



# PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CITE JARDIN DE LA BUTTE ROUGE COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

---

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

*Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

## LES SIGNATAIRES

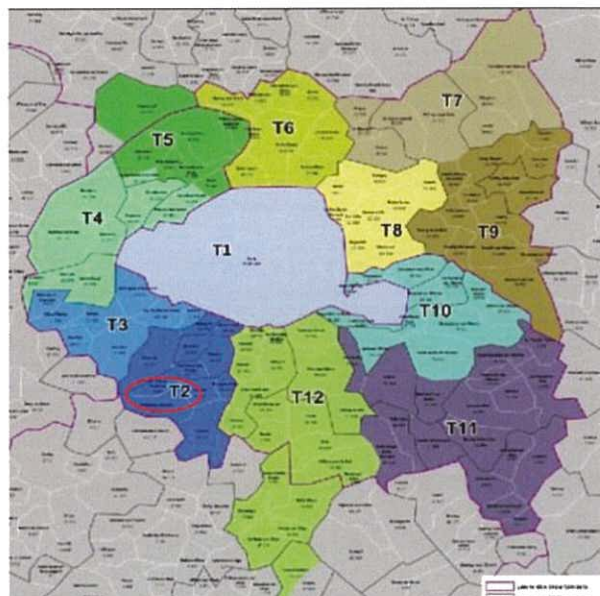
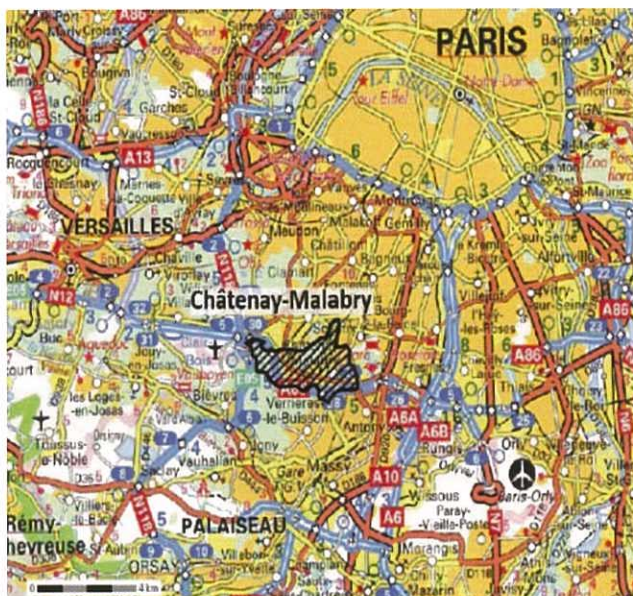
- *L'Etat représenté par le Préfet des Hauts-de-Seine*
- *L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU » représenté par le Préfet des Hauts-de-Seine*
- *L'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, représenté par Monsieur Jean-Didier Berger, Président*
- *La Commune de Châtenay-Malabry, représentée par Monsieur Georges Siffredi, Maire*
- *Hauts-de-Seine Habitat, représenté par Monsieur Damien Vanovershelde, Directeur Général*
- *La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Patrick Delvoye, Directeur territorial*

# PREAMBULE

## Historique et contexte général du projet

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par la délégation territoriale de l'ANRU en juin 2016 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

### 1. Un projet à l'échelle métropolitaine



Châteaufort-Malabry – à l'échelle métropolitaine

Intégrée à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, Châteaufort-Malabry, est une commune de **32 800 habitants** qui s'étend sur une superficie de **635 hectares** dont la moitié est composée d'espaces verts.

Elle bénéficie d'un **environnement paysager exceptionnel**, en limite de la Vallée de la Bièvre, profitant du Parc de la Vallée aux Loups et de la forêt domaniale de Verrières, ponctué de fortes variations topographiques, tout en étant au cœur d'une **dynamique métropolitaine** avec notamment sa traversée par le tramway (T10)

Au plan urbain, Châteaufort-Malabry se caractérise par une vocation résidentielle dominante et une diversité de ses tissus urbains répartis dans un territoire à la topographie et au paysage boisé marqués (vallée de la Bièvre, coteaux, plateaux...)

Dans le cadre de son PLU adopté en 2012, la ville de Châteaufort-Malabry s'est fixée pour objectifs de renforcer son attractivité par une diversité fonctionnelle tout en affirmant l'identité châtenaisienne de « Ville Parc » en développant un projet urbain durable l'appui du projet de tramway T10, dont la mise en service est programmée pour 2021, par un projet de développement économique favorisant la mixité fonctionnelle et un travail de « coutures urbaines » pour relier les quartiers isolés entre eux et notamment la Cité Jardins en sont les premières concrétisations.

La Commune s'inscrit dans les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) qui fixe 1170 logements/an à produire à horizon 2025 sur la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB) dans le cadre de son PLH approuvé le 13 février 2015, la contribution de Châteaufort-Malabry avec 900 logements à construire sur 2015-2020 est donc ambitieuse et importante.

Handwritten blue ink marks: a checkmark, the number 16, and the letters TR.



## 2. La Cité-jardin de la Butte Rouge : un des premiers éco quartiers mais une situation insulaire

En 1919, est lancé le concours international d'idées pour un plan d'aménagement et d'extension de Paris. Les architectes De Rutté, Bassompierre, Sirvin et Payret-Dortail proposent de créer la cité-jardin du Grand Paris en banlieue Sud. En 1920, l'Office départemental d'HBM de la Seine confie aux architectes Bassompierre, de Rutté et Arvidson (puis Sirvin) la réalisation d'une Cité-jardin à Châtenay-Malabry. Le paysagiste André Rioussé prendra part au projet et à sa réalisation jusqu'en 1952.

La Butte Rouge, Cité-jardin du Grand Paris fut un quartier expérimental, enchâssé dans la forêt de Verrières.

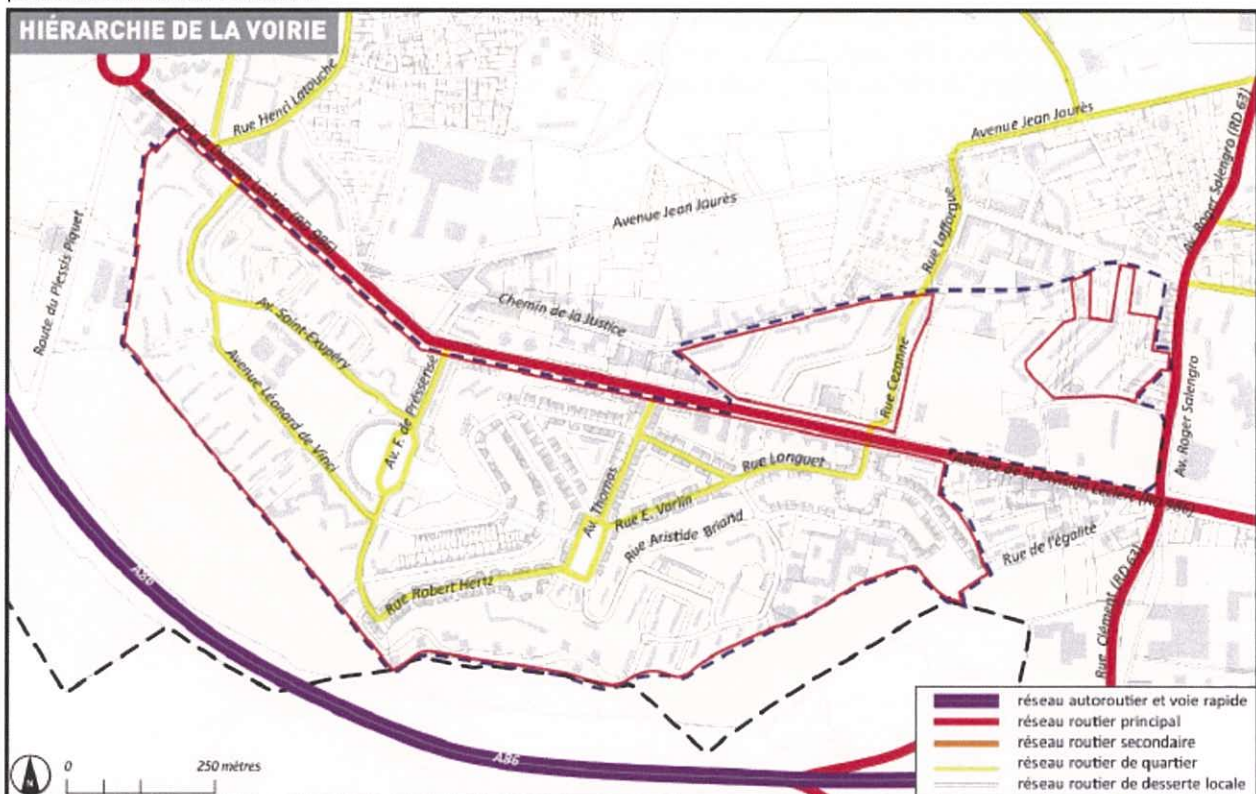
Sa partie la plus ancienne souffre encore aujourd'hui de cet isolement spatial renforcé par une situation topographique qui la place en contrebas de l'avenue de la Division Leclerc.

Le secteur dit « des Peintres » construit dans les années 60 de l'autre côté de l'avenue souffre également de ce manque d'« accroche » à la ville par une structure urbaine déconnectée de la structure traditionnelle.

## 3. Un enjeu d'accessibilité : l'avenue de la Division Leclerc support de la dynamique de développement châtenaisienne et du futur tramway T10

Même si le choix du site de la Cité-jardin la situait à l'écart de la ville, cette localisation le long de l'ancienne route de Versailles avait pour but d'en assurer sa parfaite accessibilité routière.

Cet axe est cependant aujourd'hui une coupure dans le fonctionnement de la ville en raison d'un basculement topographique. De plus, la desserte interne de la Butte Rouge est peu hiérarchisée et maillée notamment depuis ses 4 points d'entrée sur l'avenue.



L'isolement de la Cité-jardin provient également de son éloignement des dessertes de transports en commun lourd.

Aussi, la mise en service du tramway T 10 en 2021 va enfin lui apporter une desserte en TC lourd : 3 à 4 arrêts permettront de la desservir : **l'accessibilité à ces arrêts est donc un enjeu majeur pour un site de 70 ha à la topographie chahutée.**

Handwritten notes and a page number '3' are visible at the bottom right of the page.



a. D'ouest en est le long de l'avenue de la Division Leclerc : un processus de redynamisation urbaine engagé par la Ville depuis 20 ans

- LE SITE APPERT JUSTICE : le programme développe 40 000m<sup>2</sup> pour moitié de logements et pour moitié de tertiaire/commerces, ainsi que plusieurs aménagements et requalification d'espaces publics.
- « LE BUSINESS PARC » : Le départ de la Faculté de Pharmacie de Châtenay-Malabry, annoncé pour 2020, libérera un ensemble foncier de 13 hectares. La ville y projète un « Business Parc » au programme prévisionnel compris entre 120 700 m<sup>2</sup> et 134 500 m<sup>2</sup> de SDP majoritairement constitué de bureaux pour activer un processus de développement économique en lien avec la dynamique du tramway
- LE SECTEUR ALLENDE : Ce secteur opérationnel est l'amorce du Business Parc en développant un programme de 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux et logements.
- LE SITE DE L'ÉCOLE CENTRALE : sur ce site de 18 ha. La ville projète un éco-quartier à dominante résidentielle qui apportera une nouvelle image à l'entrée de ville dont la programmation est de 154 000 m<sup>2</sup> de logements, 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 15 000 m<sup>2</sup> de commerces et les équipements publics nécessaires à ces nouveaux habitants.
- LE SITE EUROPE : face au site de l'école Centrale sont prévus 12 000 m<sup>2</sup> environ de bâtiments tertiaires et commerces.

#### 4. Un enjeu de mixité résidentielle et fonctionnelle

La requalification urbaine de la Cité-Jardin de la Butte-Rouge doit apporter une diversité résidentielle pour ce quartier de 4 000 logements sociaux : comment introduire une diversité résidentielle ? promouvoir des parcours et une offre résidentielle adaptés ? Plusieurs leviers devront être explorés en particulier la démolition. Le ou les projets qui seront défini(s) à l'issue de ce protocole devront s'inscrire dans un projet de requalification urbaine pré-opérationnel.

