

## **Nouveau Logis Méridional – Groupe SNI**

### **Opération Marvig-Bedouce**

### **Compte rendu de la Réunion publique du 23 novembre 2017**

---

#### **Éléments de contexte**

Nouveau Logis Méridional va réaliser une opération de déconstruction / reconstruction comprenant les maisons situées sur la rue Marvig côté impair et l'ensemble de petits logements collectifs situés sur l'avenue Bedouce, de l'angle de la rue Marvig jusqu'au city stade. Ce projet respecte strictement les règles du plan local d'urbanisme (PLU).

Nouveau Logis Méridional a souhaité mettre en place une démarche d'information avec les riverains de ce projet. Dans un premiers temps trois permanences ont été organisées dans le courant du mois de novembre afin de répondre aux questions particulières des riverains immédiats. Dans la suite des permanences, une réunion publique a été organisée.

#### **La réunion publique du 23 novembre 2017**

Une réunion de présentation du projet a eu lieu le jeudi 23 novembre 2017 à 18h30 au sein des locaux du club Les cheveux d'Argent sur le quartier Saouzelong. Elle a rassemblé une quarantaine de riverains, des représentants de la ville et de l'équipe projet.

Au cours de cette première réunion publique, Mme Lacroix, maire de quartier, a remercié les habitants pour leur présence et a introduit les échanges sur le projet. Un temps de présentation spécifique du projet a ensuite été réalisé par l'équipe projet. Plusieurs sujets ont été abordés :

- **le contexte global de l'opération** : Saouzelong est un quartier où Nouveau Logis Méridional est historiquement implanté, le bailleur souhaite aujourd'hui répondre aux défis posés par le vieillissement des logements (isolation thermique, dégradation, etc.)
- **l'opération spécifique du « 115 »** : cette opération ne concerne pas la démarche d'information mise en place, pour autant en raison des interrogations soulevées lors des premières permanences, il est apparu nécessaire de préciser certains points :
  - un projet de réhabilitation des 140 logements est prévu entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2020 (restructuration des façades, agrandissement des menuiseries, pose de baies vitrées et de balcons, amélioration de l'isolation thermique, rénovation des halls d'entrée...)
  - un accompagnement spécifique des locataires sera prochainement mis en place
- **l'opération déconstruction/reconstruction « Marvig-Bedouce »** :
  - le projet prévoit la reconstruction de 15 petites maisons contemporaines le long de la rue J. Marvig et de 4 bâtiments d'une vingtaines de logements chacun sur l'avenue A. Bedouce. Au total la nouvelle opération comprend 93 logements sociaux (PLAI, PLUS et PSLA)
  - le parti pris architectural est celui d'un projet sous forme de « plots » pour diminuer l'effet de concentration et faciliter l'ouverture sur le canal
  - le long de l'avenue Bedouce, le rez-de-chaussée ne comprendra pas de logements, mais des espaces devant permettre de dynamiser la vie du quartier : commerces, locaux associatifs, services, professions libérales, médicales/para-médicales etc.

Suite à cette présentation, les habitants ont été invités à poser leurs questions et à présenter leurs avis. Les principales interrogations soulevées par les riverains ont notamment porté sur :

