité des responsabilités en termes de gestion des espaces. Il est composé de :

- La copropriété Jupiter (parcelle AR 1310) comprenant : - 105 lots de logements (N° 1 à 105) - 105 lots de caves (N°106 à 210) ;
- La copropriété Garages-Bureaux-Commerces (parcelle AR 546 et AR 557) comprenant 384 lots au total dont :
  - 376 lots de parkings (N°1 à 376)

- 8 lots de locaux à usage de commerce et de bureaux (N°377 à 384)
- La copropriété GBC constitue le principal point de complexité foncière de la dalle. Elle comporte au 01/11/2022 un grand nombre de copropriétaires ;
- Les tours Mercure et Pluton, propriétés du bailleur CDC Habitat Social. Le bailleur CDCH, en tant que propriétaires des tours Mercure et Pluton est propriétaire majoritaire au sein de la propriété (229 lots) et dispose de places de stationnement, fermées à leurs résidents ;
- Le centre d'affaires NCI Ronsard, propriétés de la SCI A6 la Jolie ;
- Des équipements publics qui sont la propriété de la ville de Mantes-la-Jolie (écoles Jean Mermoz et les Tulipes, centre Le Chaplin, bibliothèque Aragon, gymnase Souquet) ;

Les propriétaires de la copropriété GBC sont les suivants :

- L'EPFIF, propriétaire d'un lot de commerce et de 17 lots de parking ;
- La ville de Mantes-la-Jolie, propriétaire de 43 lots, principalement de places de stationnement et d'un lot de bureaux ;
- L'EPAMSA, propriétaire de 3 lots de commerces ;
- Des copropriétaires privés de places de parking, dont la grande majorité sont les copropriétaires de la tour Jupiter étant propriétaire à titre personnel dans GBC (pour un plusieurs lots correspondant à une ou plusieurs places de parking), correspondant à 88 lots ;
- Deux personnes privées propriétaires des locaux commerciaux, soit 2 lots ;
- Une association rattachée à une organisation culturelle, propriétaire d'un lot occupé par une salle de prière.

5

## POUR MEMOIRE

Selon les chiffres disponibles de l'INSEE (Recensement 2018<sup>2</sup>) :

La ville de Mantes-la-Jolie comptait 44 227 habitants (44 539 en 2021), dont 41,1% résidaient dans le quartier prioritaire du Val Fourré.

En 2018 , au Val Fourré, 41,3% des habitants avaient moins de 25 ans, et 18,3% plus de 60 ans. On y comptait aussi 16,1% de familles monoparentales (contre 15,5% sur la commune). 90% des logements des 5147 logements sociaux que comptait le quartier ont été construits de 1949 à 1975. 57,3% des ménages ont plus de 10 ans d'ancienneté d'emménagement – ce qui explique le fort attachement des habitants au quartier- , contre 44,7% dans la commune.

---

<sup>2</sup> Tous les chiffres et leur documentation disponibles sur Insee.fr ; QP Val Fourré (QP078001) ; Voir annexes.

Aujourd'hui, on constate un vieillissement du quartier, comme de nombreux QPV en France. De nombreux ménages quittent le quartier pour habiter ailleurs, et y reviennent notamment pour le marché ou le centre Mantes 2. Vieillir en quartier prioritaire est un enjeu de société. **Les personnes âgées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en France sont victimes d'une triple peine : l'image négative de la vieillesse se superpose à l'image négative des quartiers, et à la pauvreté**<sup>3</sup>. Cette réalité a été souvent délaissée au profit des jeunes des quartiers défavorisés d'une part, et des retraités actifs et relativement aisés de l'autre.

**RECOMMANDATION 1** : une attention particulière à porter aux personnes âgées du quartier, notamment celles résidant dans la tour Jupiter.

## 1. CONCERNANT L'URBAIN

La dégradation progressive du quartier observée depuis 40 ans fonde l'ambition d'un indispensable renouvellement urbain, notamment pour la dalle de l'îlot Ronsard.

**Rappel** : apparu dans un contexte singulier, celui de la crise du logement mais aussi celle de l'émergence d'un monde tout automobile, **l'urbanisme de dalle** connaît son apogée durant la période des Trente Glorieuses (1945-1975). À l'époque, il promet une certaine liberté, la création de quartiers populaires, de nouvelles villes.

L'urbanisme de dalle, fonctionnaliste, basé sur la séparation des espaces (voitures, parkings, piétons ...) est aujourd'hui considéré, notamment en termes d'environnement, comme une hérésie. Son empreinte écologique est reconnue comme catastrophique. Outre son aspect minéral (on ne peut rien planter sur une dalle...) cet urbanisme rompt avec la tradition de ville avec des rues. Le principe de séparation des fonctions comme ordonnateur de la ville moderne ne correspond plus aux modes de vie actuels et aux attentes environnementales.

Les immeubles ne tracent aucune rue et n'ouvrent ou ne ferment sur aucune perspective. Ils ne s'entendent que dans les limites de leur parcelle rapportées à l'investissement qu'ils ont représenté pour les organisations qui les ont fabriqués et celles qui les amortissent en les occupant.

Les espaces entre les bâtiments sont vastes (puisque l'emplacement de chaque tour est conçu en fonction des ombres portées : si en ville on est à 10 %, sur dalle, on est à 60% de vides, ce qui entraîne des difficultés de gestion urbaine et sociale. On crée un sol « artificiel ». La mauvaise circulation des vents, parfois violents, renforcée par des effets locaux tels que la disposition des tours et la surélévation de la dalle, génère aussi un inconfort thermique peu évoqué mais net, surtout en hiver. La centralité de l'îlot Ronsard dans le quartier du Val Fourré est aujourd'hui toute d'abstraction, mais véhicule encore une version idyllique pour certains nostalgiques d'un passé urbain révolu. Elle s'est déplacée vers le marché à vocation intercommunale. L'accès aux équipements donnant sur la dalle manque de convivialité et isole les piétons : on traverse la dalle mais on ne s'y arrête pas - notamment les femmes et les jeunes filles -. Les cheminements sont devenus insécuritaires particulièrement à certaines heures de la journée et en soirée où des points de deals sont aisément repérables, connus et évités.

Depuis la loi **d'orientation pour la ville (LOV)** n° 91-662 du 13 juillet 1991 jusqu'aux appels à projets des écoquartiers, **l'objectif majeur des politiques urbaines est de privilégier la mixité urbaine, la diversité des fonctions et la mixité des usages.**

<sup>3</sup> <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/2021.09.27%20-%20Recommandations%20BIEN%20VIEILLIR%20EN%20QPV.pdf.pdf>

L'offre nouvelle créée, si elle permettra de faire venir de nouvelles familles, permettra aussi de développer de la mixité sociale et intergénérationnelle, comme une mixité des usages. Le quartier du Val Fourré restera pour autant un quartier composé majoritairement de logements locatifs sociaux (environ 75%), qui continueront d'accueillir des ménages à bas revenus.

