

Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

1- Rapport de Présentation

1a. Diagnostic territorial

PLU approuvé le 20 décembre 2012

Mis à jour le 18 février 2015

Mis en compatibilité avec l'arrêté préfectoral n°2016-174 du
11 octobre 2016

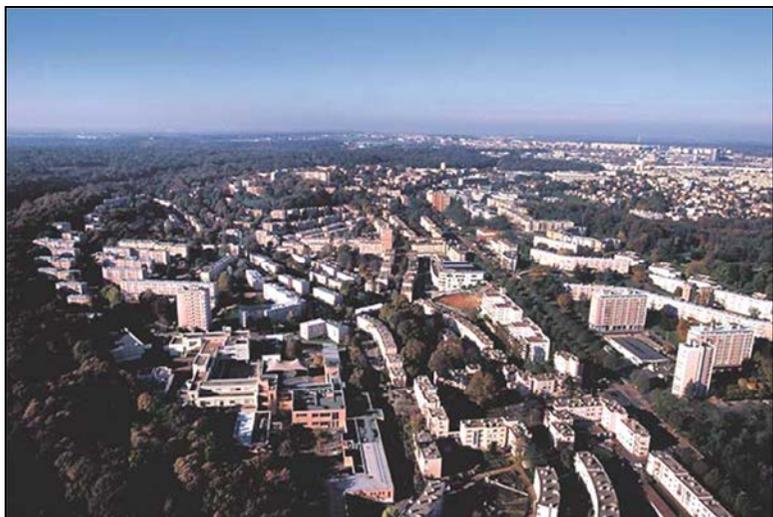
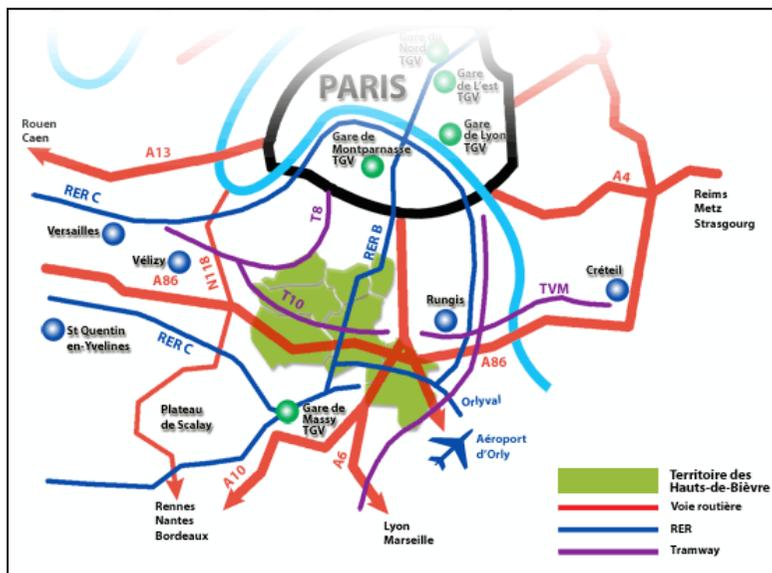
Modifié le 28 mars 2017

Mis à jour le 20 novembre 2017

Modifié le 21 novembre 2017

SOMMAIRE

1	Préambule.....	2	4.5	Des modes doux peu développés	42
1.1	Contexte	2	4.6	Des mécanismes de mobilité à prendre en compte	43
1.2	Les documents de portée supra communale.....	3	4.7	Synthèse et enjeux	47
2	Une population qui connaît une croissance démographique depuis les années 1980.....	8	5	Un développement économique en cours d'affirmation.....	50
2.1	Une dynamique démographique entièrement due aux excédents naturels, un solde migratoire négatif.....	8	5.1	Une augmentation de la population active et des emplois	50
2.2	... mais un territoire qui reste très attractif	9	5.2	Des espaces d'activités concentrés sur les autres communes de la CAHB	50
2.3	Un territoire soumis à une forte pression sur le foncier	12	5.3	Des commerces de proximité disséminés	55
2.4	Des Châtenaisiens plutôt jeunes malgré un vieillissement structurel de la population.....	12	5.4	Synthèse et enjeux	58
2.5	Un desserrement des ménages conséquent qui entraîne de nouveaux besoins	15	6	Des équipements très utilisés et une attente forte d'une population jeune et dynamique	61
3	Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel complet.....	17	6.1	Équipements petite enfance	61
3.1	Un parc de logements qui augmente toujours durant la période 1968-1999	18	6.2	Équipements scolaires : une offre riche.....	63
3.2	Depuis 1999, l'accélération du rythme de la construction neuve et la remise sur le marché des logements vacants.....	18	6.3	Une offre quantitative d'équipements sportifs suffisante, une qualité à améliorer	66
3.3	Un parc de logements qui ne parvient pas à répondre à la demande	21	6.4	Un large choix d'équipements socioculturels et de loisirs	68
3.4	Un parc de logements de relativement bonne qualité	24	6.5	Équipements sanitaires.....	69
3.5	Un contexte structurel favorable à la réorganisation de l'armature urbaine principale et au développement de la mixité fonctionnelle	25	6.6	Synthèse et enjeux	72
3.6	L'offre en logement des publics spécifiques	26	7	Synthèse générale	74
3.7	Synthèse et enjeux.....	29			
4	Une bonne accessibilité mais des modes alternatifs à la voiture à développer	32			
4.1	Une bonne accessibilité routière mais des phénomènes de congestion.....	32			
4.2	Des axes à valoriser.....	35			
4.3	Un stationnement insuffisamment optimisé	35			
4.4	Une desserte en transports en commun en cours d'amélioration	37			



1 Préambule

1.1 Contexte

La commune de Châtenay-Malabry dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1er avril 1981. Il a fait l'objet d'une révision en 1993 et de plusieurs modifications, **dont la dernière date de décembre 2010.**

Souhaitant engager une réflexion globale, stratégique et durable sur son développement à long terme, la ville a décidé, lors du Conseil Municipal du 25 juin 2009 de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols, devant permettre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Châtenay-Malabry est située à 12 km au sud de Paris et fait partie de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre. Elle bénéficie de la proximité d'infrastructures de transports structurantes : l'aéroport d'Orly et la ligne de RER B. Non desservie directement par cette dernière, les réseaux de bus Paladin (3 lignes) et RATP (7 lignes) prennent en charge les liaisons interurbaines et les rabattements sur les gares de Robinson et Croix de Berny. Un projet de tramway Croix de Berny Antony – Clamart ainsi que la création de deux demi-échangeurs sur l'A86 amélioreront à moyen terme la qualité de sa desserte.

Châtenay-Malabry est une commune essentiellement résidentielle. La préservation et la dynamisation du tissu économique constituent ainsi un enjeu important du développement communal, au travers notamment du projet de développement de la zone Europe, la création de la zone Salvador-Allendé mais aussi le réaménagement du centre-ville

Actuellement, le tissu économique de la commune est composé de plus de 800 professionnels et entreprises.

Toutefois, le départ de l'Ecole Centrale et de la faculté de Pharmacie est prévu durant les prochaines années, laissant derrière elles plus de 30 ha de friches. La commune doit donc d'ores et déjà s'inscrire dans une logique de requalification urbaine afin que ces emprises libérées favorisent l'impulsion d'une nouvelle dynamique.

Par ailleurs le territoire communal comporte de vastes espaces verts qui représentent environ la moitié de la superficie totale, faisant de Châtenay-Malabry l'une des villes les plus vertes du département. Les principaux espaces verts (Bois de Verrières, Parc de la Vallée aux loups) ainsi que la Coulée Verte jouent un rôle majeur en terme de qualité du cadre de vie pour les habitants. Ils constituent par ailleurs des éléments forts de la trame verte départementale, et ont, à ce titre, un rôle important à jouer dans la préservation de la biodiversité.

C'est pourquoi la commune souhaite réaliser un document d'urbanisme ambitieux en matière d'environnement, en particulier dans les domaines de la maîtrise de l'énergie dans l'habitat et les équipements, des déplacements-transports et des problématiques liées à l'hydrologie, présentes sur le territoire. L'agenda 21 local est aussi l'expression de cette volonté.

1.2 Les documents de portée supra communale

Les documents élaborés par la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (CAHB)

Créée le 1er janvier 2003, la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre regroupe aujourd'hui 7 communes : Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Sceaux dans le département des Hauts-de-Seine ainsi que Verrières-le-Buisson et Wissous dans le département de l'Essonne. Elle compte 177 853 habitants et constitue la 5ème Communauté d'Agglomération la plus importante d'Île-de-France.

La Communauté d'agglomération a en charge les compétences que lui ont confiées les communes membres. Elle exerce en lieu et place de ses Communes membres, notamment les compétences suivantes : l'eau potable, l'assainissement, la protection incendie, le développement économique, le transport, l'habitat, la collecte et le traitement des déchets. Par ailleurs, elle gère également certains équipements culturels et sportifs.

Le Plan Local des Déplacements (PLD)

Le Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre traduit, sur le territoire communautaire, les objectifs du plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France. Lancé en 2006, il a été arrêté fin 2009. Puis, à la suite d'une enquête publique réalisée en fin d'année 2010, il a été approuvé le 29 mars 2011.

Il sera cependant, le cas échéant, mis en conformité dans un délai de 3 ans avec le prochain Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) en cours de révision (le projet de PDUIF a été arrêté par le Conseil régional le 16 février 2012 et transmis aux personnes publiques associées pour avis).

Le diagnostic a mis en avant les objectifs suivants :

- Améliorer l'accès aux zones d'activités
- Mieux relier les villes membres et l'agglomération aux territoires voisins
- Améliorer les transports collectifs et les circulations douces
- Améliorer l'accessibilité du territoire

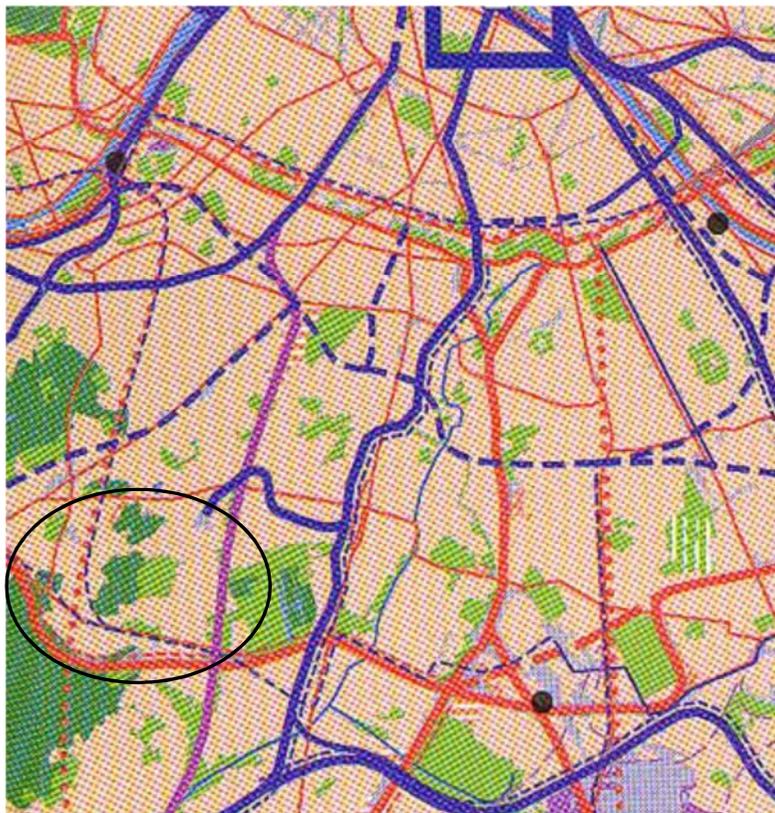
Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH, approuvé le 29 juin 2007, de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre fait apparaître une production de logements neufs qui s'essouffle, ainsi qu'un marché immobilier de plus en plus tendu. Par ailleurs, le développement économique devrait générer la création de plusieurs milliers d'emplois. Afin de résidentialiser ce potentiel d'actifs, les communes de l'agglomération doivent développer une offre de logements de qualité et favoriser l'accession à la propriété.

Les documents régionaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le schéma directeur de la région Île-de-France en vigueur a été approuvé le 26 avril 1994. Il fait l'objet d'une révision. Le nouveau projet a été adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Île-de-France. Il doit par la suite être approuvé par décret en Conseil d'Etat.



Extrait SDRIF 1994

SDRIF de 1994

Le SDRIF de 1994 actuellement en vigueur fixe comme objectifs la maîtrise de la croissance démographique et économique, le renforcement des solidarités en facilitant les échanges et la sauvegarde de l'environnement. Il stipule notamment que :

Le territoire de Châtenay-Malabry est entièrement situé en "secteur urbanisé", à l'exception de quelques "espaces boisés ou paysagers" (vert foncé et vert clair). Il est par ailleurs concerné par :

- un axe Nord-Sud puis Ouest-Est sur l'avenue de la Division Leclerc (tireté violet) signifiant "site propre structurant projeté",

Une première révision du SDRIF en vigueur, approuvé le 26 avril 1994 a été adoptée par le Conseil régional le 25 septembre 2008. Le Conseil d'Etat a cependant rendu un avis négatif sur ce projet de SDRIF 2008 en novembre 2010. En cause : une « incompatibilité avec la loi relative au Grand Paris et avec le Grenelle de l'Environnement ». Ainsi le SDRIF de 1994 fait l'objet d'une nouvelle révision. Le nouveau projet interviendrait au plus tard le 31 décembre 2013.

Ce nouveau projet de SDRIF 2013 a comme objectifs et orientations :

- viser 70 000 logements par an soit une moyenne de 1,5 million de nouveaux logements à l'horizon 2030 ;
- créer 28 000 emplois dans l'objectif de rééquilibrer le territoire ;
- améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional (renforcement et développement des transports collectifs) ;
- favoriser le renouvellement de la ville sur la ville par la densification ;
- inciter à la mixité et à la proximité des fonctions urbaines ;
- préserver les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager ; et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Jusqu'à l'approbation de ce nouveau projet de SDRIF, l'obligation de compatibilité du PLU de Châtenay-Malabry doit se faire vis-à-vis du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

 Pôle de centralité à conforter



Extrait SDRIF 2013

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France

Le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral n°2000-2880 en application de la loi sur l'air de 1996. Le projet de PDUIF a été arrêté par le Conseil régional le 16 février 2012 et transmis aux personnes publiques associées pour avis

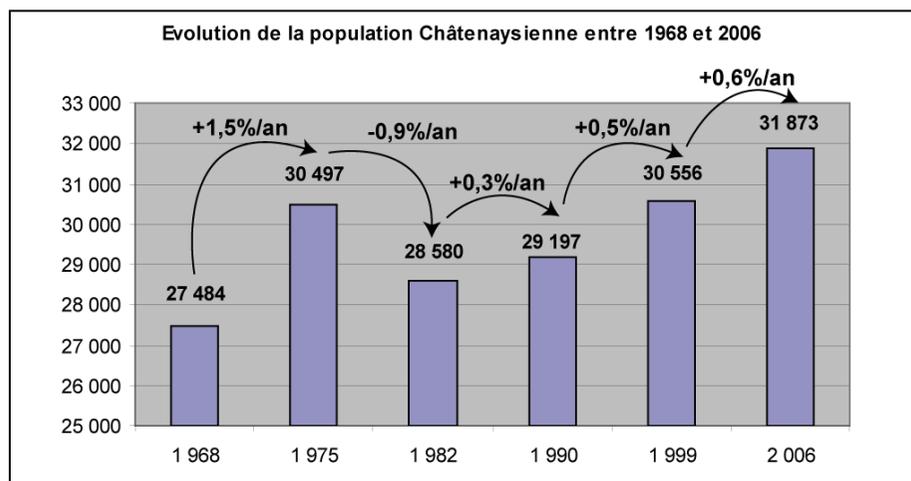
Il a pour objectif de définir des principes d'organisation des déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de l'environnement et de la santé publique.

Les grandes orientations du PDUIF portent sur :

- diminution de 3% du trafic automobile,
- diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne,
- augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école,
- augmentation de 10% de la part de la marche dans les déplacements domicile-école,
- doublement des déplacements à vélo,
- augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Châtenay-Malabry est concernée par le réseau régional de bus Mobilien bénéficiant d'aménagements spécifiques afin d'augmenter leur vitesse commerciale. Il s'agit de la ligne 179 (Pont de Sèvres-Robinson) dont le contrat d'axe a été validé en juin 2008, ainsi que des lignes 194 (Porte d'Orléans-Robinson) et 379 (Vélizy 2 – Antony La Croix de Berny) pour lesquelles les études n'ont pas encore été engagées.

2 Une population qui connaît une croissance démographique depuis les années 1980



Source : Insee, RP2006

Les données Insee de 2007 ne sont disponibles que pour la comptabilisation de la population. Afin de mener une étude comparative de l'ensemble des données socio-démographiques et d'habitat, ce sont les données des recensements qui sont utilisées dans ce chapitre et dans le suivant, à savoir les données du Recensement de la Population Insee de 2006 (parution des données au 1^{er} juillet 2009).

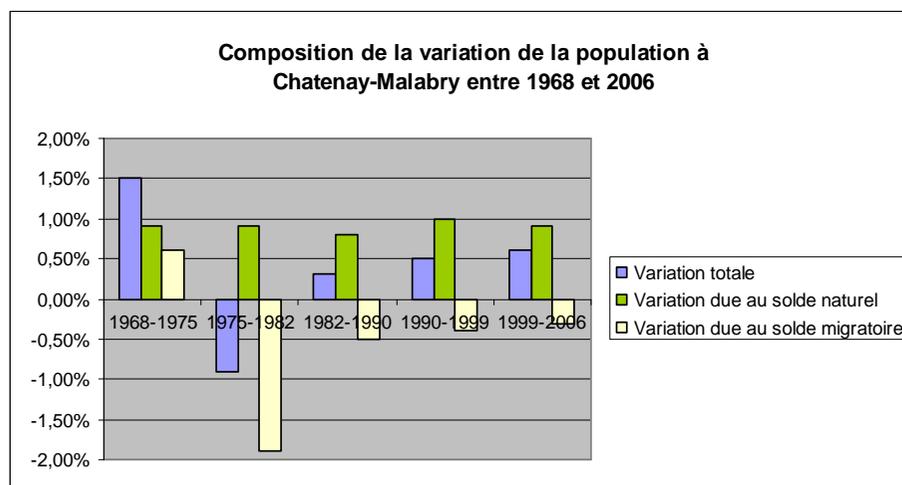
2.1 Une dynamique démographique entièrement due aux excédents naturels, un solde migratoire négatif...

D'après le recensement de la population de l'Insee de 2007 (parution des données au 1^{er} janvier 2010), la ville de Châtenay-Malabry comptait 31 946 habitants, soit 0,23% de plus qu'en 2006. Cette croissance de la population confirme les tendances observées à Châtenay-Malabry depuis les années 1980. Au recensement de 2008 publié en 2011, la population municipale est de 31 854 habitants, soit 32 298 en population totale.

Entre 1968 et 1975, la ville de Châtenay-Malabry a connu une croissance démographique spectaculaire, de l'ordre de +1,5%/an en lien avec la construction de la dernière tranche de la Cité Jardin de la Butte Rouge dont la réalisation a débuté en 1936. Ce projet d'envergure a permis à la commune d'attirer un grand nombre de nouveaux habitants, d'où un solde migratoire fortement positif sur la période (+0,6%/an), que la commune n'est pas parvenu à retrouver ensuite.

Durant la période intercensitaire de 1975-1982, la ville de Châtenay-Malabry a en effet subi un retournement de situation significatif puisqu'elle a perdu en moyenne 0,9% de sa population chaque année. Cette décroissance est le résultat d'un déficit migratoire considérable enregistré entre ces 2 dates (-1,9%/an) que le solde naturel, qui reste pourtant positif, ne parviendra pas à compenser.

Ce constat d'un ralentissement démographique est le même que celui que connaissent la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre et le département des Hauts-de-Seine durant la même période. Ce phénomène s'explique par une saturation à l'époque de l'agglomération parisienne (petite couronne) et une fuite des ménages vers les communes de Province ou de la grande couronne parisienne (départements d'Essonne, Seine-et-Marne, Val d'Oise) qui eux commencent à subir une importante pression démographique. Les causes de ce desserrement sont notamment le prix élevé des loyers et la



Source : Insee, RP2006

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Châtenay-Malabry	1,50%	-0,92%	0,27%	0,51%	0,60%
CA des Hauts de Bièvre	0,43%	-0,46%	0,51%	0,36%	0,40%
Dépt des Hauts de Seine	-0,22%	-0,52%	0,04%	0,29%	1,04%

Source : Insee, RP2006

pénurie de nouveaux logements dans cette ville qui pourtant reste attractive du fait de ses qualités paysagères, garantes de la qualité de vie.

C'est pourquoi, à partir de 1982 et jusqu'à aujourd'hui, d'importantes opérations d'aménagement sont enclenchées, afin d'attirer de nouveaux habitants et de réduire ce déficit migratoire, qui restera néanmoins négatif jusqu'en 2006. Les opérations qui se mettent en place sont notamment l'aménagement de la ZAC des Friches et des Houssières et le secteur de la Croix Blanche.

L'excédent naturel demeurant largement positif et le solde migratoire faiblement négatif, la ville connaît, entre 1982 et 2006, une croissance démographique non négligeable et en augmentation, pour atteindre +0,6%/an entre 1999 et 2006.

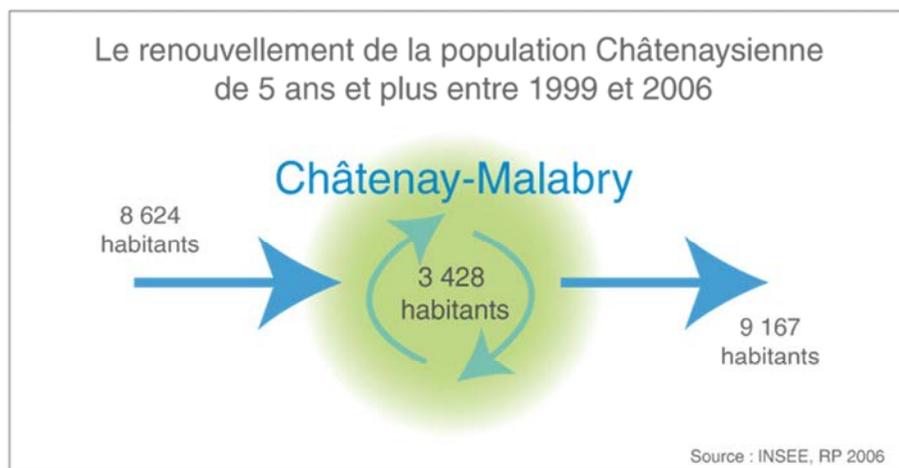
2.2 ... mais un territoire qui reste très attractif

Une ville attractive mais des entrées qui ne parviennent pas à compenser les départs

En 2006, 59,2% des personnes de plus de 5 ans résidaient déjà dans leur logement 5 ans auparavant et 70,8% vivaient déjà à Châtenay-Malabry en 1999 (contre 73,9% en moyenne pour les communes de la CA des Hauts-de-Bièvre et 72,7% pour celles du département des Hauts-de-Seine). 3 428 personnes ont changé de logements à l'intérieur de la commune entre 1999 et 2006, soit 11,6% des personnes de plus de 5 ans en 2006, ce qui signifie un important turn-over identique à celui du département des Hauts-de-Seine (11,5%) et supérieur à ce qui s'observe en moyenne dans la CA des Hauts-de-Bièvre (9,9%).

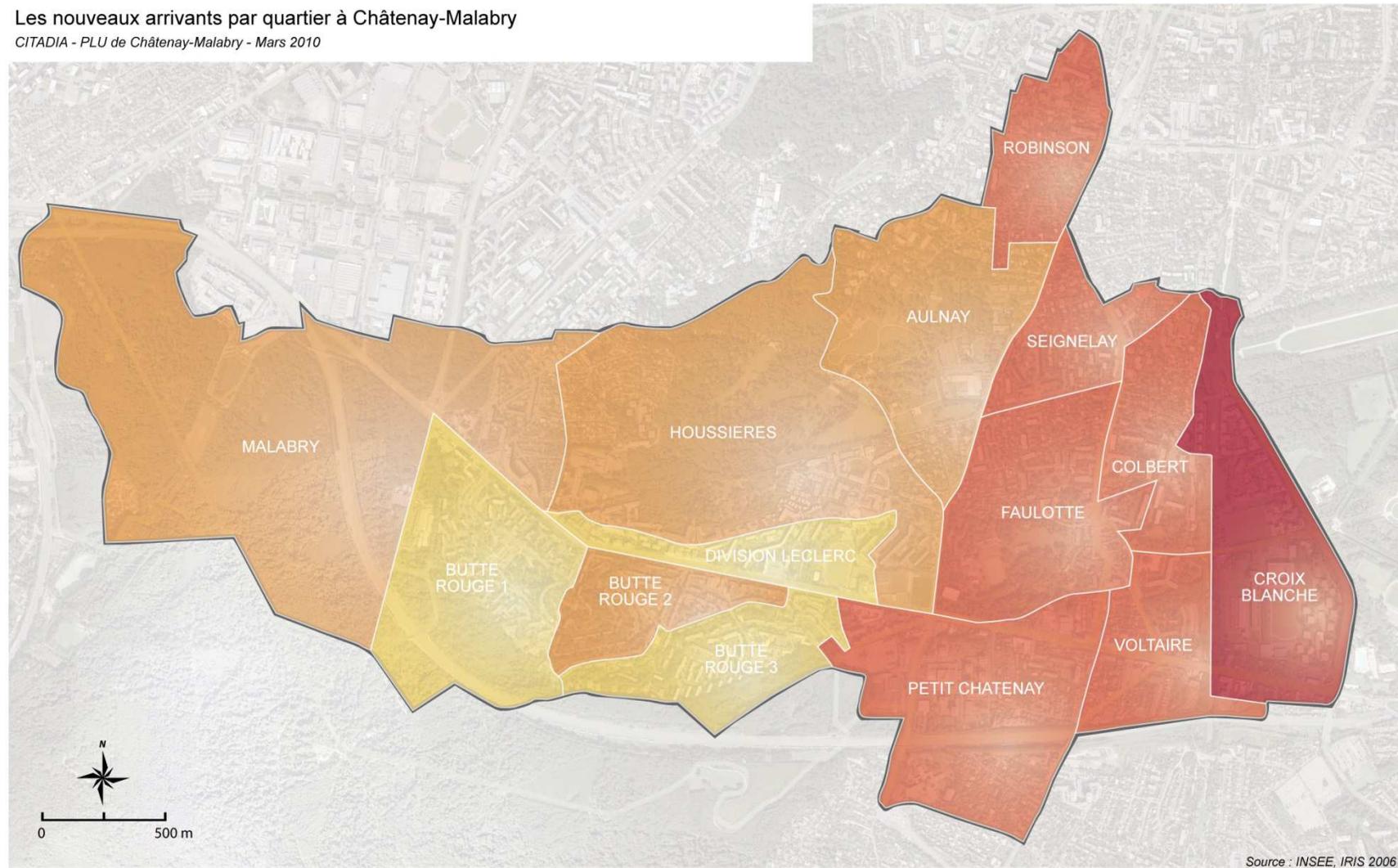
Outre cette mobilité, Châtenay-Malabry a accueilli 8 624 habitants entre 1999 et 2006 et en a vu partir environ 9 167. Ce déficit migratoire a été un frein à la croissance démographique qui a tout de même été positive sur 1999-2006 du fait de l'accroissement naturel important.

La part des nouveaux arrivants (29,2%) est nettement supérieure à celle observée à l'échelle de la France métropolitaine (23,81%), de la région (24,6%) et même de la CA des Hauts-de-Bièvre. Ces chiffres attestent de l'importante attractivité qui caractérise Châtenay-Malabry et cela peut notamment s'expliquer par la présence de la gare RER Robinson et de la Croix de Berny ou encore par son caractère paysager de ville verte.



Les nouveaux arrivants par quartier à Châtenay-Malabry

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mars 2010



HABITANTS DE PLUS DE 5 ANS EN 2006 QUI NE
VIVAIENT PAS A CHÂTENAY-MALABRY EN 1999

- Moins de 20%
- De 20 à 30%
- De 30 à 50%
- De 50 à 70%

Une part importante de nouveaux arrivants en provenance d'Île-de-France

La plupart des nouveaux arrivants vient de la région Île-de-France (64% d'entre eux entre 1999 et 2006), dont 28% sont en provenance du département des Hauts-de-Seine. Châtenay-Malabry fait partie d'un parcours résidentiel métropolitain du fait de son accessibilité en transports en commun et de son offre en logements même si la faible diversification du parc ne permet pas de maintenir les habitants sur le territoire communal sur le long terme.

