

le village berthollet

Compte – rendu de la réunion d'échange
destiné aux locataires de la résidence
Lavoisier du 23 septembre 2025 autour du
« village Berthollet »

CDC Investissement Immobilier

Palabreo

SOMMAIRE

01 Préambule

02 Déroulé de l'atelier

03 Les enjeux pour la résidence

04 Questions / Réponses

1. PREAMBULE

Dans le cadre de la démarche de concertation portant sur le projet Le village Bertholet, une réunion d'échanges destinée aux locataires de la résidence Lavoisier s'est déroulée le 23 septembre 2025 de 19h30 à 21h sur le site de la CDC au sein du restaurant d'entreprise (au sein du bâtiment Arcueil 4).

Cette réunion a réuni près de 50 locataires au réfectoire d'Arcueil et avait pour objectif de présenter le projet et ses impacts sur la résidence Lavoisier ainsi que de recueillir les questions, idées et préoccupations des locataires.

Le présent document est le compte-rendu de cette réunion.

2. DEROULE DE L'ATELIER

En introduction, l'animatrice du débat a présenté la démarche de concertation organisée autour du projet Le village Bertholet ainsi que le déroulé de cette réunion.

L'équipe projet (CDC Investissement Immobilier, propriétaire du site, l'agence CoBe, architecte urbaniste et Icade) a présenté les grandes orientations de celui-ci en présentant les implications du projet pour les locataires de la résidence Lavoisier.

Puis la présentation a donné lieu à un temps d'échange avec les participants.

NB: la présentation du projet et de ses grandes orientations est disponible dans un document annexe, mis en ligne sur le site du projet <https://village-berthollet.com/>

3. LES ENJEUX POUR LA RESIDENCE

UN CHEMIN AU SERVICE DE TOUS, UNE OPPORTUNITÉ POUR LA RÉSIDENCE LAVOISIER

L'ouverture du site vers le RER profite à l'ensemble des Arcueillais, et c'est aussi une chance pour Lavoisier : le passage crée de la vie, valorise la résidence et offre un accès direct aux commerces, au parc, aux services et aux équipements sportifs du village Berthollet.

Ce nouvel axe n'est pas une coupure mais un lien : il permettra d'apporter plus de vie, plus de services et un meilleur confort de cheminement, tout en améliorant la sécurité grâce à des circulations apaisées et bien éclairées.

L'ancien site de la CDC deviendra un lieu ouvert, traversant et animé. C'est en l'ouvrant des deux côtés que l'on garantit son bon fonctionnement : une vraie continuité urbaine au service de tous.



UN PASSAGE EXISTANT... MAIS INADAPTÉ

- Un passage trop étroit : largeur 1,56 m → non conforme pour un cheminement urbain partagé et inclusif.
- Un cadre peu qualitatif : clôtures grillagées de chaque côté, ambiance de « couloir » sans ouverture.
- Une sécurité insuffisante : éclairage rare, positionné côté résidence uniquement, générant des zones d'ombre.
- Un usage impossible à valoriser : passage pensé comme un service technique, pas comme un espace public structurant.



UN PASSAGE OUVERT, UN PROJET DE RÉSIDENCE : ACCESSIBILITÉ, PAYSAGE, QUALITÉ DE VIE



4. Questions / Réponses

SUR LE PASSAGE AU PIED DE LA RESIDENCE

Qui pourra emprunter ce passage ?

Réponse : Il est prévu que les piétons et potentiellement les cyclistes puissent emprunter le passage, aussi bien des résidents du village Berthollet que des personnes se rendant à la gare. Aucune circulation automobile des résidents du village Berthollet n'y sera permise. Il faut garder à l'esprit que tout le travail des urbanistes consiste actuellement à comprendre les usages dont les locataires de la résidence ont besoin, des interactions et des problématiques possibles. L'enjeu de la conception de ce projet réside dans la compréhension des flux et leur gestion.

Le passage imaginé devant les bâtiments de la résidence Lavoisier sera-t-il public ou privé ?

Réponse : Aujourd'hui nous ne savons pas si cette voie sera privée mais ouverte au public, rétrocédée au domaine public, ouverte ou fermée la nuit. Les modalités de gestion de cette voie restent à définir.

Avez-vous estimé le nombre de personnes qui vont circuler en tant que résidents ? en tant que passant ? avez-vous envisager les nuisances sonores induites par cette circulation ?