**Au vu de la complexité des propriétés foncières imbriquées sur un petit espace, la libération totale de l'îlot Ronsard constitue un prérequis au renouvellement complet des formes d'habitat au profit de morphologies intermédiaires.** Elle permettra une mise en cohérence des hauteurs et des formes urbaines et une recomposition qualitative de la trame viaire et des espaces publics dans un cadre urbain renouvelé (arrivée des transports en site propre, espaces publics requalifiés). **Elle permettra aussi à terme une clarification des responsabilités de gestion urbaine.**

Dans ce cadre la dédensification de l'îlot Ronsard gagnera en espaces de respiration et en cheminements au service de la qualité de vie des résidents. Le prolongement et la requalification du mail Lopez, transformé en promenade urbaine présentent d'importants atouts sociaux et environnementaux. **On ne peut que valoriser la volonté dans le projet du retour au « sol naturel » et aux formes traditionnelles de l'îlot et de la rue.**

**Le foncier libéré est réservé au développement d'une offre de logements neufs diversifiée et qualitative** mêlant logements sociaux, logements en accession, logements locatifs intermédiaires et logements adaptés. En effet, l'obligation faite aux bailleurs par le décret n°2015-1770 et l'arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs (BHC) et des maisons individuelles (MI) neufs ont modifié le code de la construction et de l'habitation (CCH) et actualisé les obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Les personnes âgées à mobilité réduite et handicapées seront donc prises en compte, ce qui n'est pas le cas actuellement.

**RECOMMANDATION 2** : se rapprocher, par exemple, de deux expérimentations soutenues par l'ANRU

- Celle de la ville de Pau dans le quartier Saragosse (la démarche « Silver and Co »): un cahier des charge prévoit l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, des appartements modulables (pièce en plus pour les aidants), des aménagements simples (couleur, signalétique, etc.) ainsi que des modifications des espaces communs : création d'appuis, sécurisation des chutes, mise en place de boîtes aux lettres adaptées ;
- Celle de la « Stratégie vieillissement » à Lyon : développée par le bailleur Lyon Métropole Habitat la stratégie qui prévoit des projets de réhabilitation du parc social, des créations de résidences Vill'Age composées de logements adaptés à la perte d'autonomie, construites à proximité des commerces et des services, dans un cadre favorable à l'épanouissement du lien social avec la création d'une salle commune (ateliers et cuisine) et la présence d'une coordinatrice de vie sociale.

D'autre part, l'USH organise maintenant chaque année un concours « HLM partenaires des âgés » en partenariat avec la Banque des Territoires, les caisses de retraites et le ministère des Solidarités et de la Santé. Ce concours valorise les actions menées par les organismes Hlm en matière d'accompagnement du vieillissement<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> La loi dite « Bien vieillir » a été publiée au Journal Officiel du 9 avril 2024, au lendemain de sa promulgation. Un large volet de cette loi est consacré au développement de l'habitat inclusif et impacte donc, à ce titre, les organismes d'Hlm concernés

Le choix de la démolition de la dalle et des 3 tours d'habitation Jupiter, Mercure et Pluton, s'appuie sur le constat des dysfonctionnements de cet ensemble urbain que nous avons pu observer : les parkings souterrains qui constituent la dalle, privés, sont structurellement dangereux et fragilisent à terme les stabilités des tours elles-mêmes. En cas de projet de rénovation, des travaux structurels importants et onéreux seraient à prévoir par les propriétaires privés, ce qui en l'état des finances de la copropriété ne semblent pas envisageable, alors qu'aucun dispositif de subvention n'existe pour les dalles de parking privés, et que ces travaux sont indépendants des problèmes de gestion qui ont conduits à fermer les parkings.

Ces problématiques observées renvoient à des dysfonctionnements que l'on retrouve fréquemment – sans être systématiques - dans les quartiers de tours et de dalle. Pour autant, chaque situation nécessite d'être examinée de façon singulière, ce qui explique que le projet retenu pour la dalle Ronsard puisse être différent de ce qui sera retenu pour la dalle Clémenceau, ou la dalle de la Défense.

### 1.1. Les tours

#### La tour Jupiter

La tour Jupiter est composée majoritairement de petites typologies (deux tiers des logements sont des T1 et T2), en très grande majorité (80%) détenue par des propriétaires bailleurs. Ce poids des propriétaires bailleurs, en général moins impliqués que les propriétaires occupants dans la gestion quotidienne de la résidence, explique en partie le fait que malgré les différents dispositifs d'accompagnement dont a bénéficié la tour Jupiter (Plan de sauvegarde entre 2003 et 2009, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre 2012 et 2017), les indicateurs de gestion ont continué de se dégrader. Les impayés de charges s'élevaient ainsi à 107% en 2020. Dans ce contexte, l'accompagnement de la rénovation de la copropriété n'était pas possible.

Par ailleurs, l'occupation de ces logements montre pour une part importante une inadéquation entre la petite taille des logements et les ménages qui y sont logés. Environ 30% des ménages enquêtés lors d'une enquête sociale menée en 2022 (75% des occupants de la tour Jupiter ont répondu) sont en situation de suroccupation ou surpeuplement. Pour ces locataires, il sera recherché un relogement dans le logement social, dans un appartement dont la taille et le loyer seront adaptés à la composition du ménage et à ses ressources.

L'EPFIF mène depuis 2021 des acquisitions amiables, en parallèle de la conduite de la procédure d'utilité publique pour finaliser les acquisitions des copropriétés GBC et Jupiter. L'accompagnement au relogement des habitants est enclenché dès l'acquisition. Les premiers relogements ont débuté.

La copropriété Jupiter est détenue à plus de 80% par des propriétaires bailleurs.

L'importance des impayés locatifs rencontrés sur la tour Jupiter est à mettre en relation avec le niveau particulièrement élevé des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs, alors même que le patrimoine est dégradé et que les ménages locataires de la tour Jupiter disposent de revenus particulièrement bas (les analyses menées lors de la préfiguration de l'ORCOD IN de Mantes-la-Jolie en 2016 avaient permis d'identifier que le revenu moyen des locataires du parc privé du Val Fourré est très inférieur aux revenus moyens des locataires du parc locatif social du même quartier : -35%).

---

par ce type d'habitat. <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/dossier-accompagnement-du-vieillessement>



Concernant les loyers, en effet, les informations issues du Permis de Louer d'une part, et des enquêtes sociales d'autre part, montrent des niveaux très élevés pour les T1 et les T2 :

- Pour les T1 (33 m2), en moyenne 15 € HC/m2/mois (18 à 19€/m2 charges comprises), soit 500 €/mois hors charges et plus de 600 € charges comprises.
- Pour les T2 (51 m2), en moyenne 12 €/m2 hors charges (15 à 16 € charges comprises), soit plus de 600 €/mois hors charges et près de 800 €/mois charges comprises.
- alors que la moyenne est de 11,87€ charges comprises et toutes tailles pour le parc privé, dans le quartier du Val Fourré (hors Tour Jupiter).

Le rendement locatif de ces petites typologies explique que la copropriété Jupiter soit en très grande majorité, et structurellement, détenue par des propriétaires bailleurs.

La copropriété Jupiter concentre notamment une problématique importante d'habitat dégradé et indigne, générant des risques pour les occupants de la tour.