- *la démarche d'information et les marges de manœuvre* : le projet est bien avancé, un permis de construire a été déposé en octobre 2017, néanmoins certains points du projet restent à définir et feront l'objet de pièces complémentaires pour le permis de construire si nécessaire. Ainsi, deux ateliers se tiendront les 7 et 19 décembre avec les habitants du quartier pour recueillir leurs propositions sur deux thématiques spécifiques : l'occupation des rez-de-chaussée du futur bâtiment et l'aménagement de l'esplanade qui sera située en face du bâtiment.
- *le nombre de logements* : certains habitants ont exprimé leur inquiétude quant à l'augmentation du nombre de logements. L'architecture choisie en forme de « plots » permettra de diminuer cet effet concentration et de ne pas densifier horizontalement le paysage. Si le nombre de logements réalisé est plus important que l'actuel, c'est également afin de répondre à la forte demande de logement social sur le secteur.
- *le stationnement* : le stationnement prévu sur l'opération est supérieur aux ratios imposés par le PLU. Ce stationnement sera réalisé en sous-sol. Nouveau Logis Méridional a également rappelé qu'à l'arrière du bâtiment « le 115 », des places de parking sont disponibles à la location. Enfin, toutes les places actuellement proposées sur la voie publique sont maintenues.
- *les espaces prévus en rez-de-chaussée sur l'avenue Bedouce* : plusieurs participants s'inquiètent de la trop grande concurrence commerciale. Il est rappelé que ces rez-de-chaussée pourront également accueillir des services publics, des associations du quartier, des espaces médicaux ou para-médicaux... Un atelier spécifique est prévu pour faire des propositions sur l'aménagement de ces espaces. Concernant l'inquiétude exprimée par un riverain sur le devenir et la sécurité autour de ces espaces, Nouveau Logis a précisé que les façades des vitrines ont été imaginées sans retour (sans « casquettes ») afin d'éviter les rassemblements. Le principe d'implantation de caméra de vidéo-surveillance pourrait être étudié si besoin.
- *la localisation du city stade* : la volonté est de bien maintenir ce city stade sur le quartier mais de le déplacer par rapport à son positionnement actuel. Nouveau Logis doit se rapprocher des services de la Ville pour identifier plusieurs lieux possibles. Le déplacement du city-stade sera pris en charge par NLM
- *la prise en compte des publics spécifiques* : Nouveau Logis a précisé que chaque logement sera conforme à la réglementation pour les personnes à mobilité réduite. Un ascenseur par plot sera prévu. Une démarche spécifique a également été prévue pour accompagner les personnes plus âgées dans ce projet (équipements adaptés, services spécifiques, etc.)
- *l'évolution des loyers au sein de l'opération « Marvig-Bedouce »*. les loyers correspondront à des loyers règlementaires, à savoir, hors charges et hors parking :
  - T2 : entre 272 euros et 306 euros par mois
  - T3 : entre 396 euros et 446 euros par mois
  - T4 : entre 500 euros et 562 euros par mois
  - T5 : entre 543 euros et 611 euros par mois

Il est possible que les loyers augmentent légèrement car il s'agira de logements neufs. Mais, ces logements répondront à de nouvelles exigences thermiques et le coût des charges sera mieux maîtrisé.

- *le coût du projet* : l'ensemble de l'opération s'élève à 15 millions d'euros. Il s'agit d'un investissement important pour Nouveau Logis Méridional qui souhaite dynamiser le quartier
- *les prochains projets dans le quartier* : à ce stade NLM s'engage sur l'opération Marvig-Bedouce et la réhabilitation du bâtiment « 115 ». L'objectif est de déterminer en fonction de la réalisation de ces deux projets les prochaines étapes. Rien n'est défini pour les prochaines opérations et si des évolutions sont à prévoir sur d'autres secteurs du quartier, des processus d'information et d'accompagnement spécifique seront proposés aux habitants.
- *la gestion des travaux de réhabilitation du bâtiment « le 115 »* : plusieurs questions ont porté sur cette opération, une réunion spécifique sera organisée par NLM en début d'année 2018,

Un traitement de la situation individuelle de chaque locataire sera réalisé.

### **Les prochaines étapes**

Deux ateliers de travail sont prévus pour étudier certains points spécifique du projet :

- jeudi 7 décembre à 18h30 : atelier thématique sur l'aménagement des futurs espaces publics (dont esplanade A. Bedouce)
- mardi 19 décembre à 18h30 : atelier thématique sur l'occupation des rez-de-chaussée sur l'avenue A. Bedouce
- Ces ateliers sont organisés sur inscription : merci de confirmer votre participation à Madame Alizé de la Monneraye : 06.58.66.82.14 // [a.delamonneraye@neo-rama.fr](mailto:a.delamonneraye@neo-rama.fr)

Nous vous préciserons le lieu de chaque atelier en fonction du nombre de participants.