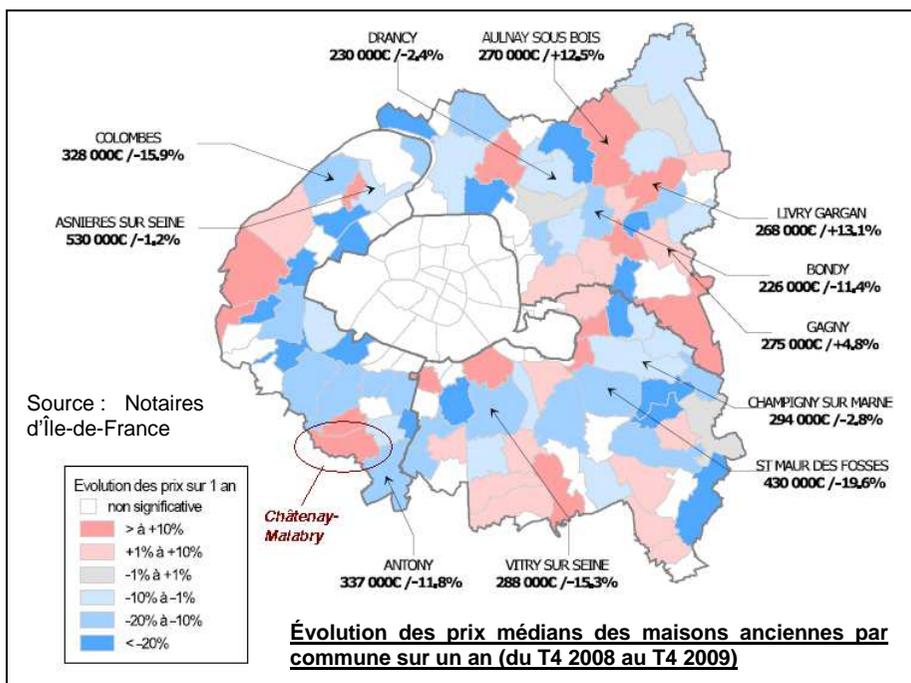
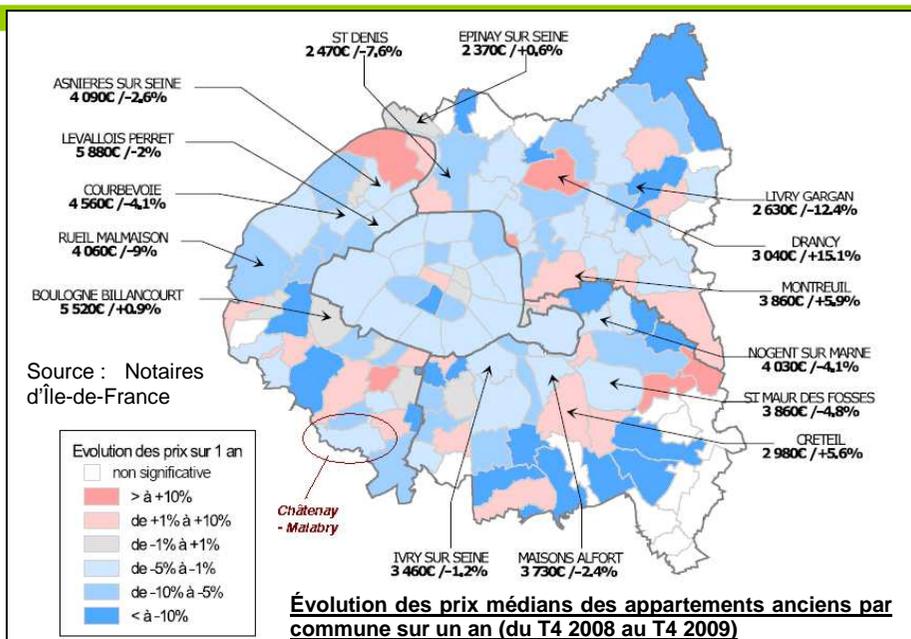
Un parc de logements sociaux attractif

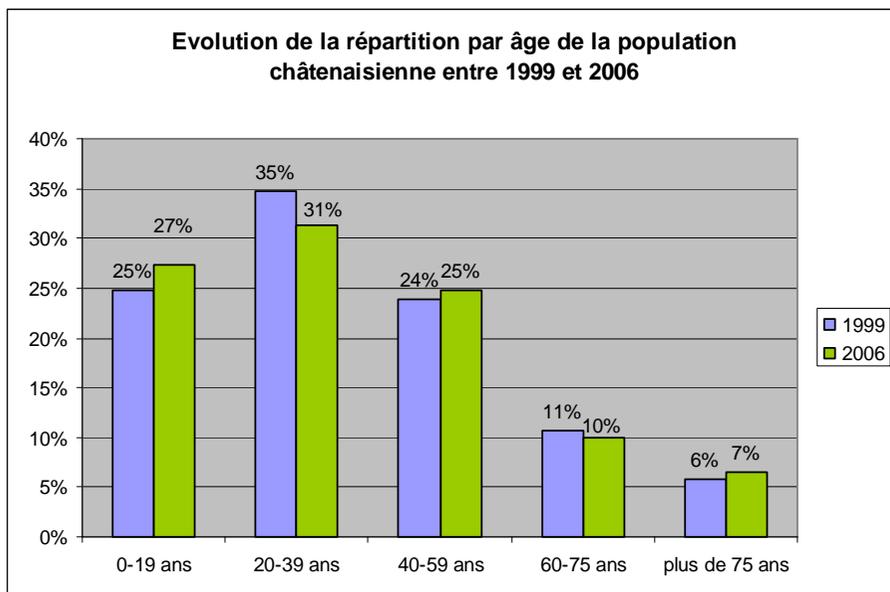
Châtenay-Malabry concentre 48,17% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2009 dont la qualité semble assez bonne.

Une attractivité différenciée selon les quartiers de la ville

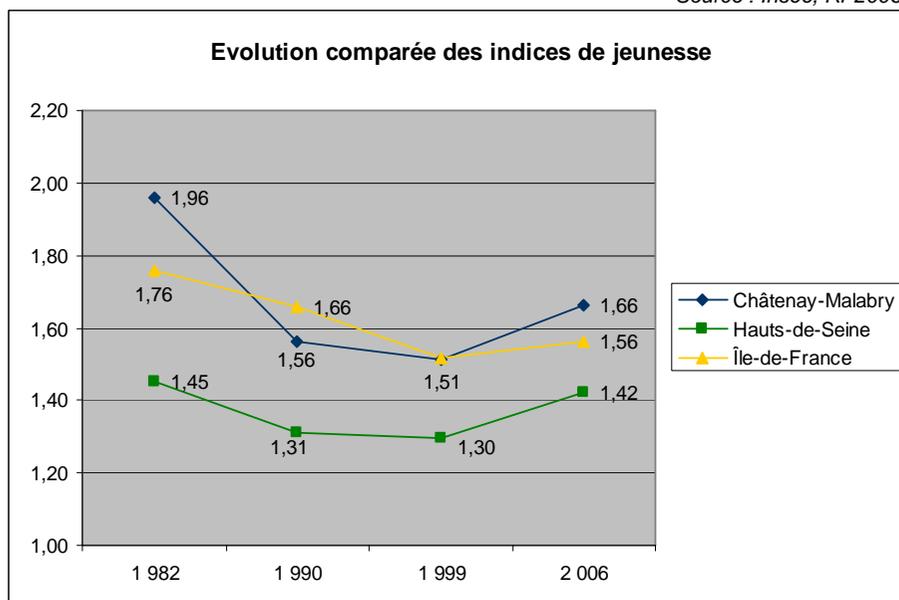
Les différents quartiers de la ville ne connaissent pas tous le même turn-over dans le parc de logements. En effet, le secteur de la Butte Rouge se caractérise par exemple par un très faible turn-over, puisque plus de 80% des personnes de plus de 5 ans en 2006 y habitaient déjà en 1999 en moyenne et cela se généralise sur tous les secteurs d'habitat social. Les quartiers qui semblent enregistrer le plus de mouvements sont situés à l'est du territoire communal, au niveau du centre ville et des secteurs pavillonnaires notamment (quartiers Voltaire, Robinson, centre ville) mais ceux-ci sont également ceux qui ont bénéficié du plus grand nombre de projets entre 1999 et 2006. La Croix Blanche a connu une urbanisation récente et présente un grand nombre de logements étudiants dans lesquels les résidents ne restent que quelques années, c'est pourquoi en 1999 seulement 30,5% des plus de 5 ans habitaient déjà dans ce secteur.

Les évolutions de populations ont été très contrastées selon les IRIS. En effet, alors que la croissance démographique a été de l'ordre de 4% en moyenne communale, certains IRIS ont vu diminuer leur nombre d'habitants (respectivement de 11%, 5% et 2% sur les IRIS Colbert, Butte Rouge 1 et Butte Rouge 2) tandis que sur d'autres, la taille démographique a très fortement augmenté. Elle a fortement progressé sur les IRIS Croix Blanche (+25%) et Faulotte (+24%). A eux deux, ces IRIS expliquent les deux tiers de l'évolution démographique de la commune entre 1999 et 2006.





Source : Insee, RP2006



Source : Insee, RP2006

2.3 Un territoire soumis à une forte pression sur le foncier

État des lieux du marché immobilier Châténaisien

Le marché immobilier de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre est très tendu du fait de sa situation en première couronne parisienne. La ville de Châtenay-Malabry n'est pas la commune qui connaît la pression immobilière la plus forte mais le marché de la commune est tout de même déséquilibré et le Plan Local d'Urbanisme peut être l'occasion pour la ville de mettre en œuvre une politique foncière active.

La Chambre des Notaires d'Île-de-France a relevé des prix au m² moyens de 3 670€/m² pour les appartements anciens à Châtenay-Malabry (4^{ème} semestre 2009). Sur la période 2008-2009, ce prix a légèrement diminué (-5 à -1%) et les prix retrouvent un niveau précédemment atteint en 2007, du fait de la récente crise immobilière. Une baisse de 41,2% du nombre de transactions toutes ventes confondues est observée entre 2007 et 2008 dans le département des Hauts-de-Seine ; cela ne concerne cependant pas la ville de Châtenay-Malabry à priori puisque le nombre de déclarations d'intentions d'aliéner a augmenté : 314 en 2007 et 435 en 2008.

En revanche, les prix des maisons anciennes ont connu une hausse importante à Châtenay-Malabry sur 2008-2009 (supérieure à 10%) et il s'agit d'une exception à l'échelle du département qui subit plutôt une baisse des prix de l'immobilier. La hausse s'explique notamment par la qualité des pavillons de Châtenay-Malabry et par leur situation dans un cadre préservé. De plus, les communes alentours ont connu une pression telle que les prix des maisons anciennes y sont encore plus élevés que les 4 721€/m² à Châtenay-Malabry (6 376€/m² à Sceaux, 4 802€/m² au Plessis-Robinson) et ces communes perdent alors de leur attractivité au profit de nouveaux territoires.

2.4 Des Châténaisiens plutôt jeunes malgré un vieillissement structurel de la population

Un indice de jeunesse en hausse et supérieur à celui d'Île-de-France...

La population de Châtenay-Malabry se distingue par sa jeunesse. En effet, l'indice de jeunesse de la ville, qui correspond au rapport entre les personnes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans est de 1,66, ce qui est supérieur à l'indice jeunesse de la région Île-de-France (1,56) et nettement supérieur à celui du département des Hauts-de-Seine (1,42) en 2006.

A Châtenay-Malabry, 58% de la population a moins de 40 ans alors que cette tranche d'âge ne représente que 46% de la population des Hauts-de-Seine et

45% de la population de la région Île-de-France. Par ailleurs, les 0-39 ans représente 43% de la population de la CA des Hauts-de-Seine ce qui signifie que les Châtenaisiens participent activement au rajeunissement de la Communauté d'Agglomération.

...mais des disparités entre les quartiers et un rajeunissement à relativiser

En dépit de l'augmentation de l'indice de jeunesse de Châtenay-Malabry entre 1999 et 2006, il n'est pas réaliste de conclure à un rajeunissement de la population. En effet, même si la part des moins de 20 ans augmente plus rapidement que la part des plus de 60 ans, ces derniers ont fortement augmenté entre 1999 et 2006 et cela implique de nouveaux besoins en termes de structures d'hébergement, de soin, de services à domicile etc.

Entre 1999 et 2006, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans est en effet passé de 1 796 à 2 073 soit une augmentation de 15% entre les 2 dates de recensement.

Le vieillissement de la population de Châtenay-Malabry comme de la plupart des communes françaises est dû à :

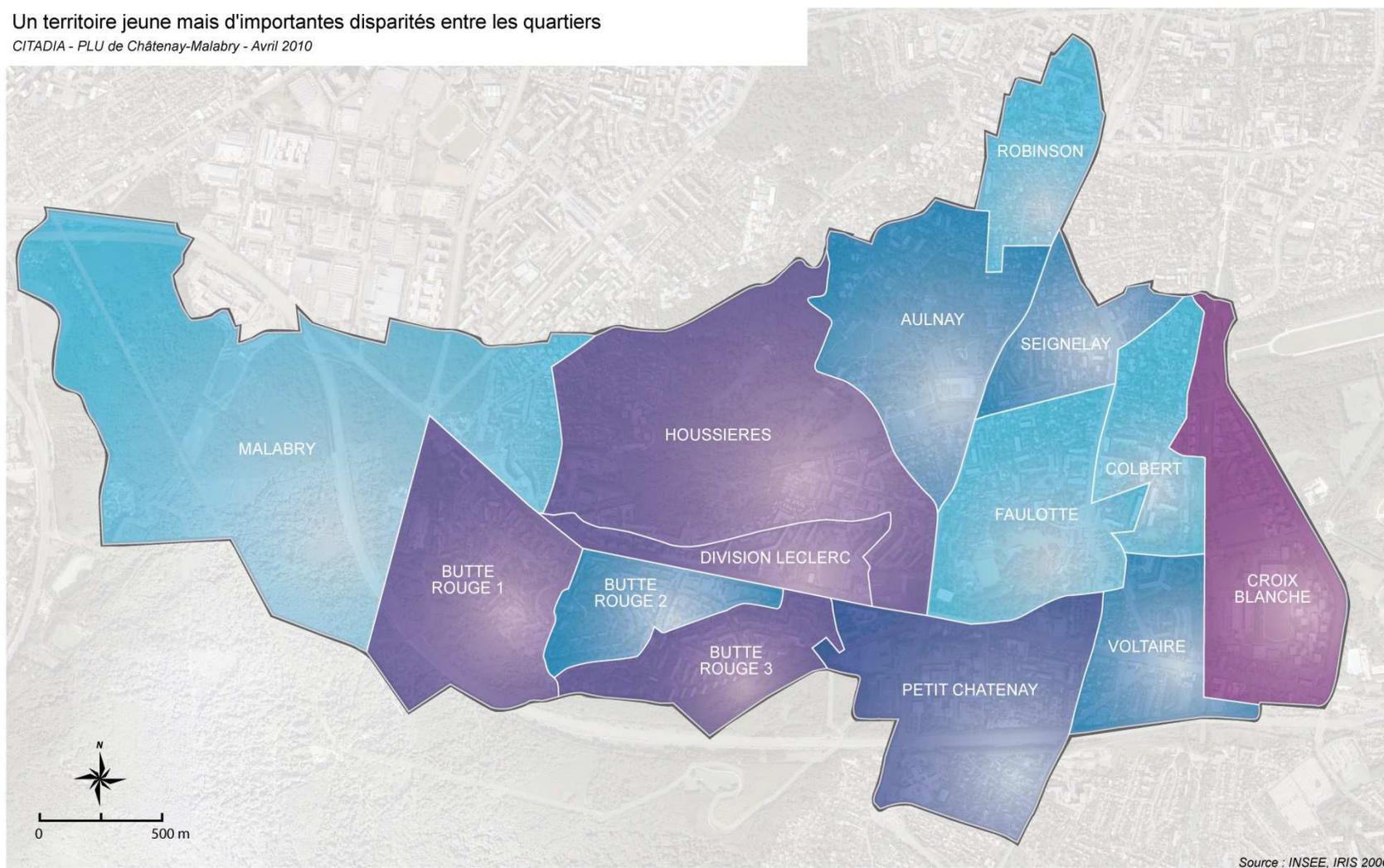
- un taux de natalité qui se maintient (16‰ entre 1990 et 1999, 15,8‰ entre 1999 et 2006),
- un taux de mortalité qui se maintient (6,5‰ entre 1990 et 1999, 6,3‰ entre 1999 et 2006),
- l'allongement de la durée de vie lié aux progrès de la médecine,
- le vieillissement de la génération du « baby boom ».

La répartition par quartier et par âge de la population fait ressortir des secteurs plus âgés que d'autres, il s'agit principalement des quartiers pavillonnaires de Malabry, Robinson et du centre ville pour lesquels l'indice de jeunesse est inférieur à 1 c'est-à-dire que les personnes de plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

En revanche, les quartiers d'habitat social se distinguent par leur jeunesse. En effet, la Butte Rouge, le secteur nord de l'Avenue de la Division Leclerc ou Cité des Peintres ont des indices de jeunesse supérieurs à 2 et approchant les 2,5.

Un territoire jeune mais d'importantes disparités entre les quartiers

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Avril 2010



INDICE DE JEUNESSE^① 2006

- Inférieur à 1
- De 1 à 1,5
- De 1,5 à 2
- De 2 à 3
- Supérieur à 3^②

^① Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans

^② Cela concerne le quartier Croix Blanche occupé notamment par l'Ecole Centrale et qui accueille un grand nombre de logements étudiants d'où un indice de jeunesse de 5,8 en 2006

2.5 Un desserrement des ménages conséquent qui entraîne de nouveaux besoins

Un desserrement des ménages équivalent à la moyenne nationale

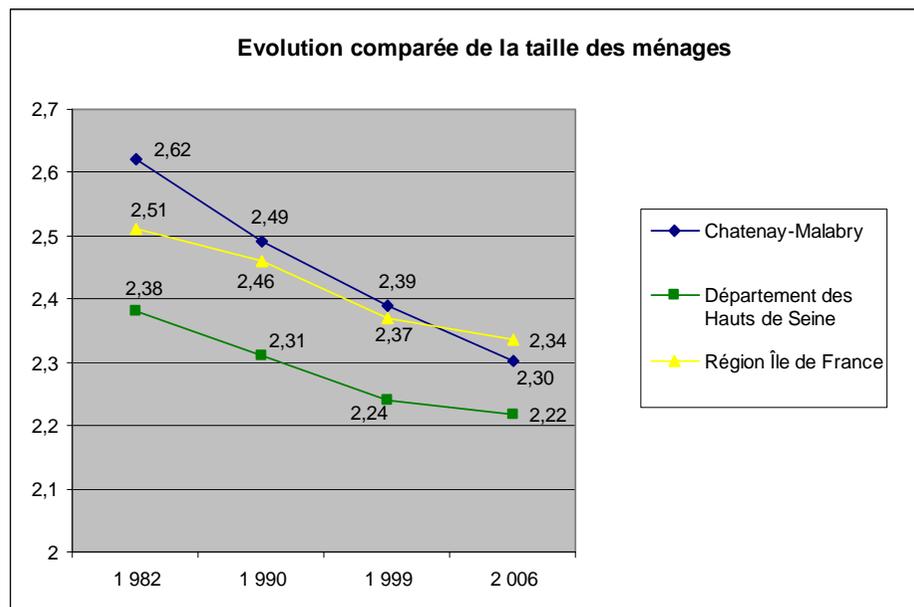
Le desserrement des ménages est le phénomène lié aux jeunes quittant le domicile parental et aux séparations des couples générant une recomposition des familles (personnes seules, familles monoparentales ou au contraire recomposées). Cette décohabitation génère une inflation de la demande de logements.

La ville de Châtenay-Malabry compte 12 899 ménages en 2006, soit 1 038 de plus qu'en 1999. Ceci représente une augmentation de plus de 8,7% du nombre de ménages alors que la population n'a augmenté que de 4,3% sur la même période.

L'augmentation du nombre de ménages à Châtenay-Malabry s'explique par l'augmentation du nombre de ménages de 1 ou 2 personnes :

- augmentation du nombre de ménages d'une seule personne passant de 33,0% des ménages en 1999 à 35,4% des ménages châtenaisiens en 2006 (de 31,3% à 33,9% dans la CA des Hauts-de-Seine),
- augmentation du nombre de familles monoparentales passant de 16,6% des ménages à 19,4% entre 1999 et 2006 (de 13,2% à 14,9% dans la CA des Hauts-de-Seine),
- diminution du nombre de couples avec enfants : de 49,1% des ménages à 46,5% entre 1999 et 2006.

Entre 1982 et 2006, le desserrement des ménages a été très important dans tous les territoires de référence. Le département des Hauts-de-Seine, dont la moyenne du nombre de personnes par ménage était déjà basse en 1982 (2,36) est passé à 2,22 personnes par ménage en 2006. La région Île-de-France a connu une diminution de 2,51 à 2,34 personnes par ménage entre 1982 et 2006 et la ville de Châtenay-Malabry qui connaissait une situation plus favorable en 1982 (2,62 personnes par ménage) est repassée en dessous de la moyenne régionale en 2006 avec en moyenne 2,3 personnes par ménage. Cette taille des ménages est équivalente à la taille moyenne des ménages de la France métropolitaine.



Source : Insee, RP2006

La diminution de la taille des ménages est due à la combinaison de plusieurs phénomènes :

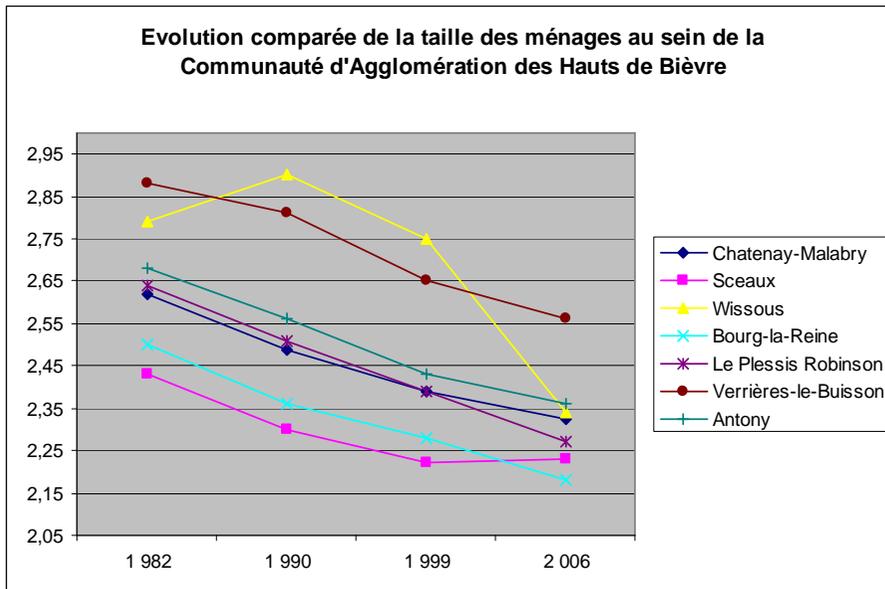
- décohabitation des jeunes,
- augmentation du nombre de divorces et de familles monoparentales,
- vieillissement de la population.

Cela implique de nouveaux besoins quantitatifs en termes de logements mais aussi qualitatifs puisque les familles avec enfants ne résident généralement pas dans les mêmes produits que les petits ménages. Ainsi, ce sont plutôt les logements de type T2 ou T3 qui seront recherchés par les petits ménages.

Cela est d'autant plus vrai que l'Insee¹ prévoit pour 2030 une diminution de la taille des ménages et une moyenne régionale située entre 2,12 et 2,16 personnes par ménage à cette date. Cette baisse serait principalement due aux évolutions des comportements de décohabitation (de plus en plus d'actifs vivant seuls, et notamment des jeunes femmes qui se séparent du foyer familial plus tôt, recul de l'âge du 1^{er} enfant etc.) et en second lieu à la déformation de la structure par âge.

Châtenay-Malabry se situe dans la moyenne des communes de la CAHB

La ville de Châtenay-Malabry se situe par ailleurs dans la moyenne des autres communes de la CA des Hauts-de-Bièvre. La diminution de la taille des ménages est également très importante à Bourg-la-Reine, Le Plessis-Robinson, Antony etc. Seule la ville de Verrières-le-Buisson se distingue des autres communes avec une taille moyenne des ménages supérieure à 2,5 personnes en 2006 ce qui s'explique par son parc de logements déséquilibré et composé à 66,8% de logements de 4 pièces et plus (contre 38,4% à Châtenay-Malabry par exemple).



Source : Insee, RP2006

¹ Source : Note Rapide Société Insee et IAURIF « Près d'un million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030 », n°495, Février 2010

3 Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel complet

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre 2006-2011 a été approuvé en juin 2007. Le diagnostic a rappelé de grands constats qui ont permis d'orienter la politique local d'habitat :

- un territoire très attractif et des impacts directement liés en termes de valorisation de l'attractivité résidentielle et limitation des impacts négatifs qu'elle peut avoir,
- un volume de production neuve de logements qui a fortement reculé après 1999, par rapport au rythme des années 1990,
- un marché local de l'habitat très tendu, ce qui se manifeste dans le niveau des prix du marché,
- un territoire où les capacités de développement de l'habitat sont limitées à long terme puisque les opportunités foncières identifiées seront mobilisées à horizon du PLH,
- un essor des zones d'activités économiques de la CAHB et donc un enjeu de production de logements pour équilibrer les fonctions résidentielles et économiques,
- une forte présence de l'enseignement supérieur qui implique des besoins spécifiques en matière de logement (*nb : cela ne sera plus vrai prochainement avec les départs programmés des équipements universitaires*).

De grandes orientations ont été retenues pour la période 2006-2011 :

- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire,
- Adapter le volume de construction neuve de logements aux besoins et aux capacités de réalisation du territoire,
- Préserver et accroître la diversité des offres d'habitat au sein de la CAHB,
- Répondre aux besoins des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, défavorisées...),
- Anticiper les besoins de développement de l'offre d'habitat à long terme (après 2011),

3.1 Un parc de logements qui augmente toujours durant la période 1968-1999

Un rythme de construction très rapide entre 1968 et 1975 suivi d'une période de stagnation qui correspond à une légère baisse de la population

Entre 1968 et 1975, la commune de Châtenay-Malabry a connu une progression importante de son parc de logements du fait tout d'abord de la fin de la construction de la Cité Jardin en lien avec la densification de Paris et de la 1^{ère} couronne puis grâce à la réalisation des logements en périphérie du centre ville qui permettaient de palier au manque de logements en Île-de-France dans cette forte période de croissance.

Ainsi, le nombre de logements passe de 8 386 en 1968 à 10 620 en 1975 soit une augmentation de 26,6% en 7 ans, soit un rythme de croissance de +3,4%/an.

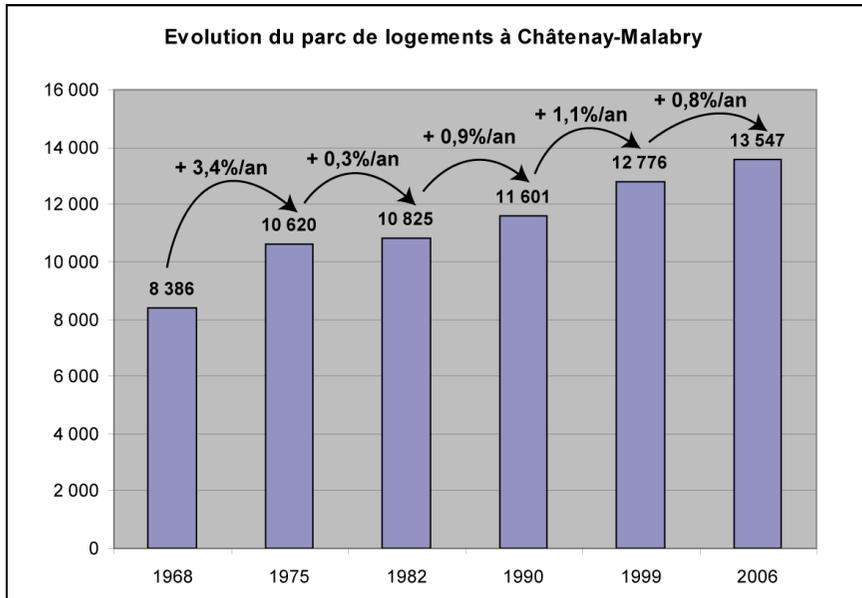
Suite à l'importante période de croissance du parc de logements de Châtenay-Malabry dans les années 1960 et au début des années 1970, la ville connaît un ralentissement considérable puisque seuls 205 logements enrichissent le parc châtenaisien entre 1975 et 1982 (+0,3%/an). Le parc de logements ne suffit donc plus à répondre à la demande et les habitants quittent le territoire communal, c'est pourquoi la population de Châtenay-Malabry a connu une légère diminution durant cette période, entièrement due à un déficit migratoire important.