La tour arrive aujourd'hui au terme d'un cycle technique avec un vieillissement d'autant plus visible que le parc locatif social voisin a fait ou fera l'objet de rénovations ambitieuses dans le cadre du PNRU (Tour Neptune) ou du NPNRU. Les programmes de PDS et d'OPAH ont permis de mener plusieurs campagnes de travaux, mais sans réussir à aller plus loin sur un programme de rénovation plus global. Le niveau de dégradation du bâti est déjà bien avancé, avec des risques immédiats liés notamment aux chutes d'éclats de béton en façade nécessitant des travaux urgents de purges de façade. Par ailleurs, les conditions d'habitation des ménages locataires sont souvent médiocres, en dépit des loyers très élevés. Parmi les ménages enquêtés, près de 30% sont en situation de suroccupation ou de surpeuplement. Des désordres sont constatés sur une partie des logements locatifs, au niveau des menuiseries non étanches et très fragiles, des équipements électriques obsolètes et dangereux, des problèmes d'humidité liés à la fois à des défauts d'aération et d'étanchéité ou des équipements de chauffage défectueux. Les occupants sont également concernés, dans une très large proportion, par des infestations de nuisibles (cafards de façon très prégnantes, et punaises de lit plus ponctuellement) qui soulèvent un enjeu sanitaire.

**Aucun bailleur social n'a souhaité acquérir la tour pour la rénover.**

### Les tours Jupiter et Pluton

Le bailleur social CDC Habitat ayant fait le choix de démolir les tours Mercure et Pluton, la démolition concomitante de la tour Jupiter permet de réaliser, en supprimant la dalle, d'accéder à la pleine terre et de créer une offre de logements diversifiée, mieux adaptée aux usages.

Concernant les tours Mercure et Pluton, le bailleur social CDCH a également débuté l'accompagnement des locataires en vue de leur relogement. Tous les locataires ont été rencontrés individuellement par les équipes « MOUS », qui restent disponibles (permanences et contacts connus) et reviennent régulièrement vers les habitants. Le processus de relogement est à prévoir sur plusieurs années d'ici 2028, mais les habitants sont déjà accompagnés.

Concernant l'entretien courant des tours Mercure et Pluton, le bailleur CDCH continue de consentir les investissements nécessaires à leur bon fonctionnement. A noter que ces deux tours sont régulièrement l'objet de vandalisme au niveau des halls, particulièrement sur les portes d'entrée : là aussi, CDC Habitat continuera à intervenir suite à ce type d'actes, isolés mais pénalisants pour tous les habitants des tours concernées.

Enfin, le bailleur, attentif à maintenir une présence humaine de proximité au quotidien, rappelle la présence d'une loge au rez-de-chaussée de la tour Mercure, permettant de faciliter le lien avec les

locataires. Cette loge assure des permanences toute la semaine. Les contacts des équipes MOUS sont également disponibles auprès du gardien des deux tours Mercure et Pluton.

Les garanties données par l'EPFIF dans son « Mémoire en réponse » aux contributions des habitants me paraissent satisfaisantes, mais sont à vérifier régulièrement jusqu'à la démolition des tours, afin que les habitants se sentent réellement pris en compte durant la période de latence entre le projet et le début des démolitions. La mobilisation des sommes correspondantes à l'exonération de la taxe sur le foncier bâti (TFPB) devrait y pourvoir, les services de l'Etat étant en mesure de le vérifier lors de la signature de la convention annuelle.

### 1.1.1. Le relogement

Les démolitions n'auront lieu qu'après relogement des habitants des tours Jupiter, Mercure et Pluton dans le parc social. Les résidents sont accompagnés individuellement vers le relogement, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants (à Jupiter). Le relogement est proposé de manière à correspondre au mieux aux choix de vie des habitants en fonction de leurs besoins : volonté de rester sur le Val Fourré, rapprochement domicile-travail... C'est un lent processus.

#### **L'inquiétude des locataires sur le niveau des loyers dans les nouveaux logements est légitime, d'autant que les niveaux de loyers dépendront des programmes proposés.**

Néanmoins, l'EPFIF note qu'à ce jour, les niveaux de loyers observés au sein de la tour Jupiter sont très élevés (en moyenne : 15€ HC/m<sup>2</sup>/mois pour les T1 et 12€ HC/m<sup>2</sup>/mois pour les T2). A l'inverse, lorsque l'EPFIF acquiert des logements, le loyer appliqué aux occupants correspond à un loyer social de niveau « PLUS » (7€/HC/m<sup>2</sup>). Une charte relogement spécifique pour la tour Jupiter a été conclue avec les principaux bailleurs du quartier (CDCH, LRYE, 1001 Vies et Habitat, Batigère) et réservataires du territoire. Le Conseil municipal de Mantes-la-Jolie l'a validé le 27 novembre 2023. Le processus de relogement des habitants a débuté, avec 6 ménages de la tour Jupiter déjà relogés en fin mars 2024.

Le relogement des ménages des tours Mercure et Pluton est régi par la charte intercommunale du relogement, annexée à la convention cadre de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, établie dans le cadre des projets de rénovations urbaines.

#### **Concernant les propriétaires bailleurs, majoritaires à 80% dans la copropriété Jupiter :**

La procédure de DUP, qui ouvre la voie à l'expropriation pour utilité publique des lots d'habitation et des lots annexes de leur propriétaire, est réalisée dans un cadre légal du code de l'expropriation, qui donne des droits aux propriétaires, et des devoirs à l'autorité expropriante (en l'occurrence ici l'EPFIF).

L'EPF Ile de France procédera au rachat des biens et indemniserá les propriétaires. Si le propriétaire n'est pas d'accord avec le prix proposé fixé par les Domaines, c'est le juge de l'expropriation qui fixera le prix et validera ensuite le transfert de propriété.

#### **Concernant les propriétaires occupants :** la procédure d'indemnisation est la même.

Un dispositif d'accompagnement à la ré-accession est programmé pour les propriétaires occupants de la tour Jupiter, qui représentent une quinzaine de ménages. En leur proposant la vente de logement vacants de l'EPFIF, qui est propriétaire au sein d'autres propriétés du quartier, et notamment dans la

tour Neptune, juste face à l'îlot. Les propriétaires occupants ne pouvant pas ou ne souhaitant pas réaccéder pourront bénéficier d'un relogement dans le parc social.

L'EPFIF propose un accompagnement à la ré-accession destiné aux propriétaires occupants de la tour Jupiter.

En cas d'absence d'accord amiable possible, la procédure prévoit que le propriétaire puisse contester la valeur proposée, et qu'une fixation du prix du logement soit faite par jugement suite à une audience, au Tribunal Judiciaire de Versailles.

Les prix proposés des logements de Jupiter se situent dans la moyenne des prix des copropriétés du Val Fourré. Ils se situent notamment à un niveau équivalent aux prix constatés de la tour Neptune.

Il est à noter que les prix d'acquisition proposés par l'EPFIF aux propriétaires par voie amiable correspondent à l'évaluation faite par l'administration des Domaines du bien (Direction de l'Immobilier de l'Etat). Cette évaluation repose sur l'examen des valeurs effectives observées des logements vendus au sein de la tour Jupiter, en fonction de la taille et de l'état du bien.

Deux modalités de ré-accession sont proposées par l'EPFIF :

- ré-accession classique,
- ou location-accession<sup>5</sup> pour les propriétaires occupants dont les ressources dégagées par la vente de leur logement actuel ne seraient pas suffisantes pour acquérir un nouveau bien.

L'accès à ce dispositif reste conditionné par l'absence d'impayés de charges, et par le fait d'avoir des ressources suffisantes pour réaccéder.