*Cette importante dynamique urbaine ne doit laisser « en creux » ou à l'écart ni les habitants actuels ou futurs ni le patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat. La Ville de Châtenay-Malabry et Hauts-de-Seine Habitat souhaitent mettre en perspective l'évolution de ces quartiers avec un objectif de cohérence et d'équilibre, en termes de programmation urbaine et économique, de formes et de fonctionnalités urbaines.*

## Article 1. Quartier d'intervention

### 1.1 Localisation du quartier de la Butte Rouge



Handwritten notes: N, N, 16, 14



→ **UNE ENTITE PATRIMONIALE EXEMPLAIRE PARCE QUE GLOBALE : UN QUARTIER INDISSOCIABLE**

« Une pièce urbaine majeure marquée par une identité de quartier » c'est ainsi que l'étude patrimoniale réalisée par le groupement BDAP-in Folio-Ville Ouverte qualifie la Cité-jardin de Châtenay-Malabry.

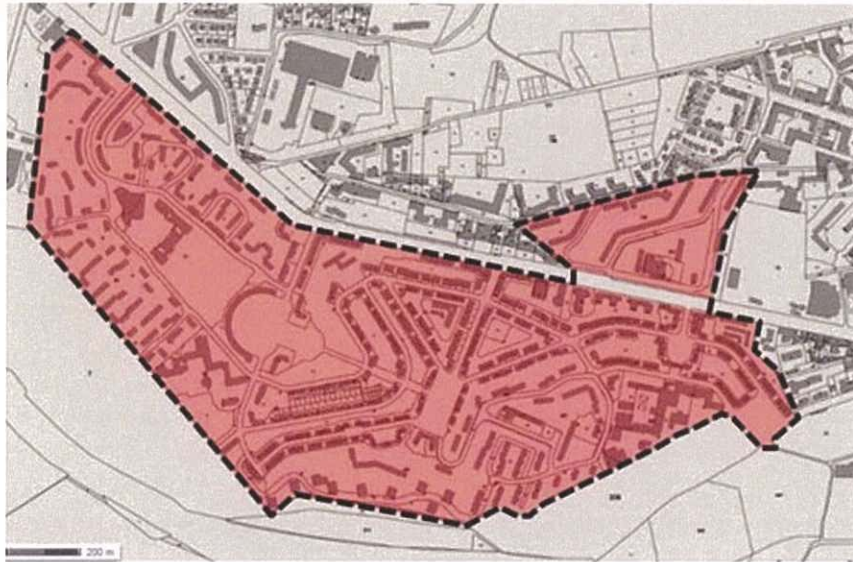
En effet, ce patrimoine urbain, paysager et architectural construit entre 1931 et 1965 présente une forte cohérence qui lui permet d'être une référence internationale dans le mouvement des cités jardins dont la composition urbaine historique a constitué le cadre à partir duquel se sont déclinées les différentes tranches de construction jusqu'en 1980.

C'est un quartier à part entière dans Châtenay-Malabry mais également pour ses habitants.

→ **UNE EVOLUTION QUI DOIT ETRE REFLECHIE DANS LA GLOBALITE DU QUARTIER POUR GARANTIR L'EQUILIBRE ET LA COHERENCE DES PROJETS ET DES ACTIONS.**

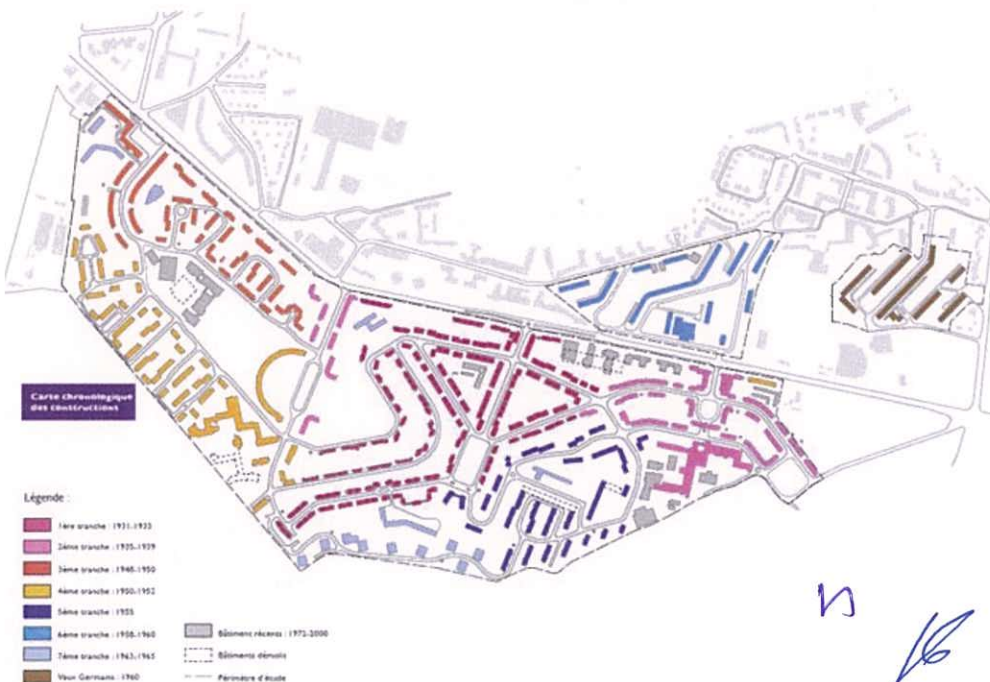
« Remettre à niveau » la Cité-jardin nécessite de réfléchir et d'intervenir dans sa globalité. Les premières études engagées vont dans ce sens d'autant que les caractéristiques sociales ne diffèrent que de très peu entre les secteurs Est et Ouest.

Le présent protocole porte donc sur un périmètre plus large que celui du QPV, le périmètre de la Cité-Jardin.



## 1.2 Eléments de diagnostic

### 1. Une valeur patrimoniale de la Cité-Jardin qui s'exprime au niveau de l'ensemble urbain, paysager et architectural



La construction de la Cité-jardin de la Butte Rouge s'est étalée sur environ 50 ans depuis les années 20 et a donc fortement marqué le paysage urbain de la commune tout en empruntant à chaque époque son vocabulaire architectural et urbain

La Butte-Rouge est un des lieux emblématiques de la politique de construction de logements sociaux sous les auspices de l'Office Départemental d'HBM de la Seine présidé par Henri Sellier. Inspirée

par le mouvement des Cités-jardin, elle n'en demeure pas moins une œuvre tout à fait singulière. Sa conception révèle une grande attention à la topographie appuyée, accompagnée par une stratégie paysagère d'une grande richesse : la Cité jardin est enchâssée dans la forêt de Verrières.

Conformément aux principes originels du mouvement des cités-jardin, une **grande place est accordée à la nature** : alignement d'arbres, jardins familiaux, pelouses arborées, arbres remarquables

Le contact avec la forêt de Verrières au sud renforce cette **omniprésence du végétal** mais questionne cependant sur le rapport que peut entretenir un quartier urbanisé avec la lisière d'une forêt à l'écart des centres d'animation de la Ville.

Le quartier des Peintres, d'une superficie de 6 ha, bien qu'intégré au plan d'aménagement de la Butte Rouge présente des caractéristiques urbaines différentes. Orienté sur un site plein sud, l'implantation des bâtiments exploite au mieux la topographie. Cependant, la vitrine qu'il offre sur l'avenue est, du fait d'implantations commerciales plus récentes, déstructurée.

## 2. L'un des premiers Eco quartiers historiques du « Grand Paris »

La Butte Rouge est sans doute l'un des premiers éco quartiers historiques du « Grand Paris » dont les principes fondateurs doivent être réexaminés à l'aune de leur pertinence, des évolutions des modes de vie et des approches contemporaines en matière de développement durable.

Gestion des déchets, production d'énergies renouvelables, campagne en ville, gestion des eaux de pluie, confort intérieur, équipements de proximité ; tels sont les enjeux pris en compte dans l'aménagement d'un quartier de 3 600 logements dès les années 1930 cependant les dispositifs techniques notamment mis en œuvre ne sont aujourd'hui plus adaptés, ou sont dégradés voire abandonnés.

On y retrouve en effet un certain nombre de « cibles » des référentiels de labellisations actuels : insertion au site, végétalisation, dispositifs hydrauliques (fontaines), système de valorisation des ordures ménagères via une chaufferie alimentant la piscine ..., certaines à l'inverse, comme la performance thermique, la non mixité (sociale et programmatique) sont « sous performantes » et deviennent donc des objectifs prioritaires à atteindre.

## 3. Des dysfonctionnements urbains et fonctionnels qui participent à la dégradation de l'image de la cité jardin

Outre son isolement géographique historique, le quartier rencontre de nombreux dysfonctionnements qui influent négativement sur son attractivité.

Ils résultent pour la plupart de l'usage et du confort des logements : plus particulièrement au plan thermique.

La mauvaise qualité des logements réduit leur attractivité. Ce sont donc des populations captives et les moins fortunées qui habitent le quartier. La Butte Rouge subit donc un processus de paupérisation sociale.

En outre, les logements ont pour beaucoup de petites surfaces (inférieures aux standards actuels) correspondant à des quittances de loyer faibles.

La mono occupation sociale, une inadéquation avec les normes actuelles, voire une perte d'attractivité de l'offre de logements sociaux questionnent ce qui pourrait à terme dégrader l'intégrité et la qualité urbaine, sociale et paysagère de ce quartier voulu comme remarquable lors de sa conception.

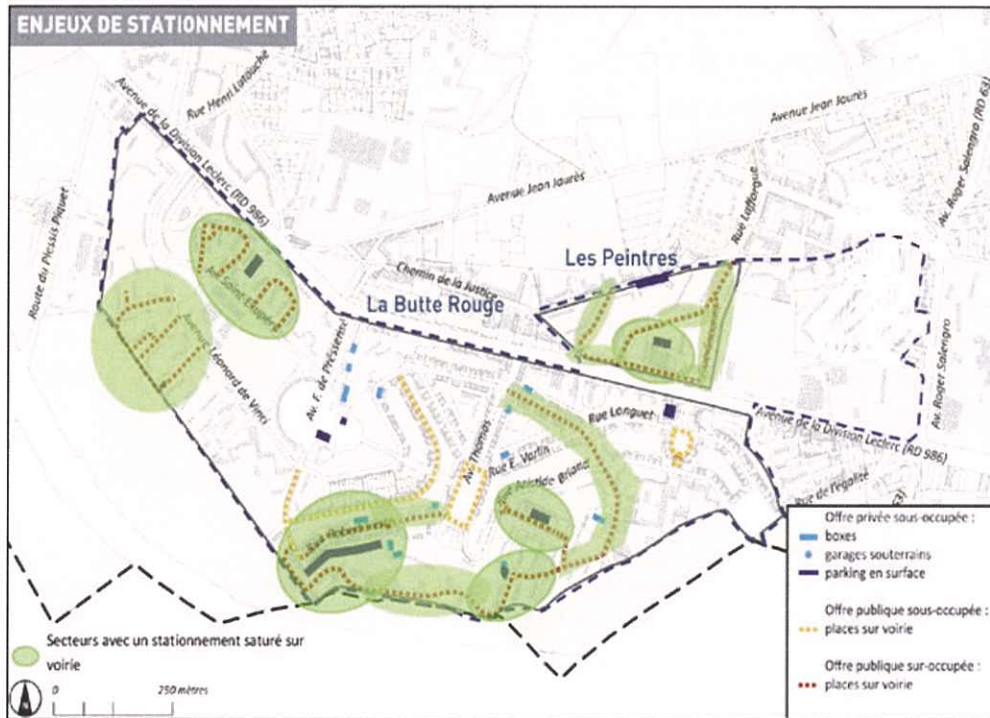
W r / 14



## → UN STATIONNEMENT QUANTITATIVEMENT INSUFFISANT ET QUI ENVAHIT LES ESPACES COLLECTIFS

- **Une offre faible par rapport au nombre de logements :**

- 1 260 places de stationnement privé pour 4 000 logements soit 0,31 places par logement inférieur au taux de motorisation du quartier : 0,8 véhicule par logement.
- 350 places boxées
- 340 places occupées illicitement la nuit : 7 secteurs de congestion identifiés :



## 4. Un phénomène de paupérisation progressive des résidents

### → UNE POPULATION JEUNE : 43 % ONT MOINS DE 30 ANS

Il est caractérisé par une population jeune. En effet, en 2010, la tranche 0-14 ans représentait 23,4% de la population de la Cité-jardin, celle des 15-29 ans 19,6%, soit 43% d'habitants de moins de 30 ans. En revanche, le quartier de la Cité-jardin ne comptait que 6,1% de 75 ans ou plus (Insee RP 2010).