Une importante reprise de la croissance depuis les années 1980

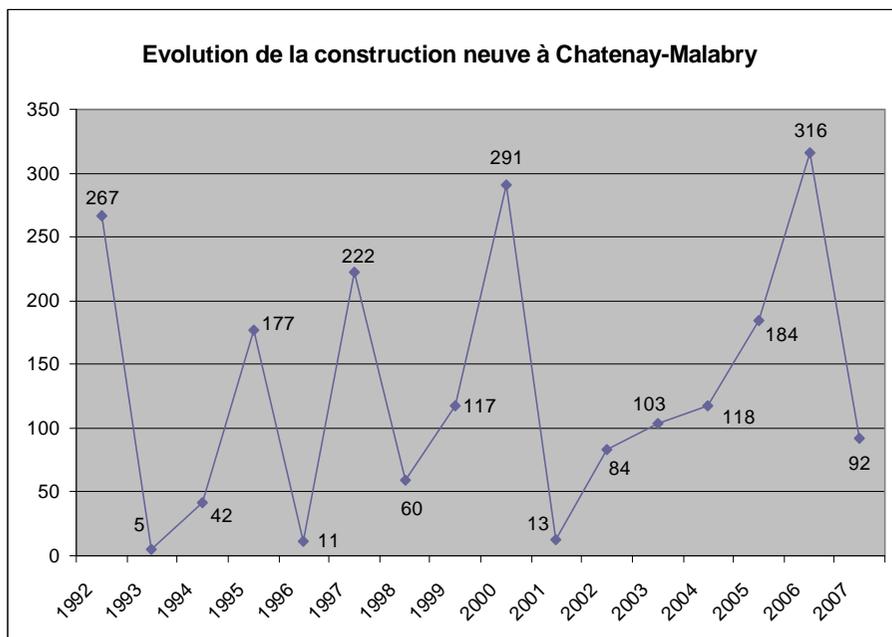
Dans les années 1980 et 1990 sont aménagées la ZAC des Friches et des Houssières et le site de la Croix Blanche ce qui contribue à la reprise de la construction neuve à Châtenay-Malabry et le taux de croissance du parc de logements atteint son maximum entre 1990 et 1999 (+1,1%/an).

3.2 Depuis 1999, l'accélération du rythme de la construction neuve et la remise sur le marché des logements vacants

Depuis 1999, le rythme de la croissance du parc de logements est en moyenne de +0,8%/an. Ainsi, le parc a gagné 771 logements entre les 2 derniers recensements pour atteindre 13 547 logements en 2006 ce qui représente 17,5% de l'ensemble des logements de la CA des Hauts-de-Bièvre. Le parc de logements augmente plus vite que la population (respectivement +0,8%/an contre +0,6%/an) ce qui traduit l'important desserrement des ménages.



Source : Insee, RP2006



Évolution de la construction neuve

	Mises en chantier	dont individuels purs	dont individuels groupés	dont en résidence	dont collectifs
1992-1999	901 soit 113/an	4,6%	2,7%	15,1%	77,7%
2000-2007	1201 soit 150/an	5,2%	3,3%	0,0%	91,5%

Source : Sitadel 2007

Le parc de logements de Châtenay-Malabry augmente quasiment au même rythme que celui du département des Hauts-de-Seine qui connaît un rythme de croissance de 0,84%/an entre 1999 et 2006. Tout comme le constat observé en région Île-de-France, le rythme de croissance moyen du parc de logements de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre s'essouffle légèrement depuis 1990, il est passé respectivement de +0,98%/an à +0,62%/an et de +1,14%/an à +0,61%/an sur ces territoires entre 1990-1999 et 1999-2006.

Un rythme important de la construction neuve

Si le parc de logements connaît une forte hausse entre 1990 et 2006 c'est essentiellement dû au rythme important de la construction neuve. Même si ce rythme n'est pas linéaire sur la période, la moyenne des constructions est conséquente, de l'ordre de 131 logements/an environ avec une cadence nettement plus soutenue entre 2000 et 2007 (150/an) qu'entre 1992 et 1999. Cependant, le parc de logements évolue moins rapidement sur cette période que sur la période précédente ce qui sous-entend que des logements ont été créés hors construction neuve : division de logements, changement de destination de bâtiments commerciaux, occupation des logements anciennement vacants etc.

La grande majorité des logements mis en chantier sont des logements collectifs et cela s'accroît entre 1992-1999 et 2000-2007 puisque sur la dernière période les logements collectifs représentent 91,5% des nouvelles constructions.

Le PLH a retenu un objectif de construction de 4 600 à 5 000 logements neufs en 6 ans pour la CA des Hauts-de-Bièvre, soit 100 à 120 logements à construire par an à Châtenay-Malabry.

Des résidences principales qui représentent 95% du parc de logements

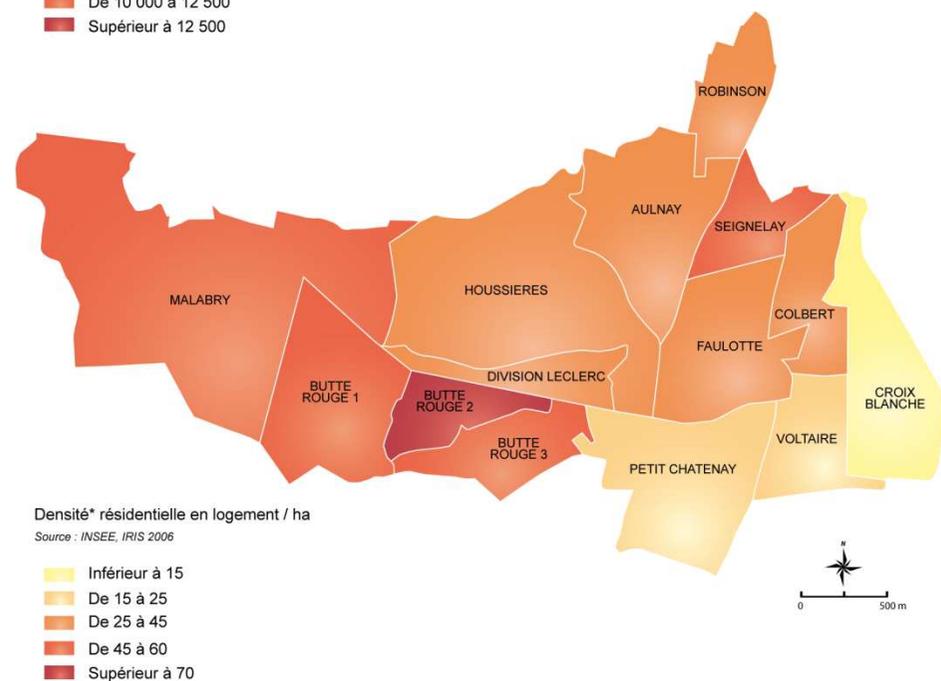
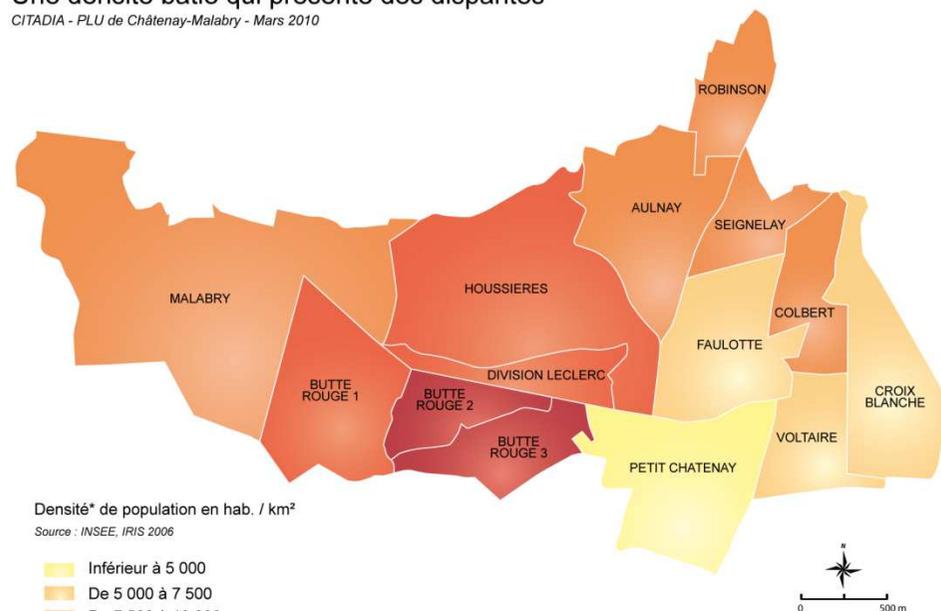
A Châtenay-Malabry en 2006, les résidences principales représentent 95,2% du parc de logements, les résidences secondaires et logements occasionnels 0,9% et les logements vacants 3,9%.

Les logements vacants : 5,7% du parc en 1999 et 3,9% du parc en 2006

Le taux de vacance a fortement diminué entre 1999 et 2006. Il est passé de 5,7% à 3,9% du parc total de logements entre les 2 dates. Ce chiffre est très faible et traduit l'importante pression foncière subie par la ville. De plus, ce nombre restreint de logements vacants ne permet pas la rotation de la population dans le parc de logements de Châtenay-Malabry ce qui contribue au départ des ménages vers d'autres communes. Ce constat est typique des communes de la 1^{ère} couronne parisienne qui connaissent un marché immobilier déséquilibré.

Une densité bâtie qui présente des disparités

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mars 2010

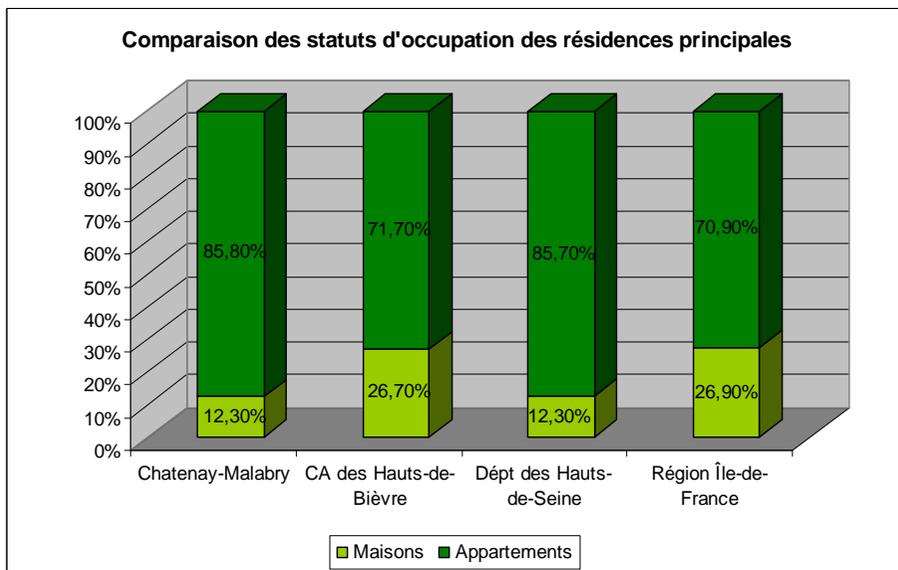


Une densité bâtie qui présente des disparités

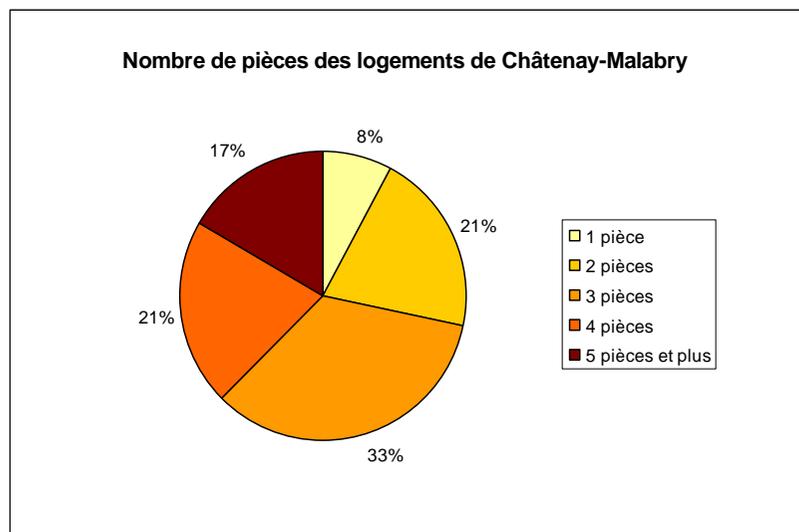
Note méthodologique : la densité résidentielle correspond au nombre de logements par hectare, il s'agit d'une analyse proposée notamment dans les études de l'IAURIF. Elle inclut de nouveaux paramètres par rapport à la densité de population, à savoir la relation entre les bâtiments et le sol. À l'échelle du quartier, la densité résidentielle prend en compte les espaces privés et l'espace public de l'îlot, ainsi que tous les autres équipements de superstructure et d'infrastructure du quartier considéré. Les emprises boisées de la forêt domaniale de Verrières, du Parc de la Vallée aux Loups et du Parc Henri Sellier ont été écartées du calcul de la superficie des îlots car ils faussent l'analyse et ne permettent pas de comparer les densités des différents quartiers.

A Châtenay-Malabry les densités de population et résidentielle présentent d'importantes disparités suivant les quartiers puisqu'elles s'échelonnent de moins de 5 000 habitants/km² à plus de 12 500 habitants/km² et de moins de 15 logements/ha à plus de 70 logements/ha environ.

Les quartiers les plus denses en termes de morphologie urbaine sont situés au niveau de la Butte Rouge. Il s'agit des collectifs de la Cité Jardin. En revanche, le tissu pavillonnaire de la ville présente une densité moyenne comprise entre 25 et 45 logements/ha en moyenne.



Source : Insee, RP2006



Source : Insee, RP2006

3.3 Un parc de logements qui ne parvient pas à répondre à la demande

85% de logements collectifs

Le parc de logements de Châtenay-Malabry compte 85,8% de logements collectifs comme c'est le cas dans le département des Hauts-de-Seine. Il s'agit d'un département assez dense et la part de logements individuels est très faible. En revanche, la composition du parc de la CA des Hauts-de-Bievre laisse apparaître une part moins importante de logements collectifs (71,70%) du fait de communes de l'agglomération dont l'urbanisation est à dominante pavillonnaire : Wissous (68% de maisons individuelles), Verrières-le-Buisson (52,9% de maisons individuelles) etc.

Une majorité de locataires et des logements de petite taille

65% des habitants de Châtenay-Malabry sont locataires de leur logement. Ce chiffre est très élevé, il est de 47,7% en moyenne dans la CA des Hauts-de-Bievre, 55,4% dans les Hauts-de-Seine et 49,3% en région Île-de-France. Le parc de logements sociaux fortement représenté à Châtenay-Malabry amplifie la part des locataires.

La très faible part de logements en accession ne permet pas de répondre à la demande des habitants qui sont donc obligés d'aller à l'extérieur de la ville pour acquérir un bien immobilier. Cette composition du parc de logements est une des raisons de la jeunesse des habitants de Châtenay-Malabry. Le manque de diversification du parc est une des raisons de la pression foncière subie à Châtenay-Malabry du fait d'une offre de logements qui semble déséquilibrée par rapport à la demande.

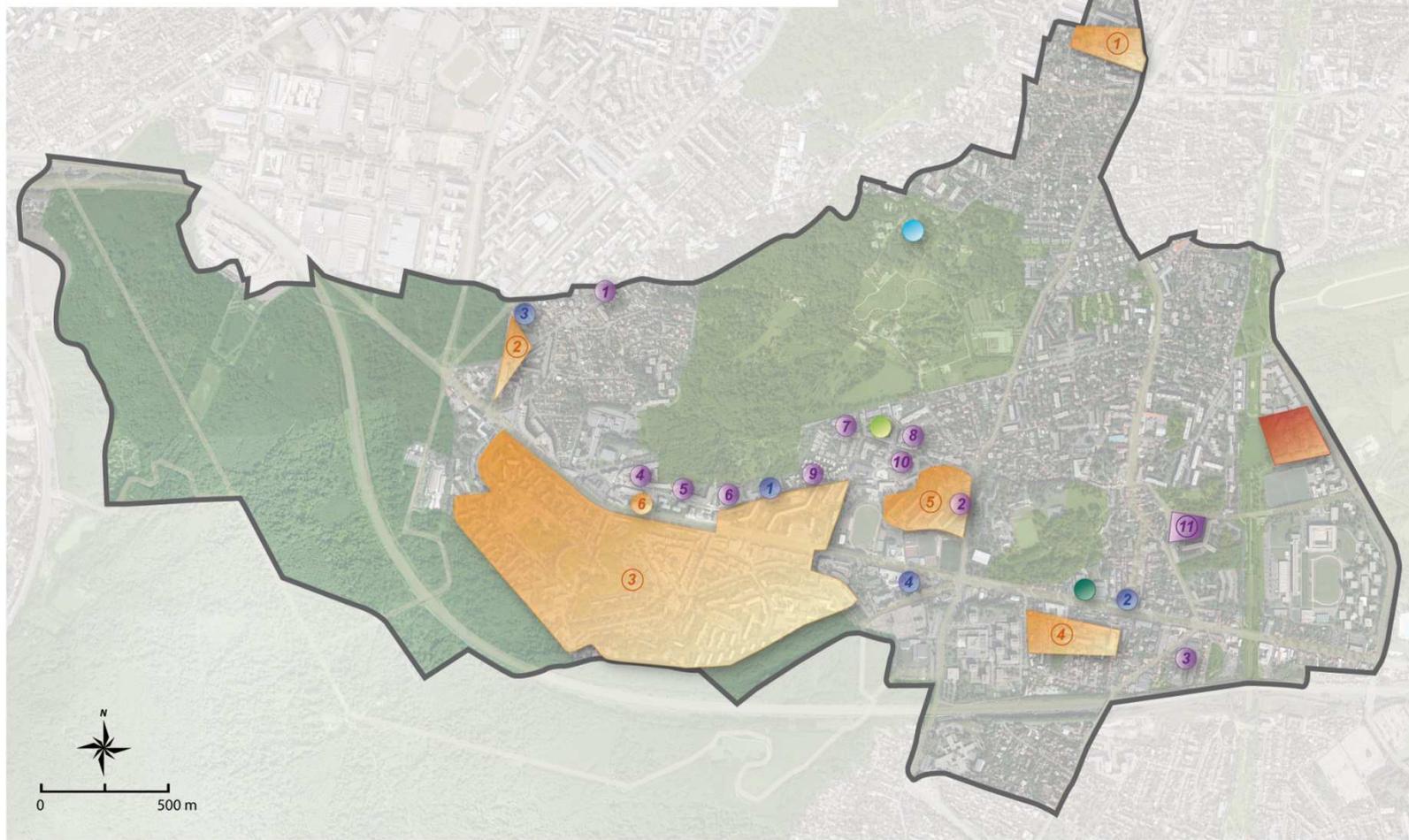
48,17% de logements sociaux

Châtenay-Malabry compte 48,17% de logements sociaux soit plus de 6 266 logements qui sont la propriété de 7 bailleurs : Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine, France Habitation, Logement Urbain, Toit et Joie, Emmaüs, Logement des Fonctionnaires, Logement Francilien.

Plus de la moitié (56%) des logements sociaux se concentre sur les IRIS Butte Rouge 1, 2 et 3. Rapportés au nombre de résidences principales présentes sur chaque territoire, les logements sociaux représentent sur ces 3 IRIS plus de 90% des résidences principales. Ce site présente des typologies de logements et des caractéristiques de confort très différenciées même si l'ensemble est d'assez bonne qualité.

Un parc social fortement représenté

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



OFFICE PUBLIC
DEPARTEMENTAL D'HHS

1. Mouilleboeufs
2. Loup-Pendu
3. Butte-Rouge, Peintres
4. Briaude
5. Vaux-Germains
6. Lutece

FRANCE HABITATION

1. 12 à 20, chemin de la justice
2. Léon-Martine
3. Avenue Séverine
4. 271, av. de la Division-Leclerc

LOGEMENT URBAIN

TOIT ET JOIE

EMMAÛS

LOGEMENT DES
FONCTIONNAIRES

LOGEMENT FRANCIEN

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. Résidence Mougard | 7. Résidence Pagnol |
| 2. Résidence Courbertin | 8. Résidence Fautrier |
| 3. Résidence Léautaud | 9. Résidence Lurçat |
| 4. Résidence Les Ateliers | 10. Résidence Cocteau |
| 5. Résidence Prévert | 11. Faulotte |
| 6. Résidence Le Belvédère | |

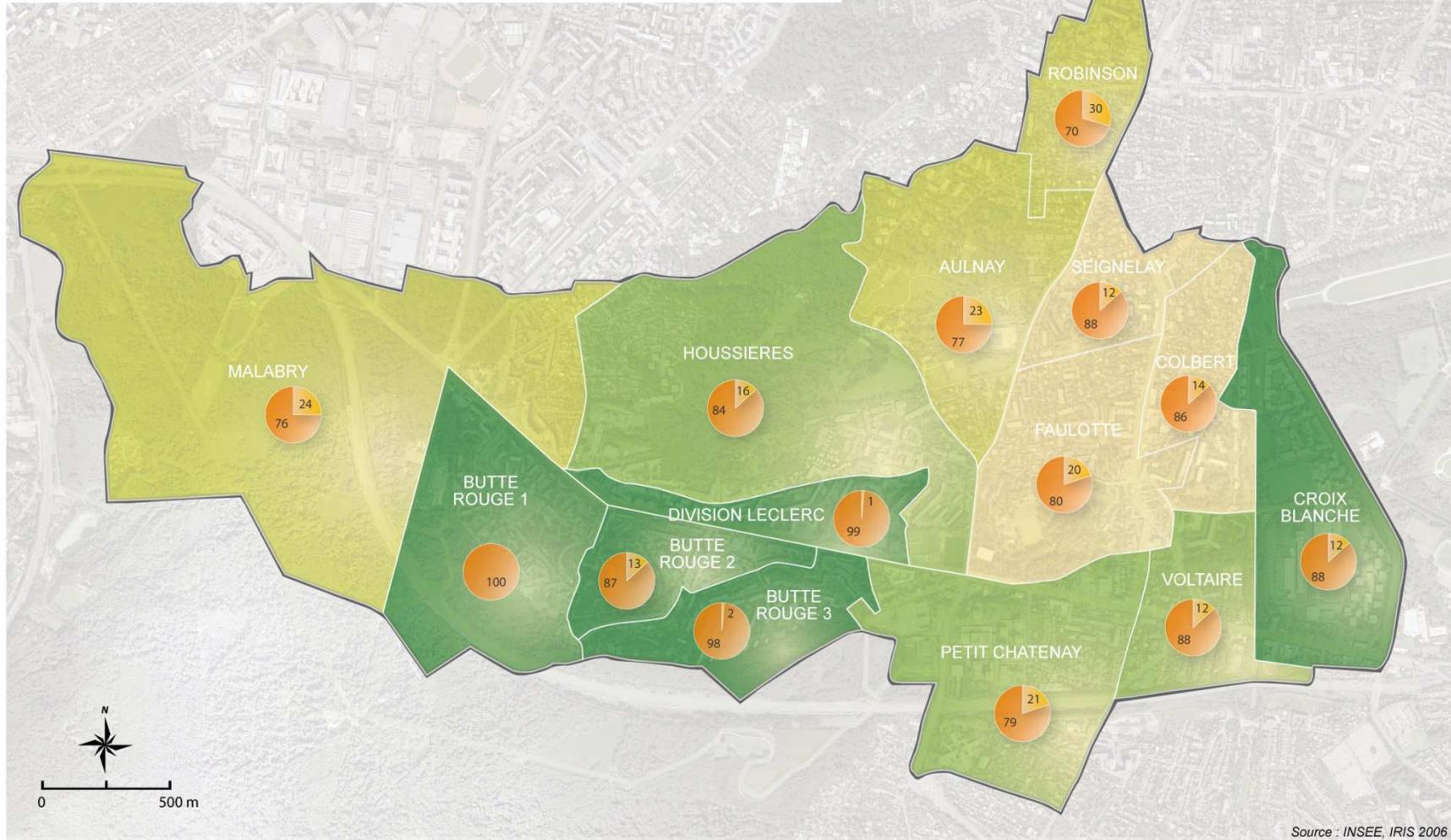
En outre, la Cité Jardin a connu une réhabilitation dans les années 1990 qui a permis de rénover le bâti.

Dans la partie nord qui jouxte l'Avenue de la Division Leclerc, l'offre sociale est également très développée. Les différentes résidences présentent des typologies spécifiques, ainsi les Peintres recensent plutôt de grands logements (T4/T5), les Aviateurs des petits logements (T2/T3) etc.

Même si le parc social est très riche à Châtenay-Malabry, sa répartition sur le territoire communale est déséquilibrée. Cela ne permet pas la mise en œuvre de la mixité sociale dans les différents quartiers de la ville.

Une répartition du parc social déséquilibrée

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Avril 2010



PART DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL
DANS L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES

- De 0 à 25%
- De 25 à 50%
- De 50 à 75%
- Plus de 75%

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Part du collectif
- Part de l'individuel
- 100 En pourcentage

3.4 Un parc de logements de relativement bonne qualité

Beaucoup de logements ont été construits depuis les années 1960

La majorité des logements (52,6%) de Châtenay-Malabry a été construite dans la période 1949-1974 comme c'est le cas pour l'ensemble de la CA des Hauts-de-Bièvre. En revanche, peu de logements datent d'avant la seconde guerre mondiale contrairement aux parcs de logements du département des Hauts-de-Seine et de la région Île-de-France plus anciens.

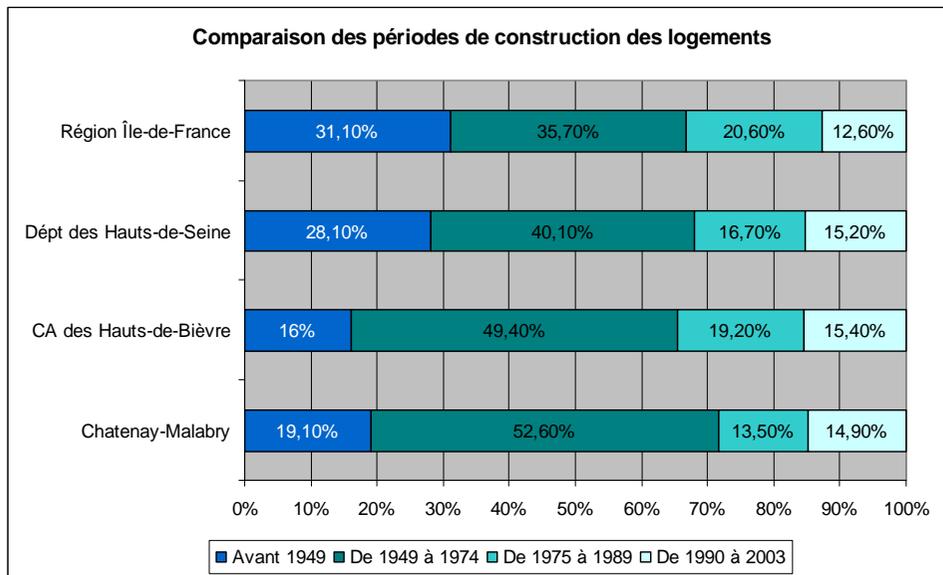
Cependant, seuls 28,4% des logements ont été construits depuis les années 1975 à Châtenay-Malabry.

La relative jeunesse du parc de logements permet un niveau de confort satisfaisant même si 3% des logements n'ont ni baignoire ni douche (2,6% en moyenne dans la CA des Hauts-de-Bièvre).

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne des opérations afin de lutter contre l'habitat indigne, remettre sur le marché les logements vacants, adapter les logements au handicap et au vieillissement, promouvoir le développement durable et favoriser les économies d'énergie dans l'habitat. A ce titre, Châtenay-Malabry a pu bénéficier de subventions pour 129 logements en 2007 et 44 logements en 2008².

Une convention entre la CAHB et les PACTARIM 92 et 91 pour la rénovation du parc de logements

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre s'est associée avec les Pact des Hauts-de-Seine et de l'Essonne afin d'accompagner les ménages dans la rénovation du bâti de plus de 15 ans présentant des signes de vétusté et d'insalubrité. Par ailleurs, des aides peuvent être accordées pour l'adaptation des logements aux handicaps.



Source : Insee 2006

² Source : Les chiffres du logement dans les Hauts-de-Seine, Bilan 2008, DDE92

3.5 Un contexte structurel favorable à la réorganisation de l'armature urbaine principale et au développement de la mixité fonctionnelle

Châtenay-Malabry dans le Schéma Directeur d'Île de France adopté en 2008

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) adopté en 2008 a émis un objectif de construction de 60 000 logements chaque année sur tout le territoire francilien et de 8 600 logements rien que pour les Hauts-de-Seine. La construction moyenne annuelle du département observée entre 1990 et 2005 était de 7 100 logements.

Concernant les objectifs régionaux en matière de logement social, la ville de Châtenay-Malabry fait partie de celles pour qui la part dans le parc social régional total va diminuer entre 2005 et 2030³.

Par ailleurs, 2 secteurs de densification préférentielle ont été repérés dans la carte de destination générale des sols du SDRIF sur le territoire communal. Cela concerne :

- le quartier irrigué par le futur projet de tramway au niveau du secteur Appert Justice et du cinéma Le Rex,
- le quartier nord de la ville autour de la gare Robinson.

Le SDRIF met également en avant le besoin de créer une nouvelle liaison est-ouest en transports collectifs afin de décongestionner la RD986 et de diminuer la part de la voiture dans les déplacements. Ce projet entraînera la création de logements en lien avec une offre de transports en commun renforcée.

