

TERRAIN DES AIGUILLEURS
POUR LA CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS SOCIAUX EN
RESPECTANT LE CARACTERE EXCEPTIONNEL DU VESINET

A) Introduction ;

- Monsieur le Premier Adjoint a présenté, le 21 février 2012, au Conseil de Quartier Charmettes/Merlettes **un projet de viabilisation du parking Watteau** aux fins de préparer l'accès au terrain dit des Aiguilleurs. Le projet de construction de 30 logements sociaux, annoncé par ailleurs, n'a pas été abordé à ce stade, et ne Test toujours pas.
- Un débat, **limité à cette partie du dossier**, a eu lieu lors de la réunion publique du Conseil de Quartier du 3 mai 2012.

B) Historique du dossier :

- On retrouve le projet de la mandature de M. Foy qui inscrit en 2003 dans le programme intercommunal du SIVOM un projet limité à 20 logements à réaliser sur le terrain des Aiguilleurs.
Ceci est la suite d'une décision prise en Conseil Municipal le 1^{er} juillet 2000, lors de l'approbation de la révision du POS rendue nécessaire parce que l'accès à la voirie, à travers un espace vert, est alors juridiquement impossible. Dans ses conclusions et avis, le Commissaire Enquêteur donne « *un avis favorable, sous réserve que la constructibilité du terrain des Aiguilleurs soit revue dans le cadre d'une limitation de hauteur à R+2 au lieu de R+3, que la desserte de ce terrain ne détruise pas les espaces verts actuels, et que toutes dispositions techniques soient prises pour diminuer notablement les nuisances sonores éventuelles* » (citation in extenso des seules réserves exprimées dans cet avis). Le Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2000 accepte ces modifications du projet de révision du POS.
- Début 2009, les riverains prennent l'initiative de proposer à la nouvelle équipe de sortir ce dossier de l'enlisement dans lequel M. Foy l'avait laissé sur la base de ce chiffre de 20 logements (document B joint).
M. Varese décide simultanément et dans le plus grand secret de majorer ce programme de 50%. **Aucune suite n'est donnée à cette proposition de concertation des riverains, faite en toute bonne foi.**
- En 2012, le nouveau Maire, M. Bastard de Crisnay, maintient ce chiffre, invoquant le quota officiel de logements sociaux. Après la réunion publique du 3 mai 2012, **et à l'initiative de Monsieur le Maire, un groupe de travail est créé sous l'égide du Conseil de Quartier Charmettes/Merlettes**, regroupant les riverains volontaires pour faire des propositions.

C) Commentaires sur le dossier :

- **le quota de 30 logements aboutit à doubler le nombre d'habitations du quartier.**
- **les conditions de réalisation du nouveau projet ne respectent toujours pas le Plan d'Occupation des Sols** du Vésinet car la densité de construction envisagée (COS de 0,70) ne permet pas une desserte normale par les services publics (dont les véhicules de ramassages des ordures ménagères). Apparemment, il n'y pas eu d'étude précise de faisabilité quand le nombre de logements a été porté à 30, puisque la question de l'accès des services publics ne s'est posée qu'à partir de fin 2011.
- **La solution retenue par la Mairie est en effet de créer un emplacement pour les poubelles, à 150 mètres des constructions, jouxtant un parking d'une vingtaine de voitures et au bord d'une rue très fréquentée.**
Au plan pratique, cela aboutira à une exposition de déchets sur la voie publique, parce que cet emplacement devra desservir 30 foyers, et qu'en plus, il servira de réceptacle aux passants (automobilistes garant leur voiture, piétons des environs allant à la gare, piétons venant de la gare et allant travailler dans les bureaux situés au Pecq, très proches). Des comportements de ce genre sont déjà fréquents et ont été photographiés. **Ce serait une situation unique au Vésinet, compte tenu de la disposition des lieux et du passage important qui découle de la proximité de la gare.** Cela est d'autant plus incompréhensible que remplacement de cette station poubelle est situé dans les deux périmètres de protection de deux bâtiments remarquables (le Palais Rosé et la maison dite « La Hublotière »).
- Le Conseil de Quartier a été informé au cours d'une réunion avec la Mairie de la réduction à 18 du nombre de places de garage (contre 24 dans le projet initial) L'excédent d'au moins 12 voitures viendra aggraver la situation sur le parking public qui compte 24 places. Au cours de cette réunion, il a aussi été indiqué que la hauteur d'une partie des constructions serait de R+2+Combles au lieu de R+2, ce qui est une modification importante des règles actuelles, pourtant demandée explicitement par le Commissaire Enquêteur lors de la dernière révision