### → UNE CONCENTRATION DE MENAGES FRAGILES

Sur les 2 916 ménages recensés dans le secteur, 1 210 sont monoparentaux, soit une part de 41,5%

### → LES INDICES D'UNE PRECARITE IMPORTANTE

- **Une population faiblement diplômée : 46,8 %** des personnes non diplômées de la ville habitent sur le quartier contre 7 % des personnes titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur long
- **Un taux de chômage élevé : 15%** contre 10% à l'échelle communale et 9% à l'échelle des Hauts de Bièvre. 35,4 % des 15 à 64 ans demandeurs d'emploi catégorie A, B ou C de la ville habitaient le quartier de la Cité-jardin
- **27,6 %** d'employés à temps partiel concernés dans le quartier
- **Un revenu médian de moitié inférieur à celui observé sur la commune:** le revenu médian par UC par IRIS était compris entre 12 683 € et 14 213 € sur le quartier (23 665 € sur la commune).
- **Une surreprésentation des bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle (CMU) :** En 2010, 697 habitants de la Cité-jardin étaient bénéficiaires de la CMU, soit 57% (source CAF).

10

W 10 TF 7

→ **DE NOMBREUX ALLOCATAIRES CAF**

- Entre 25 et 30% dont le revenu est constitué au moins à 50% de **prestation sociales**
- Entre 15 et 20% dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales
- Entre 20 et 25% perçoivent le **RSA**
- entre 60 et 70% perçoivent **les aides personnelles au logement**
- 65% perçoivent **une allocation logement**

\*(SOURCE : COMMISSARIAT GENERAL A L'ÉGALITE DES TERRITOIRES RAPPORT 2014)

## 5. La nécessaire évolution du parc de logements : organiser un parcours résidentiel dans un cadre diversifié et améliorer le niveau de confort dans le parc social.

Le programme local de l'habitat (PLH), arrêté en conseil communautaire en février 2015 marque l'ambition de développement en matière de logements à l'échelle de l'intercommunalité et de la commune de Châtenay-Malabry, avec un objectif de construction de 900 logements sur la durée du PLH (2015- 2020) soit 150 logements par an, dont 8% de logements locatifs sociaux.

Ce qui représente sur les Hauts-de-Bièvre 1 170 logements, un objectif supérieur à la production effective de 1 021 logements/an entre 2008 et 2013.

Ces ambitions rejoignent les attentes de l'Etat dans le cadre de la TOL relative au Grand Paris.

Le PLH prévoit également de :

- Faciliter la réalisation des parcours résidentiels sur la ville en poursuivant la diversification de l'offre en logements (la moitié des résidences principales étant en locatif social) ;
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier de la Butte Rouge en l'exonérant du surloyer de solidarité ;
- Envisager une opération de requalification urbaine de la Cité-Jardin en visant l'amélioration des conditions de vie des habitants.

A Châtenay-Malabry la mixité est atteinte dans tous les quartiers de la ville (ZAC des Friches, Mouilleboeufs, Briaude et en Centre-ville) à l'exception de la Cité-jardin qui représente près de 1/3 de la population communale.

### → **UN MANQUE DE MIXITE FLAGRANT ACCENTUE PAR UNE FAIBLE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : LA CONCENTRATION DE 4000 LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE**

**57 % des logements sociaux de la commune**

**98% du parc de logements dans la Butte Rouge est social et propriété de Hauts-de-Seine Habitat**

Si l'attractivité est plutôt positive pour les ménages logés dans le parc social, la faiblesse de leur revenu les rend captifs du logement social.

La mise en vente du nouveau projet de construction d'une résidence en accession sociale démontre que l'attractivité est plutôt négative pour les ménages extérieurs candidats à l'accession (surtout s'ils sont de Châtenay-Malabry).

### → **L'OBJECTIF DE MIXITE EST DONC FONDAMENTAL POUR REDONNER ATTRACTIVITE ET RAYONNEMENT A LA CITE-JARDIN**

### → **DE PETITS LOGEMENTS AUX SURFACES SOUVENT INFERIEURES AUX STANDARDS ACTUELS**

Le quartier représente 21% de la population châtenaisienne.

Le taux d'occupation (2,31) est sensiblement équivalent à celui observé sur la Ville mais avec des différenciations par sous-secteurs : faible (2,03) dans la partie centrale et historique (prédominance de très petits logements) et plus importante sur le quartier des peintres (2,86).



En outre, c'est un quartier qui a connu une croissance démographique puisqu'entre 1999 et 2010 le nombre de ménages a augmenté de 5% environ.

- Un tiers des logements est de type T 2 et 46% de type T3 dans la partie historique de la Cité-Jardin, tandis que le tiers des logements franciliens est composé de 4 pièces et + (selon le RPLS 2014)
- L'offre en T2 est concentrée dans les secteurs plus anciens : les rues Benoît Malon, Eugène Pottier et Robert Hertz, une partie des logements à l'aplomb de l'avenue de la Division Leclerc, le 1 rue Lamartine et la rue Barbusse
- Des surfaces de logement nettement inférieures aux standards en vigueur chez Hauts-de-Seine Habitat pour les nouveaux programmes : des T2 de 41 et 42m<sup>2</sup> (contre 45 à 50m<sup>2</sup>), des T3 de 53 et 55m<sup>2</sup> (contre 62 à 65m<sup>2</sup>) notamment.

### Surface moyenne des logements en m<sup>2</sup> par typologie

	Type 0	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Moyenne
Les Pavillons				63	70			66
M. Bastié			47	61	76	93		69
299 bis Div Leclerc		33	49	66	82			59
Thomas Longuet Barbusse	16	27	41	53	66	79	107	48
Les Aviateurs	23	31	46	60	74	89		58
Clotrier Schoelcher Berthelot		39	51	61	73	95	106	64
Cité des Peintres		30	42	57	72	84		62

➔ MALGRE SA QUALITE PATRIMONIALE, UN BATI QUI PRESENTE DES INADAPTATIONS D'USAGE ET DE L'INCONFORT

➔ De nécessaires améliorations techniques et de performances notamment environnementales.

La Cité-Jardin a été construite en 7 tranches (de 1931 à 1965). Chacune d'entre elle présente des spécificités architecturales et structurelles.

Une étude diagnostic a été conduite sur 13 bâtiments types ou exceptionnels (demie lune, tours, belvédère) pour chacune des étapes de construction afin d'apprécier la nature et l'ampleur des interventions à entreprendre pour résoudre les dysfonctionnements repérés.

Ces diagnostics ont porté sur :

- l'état structurel,
- la sécurité incendie,
- l'accessibilité,
- l'acoustique,
- la présence de plomb et d'amiante,
- l'hygrométrie,
- les performances thermiques

M

V TF B

Ces premières analyses ont mis en évidence les travaux qui à engager pour améliorer et adapter le patrimoine aux plans techniques et répondre aux engagements de Hauts-de-Seine Habitat au regard du Grenelle de l'environnement.

Il s'agira notamment d'intervenir sur :

- **l'amélioration des performances techniques des bâtiments** : les bâtiments sont en grande majorité classé D pour les consommations énergétiques PRIMAIRES et E pour les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement
  - **la résorption des problèmes hygrothermiques** : humidité consécutive à des travaux d'isolation antérieurement réalisés (problèmes de ventilation)
  - **la suppression de la présence de plomb et d'amiante** dans les parties communes
  - **l'amélioration des performances acoustiques** au sein des logements
  - **la réflexion sur la mise en accessibilité.**
- ➔ **UNE PROPRIETE FONCIERE REPARTIE PRINCIPALEMENT ENTRE LA VILLE DE CHATENAY-MALABRY ET HAUTS-DE-SEINE HABITAT**

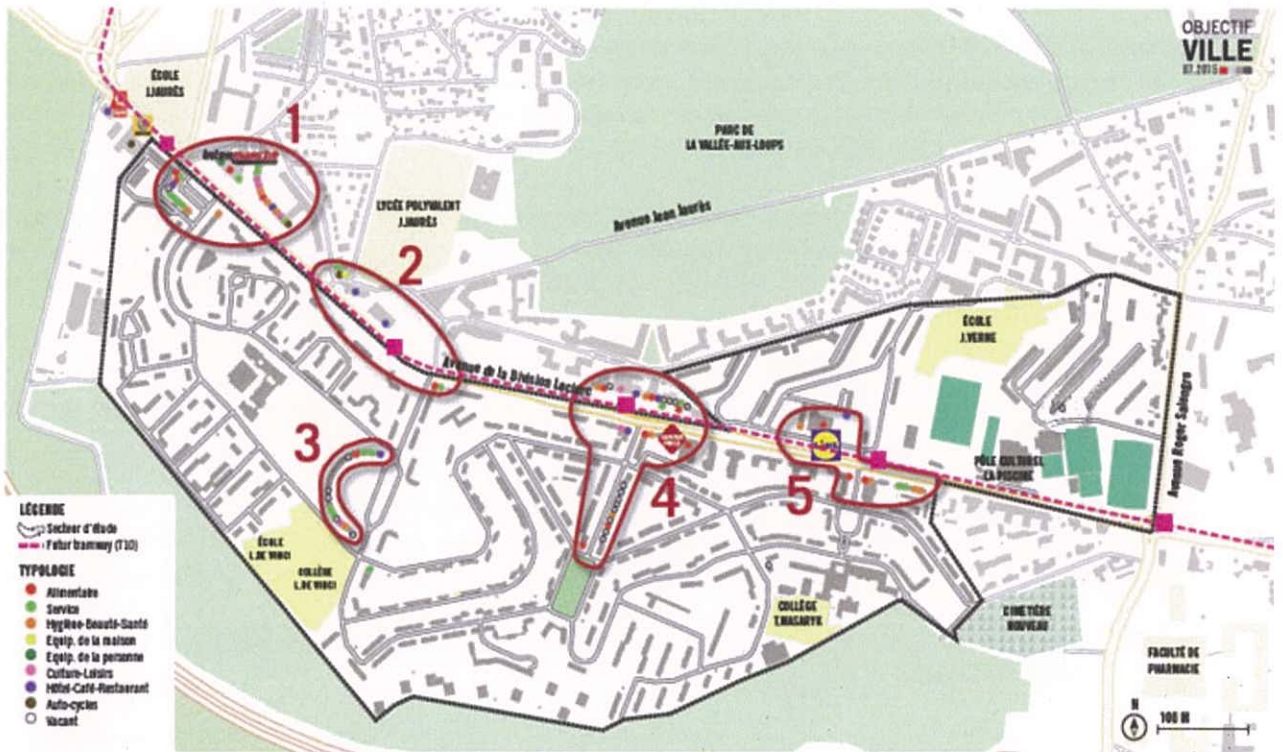


Handwritten initials: W, H, TK, /6



## 6. Une offre commerciale concentrée avenue de la Division Leclerc, des locaux vides au cœur du quartier

➔ L'OFFRE COMMERCIALE EST STRUCTUREE EN 6 POLES A LA COMMERCIALITE INEGALE



6 polarités ou regroupements de commerces distincts

1. Pôle Cyrano de Bergerac/Intermarché
2. Pôle Châteaubriand
3. Square Henri Sellier
4. Pôle Albert Thomas/Rex/Leader Price
5. Pôle des Peintres

➔ A L'ÉCHELLE DU QUARTIER

- 72 commerces en activité dont 40 propriétés de Hauts-de-Seine Habitat.
- En pied d'immeuble, ils sont principalement répartis le long des flux de l'avenue de la Division Leclerc.
- Une dominante de services (13 commerces soit 24% des locaux) : agence de voyage, distributeur automatique de billets, taxiphone, auto-école, pressing / laverie, ...
- Une offre alimentaire importante, comprenant 3 locomotives alimentaires ayant façade sur l'avenue de la Division Leclerc qui ne font pas partie du patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat ; Intermarché face à la place Cyrano, (1 500 m<sup>2</sup>), Leader Price à côté de la Mairie annexe (600 m<sup>2</sup>), Lidl dans le secteur des peintres (700 m<sup>2</sup>)
- complétée par plusieurs commerces d'alimentation spécialisée et des commerces de bouche (boucherie, boulangerie, alimentation exotique, alimentation générale)

L'offre concurrentielle située à 15 min en voiture est importante avec deux pôles commerciaux majeurs :

- Vélizy 2 (106 000 m<sup>2</sup> GLA) complété par l'Usine Mode et Maison (20 000 m<sup>2</sup> GLA)
- Le centre commercial Belle épine (140 000 m<sup>2</sup> GLA) assorti de Thiais Village (41 000 m<sup>2</sup> GLA).