### **RECOMMANDATION 3 : maîtriser le coût du foncier**

Concernant l'offre nouvelle, une municipalité peut baisser volontairement le prix de vente d'un terrain afin qu'en échange, le promoteur vende certains logements à un prix inférieur à celui du marché. L'accession à prix maîtrisé est librement décidée par certaines municipalités. Ce dispositif est réservé à des acquéreurs répondant à plusieurs critères : revenus respectant les mêmes plafonds de ressources que ceux du prêt à taux zéro, achat de leur résidence principale, acceptation des clauses dites anti-spéculatives qui encadrent les conditions de la revente pendant une certaine durée. Une possibilité devrait pouvoir leur être offerte d'un relogement provisoire pendant la durée des travaux et la possibilité de leur réserver une location-accession dans les nouveaux logements de l'îlot -pour celles et ceux qui le souhaitent- afin que des conditions de confort et de services proposés (conciergerie, par exemple) leur fasse espérer un avenir meilleur, dans un environnement connu.

**L'état pourrait accepter exceptionnellement, au vu de la situation des propriétaires occupants de la tour Jupiter, de déroger au critère de primo-accédants de ce dispositif.** En effet, si certains d'entre eux souhaitent réinvestir dans un logement neuf

---

<sup>5</sup> Les logements vendus en accession sociale à la propriété sont construits avec les mêmes normes de construction et les mêmes matériaux que les logements classiques, mais ils bénéficient de prix de vente plafonnés grâce à des aides de l'Etat et des collectivités. L'acquéreur doit respecter quant à lui des conditions d'accès. De plus, le ménage bénéficie d'une sécurisation composée d'une garantie de rachat et de relogement en cas « d'accidents de la vie ». <https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/tout-savoir-sur-accession-sociale-a-la-propriete>

dans l'îlot Ronsard, un logement transitoire pourrait leur être proposé soit en location, soit en location-accession pour la durée des travaux, puisque le bail peut être résilié.

#### **RECOMMANDATION 4 : des propositions qui atténuent le traumatisme inhérent à la démolition**

La commissaire souhaite qu'une attention particulière et des facilités soient proposées aux propriétaires occupants de plus de 65 ans, afin que ne soit pas ajouté aux traumatismes liés à la démolition de leur habitat une perte financière les fragilisant. Ce sont pour la plupart des retraités pauvres pour qui être propriétaires a été le résultat du travail d'une vie, et qui ne se résolvent pas à se retrouver locataires dont on sent que certains le vive comme un déclassement.

Concernant l'ensemble des habitants des tours qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires, les MOUS devront s'acquitter des services liés à l'organisation des déménagements (changement d'adresse postale et numérique, vérification du recours aux droits...).

#### **RECOMMANDATION 5 : le gardien de la tour Jupiter**

J'attire l'attention sur le fait que le gardien de la tour Jupiter et sa femme (ex-gardiennne) va avec la démolition de la tour perdre à la fois son emploi et on logement. avec la démolition de la tour. Ils y vivent depuis plus de 20 ans. Je souhaite que puisse être respecter son choix de retrouver un emploi de gardien dans le parc du Mantois, à Mantes même u val fourré, ou dans les communes limitrophes, et que l'EPFIF veille à ce que son nouvel employeur reprenne l'ensemble de son ancienneté. Ses qualités professionnelles et humaines sont reconnues de tous. Il contribue de façon importante à la sécurité et à la propreté de la tour.

L'ensemble des autres ménages de Jupiter, Mercure et Pluton, locataires, seront relogés dans le parc social.

## 1.2. La circulation

L'intégration de l'îlot Ronsard dans une nouvelle centralité se traduit par la valorisation du mail arboré Lopez et son prolongement en redéveloppant une offre de stationnement résidentiel fonctionnelle pour libérer le mail du stationnement sauvage actuel d'une part, et d'autre part, le renforcement de la trame viaire est-ouest, permettant de faciliter l'accès au mail Lopez et de mieux relier le quartier des Aviateurs à la polarité commerciale. Enfin le repositionnement des équipements publics structurants sur les axes ou polarités actives, avec notamment une reconfiguration de l'offre des gymnases et un repositionnement du centre culturel le Chaplin vers la polarité Clémenceau.

La clarification fonctionnelle et visuelle entre voies principales et secondaires est impérative.

**RECOMMANDATION 6 :** renforcer la signalisation vers les équipements et rendre lisible aux automobilistes, comme aux piétons les noms des rues et leurs numéros.

**RECOMMANDATION 7 :** intégrer au mail des possibilités de pause : bancs, jeux d'enfants, jeux d'échec en plein air – comme le suggère une contribution- à définir avec les habitants, afin que ce ne soit pas seulement un lieu traversant.

La circulation dans l'îlot et son pourtour est aujourd'hui très dégradée au vu des phénomènes de saturation des capacités de stationnement. Il en résulte un surcroît de trafic du fait de la recherche de places de stationnement par les automobilistes qui est très significatif.

## 1.3. Les parkings

A terme, le projet vise à améliorer cette problématique du stationnement sur la centralité, puisque le projet permettra aux habitants de l'îlot Ronsard de bénéficier de stationnements résidentiels effectifs, alors qu'à ce jour, les résidents des tours Mercure et Pluton, et une partie des résidents de la tour Jupiter, ne disposent pas de parkings résidentiels disponibles, les parkings souterrains étant en grande partie condamnés pour des raisons de vétusté et de sécurité.

### Les parkings sous dalle de l'îlot

En cas de rénovation les parkings souterrains privés qui constituent la dalle rencontrent des désordres structurels qui avec le temps ne vont cesser de s'aggraver, représentant un danger commun au vu de la solidité du bâti. Les travaux à entreprendre – onéreux - sont à la charge des propriétaires et aucun dispositif de subvention n'existe que ce soit par l'ANRU, l'ANAH ou l'EPFIF.

Je rappelle que dans le cas où la situation deviendrait critique, la ville serait en droit de prendre un arrêté de péril<sup>6</sup>, dont les conséquences financières ne pourraient être prise en charge par la copropriété au vu de la précarité de sa situation financière.

### Le stationnement

L'ensemble du quartier fait l'objet d'une saturation des capacités de stationnement. Le projet Ronsard permettra une recomposition du stationnement autorisé le long du mail Lopez et devant chaque unité d'habitation neuve.

---

<sup>6</sup> Rappelons que dès la réception d'un arrêté de péril pris par la ville ou l'intercommunalité, le syndic de copropriété a pour obligation d'avertir l'intégralité des copropriétaires dans un **délaï maximal de 21 jours**. Sans réponse depuis plus de deux mois, le maire doit alors mettre en demeure la copropriété pour non-respect des délais et mise en danger. De ce fait, le syndic écope donc d'une obligation de réaliser les travaux sous peine d'une **astreinte forfaitaire et journalière** dont le montant n'excède pas **1 000 €** durant toute la période de retard. Les réparations nécessaires doivent donc être impérativement réalisées afin de permettre la **mainlevée du péril**.

Aujourd'hui anarchique, le stationnement qu'il soit réglementaire ou sauvage dégrade considérablement l'image urbaine du quartier (voitures et camionnettes garées en vrac sur des espaces autrefois en herbe, mécanique sauvage, déchets et nuisances liées, ...etc.).