Réponse : Il est trop tôt pour répondre à cette question. C'est difficilement mesurable aujourd'hui, mais des études pourront estimer les volumes des flux quand tous les éléments du programme (nombre de logements, équipements...) seront fixés.

Pourquoi ne pas envisager d'utiliser le passage derrière les bâtiments de la résidence Lavoisier, peut-on enlever la grille verte pour élargir le passage et l'utiliser ?

Réponse : L'actuel passage est large de 1m50, coincé entre l'arrière des bâtiments et les voies ferrées. Il est sous dimensionné compte tenu des équipements, des logements et de l'activité prévue sur le site. Aujourd'hui pour imaginer une voie de cheminement piétons et pour permettre l'accès des véhicules d'urgences il est nécessaire de prévoir 3m50 de largeur, ce qui n'est pas possible sur ce passage.

Question : Pourquoi vouloir absolument ouvrir le passage ? Est-ce une obligation de la mairie ?

Réponse :

Il ne s'agit pas d'une obligation imposée par la mairie, mais d'une conviction partagée par l'ensemble des acteurs du projet. L'objectif est de désenclaver l'îlot, et en particulier le futur parc situé au cœur du nouveau quartier, afin de le rendre pleinement accessible à l'ensemble des habitants d'Arcueil. La création de cheminements traversants le site permettra de le relier au reste de la ville, de favoriser les circulations piétonnes et de créer une animation urbaine bénéfique au sentiment de sécurité. Il s'agit également d'éviter la formation d'espaces en impasse, souvent propices aux mésusages.

SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

Comment gérer l'accès aux bâtiments de la résidence Lavoisier en voiture comme le font actuellement les locataires pour leurs courses ou leurs déménagements si la voie est piétonnisée ? Pourrait-on imaginer un système où les résidents puissent entrer en voiture pour déposer les courses tout en empêchant aux non-résidents de le faire ?

Réponse : Des solutions existent et sont envisageables, nous allons y réfléchir. Cette réunion permet notamment d'identifier ce besoin et cette question. A ce jour, la voie de desserte centrale de la Résidence Lavoisier est une voie pompier, elle n'est pas ouverte à la circulation d'autres véhicules.

Vous avez évoqué l'absence de circulation de véhicules sur tout le site, mais est-ce qu'un parking ou un accès à la rue (pour les courses, déménagement, les encombrants...) est-il prévu ?

Réponse : Le projet ne viendra pas créer d'infrastructures qui n'existent pas, nous allons utiliser l'existant pour répondre au besoin de parking, notamment sous la grande dalle. Les résidents et usagers pourront se garer dans ce grand parking. Il y aura plusieurs accès au parking qui ne sont pas encore précisément déterminés, mais il n'est pas prévu de circulation au sein du site ou devant la résidence Lavoisier.

SUR LA RENOVATION ET LA GESTION DE LA RESIDENCE

Nos logements sont des passoires thermiques, vous avez évoqué des programmes de rénovation thermique à l'horizon 2030, ne peuvent-elles pas avoir lieu plus tôt ?

Réponse : Votre bailleur mène actuellement un audit énergétique de la résidence afin de déterminer les travaux nécessaires et d'établir un calendrier d'intervention. A ce stade, les bâtiments ne sont pas considérés comme des « Passoires thermiques » puisqu'ils présentent une étiquette DPE E, ce qui signifie qu'ils restent conformes aux seuils réglementaires actuels.

En outre, à l'échelle de son patrimoine, la CDC déploie un plan de réduction de ses émissions de CO2 ambitieux, notamment sur les actifs résidentiels, et la résidence Lavoisier s'inscrit pleinement dans ce plan. Dans ce cadre, les travaux de rénovation énergétiques de la résidence, déterminés à l'issue du diagnostic, seront entrepris avant 2030.

Est-ce que l'opération prévoit de réduire l'impact sonore de la circulation des trains sur notre quotidien ?

Réponse : Le programme de rénovation thermique pourrait prévoir un remplacement des menuiseries (fenêtres, portes...) et une nouvelle enveloppe thermique qui amélioreraient sensiblement les conditions d'isolation sonore des logements. Tout cela est soumis à une étude énergétique en cours de réalisation.

Il existe une grande diversité de problématiques en fonction des logements et des bâtiments avec des problématiques de conformité électrique ou incendies, des infiltrations qui durent depuis longtemps et qui ne sont pas pris en charge par SCAPRIM malgré les signalements. De même le portail est cassé depuis cet été sans réparation. Comment faire ?