Handwritten signatures and initials: "N TF" and "16".

→ A L'ECHELLE DU PATRIMOINE D'HAUTS-DE-SEINE HABITAT

Hauts-de-Seine Habitat est propriétaire de 40 cellules commerciales.

Elles sont occupées par une offre de service et alimentaire mais accusent une vacance de 27% nettement plus importante que sur le reste de l'offre commerciale du secteur.

Le long de l'avenue de la Division Leclerc, l'offre commerciale est relativement complète et diversifiée.

**A l'inverse, au cœur du quartier la vacance est importante : 15 des 40 locaux de l'Office sont vacants soit 38%.**

Ces locaux souvent peu adaptés aux usages commerciaux actuels : accessibilité, superficie, Hauteur sous plafond et de fait sont occupés par des activités, services ou associations.

**La vacance commerciale est particulièrement importante avenue Albert Thomas (8 locaux vides sur 11) cette vacance correspond à l'inadéquation de ces boutiques aux attentes des commerçants actuels : absence d'accessibilité PMR, arcades masquant les vitrines, faible Hauteur Sous Plafond (HSP), l'évolution de ces rez-de-chaussée devra être étudiée pour le devenir du patrimoine.**

→ UNE DISPARITE DE DYNAMISME SUR LES DIFFERENTES POLARITES COMMERCIALES : CIBLER LES POLARITES A ACTIVER

Un potentiel de développement existe, bien que relativement ténu, pour l'ensemble des pôles.

Il est à considérer avec prudence, en particulier sur le secteur des Peintres, au regard du renforcement de l'offre concurrentielle à l'Est (Centrale, Pharmacie) et des connexions que le tramway assurera avec les nouveaux quartiers.

→ L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE : UNE PISTE A DEVELOPPER LA COMMUNE : PREMIERES OPERATIONS TESTS A ENGAGER

Ce potentiel peut être complété par une offre relevant de l'économie sociale et solidaire qui permet la création d'emplois et d'activités par et pour les habitants.

La commune souhaite s'engager dans un processus de ce type de façon pragmatique et durable : c'est pourquoi pour répondre efficacement aux questions sur les programmes d'équipements et d'action sociale dans les secteurs de projets, elle souhaite que soient identifiés trois secteurs de « projets locomotives ».

La mise en place des « projets locomotives » permettra la conception de projets économiques et culturels à court terme, sans enfreindre la réflexion globale – plus longue - sur la rénovation urbaine d'ensemble.

Ces « projets locomotives » seront des sortes de « démonstrateurs » qui seront menés par la Ville sous forme d'appel à projets. Il peut être privilégié le renouvellement des équipements sur eux-mêmes et l'accueil des nouveaux équipements dans les locaux disponibles, qu'il s'agisse des locaux commerciaux vacants et sans potentiel commercial, ou d'autres locaux disponibles (tels que l'ex-PMI place François Simiand).

Des pistes programmatiques sont pressenties : rue de la mode, restaurants ESS, projets d'agriculture urbaine,....

W  
✓ / 11/12



## 7. Une offre en équipements importante mais une localisation dissuasive pour les châtenaisiens hors Cité-jardin

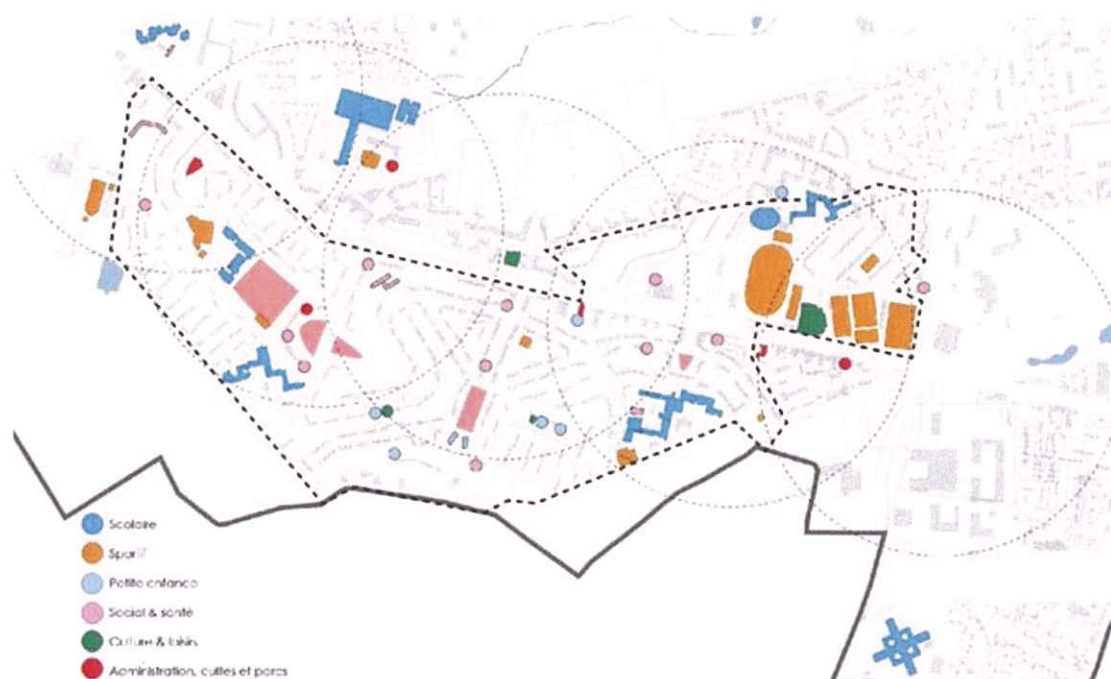
### → UN NIVEAU D'EQUIPEMENT ELEVE

Le périmètre d'étude est riche en équipements, ou proche de nombreux équipements à rayonnement communal comme le Pôle culturel la Piscine.

ils proposent une large palette: scolaire et petite enfance, sportif, culturel, social, administration et culte, offrant des services étendus par les habitants et sont d'une grande variété de rayonnement, entre l'hyper proximité et le rayonnement communal voire supra-communal et intègrent une grande diversité de locaux.

Le quartier compte 1 école maternelle, 1 école élémentaire, 1 groupe scolaire et 2 collèges 500 (Masaryk et Vinci) classés en ZEP depuis 1999. A proximité directe se trouve le Lycée technique Jean Jaurès.

La moitié établissements spécialisés petite enfance de la Commune



Carte des équipements du secteur d'étude & accessibilité 400m du T10

Des centres de loisirs sont associés aux groupes scolaires concernés et permettent d'apporter des services d'aide aux familles hors périodes scolaires.

### → MAIS UNE ATTRACTIVITE ET UNE UTILISATION QUI QUESTIONNENT L'INTEGRATION EFFECTIVE DU QUARTIER DANS LA COMMUNE

De nombreux équipements ont vocation à rayonner au-delà du périmètre d'étude et à attirer ainsi des populations issues des autres quartiers. Si certains y arrivent sans problème (ex: Gymnase Vinci), d'autres butent sur l'image du quartier

13

13





# Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

## 2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Le pilier 'Cadre de vie et renouvellement urbain' du contrat de ville de Châtenay-Malabry, définit comme axe prioritaire les orientations stratégiques suivantes :

<u>Axes</u>	<u>Objectifs</u>
<b>Mettre en œuvre un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) en lien avec l'ANRU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une rénovation urbaine et d'urbanisme de la cité-jardin qui présente les dysfonctionnements urbains les plus importants.</li> <li>• Développer la mixité sociale par la diversification de l'offre de logements dans la Cité-Jardin et favorisant ainsi la mixité de l'habitat et le désenclavement de ce quartier ;</li> <li>• Mettre en œuvre la convention TFPB</li> </ul>
<b>Favoriser la démocratie participative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par le biais des Conseils Citoyens, en mettant l'accent sur les différents processus permettant la participation des habitants, représentés par des référents, à toutes les instances (comité de pilotage technique, PRU, etc.) permettant la réflexion et l'élaboration des actions menées dans le cadre de la politique de la ville.</li> </ul>
<b>Accompagner les habitants dans la transformation de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menée par la réalisation des opérations de rénovation urbaine et d'urbanisme.</li> <li>• Favoriser la rotation dans le parc.</li> <li>• Mettre en œuvre les dispositions de la loi ALUR relatives aux attributions de logements</li> </ul>
<b>Développement durable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eduquer, informer et sensibiliser les habitants au développement durable dans le cadre du programme d'actions de « l'Agenda 21 » des Hauts-de-Bièvre.</li> </ul>
<b>Renforcer les actions de gestion urbaine de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le cadre de vie.               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Créer du lien social entre les habitants des différents quartiers avec les services de la ville et les Bailleurs.</li> <li>○ Développer la cellule de terrain partenariale et repérer les dysfonctionnements urbains, ainsi mobiliser les équipes sur le terrain.</li> <li>○ Mobilisation et participation des partenaires et des habitants à l'ensemble du dispositif</li> <li>○ Amélioration de l'entretien des quartiers, des espaces urbains, accentuer les services rendus aux résidents en terme d'environnement, d'habitat, de cadre de vie pouvant ainsi contribuer à la tranquillité publique</li> <li>○ Amélioration de la tranquillité publique</li> </ul> </li> <li>• Favoriser le lien social par l'appropriation des espaces publics et le développement d'une image positive des quartiers.</li> </ul>
<b>Développer l'attractivité des quartiers et la mobilité des habitants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les échanges et la solidarité entre quartiers et l'appropriation des équipements publics par l'ensemble des habitants des quartiers prioritaires de la ville (fêtes de quartiers, théâtre, cinéma, conservatoire, médiathèque...).</li> </ul>
<b>Amélioration de la tranquillité publique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre le sentiment d'insécurité et les troubles de voisinage induits par l'occupation illicite des groupes dans les halls d'immeubles ou les espaces extérieurs publics, par la présence des « médiateurs de rue » favorisant le lien social.</li> </ul>
<b>Prévention de la délinquance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir en direction des jeunes exposés à la délinquance.</li> <li>• Prévenir les risques de basculement dans la délinquance et prévenir la récurrence, en maintenant la stratégie locale de prévention de la délinquance (CLSPD/CLS) avec les partenaires locaux, associatifs et institutionnels.</li> </ul>

13

TK N 16



## 2.2. Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

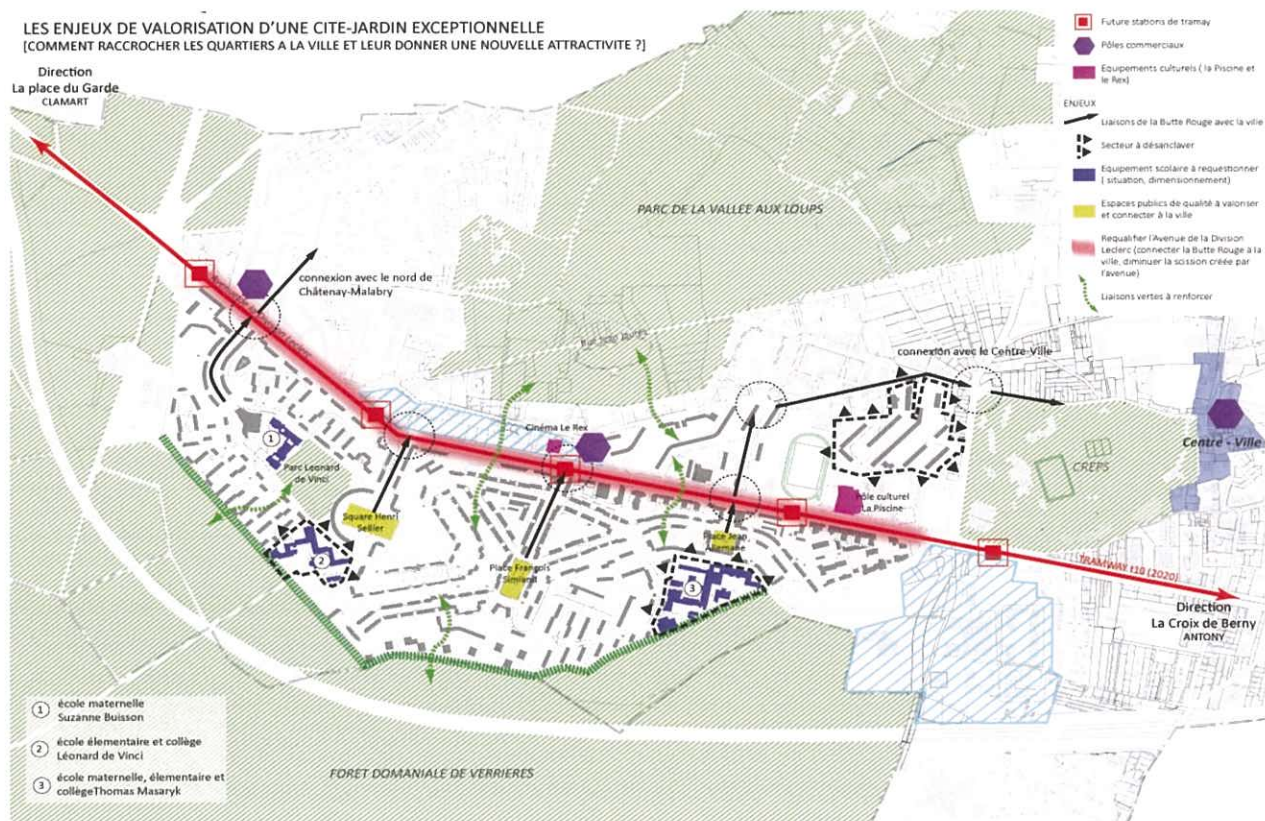
Le projet urbain devra résoudre les dysfonctionnements au plan urbain et fonctionnel :

