

Proposition de projet d'utilisation par la Mairie d'Argenteuil

Sur l'immeuble sis 5 rue des Buchettes

Ouverture d'une maison de quartier annexe sur la Colonie

L'immeuble en question représente une superficie d'environ 300 mètres carrés bâtis sur trois niveaux, sur une parcelle de 1286 mètres carrés. L'emprise au sol de l'immeuble principal est d'environ 100 mètres carrés. Une dépendance d'environ 12 mètres carrés est par ailleurs construite en fond de parcelle.

Mis en vente en 2014 par l'un des copropriétaires actuels, cet immeuble fait l'objet de plusieurs procédures depuis lors. Il ne s'agit pas ici de revenir sur les différentes facettes de ce dossier, ni sur les caractéristiques assez obscures du promoteur, mais de proposer succinctement une alternative au projet de réalisation de 21 logements, prévoyant par ailleurs l'artificialisation du sol de l'ensemble de la parcelle, par la réalisation d'un stationnement souterrain.

Un projet public à destination des habitants du quartier

Sur le secteur, seule une école (maternelle et élémentaire) et ses annexes (centre de loisirs et gymnase en très mauvais état) assure la présence du service public communal.

Il a été évoqué un projet de création d'une annexe de la maison de quartier sur le site de l'école élémentaire, en redéployant des locaux vacants de cette école, pour une surface d'environ 140 mètres carrés, intégrant une salle polyvalente et une salle dédiée aux activités petite enfance (LAEP). A noter que l'accès à ce site, rejeté par les enseignants et les parents d'élèves, se ferait par l'arrière de l'école, ce qui n'en facilite pas la visibilité.

Ce projet pourrait tout à fait être déplacé sur le site de la rue des Buchettes et y gagnerait fortement en visibilité, en ouverture, en accessibilité.

On pourrait ainsi imaginer, sous réserve de faisabilité technique et réglementaire :

- 1 espace petite enfance sur une partie du rez de chaussée (salle d'activités) et au premier étage (sieste, salle de change, bureau) qui pourrait combiner un usage de halte garderie, de LAEP, d'accueil des assistantes maternelles du secteur comme c'est le cas à la maison de quartier d'Orgemont, etc
- 1 salle polyvalente sur le reste du rez de chaussée, accessible directement et librement aux associations du quartier dans le cadre de réunions, créneaux hebdomadaires, comités de quartier, activités séniors, etc
- 1 espace cuisine au rez de chaussée à partager entre les agents fréquentant le site, les activités hébergées, etc
- 1 salle d'activités à destination de la maison de quartier et des services municipaux au premier étage
- 1 espace de stockage au second étage
- 1 logement de type « résidence d'artiste » avec atelier au second étage. La présence d'un lieu de vie sur ce second étage permettrait d'assurer une présence permanente, et en particulier la nuit et les jours de fermeture, ce qui sécuriserait nécessairement le site. En contrepartie de cette résidence, l'artiste pourrait fournir des temps d'activité en lien avec la

maison de quartier, voire d'autres services municipaux. S'agissant d'un logement il n'est pas nécessaire de prévoir un accès par ascenseur à ce second étage.

- L'espace extérieur pourrait être confié à une association qui en assurerait l'exploitation sous forme de jardin partagé et/ou pédagogique. La dépendance serait alors consacrée à cette activité. Un lien pourrait également être trouvé avec la résidence d'artiste.

Pour rappel, les associations qui pourraient être amenées à fréquenter le site :

- Tam Tam Colonie
- AMAP de la Colonie
- FCPE Brossolette
- La Brouette toquée
- Tam Tam événements
- Association de protection et sauvegarde de la butte d'Orgemont
- APEL Sainte Genevève
- Plusieurs ASL, conseils syndicaux...
- Associations environnementales de type Asparagus, jardiniers partageurs...

Financement

Le coût d'achat de l'immeuble avait été fixé lors de la première promesse de vente à 460 000 euros. Il semble qu'une promesse de vente ait été signée à nouveau. Il s'agira donc d'actualiser ce montant avec la nouvelle DIA, si celle-ci est bien prévue.

La réhabilitation complète peut par ailleurs être chiffrée à 1000 euros par mètre carré pour les deux premiers niveaux (200 m²), et 600 pour le logement du second (70 m²) soit 242 000 euros.

Il faut prévoir un ascenseur en extérieur pour permettre l'accessibilité aux rez-de-chaussée et premier étage, soit environ 50 000 euros.

Ajoutant à cela quelques travaux sur la clôture et les espaces extérieurs, on peut estimer le coût global d'investissement à 760 000 euros.

Concernant les financements, par-delà le coût initialement prévu de l'opération sur le groupe scolaire Brossolette (370 000 euros) qui devait nécessairement être budgété, divers partenaires institutionnels peuvent être sollicités pour les 390 000 euros restants :

- Caisse d'allocations familiales :
 - o Extension de la maison de quartier / centre social
 - o Création d'un LAEP
 - o Création d'une halte-garderie
- Conseil départemental du Val d'Oise
 - o Création d'une halte-garderie (12 500 euros par place en réhabilitation)
 - o Création d'un équipement pluridisciplinaire (20% des travaux plafonnés à 3 M€)
 - o Extension du centre social (20% des travaux plafonnés à 1 M€)
- Conseil régional Ile de France
 - o Aménagements extérieurs / appel à projet développement durable

- Résidence d'artiste
 - Sauvegarde du patrimoine communal
- DRAC
 - Création d'une résidence d'artistes
- Fondations : des financements peuvent être obtenus sous forme de mécénat, tant sur l'esprit de préservation du patrimoine « historique » d'un secteur particulier d'Argenteuil, que sur le caractère écologique de certains volets du projet.

Il est enfin à noter que des financements pourront être obtenus sur le fonctionnement de la structure : prestations de service de la CAF et du CDVO sur la halte-garderie, PS de la CAF sur le LAEP, soutien de la conférence des financeurs pour l'autonomie sur les projets liés aux seniors.