Réponse : Les problématiques de gestion locatives ne sont pas à l'ordre du jour de cette réunion d'information sur le projet. Nous prenons toutefois bonne note de vos préoccupations et allons demander au gestionnaire de propriété, SCAPRIM, de se s'assurer de répondre à l'ensemble des sollicitations.

Est-ce que les loyers vont être baissés ? Si le passage devient public est ce que nos charges vont baisser ?

Réponse : Etant donné que nous ne savons pas si cette voie sera privée mais ouverte au public, rétrocédée au domaine public, ouverte ou fermée la nuit, il est difficile de répondre à cette question car si cet espace devient public, sa gestion sera cédée à la mairie, et dès lors,, son entretien sera retiré des charges locatives. Autrement, en aucun cas le projet actuel ne viendra impacter à la hausse les charges ou le loyer que vous payez actuellement et une rénovation énergétique a pour but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et permet une maîtrise des charges de chauffage. Il n'est en outre pas prévu de modifier les loyers.

Prévoyez-vous de modifier les conditions du contrat de bail ? comment ? le changement unilatéral est illégal.

Réponse : C'est une question prématurée, le projet n'est pas assez avancé pour que nous évoquions ces détails, mais il n'est pas prévu de modifier les loyers

Est-ce qu'il y aura encore un gardiennage sur la résidence Lavoisier ?

Réponse : Oui, il y aura encore du gardiennage pour les bâtiments de la résidence, dont les modalités précises ne sont pas définies à ce stade.

SUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Est-ce que la résidence Lavoisier sera vendue ?

Réponse : Le projet du village Bertholet est un projet de promotion immobilière. A terme la caisse des dépôts ne sera plus propriétaire, nous prévoyons de vendre le foncier à un ou plusieurs opérateurs qui construiront les bâtiments et en assureront la vente. Il est possible que la filiale investissement immobilier de la caisse des dépôts décide d'acquérir une partie des logements nouvellement développés mais rien n'est encore décidé. A ce stade il est trop tôt pour préciser ces éléments. Néanmoins la résidence Lavoisier restera une propriété de la Caisse des dépôts, aucune vente n'est prévue la concernant.

Pourquoi la caisse des dépôts ne vend qu'une partie de son foncier ?

Réponse : La résidence Lavoisier n'a pas vocation à être cédée, elle reste la propriété de la Caisse des Dépôts en tant de bailleur.

Est-ce que le PC a été déposé ?

Réponse : Non il n'y a pas de dépôt de permis de construire aujourd'hui, ni de permis d'aménager. Une déclaration de projet sera faite en amont du permis de construire puis le permis de construire devrait être déposé en fin d'année 2026.

Est-ce que les parcelles cadastrales de la résidence Lavoisier et du site de la caisse des dépôts sont les mêmes ?

Réponse : Il y a 3 parcelles cadastrales (la parcelle du village Bertholet, la parcelle de la résidence Lavoisier et le cheminement longeant la résidence) qui sont au nom d'un propriétaire unique. (remarque lors de la réunion 2 parcelles avaient été évoquées par erreur, cette information a été corrigée dans le présent compte-rendu)

Pourquoi ne pas proposer un relogement dans le nouveau quartier du village Bertholet aux locataires de la résidence Lavoisier ? Pourrait-on imaginer une priorité au relogement des locataires Lavoisier dans les nouveaux logements ?

Réponse : Dans le cadre du futur projet immobilier, des logements locatifs libres seront construits puis vendus à un ou plusieurs investisseurs. La Caisse des dépôts se réserve le droit d'investir dans ces futurs logements. A ce titre, les locataires de la résidence Lavoisier pourront tout à fait accéder, au même titre que de potentiels candidats externes, à ces logements, sous réserve d'acceptation de leur dossier de candidature (conditions de revenus classiques dans le cadre d'une location de logement dans le secteur libre notamment.).

Quels sont les avantages du projet pour les locataires de la résidence Lavoisier ?

Réponse : Les locataires de la résidence Lavoisier bénéficieront d'un meilleur accès au nouveau parc public, ainsi qu'aux commerces et services de proximité qui verront le jour dans le village Berthollet. Ils profiteront également d'une connexion facilitée vers le centre ancien et le parc Paul Vaillant-Couturier.

Quelle sera la hauteur du bâtiment derrière le bâtiment 7 ?

Réponse : Aujourd'hui c'est un plan, nous n'avons pas de dessin exact, le travail avec les architectes permettra de préciser beaucoup de ces paramètres. Mais ce que nous envisageons c'est un bâtiments R+3.