- **Des inadaptations d'usage** : une inadéquation aux normes actuelles de confort, d'habitabilité, de performance énergétique, d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ...
- **Une gestion difficile des espaces extérieurs** : le stationnement, les espaces collectifs (aires de jeux, bassin, ...),
- **Une attractivité résidentielle déclinante**: des typologies inadaptées qui tendent progressivement vers une obsolescence de tout ou partie du patrimoine,

**Un enclavement physique et fonctionnel** résultant de son schéma viarie et de l'implantation confinée « hors la ville » de certains équipements de rayonnement communal comme ses deux collègues. Cet enclavement renforce le caractère insulaire de ce quartier. Les orientations programmatiques présentées ci-après s'appuient sur un objectif majeur de mixité urbaine et sociale par :

- un processus de renouvellement important et de diversification du parc résidentiel aujourd'hui constitué à 98% de logements sociaux
- la mise en place d'un cadre de vie attractif au plan économique et plus particulièrement grâce à la création de commerces et d'activités faisant du quartier un lieu de destination ouvert au reste de la ville et du territoire.
- par la continuité des investissements importants réalisés sur les équipements scolaires, sociaux et culturels,
- par des interventions conséquentes sur les espaces publics et la mise en place de dispositifs d'accessibilités pour tous y compris innovants (en lien avec le tramway, la topographie).

### 1. Vers la cité jardin du 21ème siècle : s'inspirer du passé et se projeter dans l'avenir





## → ABORDER LE DEVELOPPEMENT DURABLE PAR UNE APPROCHE PRAGMATIQUE, RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET SOCIALEMENT SOUTENABLE

La Butte Rouge est encore aujourd'hui emblématique de la modernité et précurseur de l'intégration du développement durable. Si le plan masse peut rappeler les cités jardins anglaises, l'architecture, le paysage, les espaces publics sont modernes : gestion des déchets, production d'énergies renouvelables, campagne en ville, gestion des eaux de pluie, confort intérieur, équipements de proximité tels sont les enjeux pris en compte, dans l'aménagement d'un quartier de 3 800 logements, dès les années 1930 pour certains, plus tard pour d'autres.

### → EXPLOITER LE POTENTIEL D'ORIGINE : DES PRINCIPES A REINTERROGER DANS NOTRE EPOQUE :

#### → DES DECHETS VALORISES SUR PLACE

La Cité-jardin fut équipée du système GARCHEY, du nom de son inventeur Louis GARCHEY. Il s'agissait d'orifices munis d'un système en cloche et gravitaire, reliés aux égouts par des colonnes humides de vides ordures. Le réseau était relié à un incinérateur. La chaleur produite permettait de chauffer l'eau de la piscine de la ville. Ce principe de mutualisation de la chaleur et de collecte des déchets répondait déjà à l'un des principes environnementaux (production mutualisée et valorisation de déchets) et sociaux (qualité de vie)

⇒ Il sera étudié dans le cadre de l'élaboration du plan guide et des projets de résidentialisation et d'aménagement d'espaces publics les dispositifs pertinents pour le ramassage des OM en fonction du site, des programmes et des phasages opérationnels.

#### → LES JARDINS OUVRIERS, UN LIEN SOCIAL QUI PERDURE

La pratique des jardins familiaux est constituante de la Cité-jardin.

⇒ leur développement sera questionné y compris dans sa capacité à s'inscrire dans une économie productive à l'échelle de la ville (en lien avec le projet d'agriculture urbaine développé sur le site de la faculté de pharmacie).

#### → UN QUARTIER OU LA VOITURE EST DEVENUE ENVAHISSANTE MAIS DONT LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN SERA NETTEMENT AMELIOREE: ORGANISER LA MOBILITE FUTURE DU QUARTIER

Si dans les années 30 (tranches 1 et 2) les résidents ne possédaient pas d'automobile, elle est devenue ensuite un moyen de transport important pour les résidents même si le taux de motorisation reste modéré (0,8)

⇒ seront étudiés des dispositifs visant à proposer (en lien avec les quartiers développés sur Centrale et Pharmacie) des réponses innovantes et respectueuses de l'environnement en termes de déplacement à l'intérieur du quartier, de la Ville, du territoire. L'accessibilité aux stations du futur tramway T10 est une priorité avec la prise en compte de la topographie marquée. Cette réflexion doit cependant s'accompagner d'une étude sur la gestion et l'organisation du stationnement au cœur du quartier notamment pour les bâtiments réhabilités ne possédant pas de parking.

#### → LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES ET BASSINS A CIRCUIT FERMES

Un traitement paysager qualitatif a été réalisé sur les espaces publics centraux de la Cité-jardin avec une mise en scène de l'eau. Deux bassins à circuit fermé ont été réalisés sur la place François Simiand et sur la place Jean Allemane.

Des cuves de récupération d'eau de pluie ont été installées dans les jardins ouvriers afin d'arroser les potagers.

⇒ Le projet devra intégrer un objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales dans les réseaux par la mise en place de techniques alternatives variées des eaux pluviales, et adaptées à la nature du sol,

P

✓ 16  
TF

#### → LA GEOTHERMIE POUR UNE MISE EN RESEAU D'UNE ENERGIE RENOUVELABLE

C'est dans la réalisation des dernières phases qu'un essai de la géothermie avec un puits sur le quartier des friches et Houssières a été entrepris. L'eau acide puisée trop profondément a détérioré les réseaux. Le système fut donc abandonné en 1995.

- ⇒ L'étude sur le potentiel des énergies renouvelables figurant au protocole permettra d'examiner la solution pertinente au regard du site, du projet et des phasages.

#### → UNE BIODIVERSITE DE FAIT

Aujourd'hui, le site n'est pas concerné par un répertoire de biodiversité à protéger. Néanmoins on repère des réservoirs de biodiversité à proximité : la forêt de Meudon au nord, la forêt domaniale de Verrières au sud et le parc de Sceaux à l'est. Le parc Henri Sellier et la Vallée aux loups au nord, ainsi que la coulée verte à l'est sont considérés comme des secteurs secondaires d'intérêt écologique, qu'il convient de prendre en compte. Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie un corridor écologique, et liaison à fort intérêt au sud-ouest du site : il sera à intégrer dans le plan directeur. Cependant, ce corridor est stoppé par le passage de l'autoroute.

⇒ Les orientations environnementales données au projet sont les suivantes :

- Rechercher l'innovation et l'exemplarité environnementale,
- Travailler sur une conception paysagère et de vie urbaine à haute qualité d'usages,
- Penser le projet en cherchant la meilleure efficacité énergétique des bâtiments (neufs et réhabilités), et de ses orientations pour profiter au mieux des apports solaires et des vents dominants,
- Permettre le recours aux énergies renouvelables,
- Favoriser les modes de déplacements actifs sur le site, et pacifier les rapports entre les différents modes de circulations,
- Viser un objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales dans les réseaux par la mise en place de techniques alternatives variées des eaux pluviales, et adaptées à la nature du sol,
- Envisager une mise à niveau des réseaux existants (notamment en matière d'assainissement).

## 2. La mixité urbaine, fonctionnelle et sociale : l'enjeu de l'Eco quartier de la cité jardin de la Butte Rouge

La Cité-jardin, par son absence de mixité sociale, est marquée du sceau « quartier de logement social » caractérisé comme un « Quartier difficile ».

L'objectif de la Cité-jardin est de devenir un quartier mixte comme le reste de la commune.

L'enjeu de sa requalification est donc la diversification de l'offre de logements, notamment pour favoriser les parcours résidentiels grâce à la réalisation de logements intermédiaires (entre le logement social et le logement privé) et de logements en accession.

#### → ENRAYER LE PHENOMENE DE DEGRADATION D'UN BATI INADAPTE AUX EXIGENCES REGLEMENTAIRES ET DE CONFORT CONTEMPORAIN, OBSOLESSENT AU PLAN STRUCTUREL ET SANITAIRE : UN PATRIMOINE « EN MOUVEMENT »

Si des travaux de réhabilitation ont été menés régulièrement depuis 30 ans, il faut s'interroger sur la mise en place d'actions stratégiques adaptées, garantes de la singularité de ce patrimoine dans un contexte réglementaire de plus en plus exigeant aux plans énergétique et fonctionnel.



En effet, l'inadaptation du bâti aux exigences de confort contemporain, l'obsolescence aux plans structurels, typologiques et des performances engagent à trouver des solutions innovantes notamment au plan environnemental (thermique, fluides, diversité générationnelle, flexibilité,...).

L'évolution de ce patrimoine doit être examinée dans l'objectif d'offrir des conditions d'habiter conformes aux attentes légitimes des résidents du parc social (taille des logements, accessibilité PMR, sécurité, confort de vie) concurrentiel et donc attractif pour l'offre en accession.

➔ **REPOINDRE AUX BESOINS CONTEMPORAINS : LE CONFORT POUR TOUS**

➔ **L'EFFICIENCE THERMIQUE DES BATIMENTS : UN ENJEU PATRIMONIAL ET SOCIAL**

Sur la base des diagnostics réalisés sur les immeubles tests représentatifs du patrimoine il apparaît que la déficience thermique constitue un désordre technique important et global bien que des réhabilitations aient été effectuées depuis les années 80 (isolation par l'extérieur, fenêtres double vitrage...).

Les charges de chauffage, les désordres hygrométriques pèsent sur le quotidien des habitants et impactent notablement leurs charges alors que leur niveau de ressources est le plus faible des résidents du parc social de Châtenay-Malabry.

Fort de ce constat et des retours d'expériences sur les interventions successives sur son patrimoine dont le résultat n'est pas optimum, Hauts-de-Seine Habitat a le souci de proposer à ses résidents des logements dont la qualité est comparable si ce n'est supérieure aux standards du confort contemporain : cela implique en conséquence de reconsidérer le devenir de ce patrimoine au regard de sa capacité à s'inscrire de façon définitive dans les standards souhaitables tout en considérant le niveau d'investissement financier nécessaire pour atteindre un résultat positif.

Cela impose de considérer des démolitions pour des bâtiments dont la qualité architecturale est de moindre intérêt et de reconstruire des logements exemplaires et innovants tels que le furent les logements de la Cité-jardin notamment dans ses premières tranches.

➔ **REDEFINIR L'OFFRE RESIDENTIELLE : VERS UNE DIVERSIFICATION ET UNE ATTRACTIVITE RETROUVEE**

Les capacités de diversification de l'offre résidentielle est la clef pour enrayer la tendance à la paupérisation constatée depuis plusieurs années.

**Pour engager la mixité sociale attendue, cette nouvelle offre sera répartie de la manière suivante :**

- **34% en accession libre**
- **33% logements locatifs sociaux**
- **33% logements intermédiaires**

Les études en cours (patrimoine, urbanisme, programmation logement, diagnostic bâti) permettront de définir la nature des actions à engager pour atteindre ce but en fonction de paramètres objectifs notamment pour la gestion patrimoniale : démolition-reconstruction, réhabilitation.

Elles permettront d'évaluer la pérennité de chaque bâtiment ou chaque groupe de bâtiments pour définir les secteurs de démolitions et les problématiques opérationnelles soulevées par cette transformation de l'offre résidentielle (phasage des opérations tiroirs, relogements, concertation) seront anticipées et phasées.