-Aussi pour résoudre les difficultés due à cette surdensification. et contourner le POS actuel le projet de PLU prévoit de déclasser les espaces verts situés autour du parking

Or déclasser un espace vert n'est pas anodin pour un quartier résidentiel.

Au Vésinet cela prend une dimension singulière.

En effet, la classification en zone UFb (document C) crée des droits à construire sur ces jardins. Il permet la suppression à terme de ces espaces verts avec l'utilisation des droits de construire ainsi créés.

La suppression de cette modification du zonage prévue dans le projet de PLU a été demandée par le Conseil de Quartier

D) Proposition des riverains :

- les riverains ont étudié **une solution (document A) qui permet une desserte nias normale des logements (poubelles, stationnement).. avec une réduction très minime du programme.**

A partir du plan d'implantation de 9 bâtiments prévus par l'un des aménageurs, on a démontré qu'un circuit accessible au camion poubelle est possible, en ramenant ce programme à 7 bâtiments (sur un terrain de 3 188 m²). Soit, au prorata, une réalisation de 24 logements (COS de 0,56). **Cette solution a été présentée le 18 juin 2012 à Monsieur le Premier Adjoint et à Monsieur le Directeur des Services Techniques qui ont indiqué cela est possible.** Ceci a été confirmé dans un compte rendu communiqué aux participants. Cette solution est mentionnée dans le courrier des riverains du 3 juillet, et elle n'est pas démentie dans la réponse de Monsieur le Maire du 6 septembre.

Pourquoi déclasser des espaces verts pour faire 6 logements de plus et gagner ainsi moins de 0,1 % pour le ratio de logements sociaux ?

E) Rééquilibrage des projets, pour atteindre les objectifs de construction de logements sociaux:

Signalons qu'il y a 30 habitations dans la rue et le square Watteau. Avec la construction de 30 logements sur le terrain des Aiguilleurs, on arrive à un taux de logements sociaux de 50%.

Avec les 140 logements sociaux sur 400 prévus dans l'écoquartier, on a un taux de 35%.

Deux poids, deux mesures, avec un écart de 15 points.

Or:

Avec 24 logements (- 6) sur le terrain des Aiguilleurs, on a un taux de 44,4% avec une densité plus acceptable et avec une desserte par les services publics conforme aux règles usuelles.

Avec 161 logements sociaux (+ 21) dans l'écoquartier, on a un taux de 40,3%, à densité identique.

L'augmentation du taux de l'écoquartier de 5,3 points ne fait que refléter la hausse du tx national à 25%.

Le nombre de logements revient ainsi à celui prévu à l'origine (cf Conseil Municipal du 23 septembre 2010). Le taux du terrain des Aiguilleurs lui resterait supérieur de 4,1 points soit 10%. Et on dégage, au total, 15 logements sociaux de plus.

Au Vésinet, 49% des ménages ont droit aux logements sociaux (selon Monsieur le Sous Préfet - Conseil Municipal du 23 septembre 2010).

Pourquoi ne pas faire en sorte que les compositions des deux quartiers concernés par ces programmes soit comparables et reflètent mieux celle du Vésinet ?

Pourquoi ne pas trouver les 15 logements sociaux qui manquent pour atteindre l'objectif triennal selon Monsieur le Maire (source : Courrier des Yveïnes du 19/9/2012)

F) Conclusion sur le terrain des Aiguilleurs:

Monsieur le Maire du Vésinet proclame son attachement au caractère exceptionnel du Vésinet (éditorial de la revue municipale de l'été 2012).