#### **RECOMMANDATION 8 :**

Le problème de stationnement sur l'îlot doit être posé à l'échelle plus large du quartier, en lien avec les commerçants du centre commercial et du marché forain, dont l'attractivité importante aujourd'hui pourrait en être renforcée. **L'ensemble des parties prenantes devrait être consulté qu'il s'agisse des habitants, des usagers, des services, des commerçants, comme de la police ou des services d'entretien.**

**RECOMMANDATION 9 :** la réflexion ne peut être dissociée de celle liée **aux dépôts de déchets, cartons et ordures** dont les zones ne sont pas assez clairement définies et encadrées. La ville est consciente du sujet, ayant repris en janvier 2024 la charge de la propreté urbaine et du ramassage des encombrants, les ordures ménagères restant à la charge de la communauté urbaine GPSO. Elle a à l'occasion d'entamer une réflexion de structuration d'espaces réservés et adaptés aux volumes des collectes, ce qui aujourd'hui n'est le cas ni pour les déchets des tours, ni pour ceux des commerçants, et encore moins ceux du marché forain.

**RECOMMANDATION 10 :** enfin, concernant la **mécanique sauvage** présente sur l'îlot, il serait adapté de proposer en toute proximité la création d'un garage solidaire, d'un atelier de réparation, voire l'associer aux services d'une recyclerie.

Cette situation urbaine renvoie l'image d'un quartier dégradé que les habitants vivent comme un abandon de la puissance publique, avec parfois colère, mais le plus souvent fatalisme et résignation.

14

## **2.CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT**

### **2.1.Le projet**

**Les explications données dans le dossier d'enquête et le Mémoire en réponse aux contributions pendant l'enquête publique concernant l'environnement sont satisfaisantes.**

Comme présentée en pièce G du dossier de DUP (dans l'annexe G3 du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, page 2 de l'annexe A, et page 4 de l'annexe B), plusieurs chartes régissent le projet : la charte Ecoquartier (qui comprend une phase chantier), et la charte « chantier à faibles nuisances » de l'EPFIF. Cette dernière a pour objet de définir les conditions d'exécution des travaux liés à un chantier dont l'EPFIF est maître d'ouvrage, afin d'en limiter les nuisances. Le chantier à faibles nuisances devra remplir les objectifs suivants :

- limiter les risques et les nuisances pour le personnel de chantier ;
- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains ;
- prévenir les pollutions liées aux travaux ;
- optimiser les consommations d'énergie et d'eau ;
- et valoriser les matériaux issus de la démolition.

Extrait de la pièce B (notice explicative) du dossier (page 49) :« Le projet urbain de l'îlot Ronsard rendu possible par la démolition de la tour Jupiter et des autres bâtiments présents sur le secteur s'inscrit

dans une approche bioclimatique et vise à rendre le quartier plus résilient en redonnant une place à la nature. Les espaces extérieurs, actuellement fortement imperméabilisés, laisseront davantage de place à des aménagements largement végétalisés, renouant avec la pleine terre et contribuant à la gestion des eaux pluviales [...]. Les nouvelles constructions seront aux normes en matière d'isolation thermique, de protection acoustique et offriront de meilleures performances énergétiques permettant à la fois de lutter contre le réchauffement climatique et de limiter les charges pesant sur les ménages. »

Extrait de la pièce G : « Le projet de recomposition de l'îlot Ronsard projette la dés-imperméabilisation du secteur au profit d'un environnement végétalisé renouant avec la pleine terre et déployant des espaces extérieurs poreux et supports d'un redéveloppement de la biodiversité sur ce secteur, en termes de faune et de flore. Il concourt à ce titre à développer la nature en ville à des fins d'amélioration de la biodiversité et du cadre de vie des habitants tout en contribuant à la lutte contre l'artificialisation des sols. Cela sera tout d'abord permis par la démolition de la dalle et du parking Ronsard et par une remise à niveau du secteur à la hauteur naturelle du terrain. Il est envisagé que les formes urbaines déploient des jardins privés et des seuils plantés en transition avec l'espace public. [...] Des porosités entre le mail Lopez, véritable relai de fraîcheur en bordure Ouest du secteur, et les programmes en cœur d'îlot ainsi que des circulations verticales plantées vers la dalle Clémenceau voisine innoveront l'îlot. [...]. L'ensemble de ces aménagements sur l'îlot Ronsard permettront d'assurer la continuité des trames de nature avec le reste du Val Fourré [...]. Ils contribuent largement aux objectifs d'adaptation au changement climatique en réduisant l'imperméabilité et l'artificialisation de cet espace et en déployant une approche paysagère et bioclimatique à même de lutter contre les îlots de chaleur. »

## 2.2. Les travaux

Concernant l'impact environnemental, le projet de recomposition de l'îlot Ronsard comprend effectivement un volume important de démolitions. La limitation de son impact carbone démarrera dès la phase chantier avec la mise en place d'une démarche ambitieuse de réemploi, réutilisation et/ou recyclage des déchets issus de ces chantiers pour réduire leur impact environnemental.

Comme présenté en annexe G du dossier de DUP (dans la « Note synthétique de l'étude d'impact – Îlot Ronsard » en annexe G4, à la page 34), les déchets seront limités à la source. D'autre part, la collecte et la gestion des déchets sera optimisée par la délimitation de différentes zones de chantier et le tri dans des bennes et emplacements adaptés : stationnement, cantonnement, livraison et stockage des approvisionnements, fabrication ou livraison du béton, tri et stockage des déchets. Les modalités de stockage particulières seront définies (ex : hauteur, durée, zones de dépôts pour les matériaux impropres etc.). Les zones de stockage de dépôt des matériaux seront également choisies de manière à limiter au maximum les nuisances visuelles pour la population et à limiter les impacts sur les habitats naturels.

Acteur majeur du recyclage urbain, l'Etablissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) s'est engagé dans des démarches innovantes pour atteindre un objectif de valorisation de plus de 75% des matériaux de déconstruction qu'il génère, s'inscrivant ainsi dans le cadre des objectifs fixés par le plan régional de prévention et de gestion des déchets. Les chantiers de démolition sur le Val Fourré s'inscriront dans cette démarche en s'appuyant sur des filières spécialisées.

Afin de limiter l'impact environnemental des démolitions, l'EPFIF s'est fixé des objectifs environnementaux ambitieux à l'échelle de l'Etablissement. Ces objectifs sont compris dans la stratégie dite « ABCD » de l'établissement (Artificialisation, Biodiversité, Carbone et Déchets).

Les travaux et les chantiers sur l'îlot Ronsard seront organisés de telle sorte qu'ils impactent le moins possible le centre commercial situé sur la dalle Clemenceau, ainsi que les usagers et habitants proches de l'îlot. L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France souhaite rappeler qu'il est assez courant en contexte NPNRU d'opérer de telles interventions en milieu urbain occupé. L'établissement est par ailleurs maître d'ouvrage d'autres opérations de grande envergure, à Clichy-sous-Bois (93), Grigny II (91) ou Villepinte (93) par exemple, et opère en préservant au maximum les usages présents sur site.

Comme présenté en annexe G du dossier de DUP (dans la « Note synthétique de l'étude d'impact – Îlot Ronsard » en annexe G4, aux pages 34, 38 et 41), des mesures seront mises en place afin de limiter l'impact des chantiers, conformément à la Charte chantier respectueux de l'environnement (choix de véhicules moins polluants, sensibilisation du personnel de chantier, couper les moteurs des engins, etc.), et de permettre également de limiter le rejet de GES. Les travaux et les chantiers sur l'îlot Ronsard seront ainsi organisés de telle sorte qu'ils impactent le moins possible les usagers et habitants proches de l'îlot. Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositions sonores de sécurité) est de 85 dB(A). Un contrôle du bruit sera opéré. Les horaires du chantier seront adaptés, tout comme la puissance et la vitesse des engins pour limiter les vibrations.