➔ **ETABLIR UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE : L'IMPORTANCE DU PHASAGE, ORGANISER LA « PLUS VALUE » PROGRESSIVE DU QUARTIER**

L'image négative aujourd'hui renvoyée par le quartier doit conduire à envisager une stratégie de requalification qui progressivement lui redonne une attractivité dans le marché immobilier : cela consiste à la fois à engager des programmes immobiliers « compétitifs » c'est à dire bien localisés, proposant des typologies adaptées aux populations châtenaisiennes tels que de grands logements ou des typologies se rapprochant de l'habitat individuel ...

W

W  
TF 16

Ces objectifs seront adossés à une stratégie de phasage basée sur une première opération exemplaire. A court terme, il est souhaité la réalisation d'un premier projet, d'une taille conséquente d'environ 300 logements, permettant d'impulser une dynamique sur le quartier et de montrer que la Cité-jardin n'est pas « en reste » du développement de la ville

### 3. Réorganiser et diversifier l'offre des équipements : une attractivité à organiser

Même si l'offre actuelle est importante et diversifiée, une réflexion doit être engagée pour définir la nouvelle attractivité du quartier.

Il s'agira de combiner deux processus : conforter une offre au cœur du quartier mais également faire « sortir » les habitants du quartier dans le prolongement des projets déjà menés par la Commune tel que le conservatoire de musique et de danse dans l'ancienne piscine de la Butte Rouge ayant pignon sur l'avenue à la charnière de différents quartiers de Châtenay-Malabry.

L'étude équipements permet de mettre en avant de grands enjeux pour la Butte Rouge :

#### ➔ REDONNER DE L'ATTRACTIVITE AUX EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET CENTRES DE LOISIRS : REHABILITER LES EQUIPEMENTS ACTUELS

Un des enjeux majeur pour le quartier est celui de la revalorisation de l'offre scolaire qui subit une désaffection pénalisante pour le quartier qu'il s'agisse des collèges ou des écoles primaires.

La modernisation de l'offre scolaire est une condition indispensable pour que le quartier retrouve une attractivité résidentielle comparable à celle qu'exercera le futur quartier de Centrale notamment.

L'enjeu est de redonner de l'attractivité aux groupes scolaires existants, attractivité qui leur permettra d'accueillir à nouveau une mixité sociale dans leurs effectifs.

Leur capacité actuelle permet d'absorber d'éventuelle augmentation de population, il s'agit donc de poursuivre les efforts de réaménagement et de rénovation déjà engagés.

#### ➔ RENFORCER UN EQUIPEMENT SOCIO CULTUREL FEDERATEUR DANS LE QUARTIER

Les équipements à vocation sociale et culturelle sont bien représentés, assurant des missions d'aide et d'accompagnement à une population plus fragilisée que sur le reste de la commune, comme le centre social Lamartine.

Il convient de réfléchir à sa requalification et à sa réimplantation avec un autre équipement fédérateur (bibliothèque ;..).

VS

1/16  
16



## 4. Renforcer les polarités commerciales et travailler sur les locaux vacants



### → DYNAMISER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ ET LES SERVICES : UNE NOUVELLE OFFRE ATTRACTIVE.

L'offre commerciale doit être reconsidérée au regard des projets en cours de développement sur la Ville, des nouvelles modalités de desserte et des besoins en matière d'offre de proximité, d'offre liée aux flux mais aussi de pertinence en matière de locaux (caractéristiques techniques correspondant aux besoins actuels). Cette redéfinition de l'offre en commerces de proximité devra également se confronter à l'objectif de cohérence et d'équilibre avec les développements envisagés dans les secteurs opérationnels émergents.

De grandes orientations définies dans le cadre de l'étude commerciale en fonction des 4 polarités existantes :

#### → Pôle Cyrano de Bergerac :

- Renforcer la visibilité et la lisibilité des commerces par l'avancée des vitrines, l'homogénéisation des enseignes et des devantures
- Améliorer la qualité du parcours marchand entre l'Intermarché et la place Cyrano de Bergerac
- Favoriser les liaisons entre le pôle Cyrano et la future station de tramway

#### → pôle Leclerc / Albert thomas :

- Mettre en scène les commerces situés à l'entrée de la rue Albert Thomas
- Créer un signal vers l'intérieur de la Cité-jardin
- Valoriser les parcours d'usage et les parcours marchands vers le Leader Price

W

4  
K  
TF

→ **pôle des Peintres :**

- Mettre en scène les commerces situés à l'entrée de la rue du Général Duval
- Créer un signal vers l'intérieur de la Cité-jardin
- Améliorer l'intégration urbaine du Lidl
- Renforcer l'armature commerciale au carrefour Cézanne / Leclerc, à proximité de la future station de tramway

→ **pôles Henri Sellier / avenue Albert Thomas :**

- Favoriser l'installation d'activités non commerciales :
  - Repositionnement de services et équipements déjà présents dans la Cité-jardin (LEO, programmation santé)
  - Introduire des activités économiques, artisanales, services
  - L'Economie sociale et solidaire : interagir avec les habitants du quartier
  - Activités associatives
  - Activités médicales
  - Logement réinvestissant les rez-de-chaussée le long de la rue Albert Thomas

→ **Le projet des Rues à Thèmes et l'émergence de Tiers espaces.**

La ville soutient l'ambition d'un renouveau commercial et multifonctionnel pour la Cité-jardin. Même si les diagnostics sont prudents sur le potentiel de renouveau économique, de nombreux éléments dans les travaux en cours légitiment une certaine détermination au montage de projets économiques, s'appuyant sur la nouvelle desserte du T10.

Le programme des « Rues à thèmes » recherche des réponses programmatrices et opérationnelles au cœur des situations sociales et urbaines existantes :

Situation 1 – Une indiscutable mutation

- Déficit de visibilité de la qualité urbaine de la Cité-jardin
- Ancrage à l'Avenue en pleine restructuration pour désenclaver le quartier
- Mixité sociale à construire
- Dynamisme culturel qui vient soutenir le dynamisme économique

Situation 2- Un tissu d'acteurs locaux attachés au quartier

- Grande diversité socio culturelle
- Compétences et savoir-faire inexploités dans l'artisanat et le paysage
- Grande qualité du tissu social et associatif

Situation 3- Une attractivité particulière

- Intérêt patrimonial de la Cité jardin qui mobilise des acteurs extérieurs aux motivations diverses
- Projet de Territoire « Ville Parc, Ville Créative » porté par la municipalité. Ce projet est en totale adéquation avec des besoins d'expérimentations économiques, industrielles et universitaires.

Trois entrées de la Cité Jardin : Pressencé, Albert Thomas et Allemane, sont caractérisées par une qualité patrimoniale forte, en visibilité directe depuis l'Avenue de la Division Leclerc, marquant également des axes en profondeur dans le quartier, axes sur lesquels les diverses mobilités vont être réorganisées : automobiles (il s'agit des seules entrées de quartier), transports en commun (interférences Tramway et paladin) et piétons (intention de piétonisation majeure de l'Avenue pour en faire un grand boulevard urbain de desserte motorisée mais aussi de promenade).

Le projet des « rues à thèmes » positionne **des accroches artisanales et commerciales** sur l'Avenue, bénéficiant ainsi de l'attractivité de sa rénovation avec le tramway. La dynamique commerciale et artisanale des entrées de quartier bénéficiera autant à l'attractivité du boulevard urbain qu'au désenclavement de la Cité-jardin.

Les rues à thèmes développeront une offre à valeur ajoutée, non concurrentielle avec les grands centres commerciaux voisins.

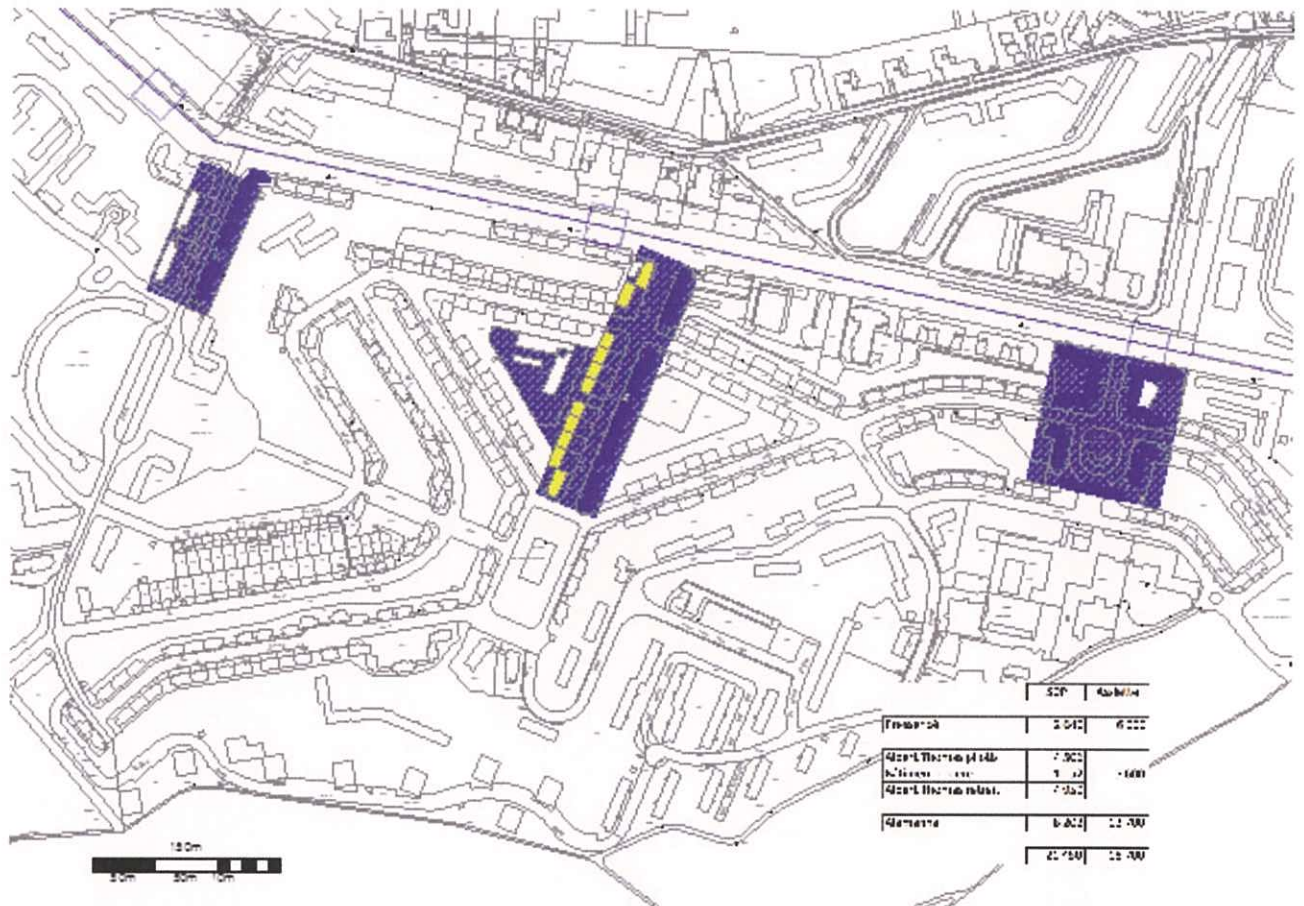
Elles s'appuient sur un modèle d'attractivité « commerces / loisirs / ateliers d'art et d'artisanat » autour de la mode, du design, de l'artisanat, de l'économie circulaire, révélant et poursuivant l'histoire Art Déco des premières tranches de construction de la Cité Jardin.

La structuration prévisionnelle des rues à thèmes repose sur le schéma suivant :

✓ ✓ ✓ 22  
18



- ✓ Un thème porteur de valeur ajoutée sans concurrence de proximité (Attraction métropolitaine)
- ✓ Une enseigne reconnue qui joue un rôle de locomotive
- ✓ Des ateliers boutiques
- ✓ Un espace de co-working
- ✓ Des locaux libres à géométrie variable, capable de s'adapter au marché et à l'évolution de chalandise.
- ✓ Des logements en mixité sociale soutenant la consommation de proximité.



## 5. Requalifier, relier et mettre en valeur des espaces publics fédérateurs

La composition urbaine de la Cité-jardin s'organise autour d'espaces publics structurants, notamment de places jouant un rôle fonctionnel fédérateur. Ce rôle relève des intentions fondatrices de la composition qui doivent être maintenues. Pour cela, les programmations des espaces publics majeurs doivent être confortées ou redéfinies en fonction des nouveaux usages urbains notamment à travers les espaces de jeux ou de détente.