Des sites mutables à plus long terme identifiés dans la ville

La ville de Châtenay-Malabry ne dispose plus de véritable réserve foncière en extension urbaine mais compte un certain nombre de sites mutables pouvant faire l'objet de requalification urbaine dans une optique de développement durable et notamment au sein des emprises des équipements d'enseignement supérieur présents sur le territoire châtenaisien.

Ainsi, l'université de pharmacie située au sud de l'Avenue de la Divion Leclerc pourrait déménager et laisser toute son emprise actuelle pour la mise en œuvre d'une urbanisation multifonctionnelle à proximité du futur tramway.

³ Source : projet de SDRIF 2008, thématique taux et déficit de logements sociaux en 2004

Le secteur de l'École Centrale pourrait également muter et se voir attribuer de nouvelles fonctions. (voir également partie 3 du Rapport de Présentation)

3.6 L'offre en logement des publics spécifiques

Logement étudiant

L'offre se concentre principalement autour de 2 résidences à Châtenay-Malabry : la résidence universitaire Châtenay-Malabry du CROUS et le Foyer Le Petit-Châtenay. A elles deux, elles proposent 688 lits.

L'école Centrale de Paris offre également aux étudiants la possibilité de se loger grâce à son internat doté de 1 330 places. De plus, il existe un foyer étudiant réservé aux étudiants grecs qui poursuivent leurs études en France.

Aux différentes structures qui réservent des logements pour les étudiants, s'ajoute le parc locatif privé. En effet, il compte plus de 7,7% de 1 pièce et 20,5% de 2 pièces, typologies de logements bien adaptées à la demande des étudiants donc susceptibles d'être louées à ces derniers.

Le PLH, approuvé le 29 juin 2007, fixe des objectifs de logements étudiants. Il vise à pérenniser et diversifier l'offre en logements étudiants dédiés aux structures locales d'enseignement supérieur. Pour ce faire, il encourage d'une part la mise en place d'un réseau d'acteurs de l'offre et de la demande en logements étudiants à l'échelle du territoire de la CAHB, qui doit permettre une actualisation régulière des besoins. D'autre part, il encourage l'accompagnement du devenir des résidences universitaires présentes dans les communes de la CAHB. Enfin, il préconise le développement d'une offre nouvelle complémentaire et qualitative, dédiée aux étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur présents sur le territoire de la CAHB.

Logement des personnes défavorisées

Le département des Hauts-de-Seine est couvert par un Schéma Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées pour la période 2009-2011. Il vise à proposer des solutions de logement aux personnes qui aujourd'hui rencontrent de grandes difficultés de logement ou d'hébergement. Les grandes orientations retenues sont les suivantes :

- Améliorer l'accès au logement autonome des personnes sortant de structures d'hébergement
- Mettre en œuvre la relance relative à l'hébergement

Hébergement des étudiants

Nom de la structure	Type de structure	Adresse	Nombre de places
Résidence Châtenay-Malabry	Résidence universitaire CROUS	75, rue Vincent Fayol	603 places : chambres individuelles
Foyer Le Petit-Châtenay	Foyer étudiants	21, rue R.I. Marrou	85 places : Chambres simples et doubles
Internat de l'École Centrale Paris (l'ECP)	Internat étudiant	Av. Sully Prudhomme	1 330 places studios de 1 à 4 lits
Foyer Hellénique	Foyer étudiants	Petite Voie des Vignes, Chemin de la Croix Blanche	20 places : chambres individuelles

Source : Ville de Châtenay-Malabry, l'ECP, Foyer Hellénique

Structures d'accueil des personnes âgées

Nom de la structure	Type de structure	Adresse	Nombre de places
Résidence Hippocrate	EHPAD	2 Chemin de la Croix Blanche	74 (dont 10 lits spécifiques Alzheimer)
Résidence Le Séquoia	EHPAD	110 Avenue Division Leclerc	80
Résidence Themis	EHPAD	8 Avenue du Bois	80
Résidence Verdi	Logement Foyer	1 Allée Giuseppe Verdi	48 studios
Résidence Le Titien	Logement Foyer	9 Rue Francis de Pressense	35 appartements

Source : base FINES

- Produire une offre nouvelle de logements très sociaux
- Soutenir la lutte contre l'habitat indigne
- Prévenir les expulsions locatives

La ville de Châtenay-Malabry possède trois hébergements d'urgence à savoir : un centre communal d'hébergement des sans-abri, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un foyer intégré pour personnes handicapées mentales ou psychiques (La Maison Heureuse).

Logement des personnes âgées

L'hébergement des personnes âgées sur le territoire de Châtenay-Malabry est encadré par le Schéma départemental gérontologique pour l'hébergement et le logement des personnes âgées des Hauts-de-Seine approuvé en 2005. Le diagnostic en vue de l'élaboration de ce schéma a mis en évidence les éléments suivants :

- 6,7 % de la population départementale sont des personnes âgées de 75 ans ou plus, contre 5,8 % en Île-de-France
- le taux d'équipement en maisons de retraite est de 79 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus.

Les principaux objectifs du schéma départemental sont l'amélioration de la prise en charge des personnes âgées selon 4 axes stratégiques :

- Donner à la personne âgée le choix de son mode de vie
- Optimiser la coordination des acteurs
- Professionnaliser la prise en charge, tant en établissement qu'à domicile
- Améliorer la qualité de vie des personnes âgées

A Châtenay-Malabry, la capacité d'accueil des maisons de retraite est de 234 lits plus 83 appartements pour un total de 317 lits en foyer logement – EHPAD soit 177 lits pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui correspond à une offre satisfaisante puisque bien plus importante qu'à l'échelle du département qui recense en moyenne 114 lits pour 1 000 habitants de plus 75 ans.

Structures d'accueil des personnes handicapées

Nom de la structure	Type de structure	Adresse	Nombre de places
Foyer "La Maison Heureuse"	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	78 Avenue Division Leclerc	30
Foyer "La Résidence des Amis"	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	117 Avenue Division Leclerc	30
Foyer Les Amis de l'atelier	Maison d'Accueil Spécialisée	43 Rue Joseph Lahuec	42
IME JEUNE APPEDIA	Institut Médico-Éducatif pour adolescents et jeunes adultes autistes	58 Avenue Edouard Depreux	15

Source : base FINESS

Logement des personnes handicapées

La politique départementale en faveur des personnes handicapées est définie dans le Schéma d'organisation sociale et médico-sociale des Hauts-de-Seine 2007-2011.

La réflexion menée a abouti à la proposition de 8 grandes orientations stratégiques dont la finalité est de permettre une meilleure prise en charge des personnes adultes handicapées, de les maintenir à leur domicile et dans la cité, dans des conditions décentes :

- Renforcer l'autonomie et favoriser le maintien à domicile
- Améliorer l'offre de placement dans les établissements sociaux et médico-sociaux
- Favoriser l'intégration des adultes handicapés dans la cité et le milieu professionnel
- Accompagner la mise en œuvre des missions de la Maison Départemental des Personnes Handicapées
- Favoriser une meilleure prise en charge sanitaire des personnes handicapées
- Concourir à la bienveillance
- Faciliter le recrutement des personnels
- Mener des actions de communication et de sensibilisation

L'offre d'hébergement des personnes handicapées est très fournie à Châtenay-Malabry qui concentre 3 foyers et un IME.

Logement des gens du voyage

Le Schéma départemental des gens du voyage des Hauts-de-Seine adopte une vision globalisée, aussi n'existe-il pas d'obligations propres à Châtenay-Malabry. Au titre du schéma des Hauts-de-Seine, il s'agit de créer 34 places d'accueil, et, au titre du schéma de l'Essonne, de créer une aire de passage de 50 places et de réhabiliter une aire d'accueil de 15 places à Verrières-le-Buisson.

La compétence accueil des gens du voyage est détenue par la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre. Une aire d'accueil est située à Verrières-le-Buisson et peut accueillir 50 personnes. Cette aire est gérée par la société Adoma.

Un projet d'aire d'accueil est également à l'étude à Wissous.

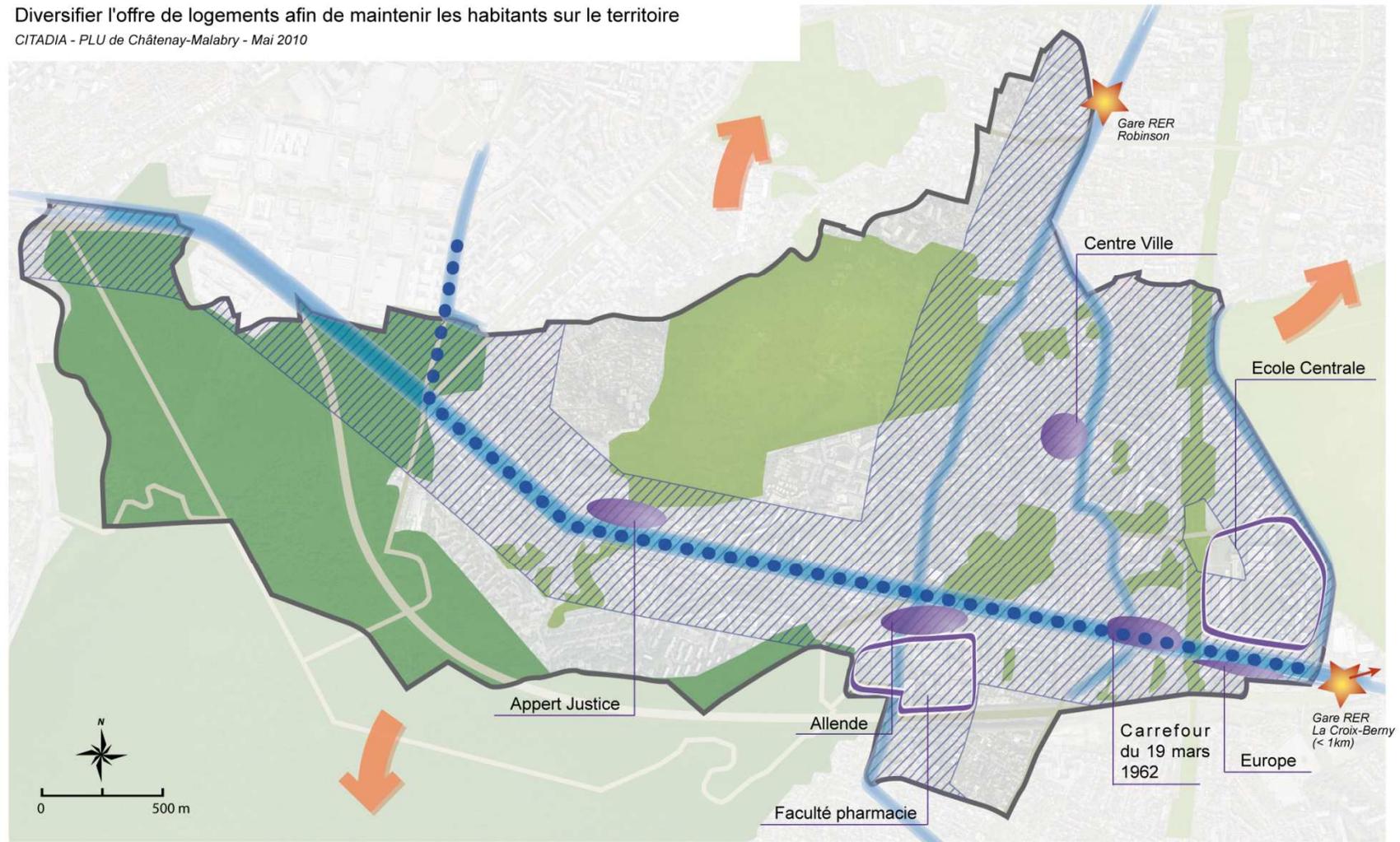
3.7 Synthèse et enjeux

THEMATIQUES	ATOUTS / POTENTIALITÉS	FAIBLESSES / CONTRAINTES	ENJEUX DEMOGRAPHIE / HABITAT
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une croissance de la population importante, qui s'accélère depuis les années 1980 : 31 873 habitants en 2006 (Insee, RP2006) et 31 946 en 2007 ▪ Un solde naturel largement positif : +0,9%/an entre 1999 et 2006 ▪ Une population plutôt jeune et qui connaît un récent rajeunissement : 58% des Châtenaisiens ont moins de 40ans en 2006 ▪ Un territoire attractif : des nouvelles populations principalement en provenance d'Île de France ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un solde migratoire négatif malgré l'attractivité de la ville (-0,3% entre 1999 et 2006): une offre de logements qui ne permet pas de maintenir les populations sur le territoire ; ▪ Des personnes âgées de plus en plus nombreuses malgré une population jeune ; ▪ Un desserrement des ménages important : une augmentation du nombre de petits ménages fortement consommatrice de logements (2,3 personnes en 2006 et 2,18 en 2007); ▪ Un territoire soumis à une grande pression foncière, de l'ordre de celle observée en petite couronne parisienne ; ▪ Des disparités démographiques entre les quartiers qui traduisent de grandes inégalités : prix du foncier, âge des populations, densité de population etc. ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fixer des objectifs démographiques afin de maîtriser le développement de la ville ; ▪ Offrir les moyens de mettre en œuvre les actions développées dans le PLH pour la ville de Châtenay-Malabry ; ▪ Développer l'offre de logements en accord avec l'offre de transports collectifs et notamment le long du projet de tramway (Avenue de la Division Leclerc) ;

THEMATIQUES	ATOUTS / POTENTIALITÉS	FAIBLESSES / CONTRAINTES	ENJEUX DEMOGRAPHIE / HABITAT
<p style="text-align: center;">Habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une politique de l'habitat maîtrisée grâce au Programme Local de l'Habitat communautaire 2006-2011 qui ambitionne la construction de 100 à 120 logements/an ; ▪ Un parc de logements dense, composé à 85% de logements collectifs ; ▪ Une augmentation du rythme de la construction neuve depuis les années 2000 qui a permis d'augmenter la population ; ▪ Un parc qui offre un grand nombre de logements pour les personnes aux revenus les plus modestes : 48,17% des logements sociaux au 1^{er} janvier 2009; ▪ Un parc de logements de relativement bonne qualité ; ▪ Un cadre de vie agréable grâce à des secteurs d'habitat encadrés par des espaces boisés de qualité ; ▪ Un projet de tramway et le départ d'équipements universitaires qui devraient renforcer l'attractivité du territoire et permettre le développement de l'offre de logements dans le respect du principe de mixité fonctionnelle ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un parc de logements peu diversifié qui ne permet pas un parcours résidentiel complet sur le territoire : une prédominance de logements collectifs de petite taille, un parc de logements composé de logements sociaux à hauteur de 48,17%, etc. ; ▪ Un parc majoritairement occupé par des locataires et peu de possibilité d'accession à la propriété ; ▪ Un marché immobilier tendu du fait de la situation de la ville, de sa desserte en transports collectifs etc. qui se matérialise notamment par un nombre très faible de logements vacants ; ▪ Un nombre de logements vacants qui ne permet pas une rotation suffisante au sein du parc de logements ; ▪ Des logements sociaux nombreux mais mal répartis sur le territoire communal, une hyper concentration à la Butte Rouge (les 2/3) ; ▪ Des quartiers très résidentiels et inertes qui connaissent des mutations subies et non maîtrisées : division pavillonnaire etc. ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobiliser le potentiel foncier des sites mutables situés principalement le long de la Division Leclerc afin de recréer une centralité linéaire multifonctionnelle qui soit le relai du centre ville de Châtenay-Malabry (habitat, commerces, services, équipements de proximité) ;

Diversifier l'offre de logements afin de maintenir les habitants sur le territoire

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES MOYENS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET POUR EVITER LA FUITE DES MENAGES VERS L'EXTERIEUR

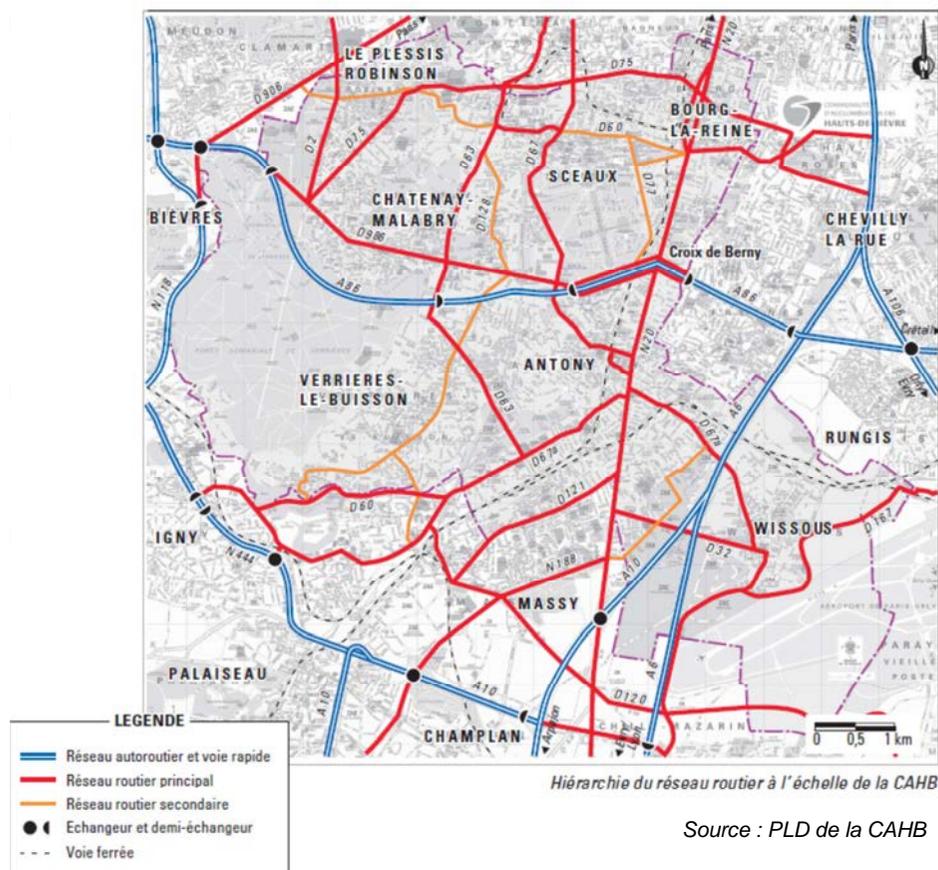
DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCORD AVEC L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

-  Projet de tramway le long de l'Avenue de la Division Leclerc
-  Axes structurants dont la desserte en transports collectifs est de qualité
-  Gares RER
-  Périmètres de 300m autour des principaux axes de transports collectifs

MOBILISER LE POTENTIEL FONCIER DES SITES MUTABLES LE LONG DE L'AVENUE DE LA DIVISION LECLERC AFIN DE RECREER UN AXE VIVANT

-  Site mutable à court terme
-  Site mutable à long terme

Hiérarchisation du réseau routier à l'échelle de la CAHB



4 Une bonne accessibilité mais des modes alternatifs à la voiture à développer

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre élabore son Plan Local de Déplacements (PLD) qui vient décliner et préciser à l'échelle locale les orientations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France). Lancé en 2006, le projet de PLD a été arrêté en décembre 2009 et approuvé le 29 mars 2011 pour une mise en œuvre à partir de 2011.

4.1 Une bonne accessibilité routière mais des phénomènes de congestion

Sources des données chiffrées : pré-diagnostic, 2009 et PLD de la CAHB, 2007-2009

Le réseau principal

Il est composé d'un axe magistral et d'axes structurants est-ouest et nord-sud. Ces axes sont respectivement l'A86 et les RD986 (avenue de la Division Leclerc), RD63 (avenue Roger Salengro), RD75 (avenue Léon Blum) qui assure un accès à l'ouest de Châtenay-Malabry, RD67 (avenue Sully Prudhomme) qui assure une liaison nord-sud en limite communale avec Sceaux.

Le réseau secondaire

Il est composé de l'avenue Jean Jaurès qui traverse la commune selon un axe est-ouest et la rue Jean Longuet qui caractérise le centre ville.

Une congestion sur l'axe principal RD986 et un centre ville à l'écart des flux de transit

L'A86 supporte entre 76 200 et 84 700 véhicules/jour. En traversée sud de la commune, elle offre un potentiel d'accessibilité supplémentaire pouvant être renforcé par l'achèvement de 2 échangeurs autoroutiers complets : l'un avec la RD986 et l'autre avec la RD63.

Le projet d'échangeur entre l'A86 et la RD986 permettra la desserte du Parc d'Activités Plessis-Clamart (PAPC) tout en délestant cet axe d'une partie de son trafic de transit. Le dossier d'enquête publique est en cours de réalisation (source : Porter A Connaissance de l'Etat, février 2010).

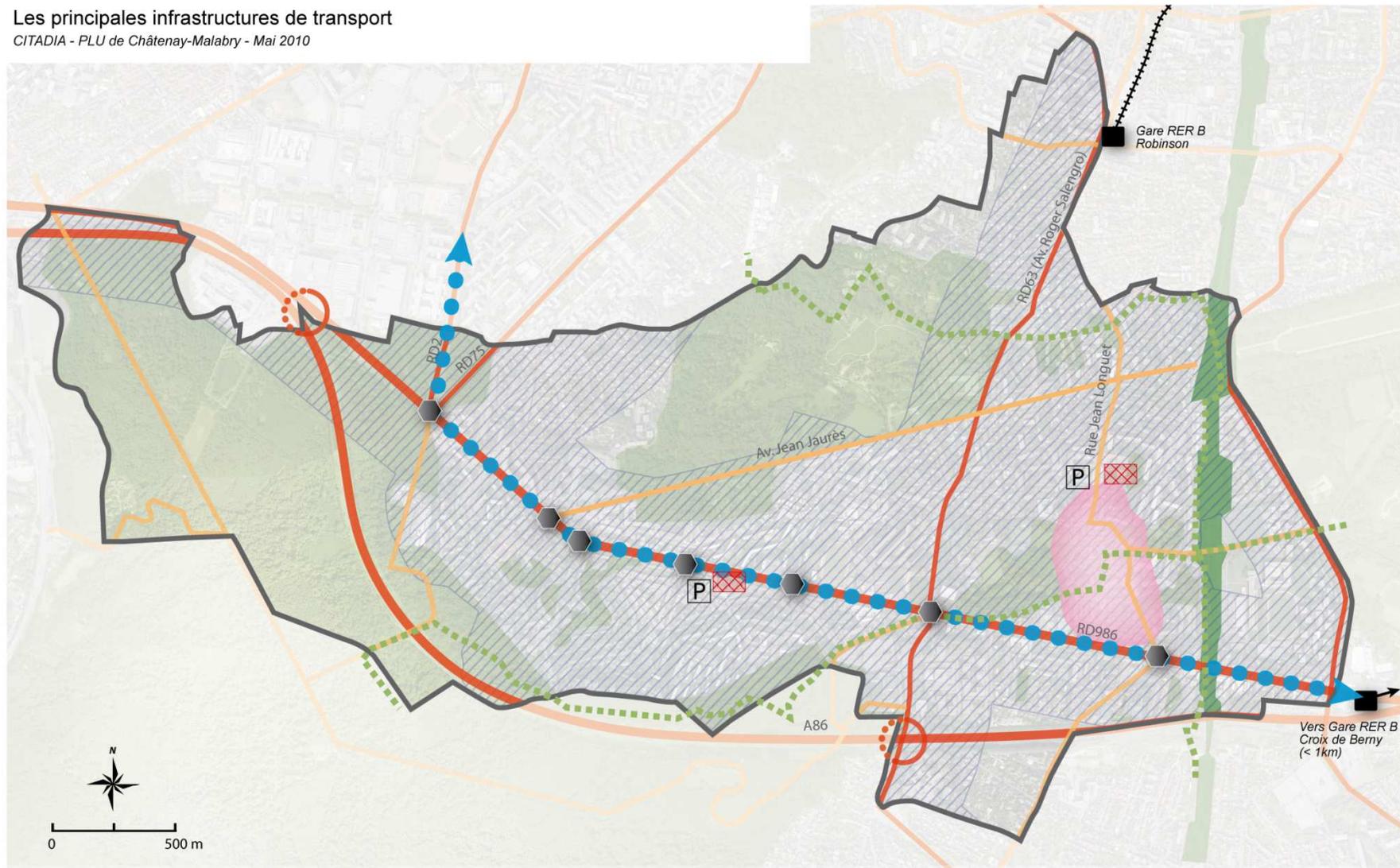
Le projet d'échangeur entre l'A86 et la RD63 a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique. Le chantier a commencé en janvier 2012 pour une livraison courant 2014. Ses bretelles d'entrée et de sortie se raccorderont à la rue Jean-Baptiste Clément, face à la Faculté de la Pharmacie. Le tracé retenu pour les bretelles d'accès a fait l'objet d'une enquête publique lancée par la DDE durant l'été 2009. Le projet vise à améliorer l'accessibilité en direction de Versailles tout en réduisant le trafic de transit.

La RD986 (avenue de la Division Leclerc) supporte entre 22 400 et 30 000 véhicules/jour. Elle constitue un barreau routier parallèle à l'A86 assurant la répartition et le rabattement des flux de l'autoroute. Ceux-ci sont conséquents compte tenu de la vocation de desserte de l'axe, à l'échelle des communes du Plessis-Robinson, de Chatenay-Malabry et de Sceaux. Cet axe cumule les principaux points de congestion du réseau routier communal, avec des difficultés de circulation des transports en commun.

Les flux de transit sont concentrés sur les avenues Sully Prudhomme et Roger Salengro (respectivement RD67, RD63). Ainsi, le centre ville évite les principaux flux de transit du territoire communal. La possibilité d'y instaurer une zone 30 fait l'objet d'une réflexion.

Les principales infrastructures de transport

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Principaux points de congestion
- ⊕ Projets d'échangeur complet

- Centre ville
- P Parking en sous-sol sous-utilisés
- Difficultés de stationnement aux heures de pointe à proximité des équipements
- Gare RER B

- Aire d'influence à 300m des lignes de bus
- ←•••→ Futur Tramway
- Coulee verte
- - - Liaison douce existante

4.2 Des axes à valoriser

Des potentiels de requalification de la RD986 en boulevard urbain

Etant donné sa configuration actuelle et sa fréquentation, la requalification de la RD986 en boulevard urbain constitue une opportunité majeure en faveur de sa décongestion routière, d'une meilleure cohabitation entre la voiture et les modes alternatifs, d'une amélioration des espaces publics et d'une revalorisation des activités économiques, commerciales et de l'habitat. Cette requalification présente des enjeux aussi bien régionaux, qu'intercommunaux et communaux (cf. paragraphe sur le TCSP dans la partie sur les transports en commun).

Des axes secondaires qui manquent de lisibilité

La répartition des trafics sur les réseaux routiers principal et secondaire est liée au manque de visibilité de certains axes et au plan de circulation. C'est le cas de la RD63 (avenue Roger Salengro) qui en tant qu'axe principal sera amené à accueillir plus de trafic, notamment sur la section entre l'A86 et la RD986 avec le projet d'échangeur complet. C'est aussi le cas de l'avenue Jean Jaurès qui ne joue pas suffisamment son rôle d'axe secondaire, pourtant stratégique étant donné la traversée est-ouest de la ville qu'il réalise. La rue Jean Longuet fait aussi partie des axes dont la lisibilité est à améliorer.

4.3 Un stationnement insuffisamment optimisé

Des places de stationnement en extérieur fortement utilisées

Des places de stationnement existent en extérieur sur l'ensemble des quartiers de la commune et sont gratuites. Le stationnement résidentiel est en limite de saturation rue du Général de Gaulle et dans la Cité Jardin. Le stationnement commercial est en saturation dans les secteurs proches des commerces (rue Jean Longuet) avec du stationnement illicite. Le stationnement ponctuel sur la RD986 fait aussi partie des pratiques courantes.

En centre ville, le taux d'occupation licite des places est compris entre 78%, qui est la pointe minimale atteinte en milieu de journée, et 86%, qui est la pointe maximale atteinte la nuit. Le taux d'occupation total, incluant le stationnement illicite, atteint les 100% la nuit. (source : étude de circulation et de stationnement centre ville de Chatenay-Malabry, 2003, Cositrex). A noter que ces indicateurs ont été élaborés avant la création du parc public.

Le stationnement est difficile aux heures de pointe à proximité de certains équipements : pôle culturel, école dans le quartier des Mouilleboeufs et collège Pierre Brossolette notamment.

Des parkings en sous-sol sous-utilisés

2 parkings en sous-sol existent en plus de celui de la gare RER B Robinson. Ces 2 parkings, celui de l'Esplanade en face du cinéma le REX et celui du centre ville proposent des tarifs attractifs. Ils sont cependant sous-utilisés, ce phénomène est lié à la gratuité du stationnement en extérieur pratiqué depuis longtemps par les habitants.