De plus, des dispositifs limitant les nuisances sonores (ex : merlons anti-bruit) ainsi que des dispositifs anti-vibratiles sur les engins de travaux seront installés.

Dans tous les cas, une communication détaillée et ciblée entre et pendant les différentes phases de chantier sera mise en place lors des différents chantiers de démolition puis de construction.

**RECOMMANDATION 11** : associer les parties prenantes pendant toute la durée des travaux de façon régulière (visites de chantier, marches exploratoires, ...etc.) pour une meilleure compréhension des enjeux et des difficultés rencontrées, comme permettre des rectifications et améliorations liées aux besoins de la vie quotidienne pendant le chantier que seule la réalité de l'expertise de leur maîtrise d'usage permet<sup>7</sup>.

16

### 3. CONCERNANT LES ACTIVITES

Le projet urbain du NPNRU prévoit la démolition-reconstruction de plusieurs équipements municipaux. Le projet vise à développer les équipements socioculturels polyvalents et leur donner une meilleure visibilité, à l'image du Cube qui fera l'objet d'une restructuration complète.

Le transfert des équipements vise également à offrir aux habitants des équipements de meilleure qualité, aux normes actuelles. Les raisons de ces démolitions-transferts sont les suivantes :

- les bâtiments actuels, datant des années 70, sont vieillissants, n'offrent que peu de confort d'usage, et ont été peu rénovés depuis leur construction.
- Les équipements souvent difficiles d'accès ou mal placés seront repositionnés sur des sites plus accessibles à toutes et tous au sein du quartier. Neufs et attractifs, ils correspondront aux besoins des usagers de tout âge et des habitants d'aujourd'hui.

La programmation ambitieuse des équipements publics participe de l'objectif de renforcement de l'attractivité du quartier.

Les dates prévisionnelles de démolition des équipements sont liées à celles de leur reconstruction et transfert dans le quartier du Val Fourré. L'ensemble de ces opérations s'inscrit sur un temps long, c'est

---

<sup>7</sup> Voir Chapitre 4 du présent avis.



pourquoi il n'est à ce stade pas faisable de s'engager sur des dates précises, mais plutôt sur un horizon calendaire. **A noter que les équipements ne seront pas démolis tant qu'ils n'auront pas été auparavant transférés.**

Les 3 équipements publics devant être démolis et transférés sont les suivants :

- Le gymnase SOUQUET qui sera démolie après la construction d'un complexe sportif neuf prévu sur le secteur Chénier-Lecuyer. La démolition est programmée pour horizon 2028-2029 ;
- Le groupe scolaire TULIPES-MERMOZ, qui sera démolie à horizon 2028-2030. Le nombre d'enfants scolarisé dans cette école, déjà en baisse compte tenu des évolutions démographiques du quartier, diminuera également en lien avec les démolitions liées au projet de rénovation urbaine (tours ADER, tours de la dalle Ronsard, secteur des musiciens).

Le nombre d'enfants scolarisé dans cette école, déjà en baisse compte tenu des évolutions démographiques du quartier, diminuera également en lien avec les démolitions liées au projet de rénovation urbaine (tours ADER, tours de la dalle Ronsard, secteur des musiciens). La fermeture et démolition de ce groupe est programmée à horizon 2028-2030. Une réorganisation de la carte scolaire liée à cette démolition sera nécessaire à terme. Elle sera définie dans les années à venir. Avant la démolition du groupe scolaire Tulipes-Mermoz, les enfants actuellement scolarisés sur cette école seront dirigés vers les écoles rénovées au sein du quartier.

Les familles et le personnel travaillant dans ces établissements scolaires seront informés de l'avancement du projet et de sa mise en œuvre. A ce jour, il est trop tôt pour connaître la date prévisionnelle de fermeture de l'école, puisque sa démolition est programmée au plus tôt en 2028. Un point d'information sur ce sujet a eu lieu en Conseil d'école en mars 2024. Les familles et le personnel travaillant dans ces établissements scolaires seront informés de l'avancement du projet et de sa mise en œuvre. Les Atsem seront affectées sur autres écoles du quartier, en fonction de besoins.

A la fermeture du groupe scolaire Tulipes-Mermoz, les enfants actuellement scolarisés sur cette école seront dirigés vers les écoles les plus proches au sein du quartier ;

- Le centre socio-culturel CHAPLIN et la bibliothèque ARAGON. Ces équipements situés dans un bâtiment municipal vétuste, seront démolis après la réhabilitation, en un centre culturel, du bâtiment du Cube sur la dalle Clemenceau, incluant une médiathèque et une salle de diffusion, afin d'améliorer les conditions d'accueil du public, et de créer un équipement attractif et rayonnant autour du quartier. Ils seront donc transférés après la réhabilitation du bâtiment du Cube dont travaux débuteront en 2029, pour une livraison prévisionnelle en 2031.

Les équipements privés devant être démolis et transférés sont les suivants :

- La démolition de la dalle de parking implique nécessairement la démolition de la salle de prière construite sur la dalle. Les échanges sont en cours entre la ville, la préfecture et l'association propriétaire pour permettre un transfert de la salle au sein du quartier du Val Fourré. Un transfert au sein du quartier des Physiciens est actuellement étudié ;
- Le laboratoire d'analyses médicales  
Le maintien et le transfert du laboratoire d'analyse de l'îlot Ronsard est une priorité dans le cadre du projet.  
Le transfert vers la dalle Clémenceau sera opéré avant la démolition. Plusieurs options sont à l'étude pour la localisation de cette activité ;
- Le cabinet infirmier ;

- Les cabinets médicaux.

**RECOMMANDATION 12 :**

Les habitants ont clairement énoncé dans leurs contributions que ces équipements de santé étaient absolument indispensables. Même s'ils ne paraissent pas financés aujourd'hui dans le projet, leur relocalisation devrait être la première des relocalisations, afin de donner un signe fort aux habitants sur la prise en compte de leurs besoins, et l'assurance plus que symbolique du respect de leurs besoins quotidiens.

Conscients de la nécessaire priorité d'accès aux soins des habitants, la ville a permis récemment l'implantation d'un fauteuil dentaire. Mais la pénurie de médecins reste criante. Il est essentiel que des conditions favorables de réinstallation soient offertes aux professionnels de santé pour pérenniser leur présence en proximité.

Ce projet donne à la ville l'opportunité de créer une offre de soins diversifiée dans un même lieu, comme de l'associer par exemple à la réimplantation de la PMI. Rappelons qu'il n'y en a qu'une en centre-ville, et qu'aujourd'hui des communes de moins d'habitants que le Val Fourré (dont il convient de rappeler que la commune compte 44 500 habitants, que 40% d'entre eux résident au Val Fourré et que 16,1% des familles sont monoparentales.

**RECOMMANDATION 13 :** pour les mêmes raisons démographiques, l'Etat et la ville de Mantes pourrait implanter au Val Fourré une Maison France Service (pour le même nombre d'habitants qu'au Val fourré, la ville de Mantes-la-Ville en bénéficie). L'accès aux droits, les difficultés d'y avoir accès, l'inquiétude de la numérisation croissante, le maquis des aides individuelles, le vocabulaire encore trop abscons, justifieraient pleinement cette implantation.