### ➔ DES ESPACES PUBLICS, ELEMENTS FORCE DE LA COMPOSITION DE LA CITE JARDIN : DES USAGES ET DES AMENAGEMENTS A RECONSIDERER

Chaque sous-secteur de la Butte Rouge hormis peut-être le quartier des Peintres est déterminé et identifié par un espace public important, souvent monumental :

- La place Cyrano
- La place Henri Sellier
- Le square Henri Sellier
- Le square des Américains
- La place François Simiand
- la place Allemane
- la place Léon Blum
- le Square Paul Vaillant Couturier

N

N  
TR

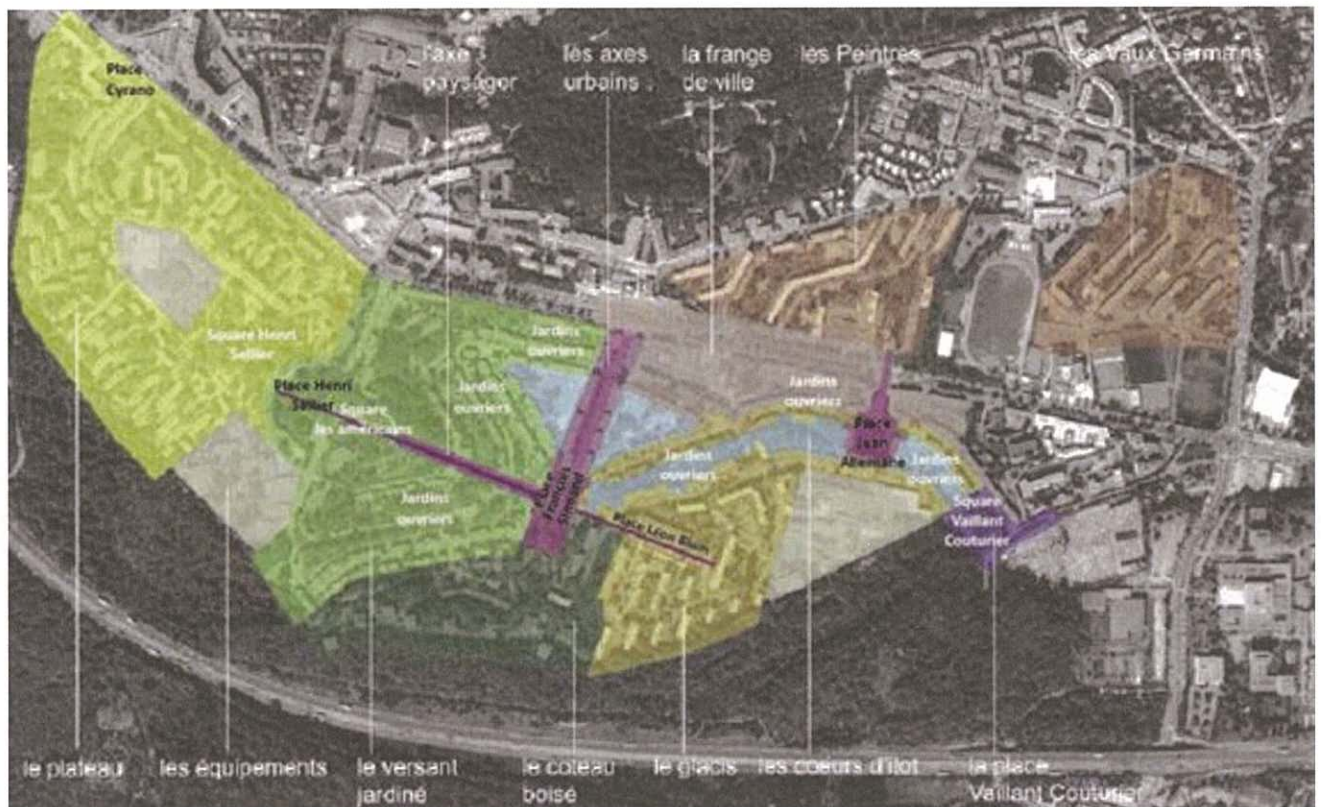


Ces espaces ont pour certains des usages collectifs, d'autres ont été envahis par la voiture ou sont délaissés.

Au-delà de ces places, se décline un réseau d'espaces collectifs avec des usages glissant progressivement de la représentation publique (les places et squares) aux usages semi domestiques (espaces de cœurs d'îlot) aux espaces domestiques. L'enjeu est de redéfinir leurs vocations et leurs usages, leur place dans la restructuration urbaine. Cela nécessite de redéfinir en parallèle les conditions de stationnement, les cheminements au sein du quartier, les limites de propriété et de gestion.

Plus généralement, l'étude patrimoniale a identifié plusieurs objectifs et enjeux pour s'inscrire dans la continuité des principes de conception originels en les modernisant :

- **conserver le principe général d'absence d'élément de clôture** (grillage, haie, mur) entravant la continuité et l'enchaînement des espaces, et une déambulation libre sur tout le site
- **entretenir le réseau de sentes traversières piétonnes et dispositifs associés** (escaliers, rampes, mains courantes...)
- maintenir les principes originels des claustras qui perdurent : si besoin : compléter ou remplacer tout en garantissant la sécurité des espaces
- pelouses : **maintenir l'image d'un tapis unificateur par un mode de gestion unique** sur tout le site (hormis la prairie proche du petit bois).



## 6. Retravailler le maillage, les déplacements et gérer le stationnement

3 axes, des avenues, sont les points d'entrées dans la Butte Rouge et sont clairement identifiables :

- l'avenue des Frères Montgolfier
- l'avenue Francis de Pressensé
- l'avenue Albert Thomas

### → STRUCTURER ET HIERARCHISER LE MAILLAGE VIAIRE

Néanmoins, sans doute en raison de la topographie, la structuration viaire peine à être lisible et à mailler efficacement le réseau secondaire plus particulièrement à l'est du plateau des aviateurs.



Le maillage doit être retravaillé pour permettre un désenclavement de certains secteurs et favoriser le passage potentiel d'autobus, le partage sur voirie ...

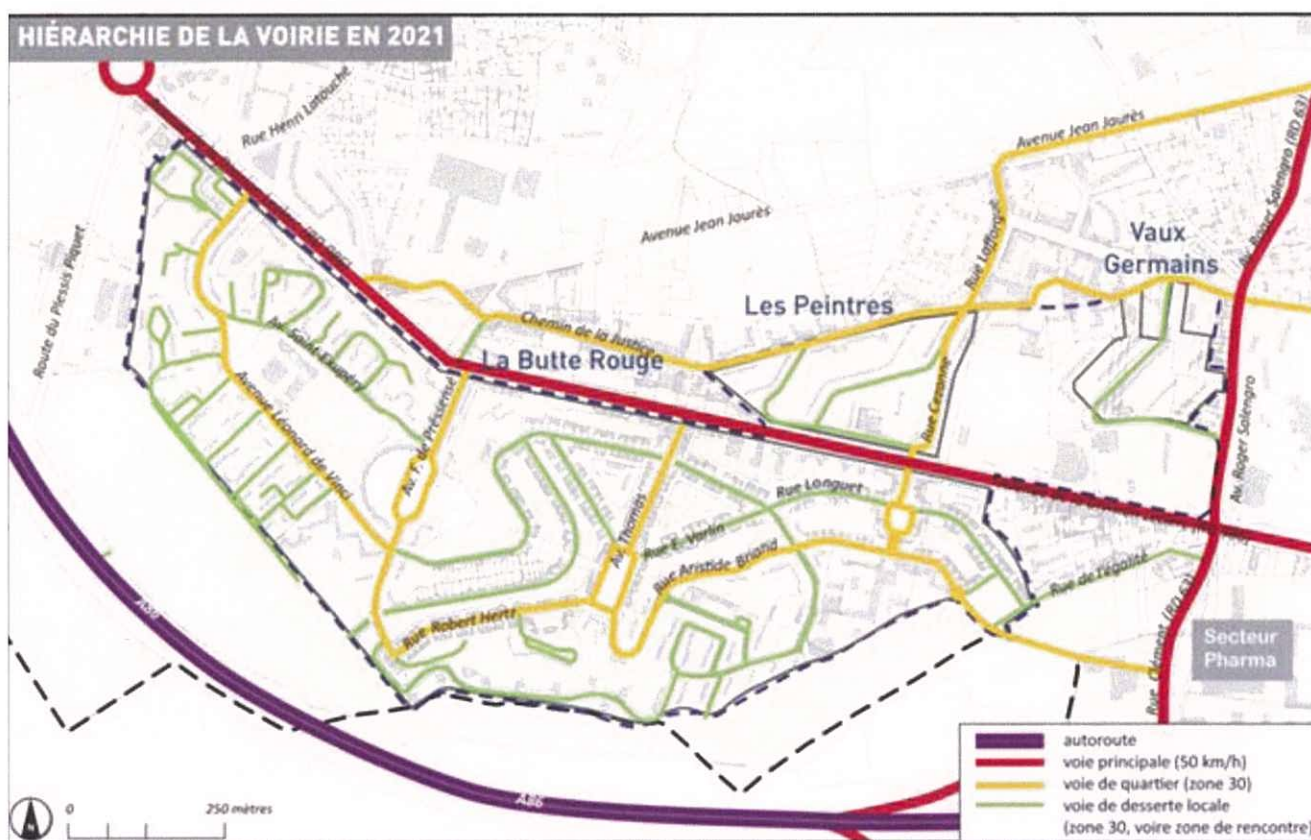
➔ **RELIER LES FRANGES DU QUARTIER ET FAVORISER LES LIAISONS DEPUIS LA DIVISION LECLERC**

Pour sortir de sa situation insulaire, l'accroche sur les franges est et ouest doit être considérée : à l'est avec le projet développé sur le site de la faculté pharmacie (secteur Centre Sportif Universitaire) et à l'ouest côté entrée de ville. Un point particulier sera à examiner avec l'ONF : celui des franges du bois de Verrières qui dans cette partie résiduelle de l'A86 est délaissée et dévalorisante pour une vocation résidentielle.

➔ **ORGANISER LES MODES DOUX – REFLECHIR A DES DISPOSITIFS DE DEPLACEMENTS INNOVANTS**

Le réseau de cheminement piétonnier est historique dans le quartier de la Butte Rouge, il est souvent parallèle au réseau viaire et très maillé : il doit être considéré d'une part dans sa capacité à proposer des rabattements efficaces vers les stations de tramway et d'autre part permettre un accès facilité vers les équipements.

Le quartier est traversé de quelques sentiers de randonnées, ces derniers le positionnent dans le territoire métropolitain dans un système dédié aux loisirs.



## 7. Travailler dans un premier temps sur un îlot test

Compte-tenu de la particularité patrimoniale du site et de l'ambition portée au projet, la ville de Châtenay-Malabry et Hauts-de-Seine Habitat ont la volonté partagée de lancer **une première opération d'aménagement** sur un îlot test suffisamment représentatif des typologies d'interventions possibles (réhabilitation, démolition – reconstruction, mixité sociale et fonctionnelle, gestion du stationnement, etc).

Le retour d'expérience sur cette première opération permettra d'identifier **les solutions reproductibles et les ajustements à apporter** ensuite à l'échelle du quartier.