Le PLD de la CAHB propose dans son programme d'actions de définir des parcs de stationnement d'intérêt communautaire et de labelliser des parcs-relais. Les 1ers sont définis comme desservant un équipement communautaire et ayant une fonction de rabattement sur un mode de transport lourd (RER, tramway, bus en site propre). De plus, à l'échelle de Châtenay-Malabry, une gestion volontariste et coordonnée du stationnement permettrait d'améliorer les conditions de partage de la voirie et le confort des espaces publics ainsi que leur aspect paysager et urbain.

4.4 Une desserte en transports en commun en cours d'amélioration

Des rabattements en bus vers 2 gares RER

La desserte ferroviaire est assurée par le RER B en gares de Robinson et de La Croix de Berny. La 1^{ère} est située à la pointe nord de Châtenay-Malabry, sur la commune de Sceaux, la 2^{ème} est située plus loin sur la commune d'Antony. La gare de Robinson permet de se rendre à Châtelet les Halles en 30 minutes, avec une fréquence d'1 rame tous les ¼ d'heure. Des rabattements en bus sont organisés vers ces 2 gares.

A terme, le TCSP qui passera par la RD986 participera au rabattement vers la gare de La Croix de Berny.

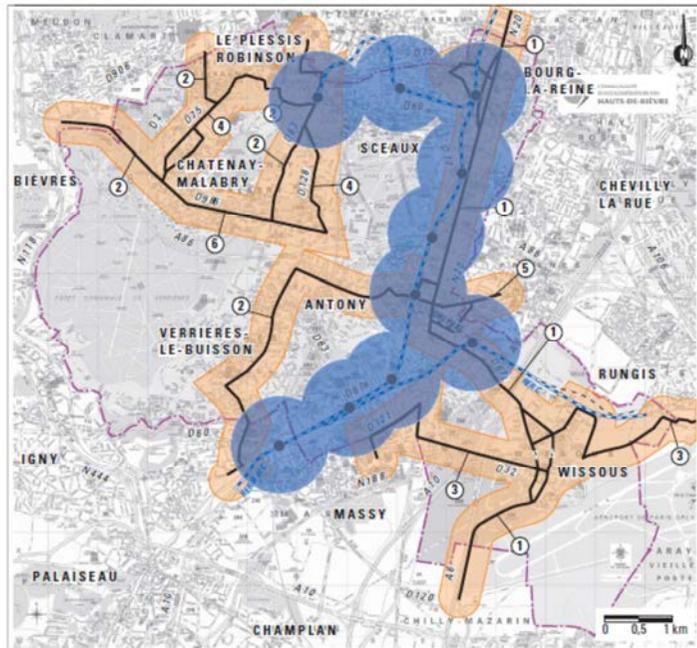
Des réseaux de bus complémentaires

Deux réseaux de bus desservent Châtenay-Malabry. Ils sont axés en rabattement vers le centre ville et vers les gares de RER.

Le réseau RATP comprend 7 lignes de bus : la ligne 179 (gare de Robinson RER/Pont de Sèvres), la ligne 194 (Châtenay-Malabry Lycée polyvalent/Porte d'Orléans), la ligne 195 (gare de Robinson RER/Châtillon-Montrouge Métro), la ligne 294 (Châtillon-Montrouge Métro/Igny RER C), la ligne 379 (Vélizy II/Croix-de-Berny), la ligne 395 (Le Plessis Robinson Réaumur Descartes / Anthony RER B), le Noctilien N63 (de 0h30 à 5h30, portion concernée pour Châtenay-Malabry : du Carrefour des Mouilleboeufs jusqu'à l'école Sophie-Barat).

Le réseau Paladin, mis en place dans sa forme actuelle début 2006, assure une desserte plus fine du territoire en offrant des liaisons non réalisées par la RATP. Il dessert les établissements scolaires, les gares RER et les principaux équipements publics des différentes communes de la CAHB. Châtenay-Malabry est desservie par 4 lignes : la ligne 4 (gare RER La Croix de Berny à Antony jusqu'à Châtenay-Malabry, via Centre ville/Friches et Houssières/Cité Jardin), la ligne 11 (RER Robinson - Arboretum-Vallée aux Loups - Châtenay-Malabry/Parc de Sceaux), la ligne 12 (Croix de Berny RER – Châtenay-Malabry Cyrano de Bergerac) et la ligne 15 à vocation scolaire (Robinson RER – Groupe scolaire Sophie Barat).

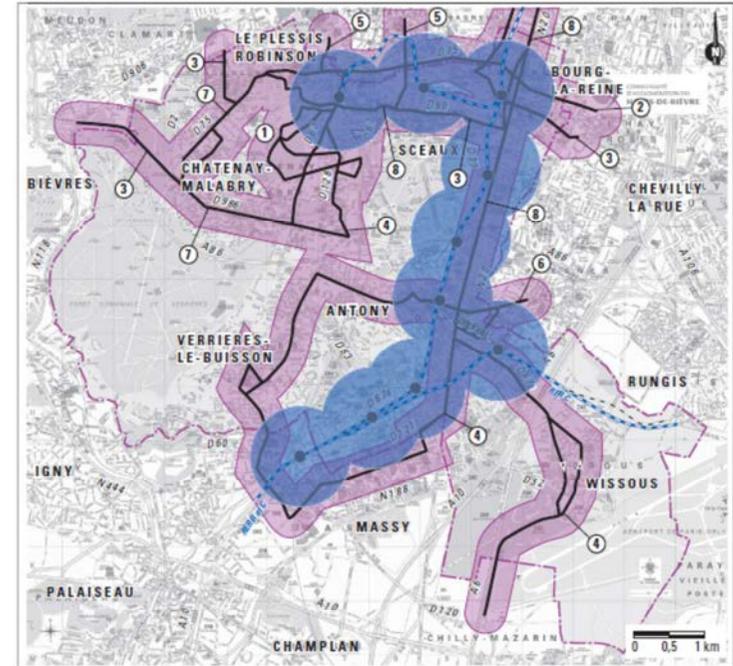
Couverture de la CAHB par le réseau de bus en soirée



Couverture du territoire par le réseau bus en soirée



Couverture de la CAHB par le réseau de bus le dimanche

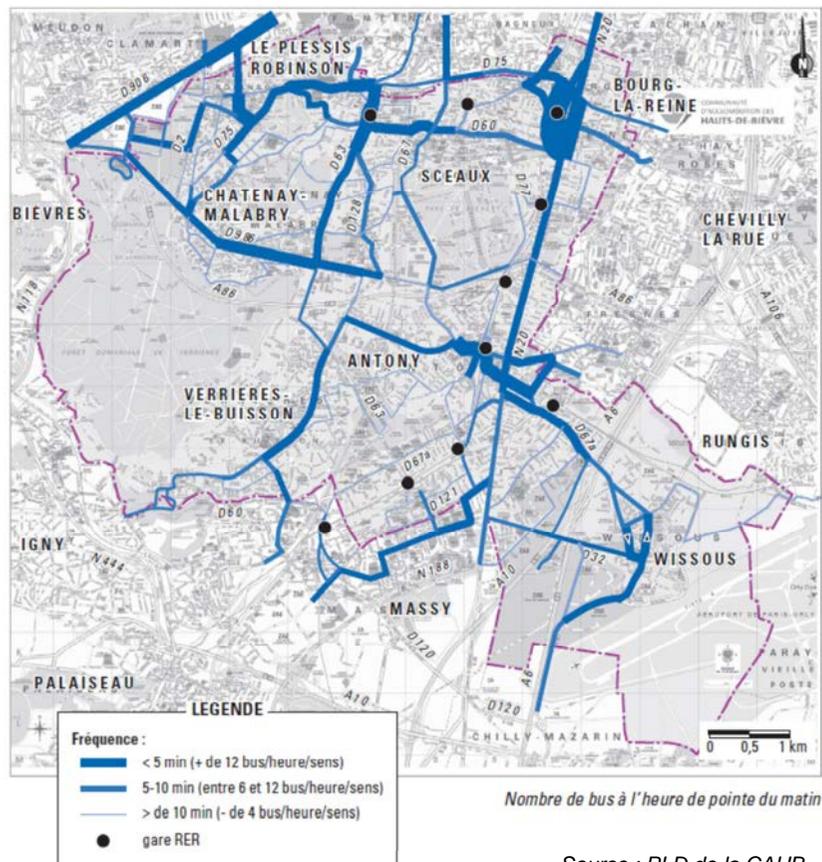


Couverture du territoire par le réseau bus le dimanche



Source : PLD de la CAHB

Concentration de l'offre en bus aux heures de pointe



Une offre de bus en voie d'adaptation

Bien que les aires d'influence des bus permettent de couvrir l'ensemble du territoire communal, plusieurs dysfonctionnements existent. Tout d'abord, certains secteurs sont insuffisamment desservis, c'est notamment le cas pour le secteur Appert-Justice, qui comprend notamment des activités économiques et un lycée. Il en est de même pour le secteur Centrale Parc. Ensuite, l'offre en bus est concentrée sur les axes principaux de la commune, notamment la RD986 (avenue de la Division Leclerc). De plus, en soirée à partir de 21h la fréquence est faible, sauf sur l'avenue de la Division Leclerc.

En réponse aux points faibles du réseau identifiés, l'offre Paladin est en voie d'adaptation, notamment dans le cadre du PLD de la CAHB, qui prévoit dans son programme d'actions des interventions en faveur du développement des modes alternatifs à la voiture (cf. carte du scénario envisagé).

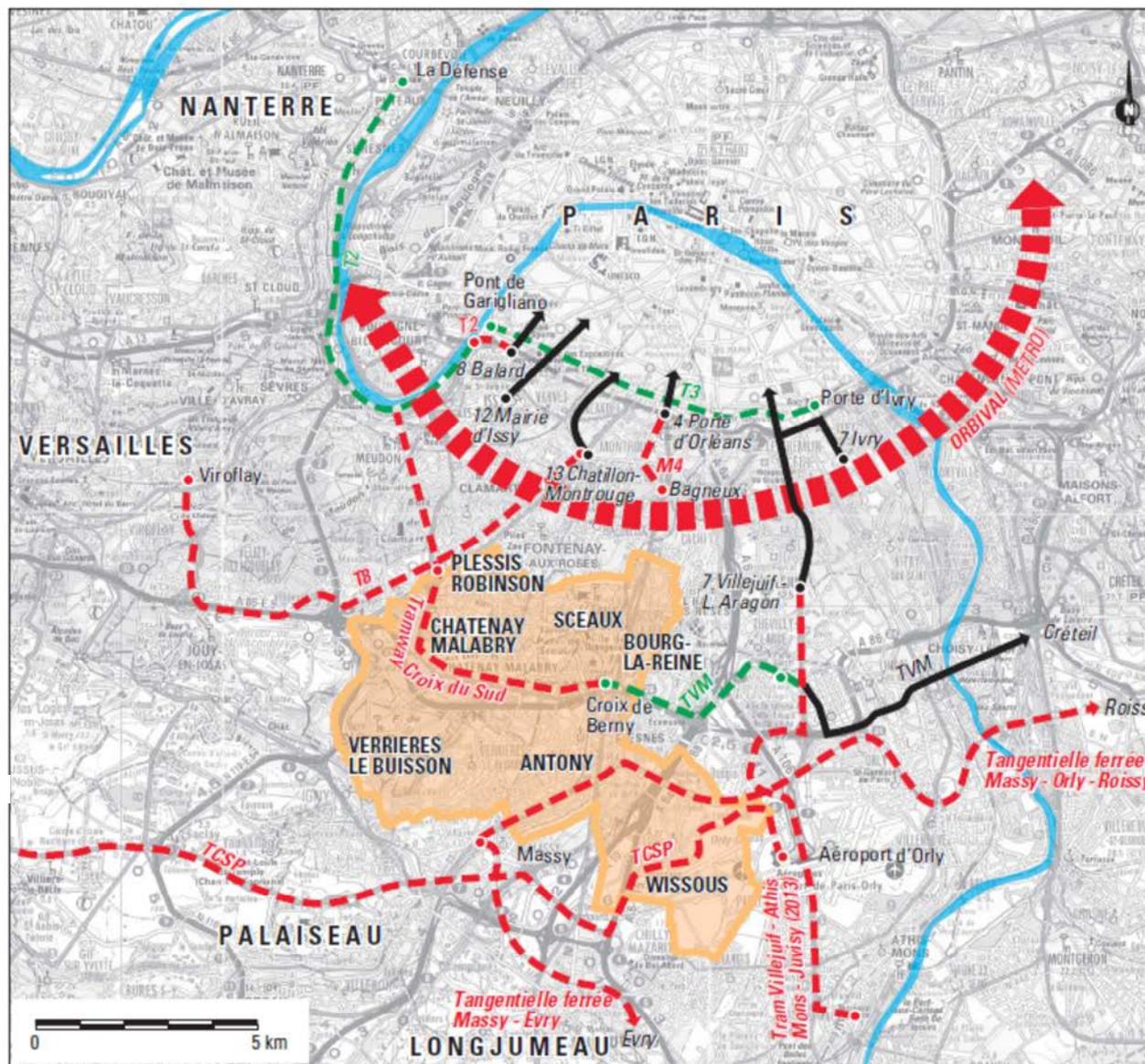
Le projet de TCSP sur la RD986

Le projet de TCSP est envisagé sous la forme d'un tramway. Il prévoit d'emprunter Châtenay-Malabry par la RD986 (avenue de la Division Leclerc). Il reliera la Croix de Berny à la ligne T6 Châtillon-Viroflay. Il permettra notamment de renforcer et d'accompagner le développement économique qui s'amorce le long de cet axe, et laisse entrevoir une redynamisation parallèle du centre ville.

Ce TCSP est porteur d'enjeux à plusieurs échelles en plus de celle communale. A l'échelle régionale, il permettra de relier le sud des Hauts-de-Seine aux Yvelines et au Val-de-Marne, en s'intégrant à une rocade est-ouest de banlieue à banlieue. Aux échelles départementale et intercommunale, les liaisons entre équipements, secteurs d'habitat et d'emplois seront améliorées.

Les modalités d'aménagement de ce TCSP sont en phase d'études : carrefours à réaménager pour permettre la traversée des véhicules et des bus dans le sens nord-sud, arrêts, implantation latérale ou bi-directionnelle, etc. La définition de ces modalités tiendra compte des conditions de partage de la voirie et de sécurité.

Projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP)



Source : PLD de la CAHB



Etat des projets TC inscrits au SDRIF ou au contrat de plan 2000-2006

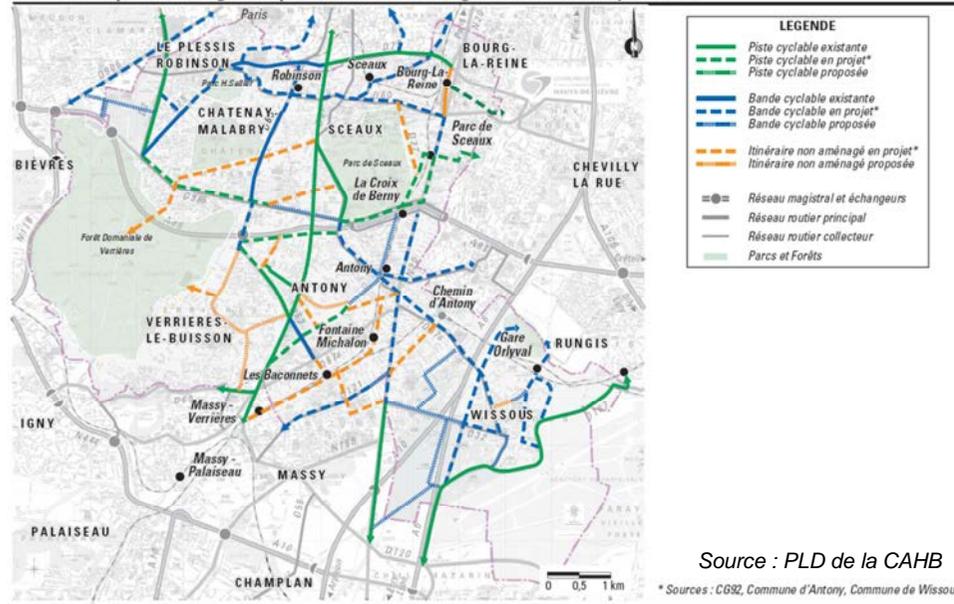
Scénario transports collectifs proposé (dans la phase enjeux / objectifs et scénarios)



Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Seine
Plan local des déplacements

0173.61-f00-sf-1-11.12.06 / ol
03.08.09 / nz
Figure n°0

MD2 – Principes d'aménagement pour les vélos - Aménagement du réseau cyclable (2)



4.5 Des modes doux peu développés

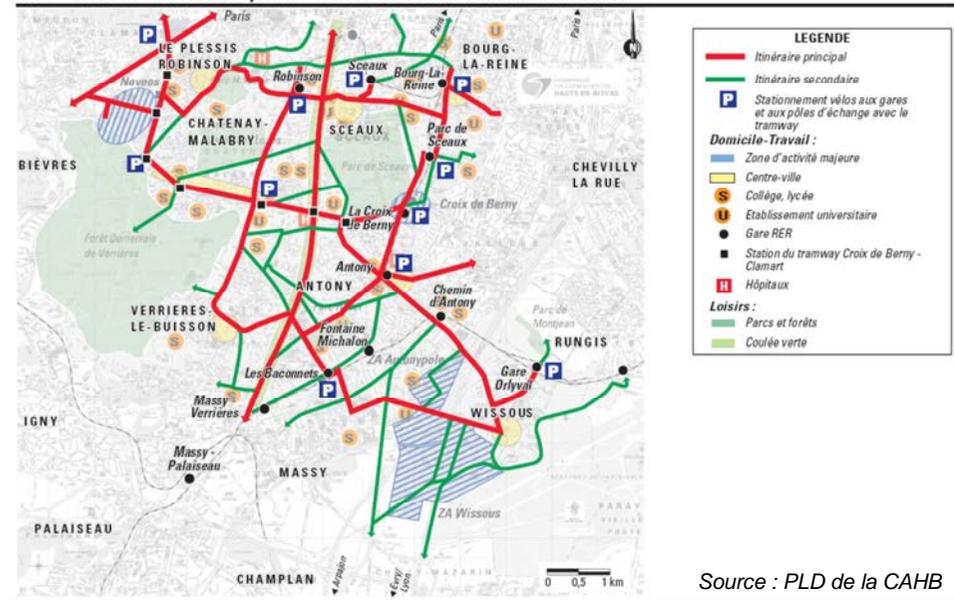
Peu de liaisons douces en dehors de la Coulée Verte structurante

Le réseau de liaisons douces, avec ses aménagements en bandes ou pistes cyclables, est discontinu à l'échelle de la CAHB comme sur la commune, sauf la Coulée Verte selon un axe nord-sud. La Coulée Verte couvre la ligne TGV. Les cheminements existants sont seulement ponctuels, il n'existe ni maillage communal ni communautaire. La topographie de la commune contraint les modes cyclables sur certains secteurs, à savoir les espaces boisés et de la Cité Jardin. De même, les aménagements urbains tels que les parcs à vélos, sécurisés ou non, sont manquants. Le PLD de la CAHB met en avant les potentiels des modes doux et la possibilité de s'appuyer sur les projets départementaux pour développer ce mode répondant au souci de qualité de vie et de développement durable.

Des projets départementaux et d'agglomération

Le développement d'un réseau de liaisons douces est ainsi prévu dans le cadre du PLD de la CAHB, qu'il s'agisse des principes de maillage ou d'aménagement (parkings-vélos au niveau de la gare RER et des points de correspondance avec les autres transports en commun, etc.). Ce réseau-objectif s'appuie sur les projets du Conseil général des Hauts-de-Seine (PDIPR, parcours buissonniers, etc.). Les principes d'aménagement intercommunautaires proposés dans le PLD traduisent une volonté de hiérarchiser le réseau futur et d'en clarifier les usages (vocation utilitaire et/ou de loisirs).

MD1 – Création d'un réseau cyclable deux-roues communautaire - Illustration



4.6 Des mécanismes de mobilité à prendre en compte

Il existe différents types de mobilités : domicile-travail, domicile-étude (les 2 types sont d'ordre utilitaire) et domicile-loisirs. L'analyse des 2 premiers types de mobilités permet de rendre compte de plus des ¾ des déplacements (tendances générales), même si les déplacements loisirs augmentent. Il n'existe aucune statistique disponible sur ces derniers d'après le PLD de la CAHB. Les données chiffrées proviennent du PLD de la CAHB et de l'Insee.

Les déplacements domicile-travail intra communautaires

Les déplacements intra communautaires représentent environ 19 100 déplacements de personnes, soit 17% du total des déplacements journaliers, pour le motif domicile-travail. 65% sont internes aux communes de la CAHB, soit 12 700 déplacements journaliers et 35% sont en échange entre les communes de la CAHB, soit 6 400 déplacements journaliers.

Châtenay-Malabry en entretient 800 avec le Plessis-Robinson, 800 avec Antony, 500 avec Sceaux et 2 400 en interne (source : PLD de la CAHB d'après données Insee 1999).

La majorité de ces déplacements sont réalisés en voiture. La part modale de cette dernière était de 54% en 1999 et est restée stable depuis (source : Insee RP 1999 et 2006).

Les déplacements domicile-travail extra communautaires

Les déplacements extra communautaires sont marqués par une grande dispersion dans les destinations et origines des flux. Les flux en liaison avec l'extérieur représentent 83% du total des domicile-travail contre 17% à l'intérieur de la CAHB.

3 grands secteurs géographiques d'Ile-de-France se dégagent : Paris, Les Hauts-de-Seine et l'Essonne qui génèrent près de 20 000 déplacements. La majorité des flux en liaison avec Paris se fait depuis la CAHB vers Paris. Cependant le nombre d'entrées depuis Paris n'est pas négligeable avec 5 200 déplacements par jour. Les flux sortants de la CAHB en direction des Hauts-de-Seine sont 2 fois plus élevés que les flux entrants avec 14 500 déplacements par jour contre 7 100). L'Essonne est le territoire voisin le plus attiré par le CAHB, avec un nombre d'entrants dans la CAHB plus important que le nombre de sortants.

Lieu de travail de la population active occupée en 2006

	CAHB	CAHB	Châtenay-Malabry	Châtenay-Malabry
Dans la commune de résidence	14 500	18,4%	2 708	19,2%
Dans une autre commune du département	20 188	25,6%	4 613	32,8%
Dans un autre département de la région	43 382	55,1%	6 633	47,1%
En dehors de la région	687	0,9%	93	0,7%
Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	166	0,2%	24	0,2%
Total	78 757	100,0%	14 071	99,8%

Source : Insee 2006

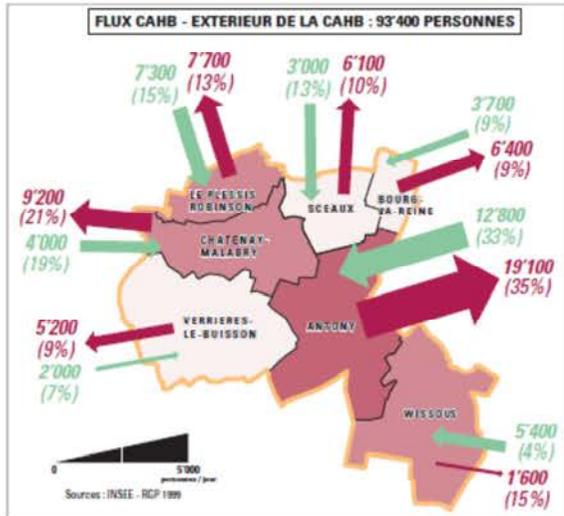
Moyen de transport de la population active occupée en 2006

	CAHB	CAHB	Châtenay-Malabry	Châtenay-Malabry
Pas de transport	2 458	3,1%	421	3,0%
Marche à pied	4 699	6,0%	900	6,4%
Deux roues	2 887	3,7%	437	3,1%
Voiture, camion, fourgonnette	39 807	50,4%	7 538	53,6%
Transports en commun	29 072	36,8%	4 775	33,9%
Total	78 923	100,0%	14 071	100,0%

Source : Insee 2006

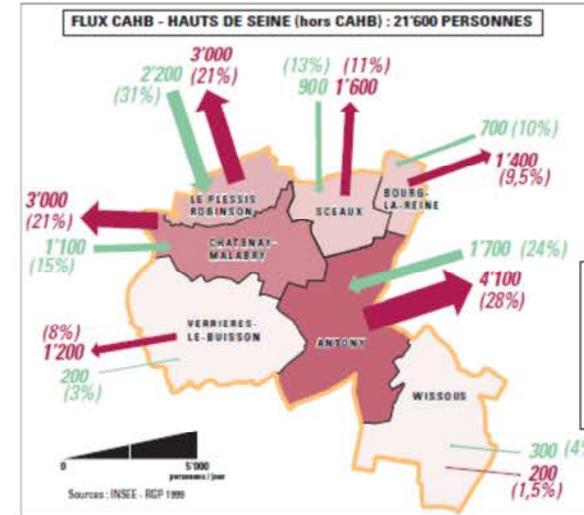
En plus de ces 3 destinations majeures, les flux en liaison avec le Val-de-Marne sont équilibrés entre les flux sortants et les flux entrants : respectivement 7 400 et 6 500. Par ailleurs, flux entrants et sortants confondus, 1 800 déplacements sont générés par La Défense, 800 par Nanterre, 1 100 par Rungis, 700 par Versailles, 1 000 par Orly et 300 par Saclay.

Les mobilités domicile-travail extra communautaires

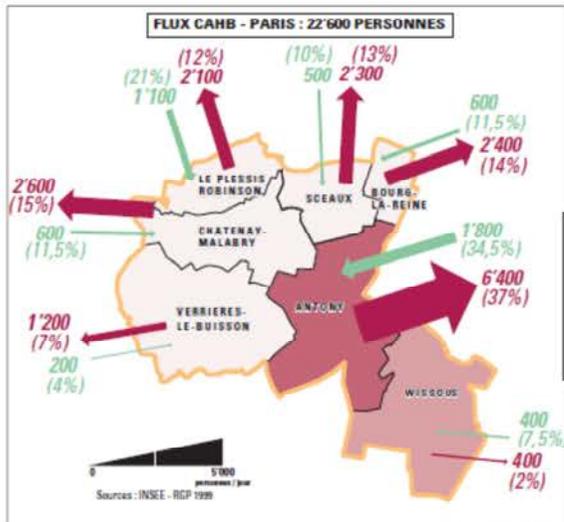
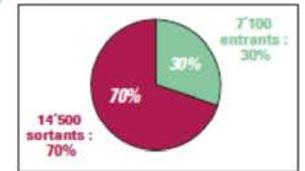


Flux domicile-travail : Décomposition par commune

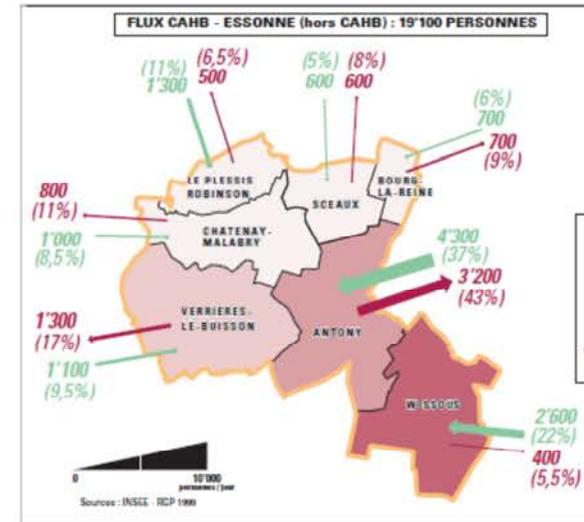
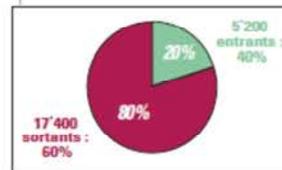
Les figures ci-contre présentent une décomposition des flux domicile-travail pour les communes de la CAHB en liaison avec les trois secteurs principaux.