- Les commerces et leur devenir

Les commerces existants, construits sur la dalle Ronsard seront démolis. Une fois que l'EPPIF aura acquis les murs, la situation de chaque commerçant sera examinée au cas par cas, avec deux hypothèses:

- le transfert du commerce vers le secteur Clémenceau, si cela est possible,
- ou une indemnité d'éviction du fonds de commerce si cela ne l'est pas.

La loi prévoit en effet que la procédure d'expropriation permette, moyennant une indemnité correspondant à la valeur du fonds de commerces, l'éviction commerciale des occupants, en l'absence d'accord amiable sur un transfert ou une éviction.

Sur les 6 cellules commerciales de la dalle Ronsard, 3 sont déjà vacantes. Plusieurs commerçants ont également exprimé le souhait de mettre fin à leur exploitation à court terme.

Concernant l'activité du **salon de thé** (éviction ou transfert) le projet sera examiné en lien avec l'exploitant.

**RECOMMANDATION 14** : lors de la présentation du projet en 2021, comme pendant la présente enquête publique, les habitants ont fait part de leur souhait de voir se développer une offre commerciale de proximité inexistante à ce jour qu'il convient de prendre en compte. Une information claire pourrait être élaborée et diffusée par la commune recensant l'ensemble des aides aujourd'hui existantes pour accompagner le transfert ou la création de commerces<sup>8</sup> : **laverie automatique, coiffeur, cordonnier, voire librairie..., etc., tout commerce comme autant de lieux de rencontres favorisant le lien social et la mixité.**

#### **Concernant le devenir du NCI Ronsard**

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble de bureau dit « NCI Ronsard ». Cette démolition n'est en tout état de cause pas prévue dans la phase 1 de mise en œuvre du projet, qui porte sur la partie sud de l'îlot (tours et dalles).

Le projet de démolition du NCI Ronsard a été défini au vu des faibles taux d'occupation de cette immeuble, constatés par le passé. Pour autant, aux termes des récents échanges de l'EPFIF avec le propriétaire du bien, il est apparu que le niveau d'occupation de ce bâtiment est aujourd'hui plus élevé que par le passé. **Le bâtiment accueille notamment depuis 2022 l'agence consulaire du Sénégal.**

Dans ce contexte, l'EPFIF étudie l'option d'une conservation du centre d'affaires, si son taux d'occupation le permet, développant ainsi l'emploi local lié à ce centre d'affaire et pérennisant l'installation de l'agence consulaire du Sénégal sans pour autant contrarier les objectifs de logements justifiant notamment la DUP.

*Rappelons que les entreprises installées ou créées en QPV peuvent bénéficier d'une exonération de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).*

19

## **4.CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU PROJET**

### **4.1.La participation des habitants et personnes concernées**

Dans le cadre de la concertation pour la transformation des dalles centrales du quartier du Val Fourré, six réunions ( dont 5, publiques) ont été organisées par les pouvoirs publics avec les copropriétaires et/ou les occupants des résidences Jupiter, Mercure, Pluton, et de la copropriété commerciale CCM2. Ces réunions ont eu lieu pour certaines (îlot Clemenceau et tour Jupiter) en présence du Maire de Mantes-la-Jolie. Les réunions publiques portant sur le projet de la tour Jupiter ont également associé le préfet des Yvelines à l'Égalité des Chances et l'EPFIF. Concernant la participation, jusqu'à 50 personnes environ ont participé à chaque réunion publique.

L'EPFIF a également organisé une concertation sur le projet urbain des dalles centrales du 20 décembre 2021 au 16 février 2022. Les chiffres-clefs sont les suivants :

- Les registres papiers et numérique : 18 contributions ont été inscrites sur les deux registres papiers mis en place dans des centres de vie sociale. Le registre numérique a recueilli 8 contributions.

---

<sup>8</sup> <https://www.fonds-publics.fr/aides/aide-au-loyer-pour-les-createurs-de-commerce-en-centres-villes-et-qpv>.

- La participation lors de l'évènement « Faisons place » le 11 février 2022 : le mur d'expressions installé le jour de l'évènement a récolté 190 contributions inscrites sur des post-it.

Le bilan de la concertation pour le projet urbain des dalles centrales est disponible en pièce H du dossier de DUP. Cette concertation est une étape réglementaire préalable obligatoire dans le cadre de la procédure.

La période transitoire minimale de 7 ans entre le lancement de la procédure d'expropriation et la démolition est incontestablement une durée longue à l'échelle de vie des habitants, et qui ne peut pas être raccourcie. **Ce type d'opération nécessite donc une pédagogie du projet**, à chacune des phases de son élaboration comme de sa mise en œuvre. La participation des habitants est la pierre angulaire d'un nouveau contrat social. Elle ne doit pas être vécue comme une contrainte mais comme une force et une opportunité. Le temps de la mise en place de la participation n'est pas du temps perdu sur le projet, mais au contraire un gain pour l'avancée et la mise en œuvre du projet ensuite, comme sa réussite. Et justement, du temps, il y en a.

Le temps des habitants n'est ni celui des élus, ni celui des techniciens. Intégrer la question de la temporalité à l'organisation de la participation citoyenne en confrontant les citoyens à la fois aux résultats non visibles et aux résultats tangibles est essentielle.

Communiquer sur les temps nécessaires à la réalisation des projets pour que toutes les parties soient informées de façon transparente sur l'avancement des projets. Cette communication requiert beaucoup d'attentions de la part des décideurs et une animation de qualité. Rappelons que la ville de Mantes-la-Jolie dispose de 18 adultes-relais<sup>9</sup>, de centres de vie sociale sur le quartier du Val Fourré avec des équipes de professionnels du lien social, et que l'EPFIF et la CDC ont des MOUS dédiées. Rappelons aussi que les actions de démocratie participative peuvent être financées en mobilisant l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Encore faut-il que les règles du jeu soient posées dès le départ et les termes explicités et partagés : information, consultation, concertation, participation-décision, évaluation. Aujourd'hui, force est de reconnaître que chacun les utilise de façon indifférenciée.

L'information : est considérée comme une condition nécessaire mais non suffisante de la participation politique : elle revient à donner les clés nécessaires à la compréhension d'une décision. Elle peut être descendante mais elle peut aussi être ascendante et remonter des habitants vers les décideurs qui recueillent leurs doléances.

La consultation : permet aux habitants de s'exprimer sur leurs difficultés quotidiennes, de faire entendre leur avis sur les projets d'organisation de la ville et d'être écoutés. Ils ont un pouvoir consultatif reconnu et participent donc au processus décisionnel mais ils n'accèdent pas à la prise de décision. La qualité de cette consultation dépend en grande partie de la qualité de l'information et des mécanismes de communication, d'animation sociale, mis en place.