C'est une occasion de donner la preuve de cet attachement

Les riverains prient Monsieur le Maire de **ramener le nombre** «de logements à un niveau compatible avec une desserte par les services publics conforme aux règles usuelles, exigibles de n'importe quel promoteur. Cette réduction est minime, et peut être aisément compensée dans l'écoquartier, sans augmentation de sa densité.

**POURQUOI SUPPRIMER 1 600 M* D'ESPACES VERTS ET DEGRADER L'ENVIRONNEMENT
POUR 6 LOGEMENTS ALORS QU'UNE SOLUTION SIMPLE EXISTE ?**

**TOUT CELA POUR NE RESOUDRE QUE TRES TEMPORAIREMENT LA QUESTION, CAR LES
CONTRAINTES PU VESINET NE FONT QU'AGGRAVER LE PROBLEME ET LE PROJET DE PLU Y
CONTRIBUE (VOIR PARAGRAPHE SUIVANT)**

G) Le projet de PLU aggrave mécaniquement le problème des logements sociaux au Vésinet :

- **le droit de préemption** que Monsieur le Maire souhaite récupérer en réalisant à tout prix, le programme triennal en cours est **inopérant**, car ce n'est *pas* un problème juridique mais financier. L'exempte du projet La Villa de Paris, rue Ernest André, est édifiant (permis de construire du 4 juillet 2012 - 698m² construits - 5 logements classiques). L'EPFY n'a pas pu exercer son droit de préemption à cause du prix du foncier. En effet, cet établissement public départemental qui a repris le droit de préemption du Vésinet pour cause de carence en logements sociaux, n'a pas de budget. Il se tourne vers les bailleurs sociaux, qui ne peuvent pas s'aligner. **Si la ville du Vésinet avait le droit de préempter le problème serait le même.**

Tout cela vient de la grande valeur que le marché donne au Vésinet. C'est pourquoi les derniers immeubles construits au Vésinet ont été sans logements sociaux.

-la ville tente de contrôler ce phénomène, mais cela ne fonctionnera pas :

- elle vient d'instituer, lors du Conseil Municipal du 4 octobre 2012, l'obligation de construire 25% de logements sociaux dans les opérations « portant sur 8 logements et plus et/ou créant plus de 750 m² de planchers ». Cependant la consultante du CODRA qui assiste la ville sur le dossier PLU indique que les promoteurs ont des propensions certaines à rester en dessous des seuils.
- le projet de PLU qui instaure une zone UE de 30,5 ha au nord-ouest du Vésinet entre le boulevard de Belgique et la limite du Vésinet avec Montesson vient amplifier l'effet décrit au dessus. Des petits collectifs de R+1+Combles vont être autorisés, et tous les promoteurs chercheront à passer sous les seuils.

Cela génère un triple effet :

- il n'y a **pas de nouveaux logements sociaux**,
- le prix élevé du foncier est, et les contraintes de construction **empêchent la préemption** faute d'intérêt au profit des bailleurs sociaux,
- par le jeu du quota, les **nouveaux logements** (non sociaux car au dessous des seuils) **accroissent le déséquilibre en logements sociaux** et entraîne une obligation d'en construire 25% ailleurs.

Sur un autre aspect que celui-ci-dessus évoqué, la Villa de Paris serait un *exempte* typique, qui montre comment un promoteur peut se dérober à l'obligation de logements sociaux telle qu'édictee par la mairie.

Sur la base des 6 700 résidences principales du Vésinet et du taux actuel de logements sociaux de 9,4%. **il manque environ 1 000 logements sociaux pour atteindre le quota de 25%.**

Avec le mécanisme décrit ci-dessus, ce nombre ne fera que croître, sous l'effet des dispositions amplificatrices prises par la Mairie.

**COMBIEN D'HECTARES D'ESPACES VERTS FAUDRA-T-IL DETUIRE POUR Y ARRIVER ? 26
HA SUR LA BASE DES 1600 M* NECESSAIRES POUR LES 6 LOGEMENTS DES AIGUILLEURS ?**

**A QUOI CELA SERT DE REALISER, COUTE QUE COUTE, CES 6 LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES
POUR ATTEINDRE UNE PRODUCTION TRIENNALE QUI NE SERVIRA A RIEN ?**