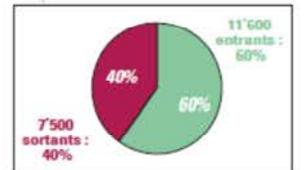
Flux domicile-travail : CAHB - Hauts-de-Seine



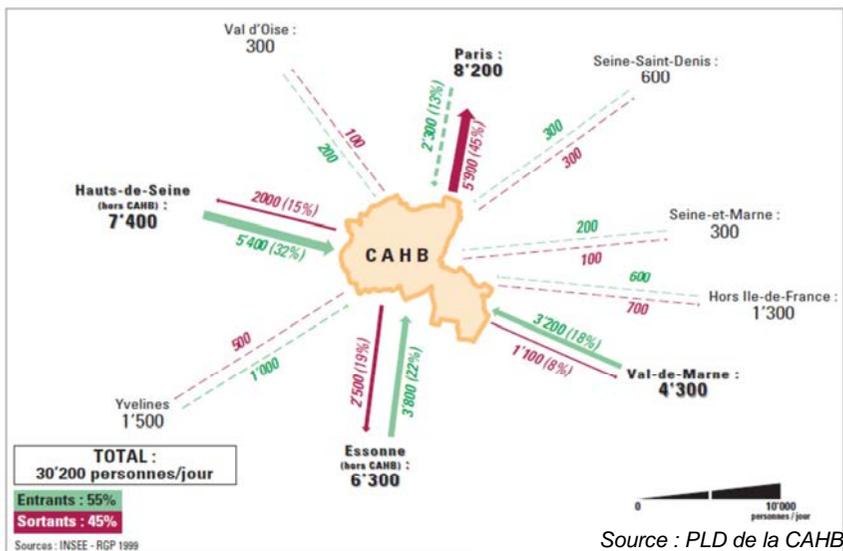
Flux domicile-travail : CAHB - Paris



Flux domicile-travail : CAHB - Essonne



Les mobilités domicile-étude extra communautaires de la CAHB



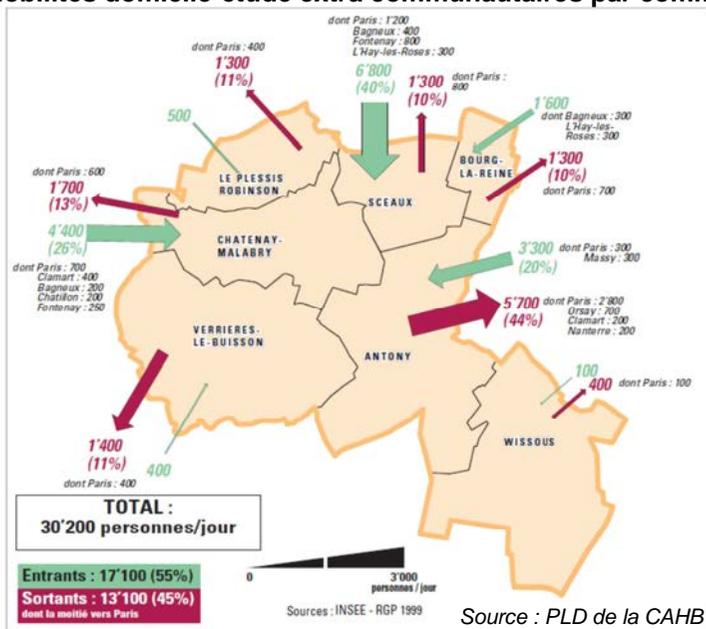
Les déplacements domicile-étude

A l'échelle de la CAHB, les déplacements domicile-étude génèrent 30 200 déplacements par jour, soit environ 45% du total des déplacements. Ils sont répartis sur les secteurs suivants : Paris avec 8 200 déplacements par jour, les Hauts-de-Seine avec 7 400 déplacements par jour, l'Essonne avec 6 300 déplacements par jour. La CAHB attire en tout 17 150 élèves et étudiants par jour en provenance de l'extérieur.

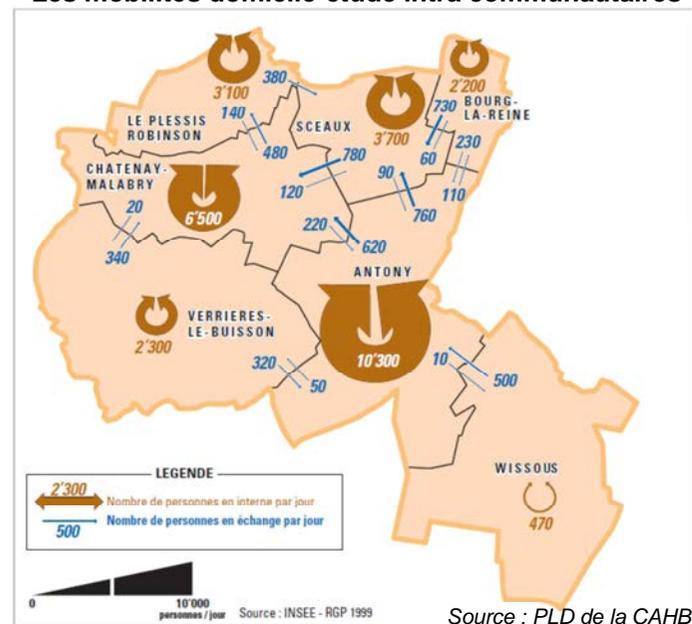
La majorité des flux avec l'extérieur se fait avec trois communes : Antony avec 9 000 déplacements (30%), Sceaux avec 8 100 déplacements (27%) et Châtenay-Malabry avec 6 100 déplacements (20%). Les flux en échange avec la CAHB représentent 45% du total contre 55% en interne à la CAHB.

Les flux domicile-études internes à la CAHB sont 2 fois plus élevés que les flux domicile-travail : 35 000 contre 19 100.

Les mobilités domicile-étude extra communautaires par commune



Les mobilités domicile-étude intra communautaires



Synthèse

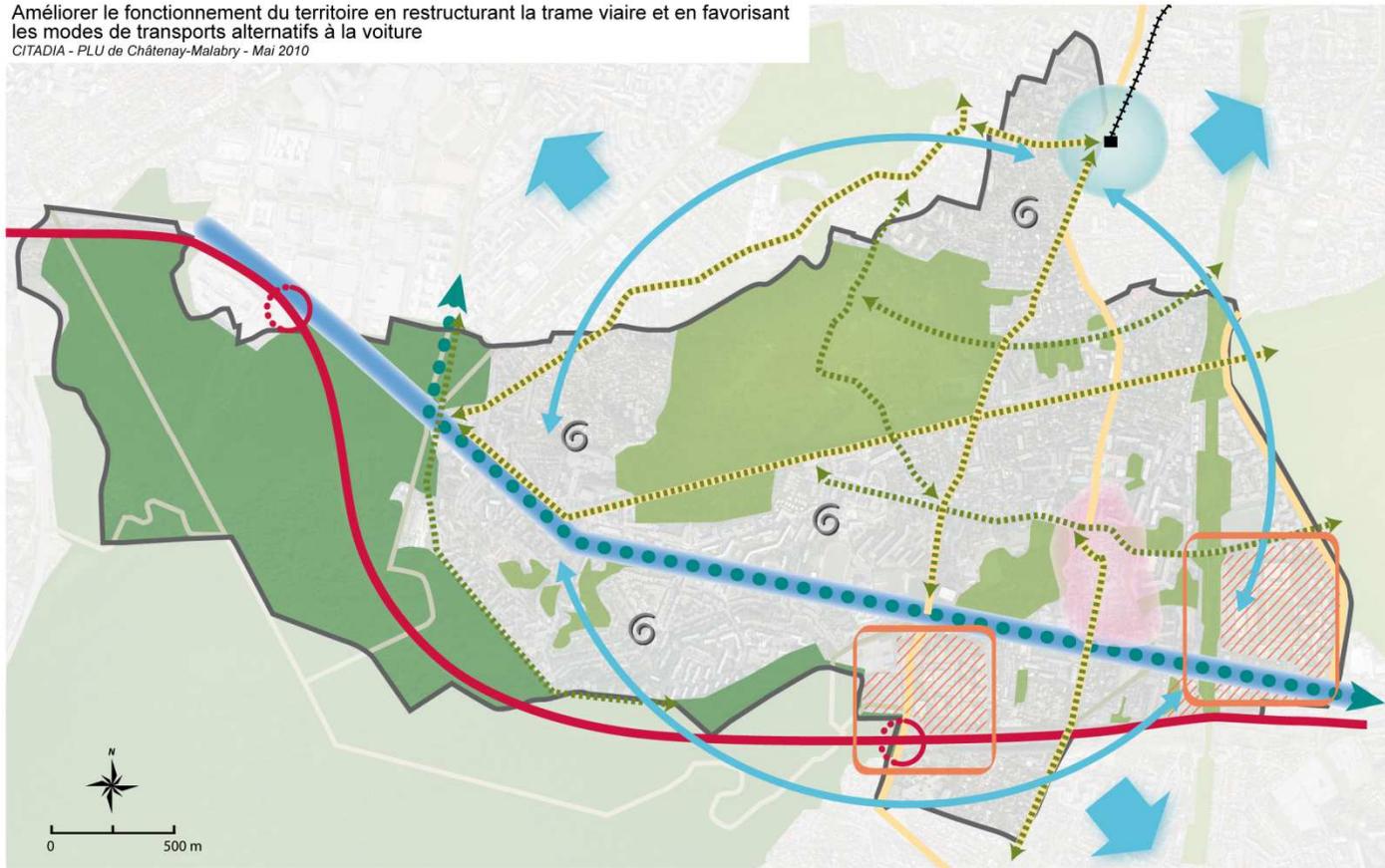
La hiérarchisation du réseau routier, la lisibilité de la trame viaire sont des facteurs importants pour le fonctionnement du territoire. La gestion du stationnement, le renforcement des réseaux de transport collectifs urbains et le développement des modes doux sont à stimuler afin de renforcer les modes alternatifs à la voiture. La prise en compte des phénomènes de mobilité actuels et les besoins futurs générés par la requalification des sites majeurs que sont Allende/Pharma et l'Ecole Centrale de Paris est nécessaire. Le futur TCSP, dont la mise en service est prévue d'ici 2015, aura des impacts en matière de transport, d'aménagement urbain, et en matière de développement économique et commercial.

4.7 Synthèse et enjeux

THEMATIQUES	ATOUS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS
<p>Infrastructures routières et stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne accessibilité liée à la desserte assurée par l'axe magistral (A86) et le réseau principal radial (RD986 av. de la Division Leclerc, RD63 av. R. Salengro, RD67 av. Sully Prudhomme) ; ▪ Un centre ville à l'écart des flux de transit ; ▪ Des potentiels de requalification de la RD986 en boulevard urbain ; ▪ Deux projets d'échangeurs sur l'A86 qui permettront d'améliorer la desserte du territoire ▪ De nombreuses places de stationnement en extérieur ; ▪ Un taux d'occupation licite des places en centre ville compris entre 78% et 86%. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une congestion de l'axe principal RD986 génératrice de phénomènes accidentogènes et de difficultés de cohabitation entre les bus et les voitures sur la voirie ; ▪ Des axes insuffisamment lisibles : av. Roger Salengro, Jean Jaurès ; ▪ Un stationnement résidentiel en limite de saturation rue du Général de Gaulle et dans la Cité Jardin ; ▪ Un stationnement commercial en saturation dans les secteurs proches des commerces (rue Jean Longuet) avec du stationnement illicite ; ▪ 2 parkings en sous-sol sous-utilisés et une gratuité du stationnement extérieur qui n'incitent pas aux changements de comportements ; ▪ Un stationnement difficile aux heures de pointe à proximité de certains équipements (pôle culturel, école des Mouilleboeufs, collège P. Brossolette...) 	<p>A l'échelle de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer le potentiel d'accessibilité du territoire par la mise en place d'un échangeur complet entre la RD63 (avenue Roger Salengro) et l'A86 ; ▪ Envisager une politique globale de stationnement. <p>A l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Décongestionner la RD986 (avenue de la Division Leclerc) ; ▪ Améliorer la répartition des flux et le fonctionnement du territoire en rendant plus lisible les avenues Jean Jaurès et Roger Salengro ; ▪ Améliorer la gestion du stationnement extérieur existant ; ▪ Réfléchir à un nouveau plan de circulation (sur certains axes notamment dans la Cité Jardin) et améliorer le partage des espaces publics (cohabitation des usages, stationnement, etc.) ; ▪ Identifier les carrefours à réaménager sur la RD986 en plus du carrefour de l'Europe

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS
<p>Infrastructures ferroviaires et réseaux de transport en commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une accessibilité par 2 gares du RER B dont le rabattement est assuré par bus : Robinson en limite communale à Sceaux et la Croix de Berny à Antony ; ▪ Une présence de 2 réseaux de bus complémentaires : RATP et Paladin (réseau dédié au territoire des Hauts-de-Bievre) ; ▪ Une offre en bus qui dessert tous les quartiers et dont l'amélioration est en cours d'étude. ▪ Un projet de tramway qui devrait renforcer l'attractivité du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des gares en dehors du territoire communal ; ▪ Des liaisons de banlieue à banlieue réduites en dehors de celles assurées par le RER B ; ▪ Une circulation des bus concentrée sur la RD986 avec des difficultés de circulation ; ▪ Des bus non adaptés aux personnes à mobilité réduite sauf ceux du réseau Paladin ; ▪ Une faible fréquence des bus le soir à partir de 21h sauf sur l'avenue de la Division Leclerc. 	<p>A l'échelle de l'agglomération et de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un TCSP (transport en commun en site propre) sur la RD986 dans le cadre de sa requalification en boulevard urbain ; ▪ Intégrer la mutation du secteur Allende/Pharma et de l'ECP dans la réflexion sur les transports urbains ; ▪ Mettre en œuvre les actions du projet de PLD de la CAHB d'amélioration du réseau de bus ; ▪ Améliorer la multimodalité du pôle gare Robinson ; ▪ Adapter le niveau de rabattement par les bus vers les gares de Robinson et de la Croix de Berny et anticiper celui par tramway.
<p>Modes doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une Coulée verte structurante nord-sud ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un déficit de trame verte reliant les principaux espaces naturels ou de récréation de la commune ; ▪ Une topographie qui contraint les modes doux dans certains secteurs : espaces boisés et Cité Jardin ; ▪ Peu de liaisons douces et un maillage discontinu ; ▪ Un manque d'aménagements urbains adaptés aux vélos lié à ce faible maillage. 	<p>A l'échelle de l'agglomération et de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le maillage des liaisons douces en s'appuyant sur le département ; ▪ Développer les liaisons douces et hiérarchiser leur vocation (utilitaire, de loisirs, mixte) ; ▪ Prévoir les aménagements urbains nécessaires.

Améliorer le fonctionnement du territoire en restructurant la trame viaire et en favorisant les modes de transports alternatifs à la voiture
 CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



HIERARCHISER LA TRAME VIAIRE ET VALORISER L'ACCESSIBILITE DE LA VILLE

-  Soutenir les projets d'échangeurs complets
-  Décongestionner l'axe principal RD986 (av. Division Leclerc)
-  Améliorer la lisibilité de la trame viaire
-  Préserver le centre ville du trafic de flux de transit
-  Intégrer la requalification des secteurs à potentiel de recomposition dans la réflexion sur la trame viaire

FAVORISER LA COHABITATION ENTRE LA VOITURE ET LES MODES ALTERNATIFS SUR LA VOIRIE

-  Mettre en place le tramway sur la RD986
-  Prendre en compte les secteurs Allende / Faculté de Pharmacie et Ecole Centrale Paris en entrée de ville
-  Favoriser une gestion globale du stationnement

CONFORTER LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN ET DEVELOPPER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

-  Soutenir l'amélioration de la qualité de service de la partie sud du RER B
-  Favoriser la multimodalité du pôle gare Robinson
-  Développer un maillage continu de liaisons douces en s'appuyant sur le PLD de la CAHB et les projets départementaux
-  Maintenir le niveau de rabattement en bus vers les gares de Robinson, de la Croix de Berny et le niveau de desserte des quartiers
-  Améliorer les liaisons en bus vers les secteurs d'emplois de la CAHB, du reste des Hauts-de-Seine, de l'Essonne et du Val-de-Marne
-  Prendre en compte les futurs déplacements générés par la requalification des secteurs

5 Un développement économique en cours d'affirmation

Evolution de la population active

	1990	1999	2006
Châtenay-Malabry	13 547	14 468	15 587
CAHB	-	80 675	85 029
Hauts-de-Seine	708 575	723 455	796 923

Source : Insee

Evolution comparée des emplois

	1990	1999	2006
Châtenay-Malabry	6 296	7 574	7 724
CAHB	nc	58 350	62 555
Hauts-de-Seine	786 375	815 471	900 036

Source : Insee

Châtenay-Malabry est situé au carrefour des grands pôles d'activités de la CAHB. Commune à vocation principalement résidentielle, son développement économique s'amorce et se renforce progressivement.

5.1 Une augmentation de la population active et des emplois

La population active de Châtenay-Malabry augmente depuis 1990. Avec près de 15 600 actifs en 2006, la commune comprend 18,3% de ceux de la CAHB. L'augmentation de la population active a progressé de façon plus importante entre 1999 et 2006 qu'entre 1990 et 1999. En effet, elle a augmenté de 0,73% par an entre 1990 et 1999 puis de 1,07% par an entre 1999 et 2006.

Bien que le nombre d'emplois continue d'augmenter depuis 1990, cette croissance s'opère à un rythme moins important depuis 1999. Avec un peu plus de 7 700 emplois en 2006, Châtenay-Malabry affiche une croissance moyenne annuelle de 0,28% entre 1999 et 2006, alors qu'elle était de 2% entre 1990 et 1999.

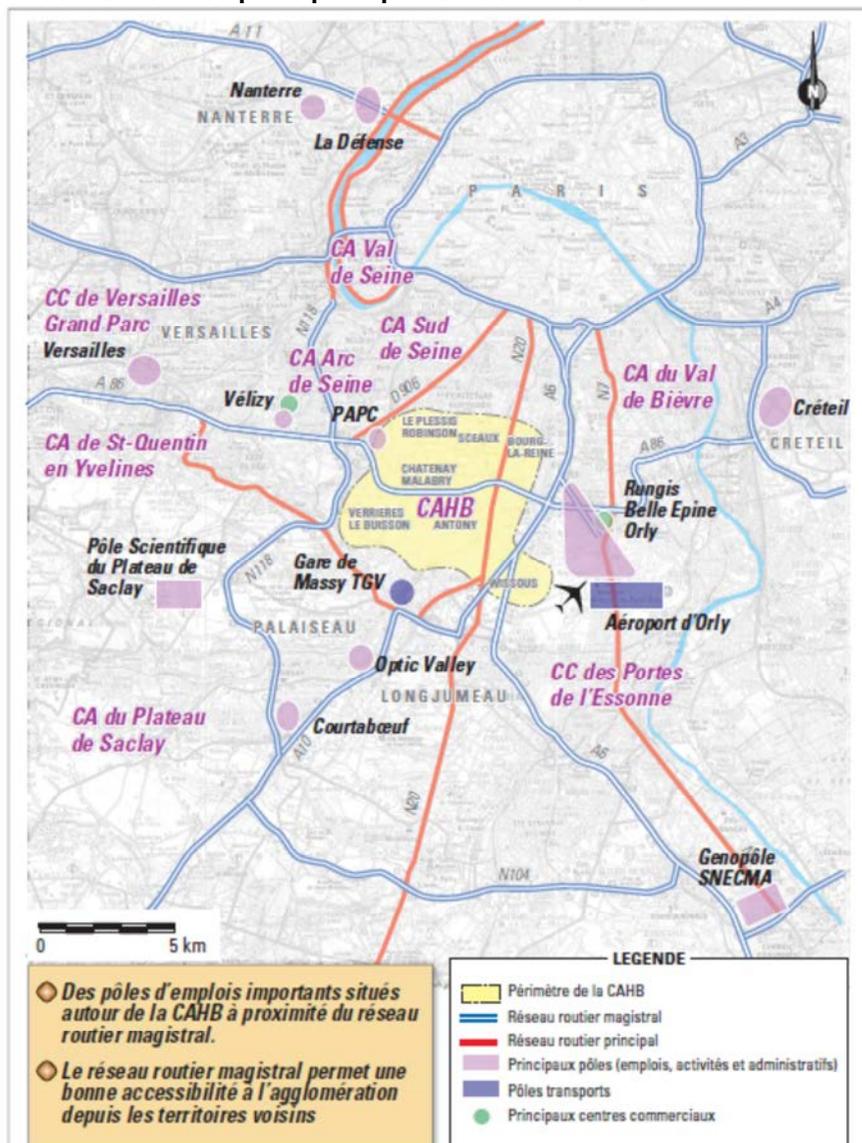
La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre soutient l'emploi. Elle a en effet ouvert une Maison des entreprises et de l'emploi afin d'y conseiller les personnes en recherche d'emploi, les employeurs ainsi que les créateurs d'entreprises. Cet établissement est regroupé à Antony avec la Mission locale, l'Espace insertion des Hauts-de-Bièvre et Pôle Emploi.

5.2 Des espaces d'activités concentrés sur les autres communes de la CAHB

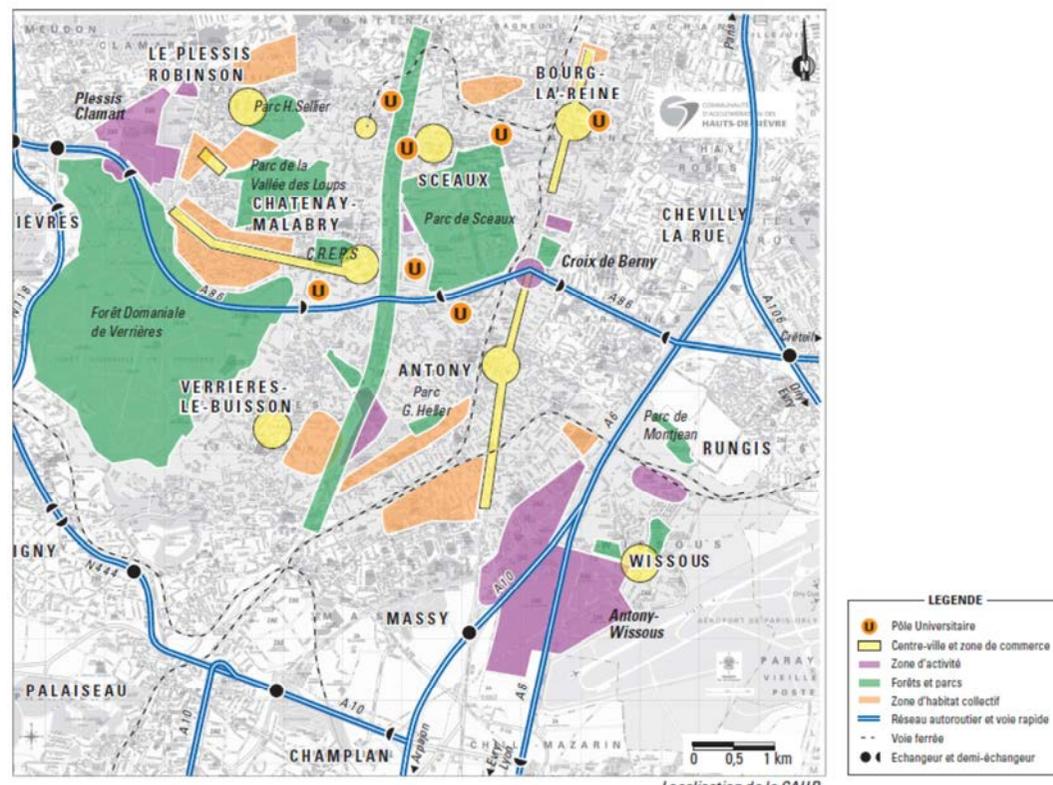
Des espaces d'activités majeurs à proximité

Les espaces d'activités et principaux pôles d'emplois sont situés autour de Châtenay-Malabry, à proximité des axes routiers magistraux. Ce constat est valable à l'échelle de la CAHB et à l'échelle élargie aux zones d'activités de Vélizy, de Bièvre et du pôle Orly-Rungis (tous dans un périmètre de 5km autour de la commune).

Localisation des principaux pôles d'activités du sud francilien



Source : PLD de la CAHB



Source : PLD de la CAHB

Les espaces d'activités économiques de la CAHB occupent de grandes emprises. En termes de surface comme d'emplois, 3 pôles majeurs se dégagent : au nord-ouest du territoire se situe le pôle du Plessis Clamart, au sud-est celui d'Antony-Wissous et à l'est celui de la Croix de Berny en cours d'aménagement. Le pôle du Plessis Clamart, qui regroupe le Parc d'Activités du Plessis Clamart (Noveos) et la zone d'activités de la Boursidière, comprend 8 600 emplois. Le pôle d'Antony-Wissous regroupe 12 000 emplois. A eux deux, ces pôles concentrent 35% des emplois en zones d'activités de la CAHB. Le secteur de la Croix de Berny, en cours de développement, compte 1 800 emplois (*source : PLD de la CAHB*).

Un développement économique communal qui s'amorce

Source : pré-diagnostic, 2009

La ville de Chatenay-Malabry présente un faible développement économique : elle ne présente pas d'espaces d'activités de forte emprise mais plutôt des activités disséminées essentiellement le long de la RD986 (avenue de la Division Leclerc). Il existe tout de même une zone d'activité économique « Centrale Parc » déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre. Par ailleurs, des opérations récentes ont permis de créer des secteurs d'activités compatibles avec l'habitat. Le potentiel d'accessibilité de la commune et des disponibilités foncières à terme laissent entrevoir des perspectives de développement supplémentaire.

L'achèvement de la zone Europe fait partie de ces projets. Une 1^{ère} phase opérationnelle de ce projet a été engagée, portant sur le secteur d'implantation d'une clinique de soins de suite achevée en septembre 2006.

La poursuite du projet Appert-Justice en constitue un second. Ce secteur est stratégique étant donné qu'il se trouve le long de la RD986. Il conditionnera par ailleurs l'architecture urbaine du haut de la ville. La réalisation de bureaux permettrait de créer un pôle urbain tertiaire dans l'ouest de la ville. Elle viendrait compléter les 2 existant (Houssières et Quartz) en créant une vitrine sur la RD986.

A court-moyen terme, la requalification du secteur Allende, en entrée de ville, permettra de renforcer cette dynamique sur une emprise majeure. L'aménagement de ce secteur, caractérisant une des entrées de la commune, devrait se traduire par la réalisation d'un programme comprenant des locaux d'activités économiques et tertiaires, ainsi que des commerces. La programmation est à l'heure actuelle à l'étude.

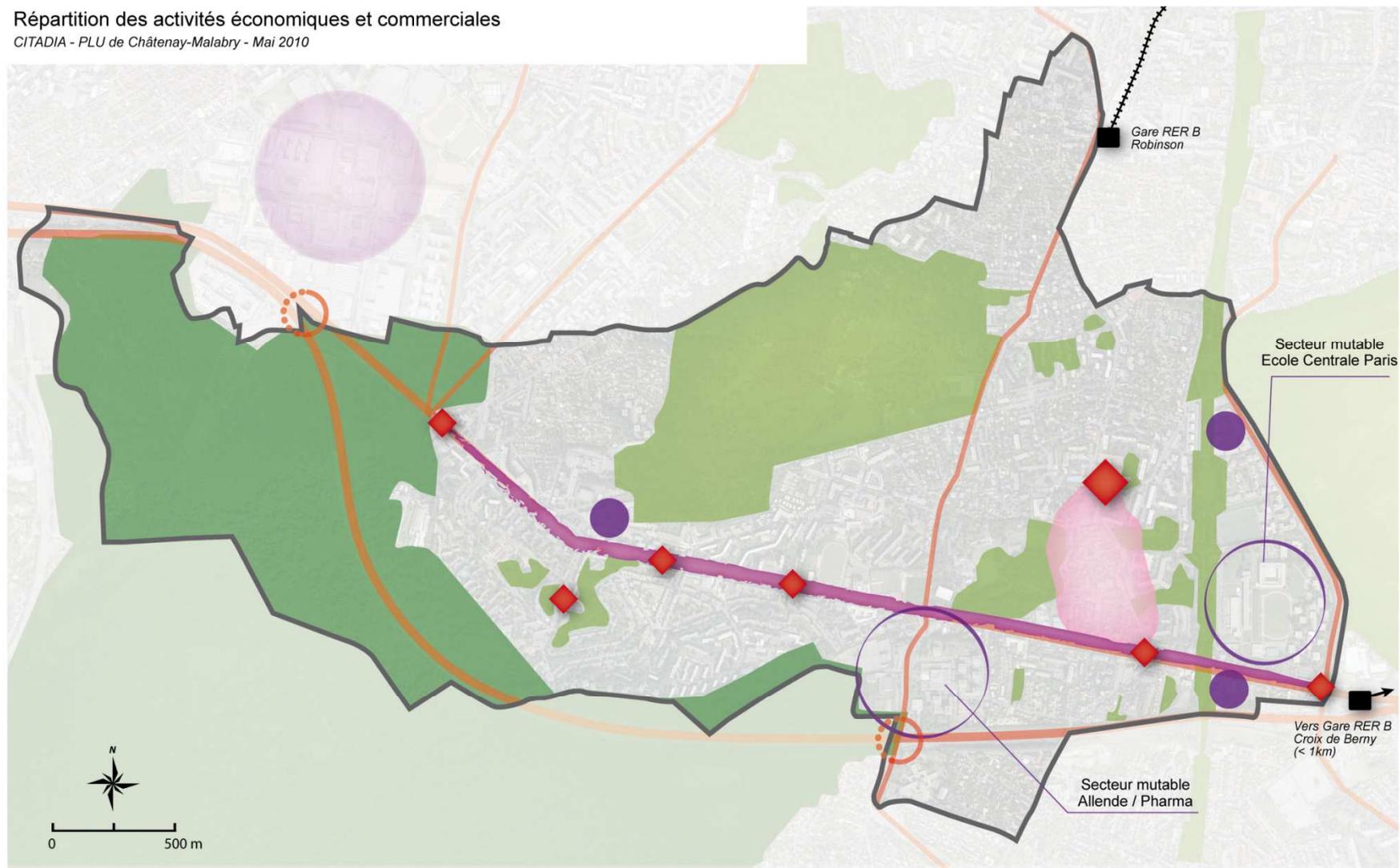
Le projet de restructuration de la Faculté de Pharmacie pourrait permettre de développer des activités économiques. La programmation est aussi à l'étude.