La concertation : implique l'intervention de non-décideurs (les habitants et/ou leurs représentants, acteurs locaux, associations), tout au long de la constitution d'un dossier, de l'instruction à la décision. Elle reconnaît donc aux habitants un pouvoir d'expertise

---

<sup>9</sup> Source ANCT 2023 : dans le cadre du contrat de ville en 2022 (données les plus récentes), Mantes-la-Jolie a bénéficié en **subvention annuelle de fonctionnement** de la part de l'Etat de :

- 39 postes d'adultes-relais financés pour un montant de 828 906 €
- 4 postes Fonjep financés pour un montant de 28 656 €

La répartition des subventions par pilier de contrat de ville pour l'année 2022 était la suivante :

- Cohésion sociale : 1,65M€ soit 87% du total des subventions
- Développement économique et emploi : 184 900€ soit 9,8% du total des subventions
- Pilotage, ingénierie, ressources et évaluation : 57 000€ soit 3% du total des subventions
- Cadre de vie et renouvellement : 0€

Décision du Tribunal administratif du 9 octobre 2023

Enquête publique n° : E23000056 / 78 - Mantes-la Jolie, Val Fourré, ilot Ronsard

CONCLUSIONS ET AVIS – avril 2024

Commissaire enquêtrice : Sylvie DURAND-TROMBETTA

d'usage pour des questions qui les concernent, au même titre que les professionnels techniciens. Les habitants deviennent des « personnes ressources » reconnues et permettent au pouvoir de trancher en meilleure connaissance de cause.

La participation-décision : Implique un partage du pouvoir de décision qui laisse plus ou moins de pouvoir aux citoyens qui peuvent participer à la délibération, à la co-construction de la décision, et à la gestion d'un budget, d'un projet.

L'évaluation : représente un ultime niveau de participation permettant aux participants de faire le point sur l'effectivité de ce qui a été fait tout au long de ce processus. Cet ultime échelon autoriserait les membres à s'exprimer une dernière fois sur le processus qu'ils ont vécu, sans toutefois que leurs idées soient jugées ou hiérarchisées. L'évaluation apporte alors un double avantage puisqu'elle permet le diagnostic des participants, qui pourront ouvertement critiquer, que ce soit positivement ou négativement, le dispositif auquel ils ont pris part, et donne une idée aux responsables de projet sur la perception des habitants ainsi que sur les améliorations qui peuvent être apportées. Par conséquent, la dimension non contraignante de l'évaluation pour les participants en fait très certainement le moyen le plus démocratique pour intégrer de manière significative les habitants des quartiers concernés.

La ville de Mantes-la-Jolie s'engage en 2024 avec l'élaboration du nouveau Contrat de Ville à mettre en place des conseils citoyens. Nous ne pouvons que saluer cette initiative conforme à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Pour autant on sait aujourd'hui et avec dix années de recul sur le fonctionnement de ces conseils qu'ils s'essouffent lorsque les objectifs fixés sont peu clairs ou trop éloignés des préoccupations des habitants. Il ne s'agit donc pas de participer pour participer... Aussi sur le périmètre de l'îlot Ronsard étendu au CCM2, doté d'une représentation, et au marché forain, je préconise :

**RECOMMANDATION 15** : la mise en place d'un comité constitué de toutes les parties prenantes : habitants volontaires de l'îlot Ronsard, et propriétaires occupants, représentant des commerçants du Centre commercial Mantes2 et du marché forain, de des bénévoles des CVS, des responsables des équipements scolaires, culturels et sportifs, des associations (comme Voisin Malin, par exemple).

Il s'agirait :

- en phase amont des travaux, qui vont bouleverser le quartier plusieurs années et créer des nuisances quotidiennes réelles, que les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage informent de l'avancée du dossier à intervalles très réguliers (même, voir surtout, lorsque rien ne se passe de concret sur le terrain, pour éviter les fantasmes et les suspicions) ; Il s'agit là de la pédagogie du projet urbain et de permettre aux habitants de ne pas être exclus des réflexions des techniciens et décideurs.
- en phase opérationnelle à intervalles plus serrés, de créer un groupe de volontaires habitants et usagers **du périmètre des dalles** pour concerter sur l'avancée des travaux et d'ajuster les interventions à leurs doléances (stationnement, ordures ménagères, cheminements, ...,etc.). En ce sens, des visites de chantier et des marches exploratoires rigoureusement et régulièrement menées – notamment pour les femmes et les personnes âgées – seraient un atout de connaissance, d'échanges et d'ajustements.

## 5.CONCLUSIONS et AVIS

L'utilité publique d'un projet suppose que l'intérêt général et les avantages attendus du projet priment sur ses différents coûts et inconvénients notamment sociaux, environnementaux, écologiques, sanitaires, financiers, ... etc.

La commissaire enquêtrice s'est donc attachée à examiner successivement les différents critères qui lui permettraient de se prononcer sur le bilan de cette opération au travers l'étude des éléments du

dossier et les réponses apportées aux **38 contributions des habitants et à ses propres questions** par le maître d'ouvrage à la suite du procès-verbal de l'enquête remis le 21 mars 2024.

La commissaire enquêtrice a formulé sur chacun des points **15 recommandations (en bleu dans le texte de l'avis)** à prendre en compte en amont de la mise en œuvre du projet et pendant les travaux, qu'elle souhaite voir sérieusement adoptées par la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, notamment avec une réelle reconnaissance de l'expertise des habitants et usagers de l'îlot et du quartier.

À l'issue de cette enquête, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et qu'elle a été maintenue pendant toute la durée de l'enquête soit 45 jours ;
- que les publications légales ont été faites dans les journaux ;
- que l'EPFIF a multiplié les supports d'une information claire aux habitants tant sur le projets que sur l'enquête publique elle-même ;
- que le dossier d'enquête papier relatif au projet et ses annexes a été mis à la disposition du public pendant la durée totale de l'enquête dans le quartier du Val Fourré, au centre de vie sociale Aimé Césaire avec plusieurs plans ;
- que ce même dossier d'enquête du projet était consultable en ligne sur le site internet de la ville et sur le site de l'hébergeur de l'enquête ;
- qu'un registre d'enquête papier a été mis à la disposition du public au centre de vie sociale Aimé Césaire, lieu des permanences ;
- qu'un registre dématérialisé permettait au public d'adresser ses observations par voie électronique ;
- qu'une adresse courriel dédiée à l'enquête permettait également d'adresser ses observations par voie électronique ;
- qu'un poste informatique mis en place au centre de vie sociale Aimé Césaire permettait de consulter le dossier d'enquête relatif au projet - qu'en complément des publicités ci-dessus, l'information était relayée par le site internet de la ville de Mantes-la-Jolie.
- que la commissaire enquêtrice a tenu les 5 permanences prévues au total pour recevoir le public ;
- que la commissaire enquêtrice, vu de l'événement organisé par l'EPFIF au début de l'enquête, n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique ;
- que les réponses apportées aux contributions des habitants par l'EPFIF ont été détaillées et satisfaisantes, appelant néanmoins quelques recommandations ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- qu'aucun incident n'a affecté le bon déroulement de cette enquête.

En conclusion de ce qui précède, sur la base des éléments constitutifs du projet, des analyses et engagements pris par la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. Après avoir examiné l'ensemble du projet, ses conditions de réalisation et de mise en œuvre compte tenu des objectifs visés, j'émet un avis favorable sans réserve à **la déclaration d'utilité publique portant sur le projet d'aménagement du secteur Ronsard du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie (78)**

23 pages.

Fait à Meulan, le 21 avril 2024<sup>10</sup>

Sylvie DURAND-TROMBETTA

Commissaire-enquêtrice

23

---

<sup>10</sup> La remise du rapport devait avoir lieu le 16 avril. Au vu des contraintes de la commissaire prise par un engagement antérieur à l'enquête, la Préfecture des Yvelines lui a accordé un délai de quelques jours pour la remise du rapport : « *Je vous informe que nous acceptons votre délai supplémentaire pour rendre votre rapport et avons bien noté que vous nous le transmettez au plus tard le 22 avril prochain* ». Mail du 26 mars 2024.