Le départ de l'Ecole Centrale Paris (ECP) devrait libérer une autre emprise conséquente en entrée de ville.

Un axe de développement majeur : la RD986

La RD986, en plus de son rôle structurant dans l'organisation physique du territoire et de son rôle de desserte, présente un rôle majeur dans le développement économique et urbain futur de la commune. L'amélioration de l'accessibilité par la route et par les transports en commun constitue un premier facteur d'attractivité. Ensuite, cet axe vitrine concentre de nombreuses activités économiques et commerciales, qui sont cependant disséminées. La requalification de cet axe parallèlement à celle des secteurs Allende-Pharma et de l'ECP pourra générer des effets conséquents sur la configuration de la commune si elle est accompagnée. Les préoccupations relatives aux transports en commun et au stationnement sont à prendre en compte de manière transversale au développement économique et urbain.

Répartition des activités économiques et commerciales
 CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Zone d'activités économiques majeure |  | Polarité commerciale de proximité |
|  | Axe de concentration d'activités économiques |  | Centre ville |
|  | Pôle économique urbain à dominante tertiaire |  | Secteur mutable à potentiel de développement économique |

5.3 Des commerces de proximité disséminés

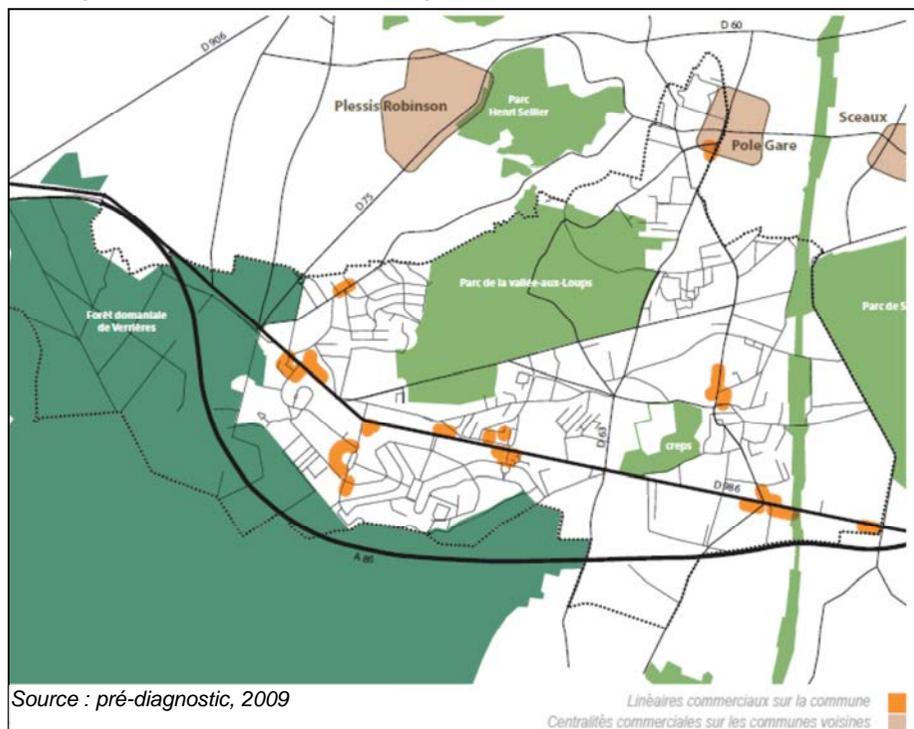
L'appareil commercial de Châtenay-Malabry est situé dans un contexte concurrentiel fort, tant au niveau des grands équipements commerciaux qu'au niveau des commerces de proximité. Des mutations et une redynamisation de cet appareil commercial peuvent être entrevus au regard des projets de développement économique et urbain et d'amélioration de l'accessibilité de la commune.

Des pôles concurrentiels

Les grands centres commerciaux attractifs proposent une grande diversité commerciale et sont accessibles en moins de 15 minutes en voiture. Le pôle Art de Vivre/Usine Center sur les communes de Vélizy et Bièvre totalise près de 50 000m² SHON (bricolage, équipement de la maison ou vêtement). Le centre commercial Vélizy II propose une offre diversifiée de commerces sur environ 182 000m² SHON (boutiques, Hyper-Marché, restauration, cinéma,...). A ces 2 centres commerciaux situés dans un rayon de 5km, s'ajoute celui de Belle Epine à Thiais situé dans un rayon de 10km.

Des pôles urbains de proximité entrent également en concurrence avec ceux de Châtenay-Malabry. C'est le cas du centre ville de Sceaux, le centre ville d'Antony, ainsi que le pôle Libération et le centre ville de Plessis Robinson.

Les polarités commerciales de proximité



Une armature complète

L'armature commerciale de la commune comprend des petits commerces, complétés par 2 marchés et des moyennes et grandes surfaces.

Les linéaires commerciaux s'articulent le long des principaux axes : avenue Jean Longuet en centre ville et avenue de la Division Leclerc entre la rue Henri de Latouche et le chemin de la Justice. Les autres secteurs de commerce sont des pôles de proximité : quartier des Peintres, Butte Rouge ou bien Carrefour du 19 mars 1962.

Deux marchés de plein vent, à dominante alimentaire existent : celui de l'Esplanade et l'autre en centre ville. Le marché du centre ville a été relocalisé en septembre 2009 et installé sur une place, en raison de son exiguïté dans son ancien emplacement rue Jean Longuet. La proximité de l'enseigne Casino et le parking souterrain sont appréciés par les commerçants.

En matière de moyennes et grandes surfaces, Châtenay-Malabry recense 4 supermarchés et 2 jardinerie. Intermarché (1 600m² de surface de vente), Franprix (539m² de surface de vente), Lidl (784m² de surfaces de vente) et Casino (970m² de surface de vente) sont les principales grandes surfaces alimentaires. Truffaut (6 919 m² de surfaces de vente) et Remy-Samsom (820 m² de surface de vente) sont quant à eux spécialisés dans la jardinerie.

Des pôles disséminés

Les commerces de détail situés sur la RD986 (avenue de la Division leclerc) sont disséminés et souffrent de l'absence d'une continuité suffisante pour inciter à la promenade. Parmi les 4 principaux pôles (à savoir d'est en ouest : une polarité en entrée de ville, celle du carrefour du 19 mars 1962, celle aux abords du REX, celle de La Halle-Intermarché), ceux présentant le plus de potentiels de développement sont ceux du REX et du carrefour du 19 mars 1962. La polarité du quartier de la Butte Rouge est repliée en cœur de quartier mais sa configuration en pied d'immeuble avec des vitrines ouvertes sur rue constitue un atout. La polarité de la gare RER B Robinson est plus dynamique sur la commune de Sceaux, où la restructuration de la gare est à l'étude.

Un centre ville faisant l'objet d'une opération de redynamisation

Le centre ville fait l'objet de réflexions depuis plusieurs années. Les problématiques d'ouverture du centre ville, de valorisation esthétique, de travail sur les espaces publics et de redynamisation commerciale sont au cœur du projet

de FISAC, dont la 1^{ère} tranche est achevée. Elle comprenait notamment la relocalisation du marché et la requalification de la rue Jean Longuet. La 2^{ème} tranche du FISAC débutera en 2011 et la 3^{ème} tranche suivra à partir de 2012. Le programme comprend principalement des actions d'investissement, traduisant la volonté de structuration du centre ville.

La requalification de la RD986 et l'amélioration de sa continuité avec le centre ville, constitue une opportunité de consolidation des commerces existants et du développement de la mixité urbaine. Ce type de développement permettrait à l'armature commerciale de Châtenay-Malabry de se structurer, d'atteindre une masse critique et des continuités incitant à la promenade et à l'achat sur place.

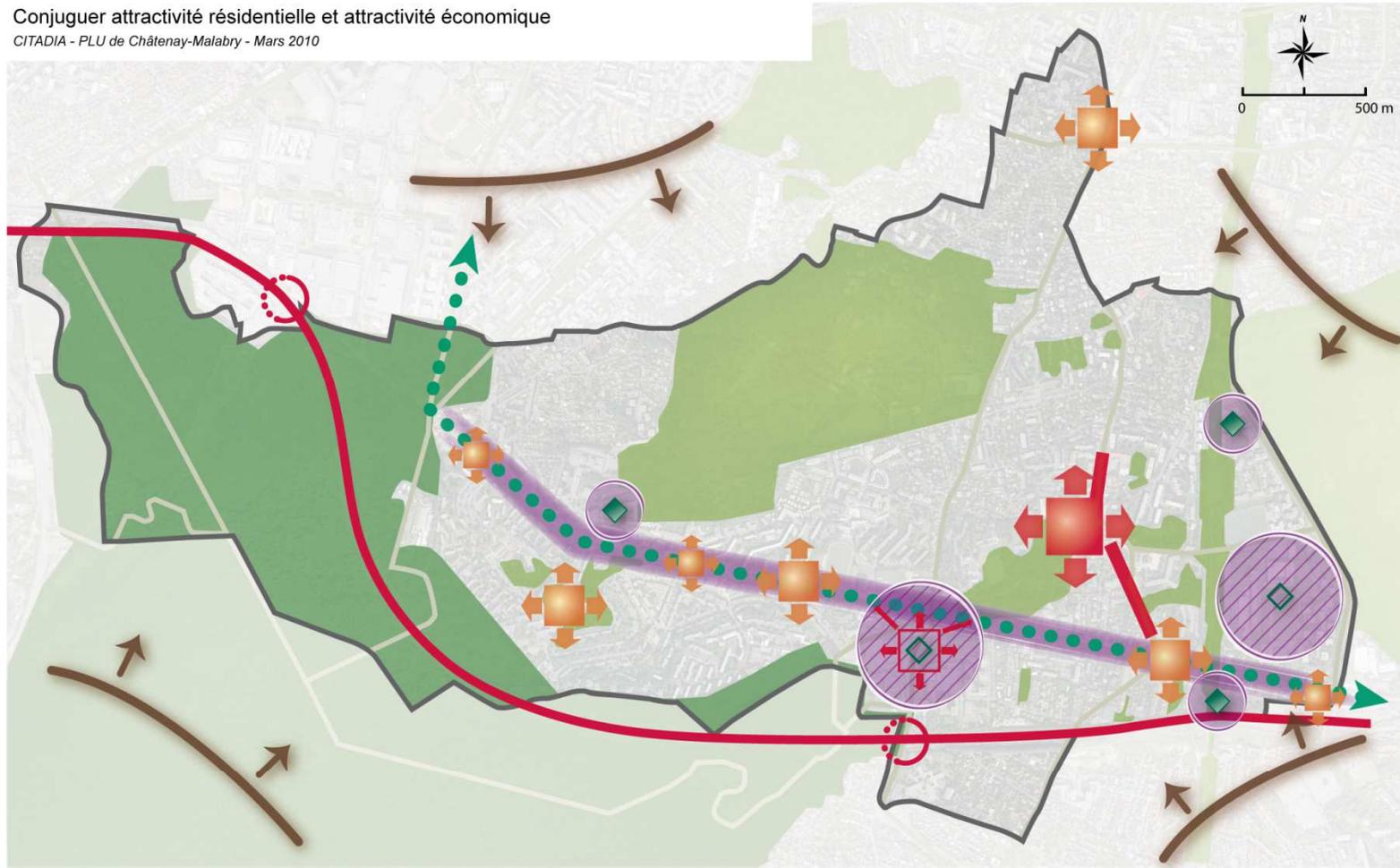
5.4 Synthèse et enjeux

THEMATIQUES	ATOUS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX ECONOMIE ET COMMERCE
<p>Économie : emploi, population active et organisation spatiale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une augmentation de la population active qui dure depuis 1990 ; ▪ Une augmentation des emplois depuis 1990 ; ▪ Une bonne accessibilité routière aux pôles d'emplois, à l'interface de la 1ère couronne d'Île-de-France et d'Orly-Rungis ; ▪ Une volonté d'impulser un développement économique structuré par la RD986 : zone Europe en cours, secteur Appert-Justice ; ▪ Des potentiels de développement à travers la requalification de sites : secteur Allende (à court terme), Faculté de Pharmacie, École Centrale Paris. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une croissance annuelle moyenne des emplois moindre depuis 1999 ; ▪ Des zones d'activités concentrées sur les autres communes de la CAHB, notamment au sud (Antony, Wissous), au nord-ouest (Plessis, Clamart) et à l'est (projet de la Croix de Berny à Sceaux et Bourg-la-Reine) ; ▪ Une accessibilité des secteurs d'emplois par les transports en commun moins performante que celle routière. 	<p>A l'échelle de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser le potentiel de développement économique en complémentarité avec le reste de la CAHB ▪ Améliorer la desserte en transport en commun vers les zones d'activités voisines (notamment du Plessis-Robinson, Clamart, Antony et Wissous) <p>A l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement des activités économiques en évitant une spécialisation excessive ; ▪ Privilégier la mixité urbaine dans les secteurs à potentiel de développement économique aisément accessibles : entrées de ville, RD986 ; ▪ Améliorer la desserte en transport en commun des secteurs d'activités : Appert-Justice, zone Europe

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX ECONOMIE ET COMMERCE
<p>Commerces</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une armature commerciale composée de petits commerces, de marchés et de moyennes et grandes surfaces ; ▪ Une concentration des petits commerces sur 2 linéaires : en centre ville rue Jean Longuet et sur l'avenue de la Division Leclerc ; ▪ Une présence complémentaire de pôles de proximité dans chaque quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des pôles commerciaux urbains concurrençant le centre ville de Châtenay-Malabry : centre ville de Sceaux et secteur de la gare Robinson, centre ville d'Antony, centre ville du Plessis Robinson ; ▪ Un environnement concurrentiel fort en matière de centres commerciaux : pôle Art de Vivre / Usine Center à Vélizy et Bièvres, centre commercial Vélizy II et Belle Epine ; ▪ Des migrations pendulaires qui génèrent une sortie des actifs de la ville qui vont faire leurs achats sur leur lieu de travail. 	<p>A l'échelle de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'attractivité commerciale du centre ville : restructuration et ouverture sur la RD986 ▪ Conforter les pôles commerciaux de quartier ▪ Redynamiser les commerces de la RD986 en lien avec la requalification du secteur Allende / Pharma ▪ Soutenir une dynamique démographique et économique favorable aux commerces de proximité

Conjuguer attractivité résidentielle et attractivité économique

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mars 2010



VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE CHÂTENAY-MALABRY

-  Soutenir l'accueil de population active et la création d'emplois
-  Valoriser les pôles économiques existants
-  Privilégier la mixité urbaine dans les secteurs à potentiel de développement économique : entrées de ville, RD986 (avenue de la Division Leclerc)

REDYNAMISER LES COMMERCES DE PROXIMITE

-  Développer l'attractivité commerciale du centre ville
-  Conforter les pôles commerciaux de quartier
-  Valoriser les commerces sur l'axe vitrine RD986 en lien avec la requalification du secteur Allende / Pharma

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DES SECTEURS D'EMPLOIS ACTUELS ET FUTURS

-  Mettre en place le Tramway reliant la Croix-de-Berry à Clamart en passant par Châtenay-Malabry
-  Soutenir les projets d'échangeur complet
-  Améliorer la desserte en transport en commun des pôles d'activités existants et anticiper celle des pôles futurs

6 Des équipements très utilisés et une attente forte d'une population jeune et dynamique

Équipements d'accueil de la petite enfance

Nom de la structure	Type de structure	Adresse	Nombre de places	Nombre d'enfants
Les Coccinelles	Crèche collective	135-137, avenue Jean Jaurès	60	100
Magdeleine-Rendu	Crèche collective	10, place François Simiand	50	89
Tony-Lainé	Crèche familiale municipale	18-20, rue Benoît-Malon	50	63
Le Petit Poucet	Crèche collective	34, rue Jules Verne	60	107
Les Ecureuils	Multi-accueil municipal	15, rue Henri Marrou	22	150
Les P'tits Loups	Multi-accueil municipal	22, avenue du bois	22	150
Les P'tits Gauguin	Crèche parentale	12, Place Léon Blum	15	22
Les Coquelicots	Jardin d'enfants	2, Allée Bassompierre	19	40

Source : Ville de Châtenay-Malabry

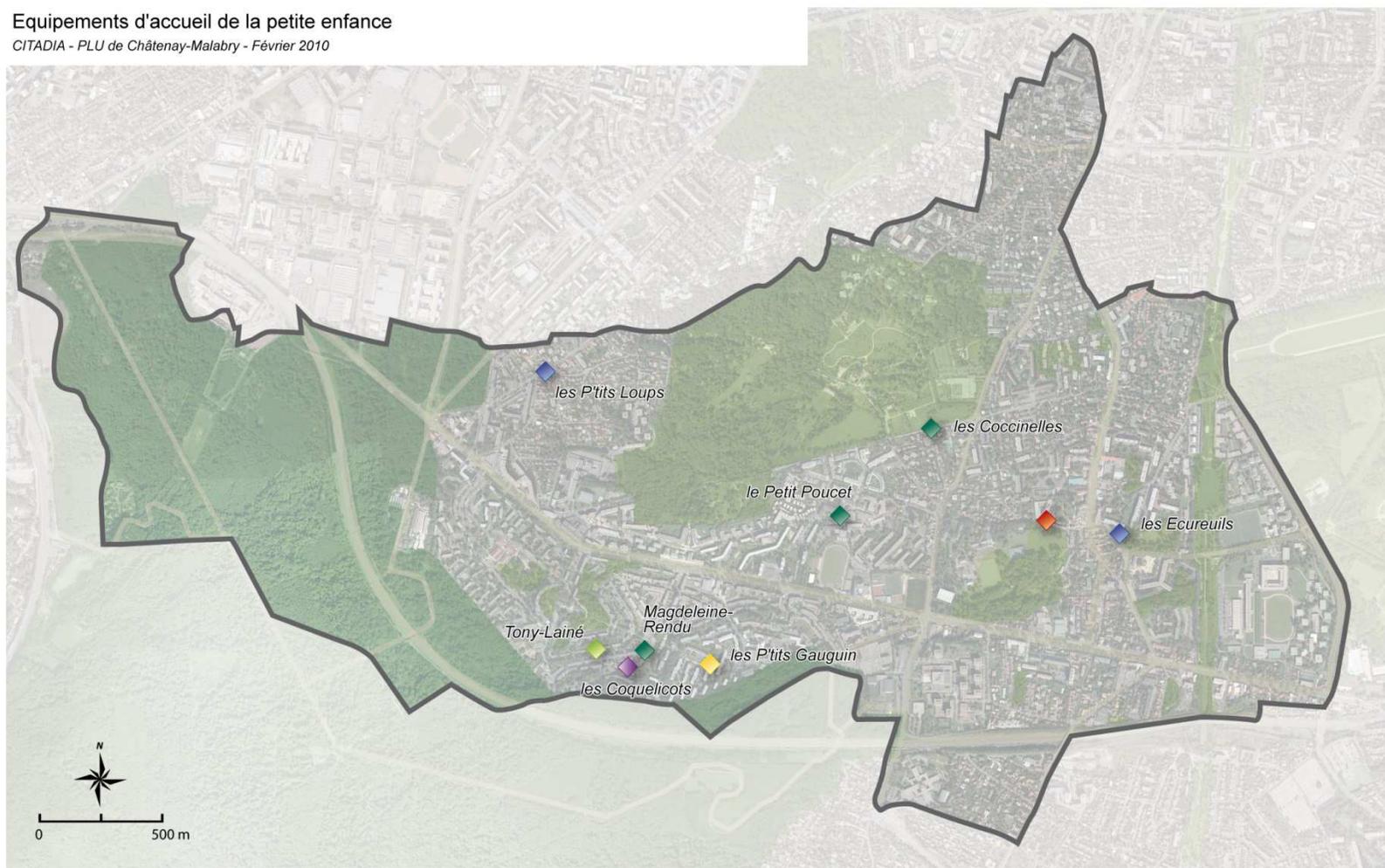
6.1 Équipements petite enfance

L'offre d'équipements de la petite enfance à Châtenay-Malabry se structure autour de 8 établissements spécialisés dont 6 sont publics et 2 sont privés. La compétence de gestion des équipements de la petite enfance est actuellement réservée à la ville.

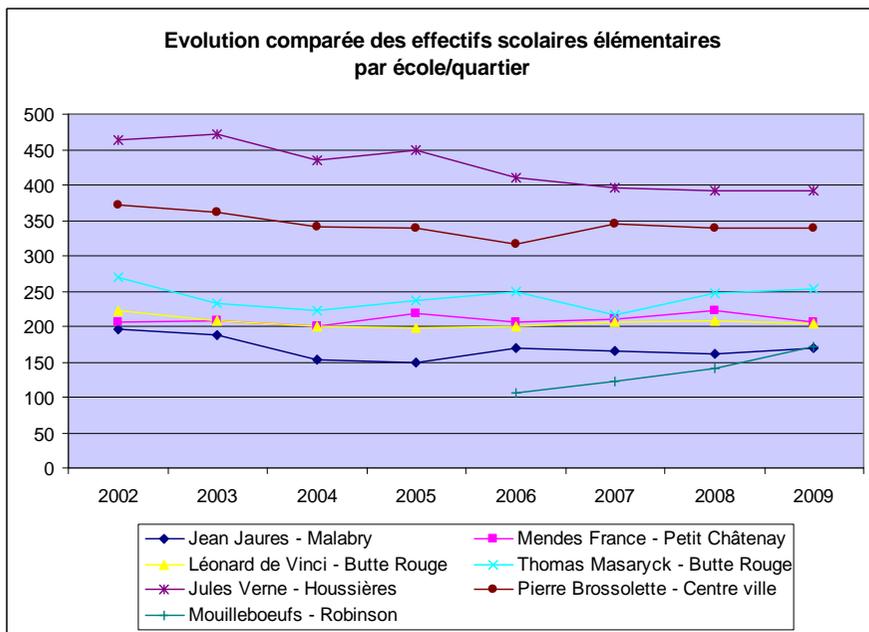
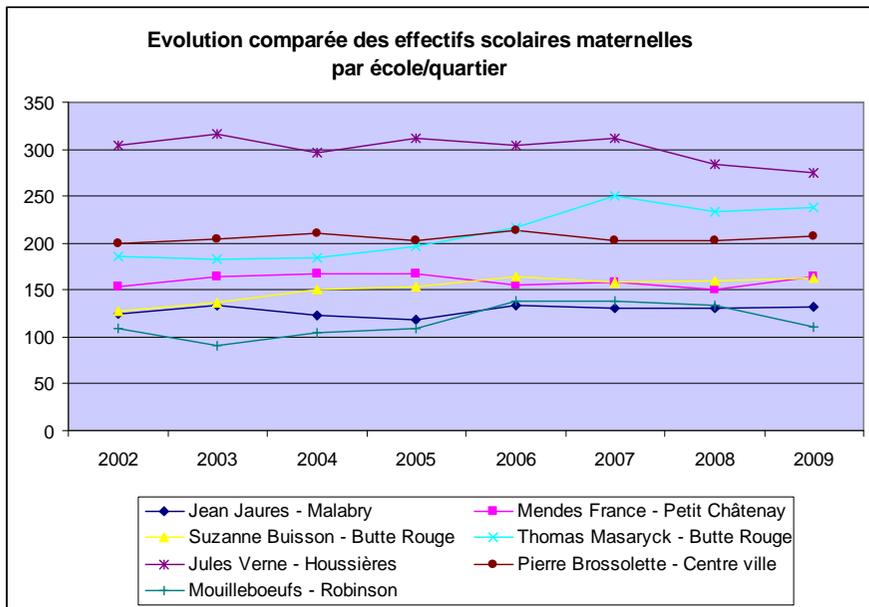
Cependant, en dépit de la qualité de l'offre, celle-ci ne parvient pas à répondre à la demande quantitative. 300 personnes sont en moyenne en attente d'une place en structure d'accueil de la petite enfance.

Equipements d'accueil de la petite enfance

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Février 2010



- | | |
|---|---|
|  Coordination de la petite enfance |  Multi-accueil municipal |
|  Crèche collective municipale |  Crèche parentale |
|  Crèche familiale |  Jardin d'enfants |



Source : ville de Châtenay-Malabry

6.2 Équipements scolaires : une offre riche

Équipements scolaires du primaire

Châtenay-Malabry dispose d'une offre d'équipements scolaires riche. Les enfants scolarisés sont au nombre de 3 000 (1 300 en maternelle et 1 700 à l'école élémentaire).

L'offre scolaire se compose :

- des écoles maternelle et élémentaire Jules Verne,
- des écoles maternelle et élémentaire Pierre Brossolette,
- des écoles maternelle et élémentaire Mouilleboeufs,
- de l'école maternelle Suzanne Buisson,
- de l'école élémentaire Léonard de Vinci,
- des groupes scolaires Jean Jaurès, Pierre Mendès France, Thomas Masaryk.

Les groupes scolaires accueillent sur un même site les classes maternelles et élémentaires ce qui permet une certaine souplesse dans la gestion de l'offre scolaire en réponse à la demande spécifique qui évolue chaque année.

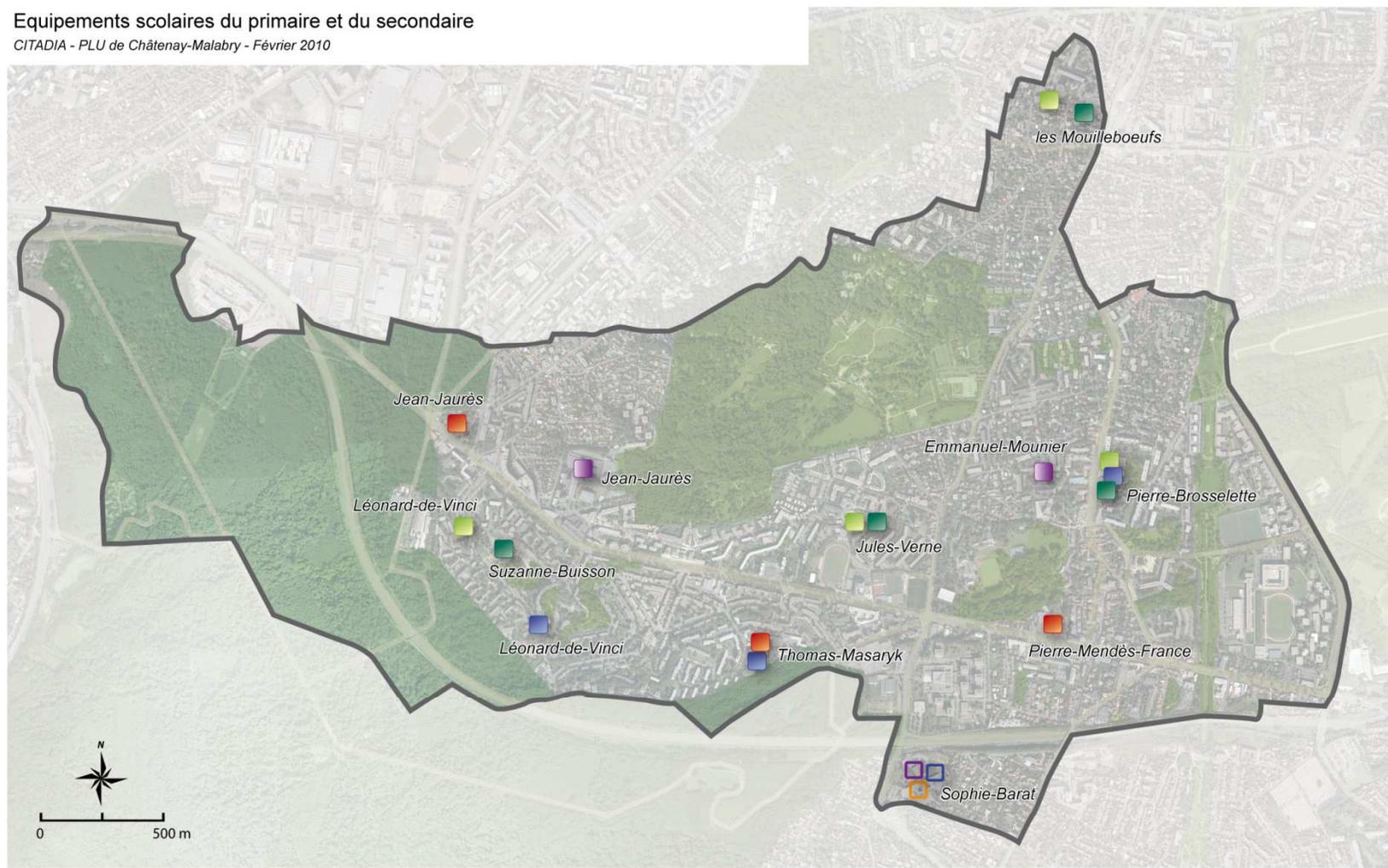
Les écoles sont en bon état et celles qui présentent encore des défaillances font l'objet de projet de réhabilitation :

- en 2005 l'école Suzanne Buisson a été reconstruite dans la Cité Jardin,
- l'école élémentaire des Mouilleboeufs a été créée en 2005 et l'école maternelle a été reconstruite,
- un gros projet de réhabilitation des 2 écoles Jules Verne (maternelle et élémentaire) est en cours car celles-ci, parmi les plus grandes écoles de France (13 classes maternelles et 21 classes élémentaires) sont en mauvais état. Les nouvelles écoles devraient ouvrir pour la rentrée 2014.

Par ailleurs, les groupes scolaires Masaryk et Pierre Mendès France et l'école élémentaire Léonard de Vinci ont connu des réhabilitations dans les années 1990.

Equipements scolaires du primaire et du secondaire

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Février 2010



■ Groupe scolaire
(maternelle et élémentaire)
■ Ecole privée

■ Ecole maternelle
■ Ecole élémentaire

■ Collège
■ Collège privé

■ Lycée
■ Lycée privé



Lycée Jean Jaurès

Équipements scolaires du secondaire

Les équipements scolaires du secondaire à Châtenay-Malabry sont les suivants :

Collèges

La ville compte 4 collèges :

- Le collège Léonard de Vinci situé 16, avenue Léonard de Vinci,
- Le collège Pierre Brossolette situé 77, rue Henri Barbusse,
- Le collège Thomas Masaryk, 1 quater rue Lamartine,
- Le collège Sophie Barat, 50 rue des Grillons.

Lycées

La ville dispose d'un lycée d'enseignement général Emmanuel Mounier situé 35, rue Prés Hauts et d'un lycée polyvalent Jean Jaurès situé 280, avenue Jean Jaurès. Il s'agit d'un lycée qui prépare aussi bien aux baccalauréats généraux et technologiques qu'aux BTS, BEP et baccalauréats professionnels.

Équipements d'enseignement supérieur

La ville de Châtenay-Malabry connaît actuellement une fonction universitaire importante puisqu'elle accueille 2 grands types d'équipements :

- la Faculté de Pharmacie de Paris XI installée à Châtenay-Malabry depuis les années 1970, située au sud de l'avenue de la Division Leclerc,
- l'École Centrale des Arts et Manufactures de Paris, située à l'est du territoire communale qui a été inaugurée en 1969.

Des équipements qui impliquent des besoins importants en logements étudiants et en services associés. Cependant, si l'offre d'hébergement est de qualité, la ville de Châtenay-Malabry ne présente pas tous les atouts d'une véritable ville universitaire dynamique pour les étudiants.

A moyen ou long termes, ces équipements universitaires sont voués à être délocalisés vers des territoires spécialisés en dehors de la commune libérant par là même d'importantes emprises foncières stratégiques pour le développement urbain Châtenaisien mais aussi pour les efforts de logements et d'emplois de la région Île-de-France.

6.3 Une offre quantitative d'équipements sportifs suffisante, une qualité à améliorer

L'offre d'équipements sportifs est relativement complète à Châtenay-Malabry et quantitativement supérieure à la moyenne d'Île-de-France. La ville dispose de :

- 3 terrains de football,
- 1 boulodrome et 1 terrain de pétanque,
- 11 courts de tennis,
- 5 gymnases,
- 4 structures « J'Sports »,
- 1 espace omnisports.

Cette offre est complétée par une offre privée ou non communale : le gymnase du lycée Mounier, le haras de la Porte de Saint-Leu, 2 terrains de football (stade Pitray-Olier), la piscine de l'université de pharmacie, le terrain de rugby de l'Ecole Centrale.

Les terrains J'Sports sont des terrains sportifs de proximité, en accès libre et ouverts à tous. Ils développent également les rencontres et les échanges. Les 4 terrains bénéficient de l'encadrement d'animateurs de l'IDSU (Insertion et Développement Social Urbain) de la ville pendant certaines plages horaires.

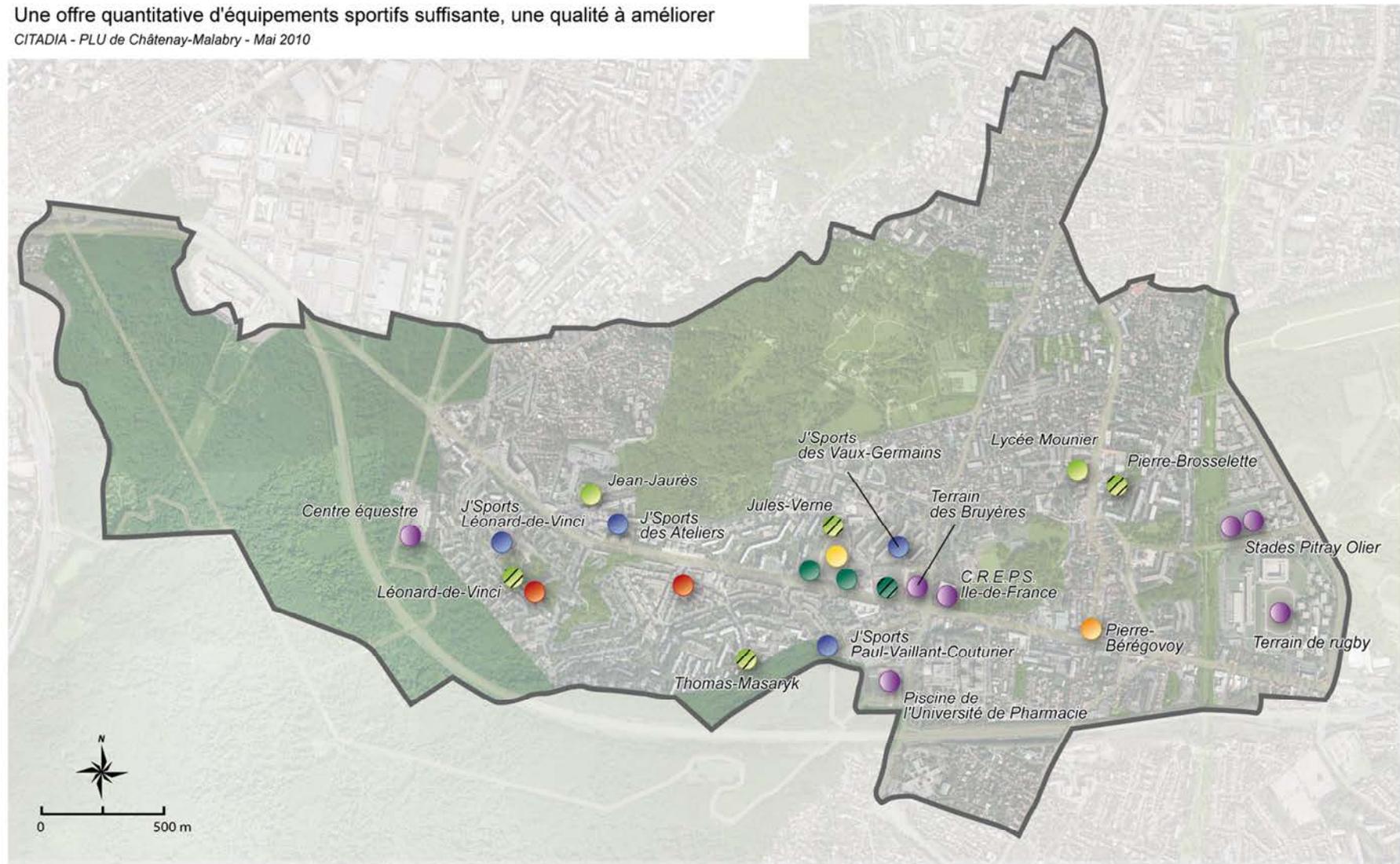
Les gymnases sont très utilisés par les scolaires et les habitants de la ville puisqu'ils sont utilisés entre 80% et 95% du temps. 2 ont plus de 50 ans, 1 a plus de 40 ans, 2 ont plus de 30 ans, 1 a plus de 10 ans. Du fait de leur date de construction, ces équipements sont pour la plupart dans un état très vétuste : gymnase Léonard de Vinci, gymnase Pierre Brossolette, gymnase Thomas Masaryk notamment.

Les projets qui concernent les équipements sportifs sont :

- la création d'un complexe sportif à la place du gymnase Léonard de Vinci qui va être démoli (création d'un gymnase avec gradins, d'un dojo, de nombreux locaux de rangements, de bureaux et de vestiaires),
- des travaux de réhabilitation au niveau du gymnase Pierre Brossolette,
- la couverture de 2 courts de tennis (livraison 1^{er} trimestre 2012).

Une offre quantitative d'équipements sportifs suffisante, une qualité à améliorer

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



- Boulodrome, Pétanque
- Courts de tennis (x10)
- Autre terrain de sport

- J'Sports
- Stade municipal

- Gymnase
- Espace omnisport

/// Equipements faisant l'objet d'un projet de réhabilitation, de reconstruction ou dont la qualité est à améliorer



6.4 Un large choix d'équipements socioculturels et de loisirs

La ville de Châtenay-Malabry dispose d'équipements socioculturels globalement récent et de qualité. Elle compte en effet :

- la bibliothèque Louis Aragon, équipement créé il y a plus de 30 ans mais dont la qualité est bonne et qui ne présente pas de dysfonctionnement,
- la médiathèque créée en 2003, équipement de qualité,
- le cinéma municipal le Rex qui a rouvert ses portes en 2005,
- le pôle culturel intercommunal qui comprend le théâtre de la Piscine et le Conservatoire de musique et de danse et qui est très récent.

2 musées existent à Châtenay-Malabry : le musée du Bonsaï et la Maison de Chateaubriand.

La ville de Châtenay-Malabry présente également un patrimoine historique intéressant dont certains éléments sont ouverts au public.

Par ailleurs, la ville de Châtenay-Malabry dispose de LEO dans les quartiers. Il s'agit de lieux d'écoute et d'orientation qui fonctionnent comme des maisons de quartiers ou de la jeunesse. A ceux-là s'ajoutent 5 accueils de loisirs qui sont ouverts les mercredis et pendant les vacances scolaires, du lundi au vendredi, aux enfants de 2 ans 1/2 à 11 ans.

Il existe aussi un cyber espace à la Rotonde.

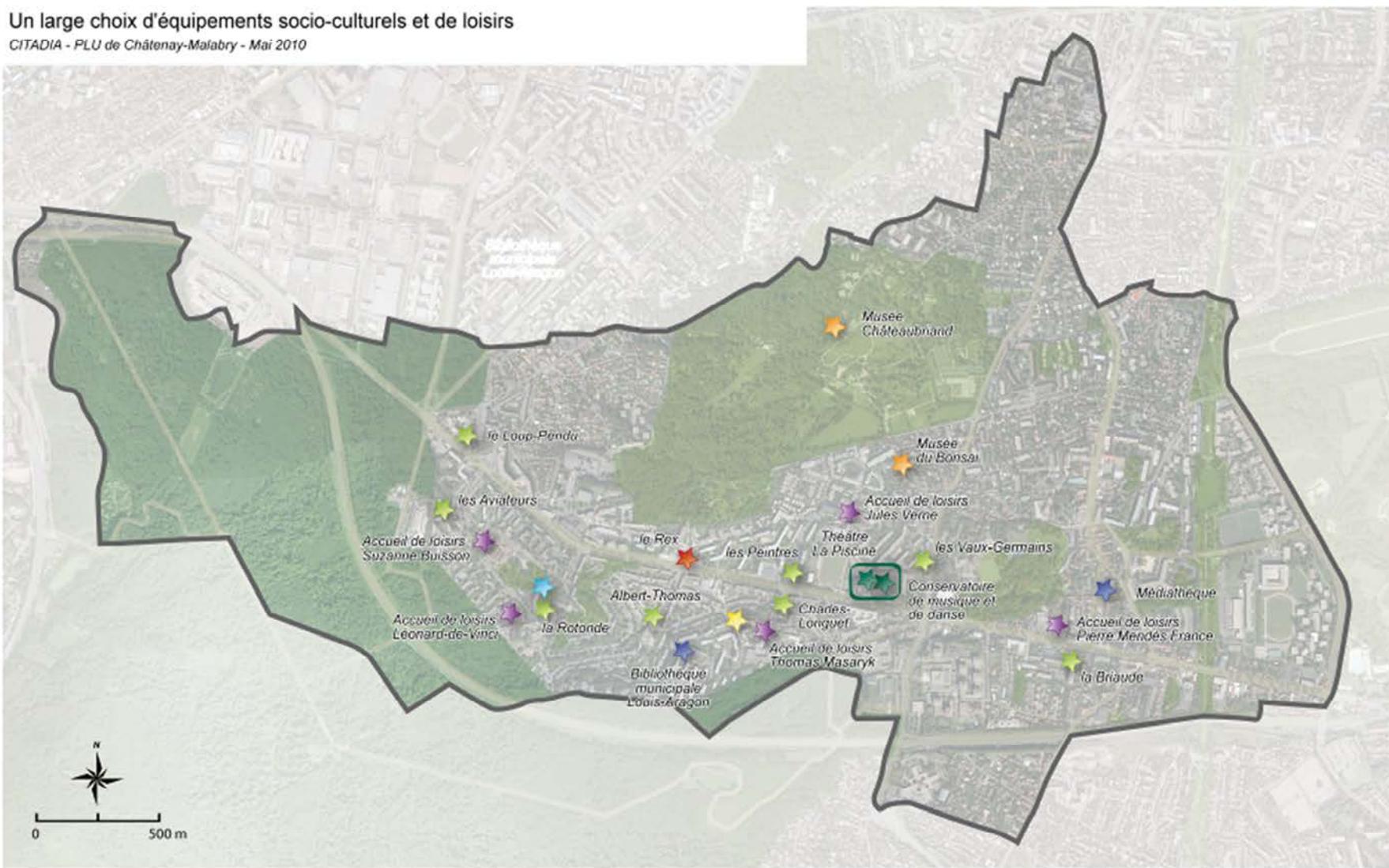
Enfin, il existe un centre socio-culturel Lamartine situé au niveau de la Cité Jardin mais qui devrait être reconstruit dès 2011.

Mis à part les équipements socioculturels de proximité situés dans les quartiers, les équipements culturels de la ville se situent pour la plupart au niveau de l'Avenue de la Division Leclerc. Cette concentration est en adéquation avec l'offre de transports collectifs qui de plus tend à être renforcée grâce à l'arrivée du tramway sur cet axe.

Les projets de la ville de Châtenay-Malabry en termes d'équipements culturels concernent essentiellement la création à moyen terme d'une maison des arts. Un site est pressenti pour l'accueil de cet équipement : le Pavillon Colbert situé rue Jean Longuet.

Un large choix d'équipements socio-culturels et de loisirs

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



- | | | |
|---|--|---|
|  Pôle culturel |  Accueil de loisirs |  Lieux d'Ecoute et d'Orientation |
|  Médiathèque et Bibliothèque |  Musée |  Centre socio-culturel Lamartine |
|  Cinéma municipal |  Cyber Espace | |

6.5 Équipements sanitaires

Il n'existe aucun hôpital, ni clinique sur le territoire communal de Châtenay-Malabry mais les habitants ont la possibilité de se rendre à l'hôpital intercommunal Marie Lannelongue situé au Plessis Robinson ou à l'hôpital Beclère à Clamart. Par ailleurs il existe un équipement privé d'envergure à proximité (hôpital privé d'Antony).



Clinique l'Amandier
57, Avenue de la Division Leclerc

Les équipements présents dans la commune sont :

- un centre hospitalier de jour spécialisé dans la lutte contre les maladies mentales, dépendant de l'établissement public de santé psychiatrique Érasme d'Antony,
- un centre médico-psychologique pour enfants et adolescents dépendant du centre hospitalier spécialisé Érasme d'Antony,
- une clinique « l'Amandier » (132 lits) : les services qui y sont offerts, sont : soins de suite en cancérologie, soins en gériatrie, soins polyvalents, kinésithérapie, diététique,
- un centre de planification et d'éducation familiale,
- un centre de protection maternelle et infantile,
- un centre de placement familial socio-éducatif.

Le schéma régional d'organisation sanitaire de la région Île-de-France de 3^{ème} génération (SROS3) couvre la période 2006 - 2011. Le SROS est fondé sur une régulation de l'activité sanitaire et non plus sur une programmation des lits. Il détermine, en s'appuyant sur l'évaluation des besoins de santé de la population, la répartition territoriale des activités et des équipements lourds soumis à autorisation.

Il définit de grandes orientations et objectifs :

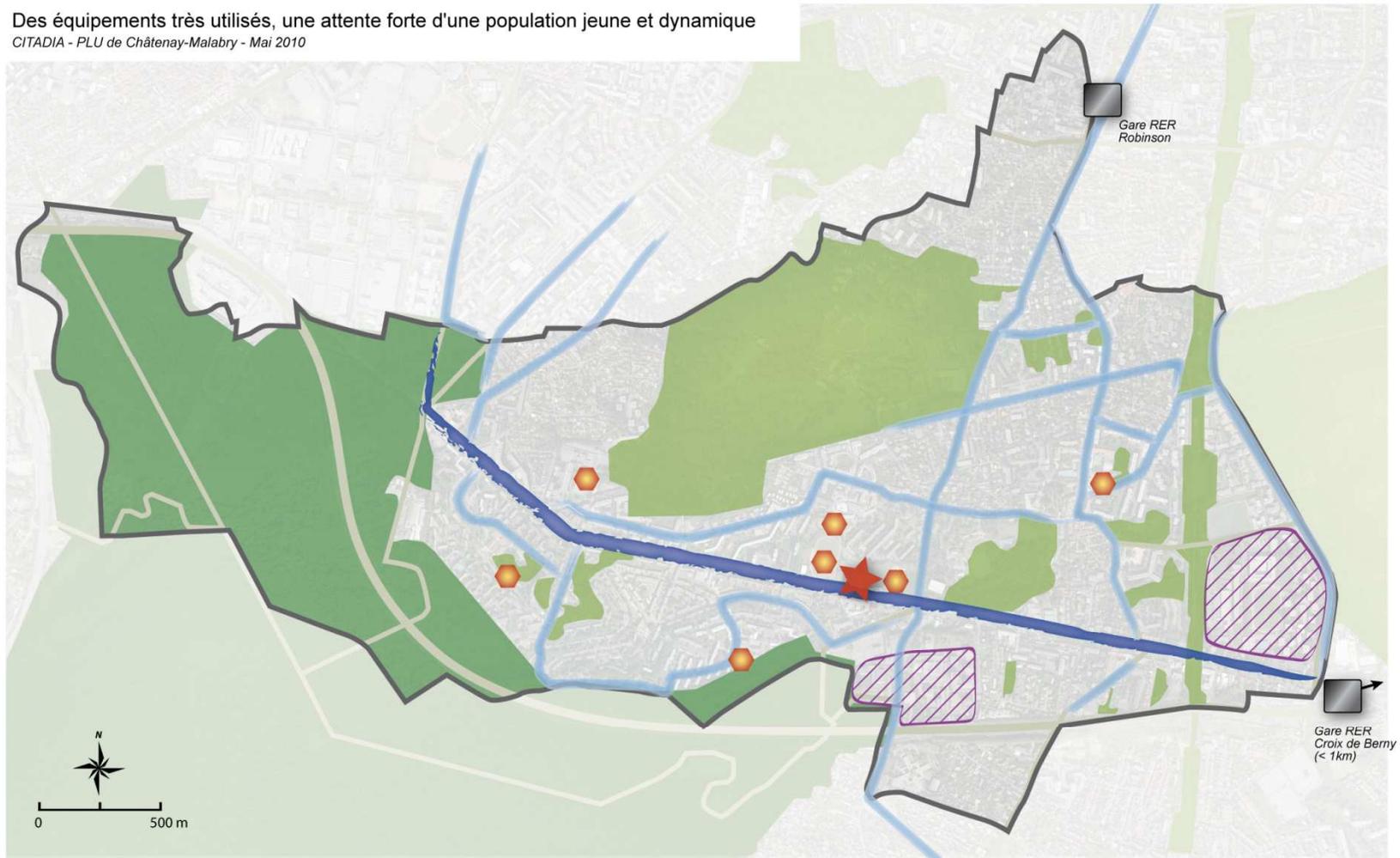
- la recherche d'une meilleure fluidité dans le parcours des patients,
- équilibre entre activités spécialisées et polyvalente, amorce d'une prise en compte du vieillissement de la population et de la fréquence des polyopathologies,

- une intégration plus forte entre les différentes dimensions du soin (technique, relationnelle ou sociale) ainsi qu'entre la prévention, le dépistage et les soins,
- la construction de relations plus étroites entre les acteurs hospitaliers en intra-hospitalier - tout au long de la chaîne de soins - d'une part, et en extra-hospitalier avec les autres soignants, notamment ceux qui contribuent au maintien ou au suivi à domicile.

6.6 Synthèse et enjeux

THEMATIQUES	ATOUTS / POTENTIALITÉS	FAIBLESSES / CONTRAINTES	ENJEUX
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De nombreux projets pour augmenter l'offre quantitative d'équipements de la petite enfance ; ▪ Une offre scolaire du primaire riche et susceptible de s'adapter aux besoins (groupes scolaires), des projets de réhabilitation en cours ; ▪ Des équipements sportifs à la hauteur d'une ville de 32 000 habitants et très fréquentés ; ▪ Des équipements culturels qui renforcent l'attractivité de la ville ; ▪ Des équipements sanitaires d'envergure sur le territoire même si la ville ne compte pas d'hôpital (un hôpital au Plessis Robinson, un à Antony et l'hôpital Béclère de Clamart) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre d'équipements de la petite enfance à accroître ; ▪ Des gymnases vieillissants et une offre qualitative médiocre ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper la réalisation des projets urbains de la ville en y intégrant la réalisation d'équipements de proximité (mixité fonctionnelle) ; ▪ Améliorer la qualité de l'offre d'équipements sportifs en prenant en compte les projets de réhabilitation des gymnases (Vinci, Brossolette...); ▪ Mettre en œuvre les projets qui permettront de compléter l'offre en matière d'accueil de la petite enfance et d'atteindre l'objectif communal (+ 200 enfants accueillis en 2014) ; ▪ Privilégier la construction d'équipements publics à haute qualité environnementale lors des nouvelles réalisations. ▪ Soutenir le développement du pôle culturel à Châtenay-Malabry qui participe au renforcement de l'attractivité de la CAHB. ▪ Maintenir l'excellence reconnue du lycée Mounier

Des équipements très utilisés, une attente forte d'une population jeune et dynamique
 CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



AMELIORER L'OFFRE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE D'EQUIPEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

-  Prendre en compte les projets de réhabilitation d'équipements sportifs
-  Soutenir le développement du pôle culturel intercommunal

DEVELOPPER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE EN ACCORD AVEC LES PROJETS DE NOUVEAUX LOGEMENTS

-  Aménager une centralité linéaire multifonctionnelle le long du futur tramway qui n'oublie pas les équipements et services
-  Prévoir la possibilité d'accueil d'équipements publics sur les grandes emprises mutables à plus long terme

CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

-  Garantir l'accessibilité des équipements par le réseau de bus urbain y compris en horaires atypiques
-  Privilégier la construction d'équipements publics à haute qualité environnementale

7 Synthèse générale

La ville "vécue"

- ↪ Une population en augmentation depuis 1980, globalement jeune malgré une augmentation récente de la part des personnes âgées, et marquée par une nette diminution de la taille des ménages.
- ↪ Un rythme de construction neuve encore dynamique dans un contexte de tension du marché immobilier et de raréfaction du foncier disponible ; néanmoins le départ annoncé de l'Ecole Centrale et de la Faculté de Pharmacie va constituer une opportunité exceptionnelle de renouvellement urbain.
- ↪ Une offre en équipements complète et attractive malgré des remises en état à prévoir (équipements sportifs).

La ville "active"

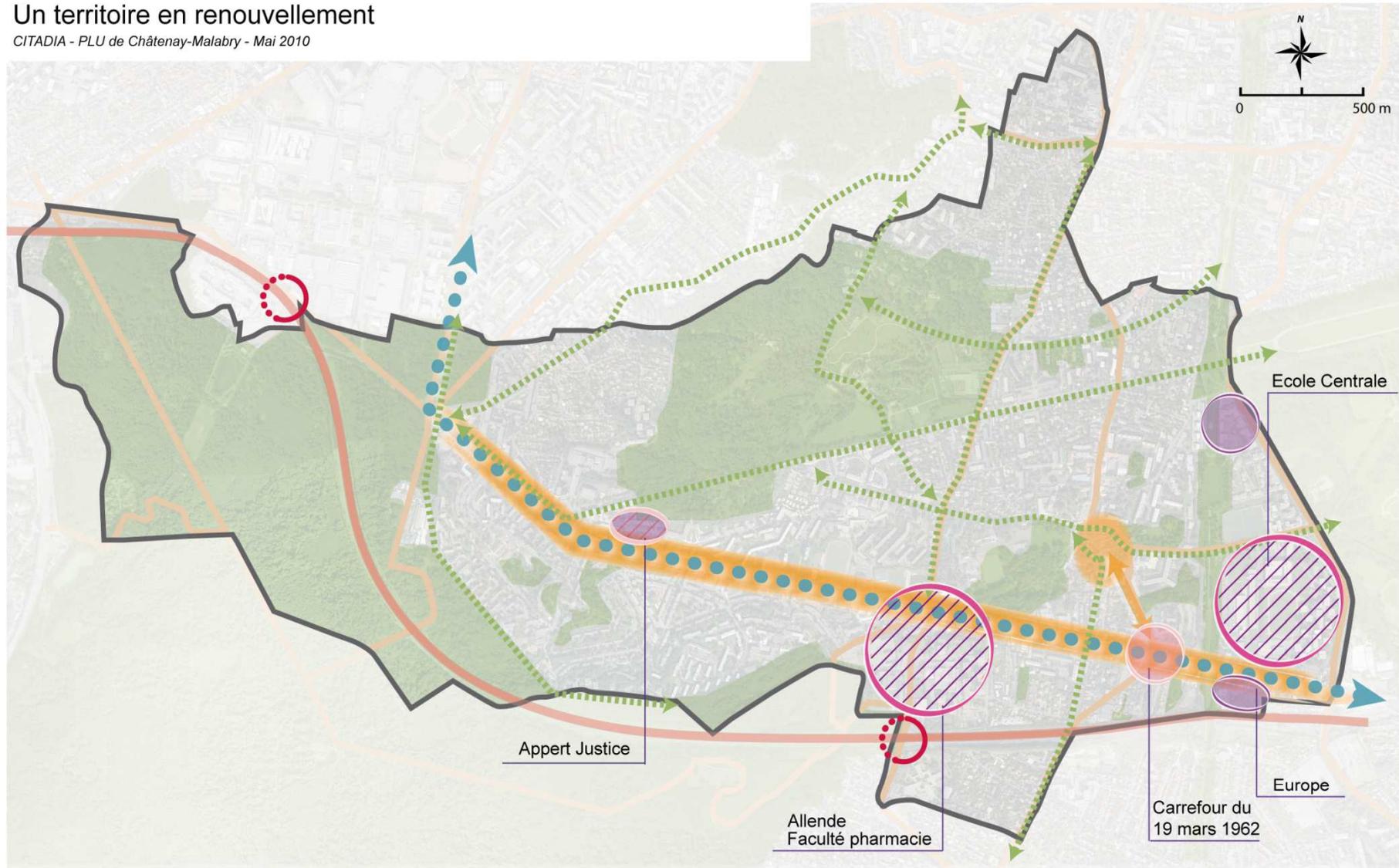
- ↪ Un territoire à l'écart des gares RER mais bénéficiant néanmoins d'une bonne desserte grâce à des réseaux de bus performants et des accès routiers d'envergure en cours de renforcement ; cette desserte devrait par ailleurs être améliorée par le projet de tramway sur l'axe de l'avenue de la Division Leclerc, projet qui aura un impact profond sur la restructuration du territoire et l'évolution de la morphologie urbaine sur le tracé concerné.
- ↪ Dans une commune encore vécue comme résidentielle et contrainte par la présence de pôles d'activités concurrentiels proches, une volonté d'impulser un développement économique à travers la dynamisation du petit commerce, la requalification ou le développement de plusieurs secteurs ainsi que les mutations possibles le long du tracé du futur tramway.

La ville "verte"

- ↪ Malgré des coupures physiques importantes qui entravent le fonctionnement du territoire, un cadre de vie agréable renforcé par la présence d'espaces verts étendus et de la Coulée Verte.
- ↪ Une bonne qualité des services d'eau potable, d'assainissement et de collecte/traitement des déchets.
- ↪ Une prise de conscience des problématiques énergétiques concrétisée par le Bilan Carbone effectué en 2009, la démarche Agenda 21 et des projets ambitieux.
- ↪ Des risques naturels et technologiques et des nuisances encadrés à surveiller.

Un territoire en renouvellement

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Mai 2010



SECTEURS MUTABLES OU EN COURS DE MUTATION

-   Secteurs de potentiel économique/ d'accueil de logements
-  Secteurs d'accueil d'habitat et d'activités

QUESTIONNEMENTS

-  Quel scénario d'évolution sur la Faculté de Pharmacie et l'Ecole Centrale ?
-  Quel potentiel de mutation des abords de la RD986 en liaison avec la mise en place du tramway ?
-  Quel développement de l'attractivité commerciale du centre ville en liaison avec l'évolution de la RD 986 ?

PROJETS

-  Tramway
-  Echangeur complet
-  Maillage de liaisons douces à développer