N

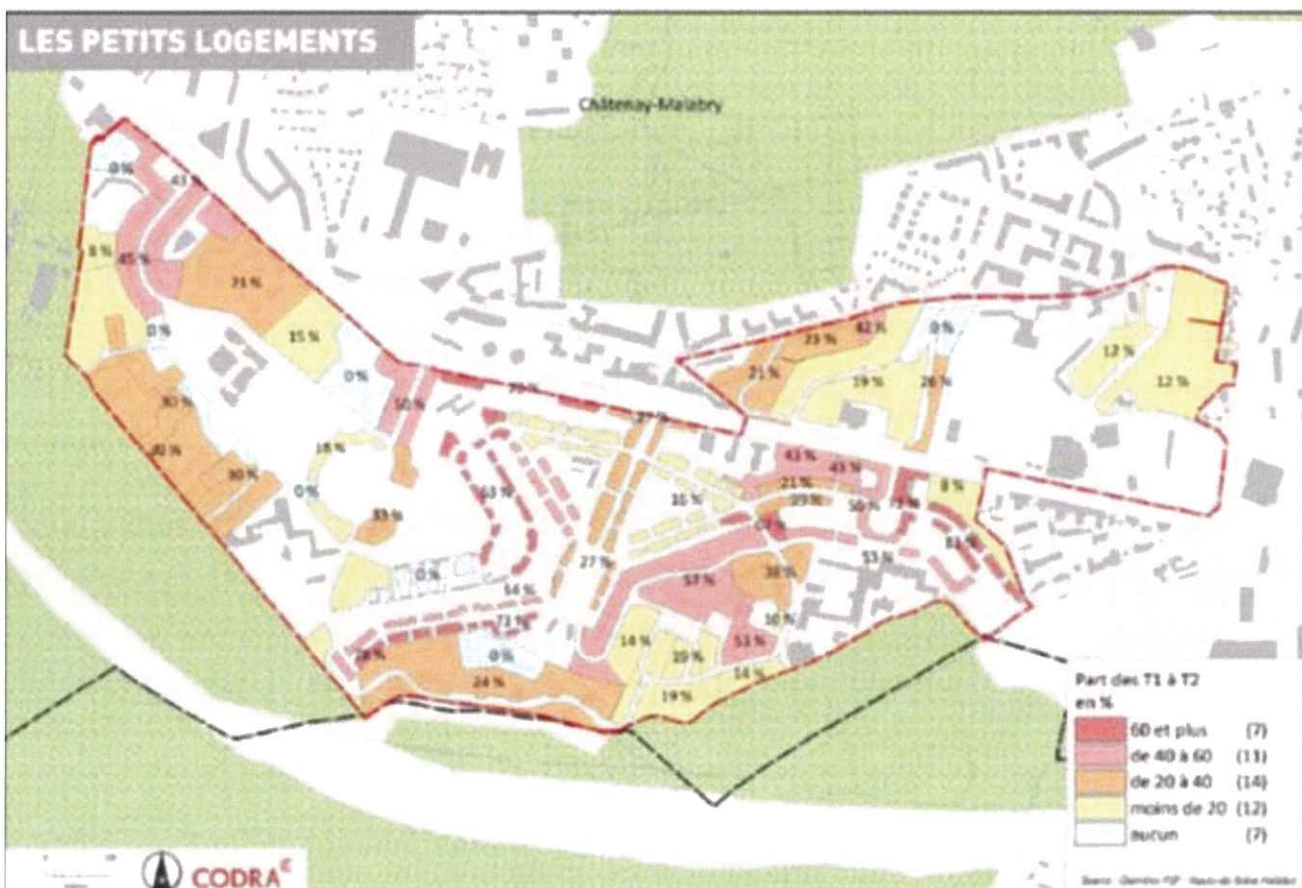
N  
TF  
16

La localisation définitive de l'îlot test sera déterminée lors du choix de l'équipe retenu pour l'élaboration de la 2<sup>ème</sup> tranche du plan guide prévu au titre du programme de travail.

Cet îlot test devra néanmoins être déterminé selon les critères suivants :

- Être dans le périmètre du quartier prioritaire de la ville
- Avoir un effet significatif pour impulser la transformation du quartier en tenant compte de l'ambition attendu pour les projets d'intérêt régionaux

Il sera demandé aux urbanistes d'identifier une première intervention test (300 logements) constituée de différentes opérations dans le secteur NPNRU qui sera lancée en premier pour impulser le renouveau du quartier. Ces opérations devront respecter les différentes préconisations énoncées ci-avant (PLU, places de stationnement...). Elles devront également intégrer les différents types de logements attendus : libres/intermédiaires et sociaux (1/3 pour chaque type) dans le cadre d'opérations de constructions neuves/ réhabilitations.





## Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la délégation territoriale de l'ANRU dans le cadre du protocole

Suite à la transmission officielle du dossier de présentation et du projet de protocole de préfiguration le 19 mai 2016, la délégation territoriale a relevé des points d'attention pour le déroulement de la phase de préfiguration.

Tout d'abord, le dispositif de pilotage mis en place devra permettre d'assurer la coordination du projet entre les services de la ville, du bailleur et éventuellement du territoire. Les services de l'Etat en charge du suivi du renouvellement urbain (unités territoriales DRIHL et DRIEA) devront être étroitement associés à l'avancement de la phase de préfiguration, notamment au suivi des études stratégiques.

Les orientations stratégiques présentées ciblent des objectifs très ambitieux, notamment concernant l'équilibre résidentiel visé à terme. Le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux est en adéquation avec les objectifs du NPNRU. Il s'agira néanmoins de s'assurer de la faisabilité opérationnelle de ces orientations durant cette phase de préfiguration grâce à la réalisation du programme de travail.

Notamment, il s'agira de rechercher des sites adaptés, à une échelle territoriale, pour reconstituer l'offre de logements sociaux supprimés, de prévoir les modalités de relogement des habitants et de réunir les conditions d'attractivité pour le développement d'une offre en accession privée au sein du quartier. La convention d'équilibre territorial, élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en partenariat avec l'établissement public territorial Vallée-Sud-Grand-Paris, devrait permettre d'engager cette dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à une échelle élargie.

Concernant la stratégie opérationnelle définie à ce stade, la localisation de l'îlot test devra être justifiée et la coordination avec la réalisation du plan guide devra être précisée dans le protocole. Les réflexions engagées sur le devenir des équipements ainsi que sur le désenclavement et la mobilité, en lien avec le site de la faculté de pharmacie, pourraient être approfondies pendant la phase de préfiguration.

## Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

### 1. Etudes en cours : un très important programme de travail partagé entre Hauts-de-Seine Habitat et la ville de Châtenay-Malabry pour définir un plan d'actions stratégiques répondant aux enjeux des quartiers

Hauts-de-Seine Habitat a lancé, avec l'accompagnement de la SEM92 en tant qu'AMO, plusieurs études techniques préalables à la réalisation d'un projet urbain. Ces études recouvrent des champs programmatiques (patrimonial, logements, commerces, équipements), techniques (réseau, bâti), fonctionnels (déplacement, stationnement) et urbains.

Il révèle la volonté de Hauts-de-Seine Habitat d'engager une démarche globale et cohérente où se croisent l'humain et l'urbain avec un objectif d'efficacité opérationnelle et d'attention sociale.

W

W  
TF

Une assistance à maîtrise d'ouvrage Développement Durable accompagne dès ce stade la réflexion.

L'importance de ce projet a conduit Hauts-de-Seine Habitat à proposer un processus où le projet urbain sera conçu de façon itérative entre les BET « techniques » et 3 équipes de concepteurs qui viendront confronter leurs visions du quartier pour ensuite ajuster leurs propositions. Ce processus de dialogue et d'échanges permettra de définir le plan directeur urbain et paysager, cadre des futures stratégies et actions opérationnelles.

Trois équipes de renom au plan européen ont été désignées (Atelier 015 Paola Vigano-Graal, MSA-GRAU-Bas Smets, Claire Schorter-Jacqueline Osty). Elles ont abordé la phase du diagnostic « engagé » et proposeront ensuite des pistes d'orientations urbaines : ces pistes éclairées par les études techniques permettront aux porteurs de projet d'affiner la feuille de route qui leur permettra de formaliser un plan guide urbain et paysager.

Les études déjà engagées représentent un montant de 976 000€ HT (Y compris AMO).

## 2. Etudes prise en compte au titre du protocole

### Réalisation et suivi du plan guide :

Dans le cadre du présent protocole, le marché subséquent n°2 va être lancé afin de nommer un attributaire en charge de la réalisation du plan guide nécessaire à la réalisation du projet de restructuration de la Cité-jardin de la Butte Rouge sur la base des différents diagnostics établis par les études en cours..

Le présent marché sera d'une durée de 18 mois environ.

### Etude énergie renouvelable

Préalable au montage opérationnel et à la réalisation du plan guide, une étude concernant les énergies renouvelables sera lancée. Plusieurs tentatives ont été faites sur le quartier (géothermie, système Garchey....) mais le peu de connaissances et de techniques au moment de leur réalisation n'ont pas permis de les maintenir.

Cette étude d'environ 4 mois permettra de mettre en avant de nouvelles opportunités pour la Cité-jardin.

### Etude de développement économique (y compris services) : programmation et montage

La mixité fonctionnelle est un enjeu pour le quartier. Pour autant, il s'agit de définir les filières et les programmes économiques susceptibles de s'implanter dans le quartier : au regard des autres secteurs de développement économique sur la Ville (Business Park) et dans la perspective d'offrir de l'emploi aux résidents de la Cité-Jardins.

D'ores et déjà plusieurs pistes peuvent être étudiées : maisons médicales (offrir de nouveaux services aux habitants), Economie sociale et Solidaire, activités artisanales, ateliers d'artiste, R&D agriculture urbaine.....

A l'issue d'un diagnostic seront élaborées des propositions : filières et positionnements, emplacements préférentiels, programmation, calibrages. Il sera demandé de définir les montages envisageables pour rendre ces opérations viables auprès d'investisseurs.

Cette étude d'environ 9 mois permettra de mettre en place une véritable stratégie de développement économique débouchant sur des programmes immobiliers et des montages juridiques et financiers adaptés.

### Concertation/ communication

La Ville et Hauts-de-Seine Habitat vont également, dans le cadre du présent protocole, désigner un AMO pour la mise en place des outils de concertation et l'accompagnement dans la réalisation de l'ensemble du processus. Est actuellement prévu la réalisation d'un questionnaire à destination de la population de la Cité-Jardin, ainsi que des réunions publiques et des ateliers en présence des acteurs clés du projet.

Une maquette 3D physique et/ou virtuelle pourra être également réalisée dans le cadre de la concertation.



## Article 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré-opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalables aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux) sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables et pré-opérationnelles, concertation, préparation du relogement) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées à partir de la date de signature du présent protocole de préfiguration.

## Article 6. Association des habitants et des usagers au projet

Les enjeux et les conditions de renouvellement du quartier seront conditionnés par les partenariats publics, privés, institutionnels ou associatifs que noueront la Ville de Châtenay-Malabry et Hauts-de-Seine Habitat pour impulser une dynamique et une appropriation des projets et mobiliser les financements qui permettront de les mener à bien.

Il s'agit principalement de comprendre et d'associer les acteurs, de connaître leurs processus décisionnels, de coordonner les objectifs et garantir le partenariat en fixant un cadre de référence commun, planifié dans le temps liant l'ensemble des acteurs et/ou maîtres d'ouvrage.

### 1. Des modes adaptés en fonction des interlocuteurs et des intérêts

Des cibles pour lesquelles un dispositif adapté pourra être mis en place ont déjà été identifiées :

- Les résidents des secteurs concernés, les associations de locataires, le Conseil Citoyen
- L'Insertion Développement Social Urbain (IDSU) bien installé à Châtenay-Malabry et dont les acteurs peuvent être mobilisés et le Directeur de la Politique de la Ville, (homme de terrain avant tout ayant une parfaite connaissance du quartier et de ses habitants depuis de nombreuses années, connu et reconnu de tous)
- Le Conseil Citoyen (instance de concertation) engagé de longue date en matière de participation citoyenne (Conseil de Maison, démarche de Gestion Urbaine de Proximité, soutien aux associations d'habitants,...). La ville de Châtenay-Malabry réaffirme cette volonté en mettant l'accent sur les différents processus permettant la participation des habitants. Les habitants des quartiers sont considérés avant tout comme habitants de la ville, acteurs des quartiers. Ils vivent au cœur de la cité.

Un « Conseil Citoyen » est instauré sur le périmètre prioritaire politique de la ville « Cité Jardins », avec des représentants des trois quartiers concernés : quartier des Peintres, Butte Rouge 2, Butte Rouge 3.

Ce Conseil Citoyen est animé par un groupe de 15 à 20 personnes. Les habitants et acteurs locaux sont invités à se porter volontaires et sont tirés au sort.

Les habitants sont représentés par ces référents. A ce titre, ils seront mobilisables dans les instances d'élaboration et de réflexion des actions menées dans le cadre de la politique de la ville.

Leur présence aux comités de pilotage, techniques et dans les instances du Programme de Rénovation Urbaine, est essentielle pour répondre efficacement aux attentes des habitants.

W

W  
TF

Le Conseil citoyen, par ses représentants, aura pour mission d'être un lieu d'échanges entre habitants, de développer l'expertise d'usage, d'assurer la représentation des habitants dans toutes les instances du contrat de ville, du Programme de Rénovation Urbaine et de constituer un espace permettant les initiatives à partir des besoins des habitants..

Il associera :

- Les centres sociaux : square Henri Sellier, la demie Lune et Vaux Germain
- Les vecteurs de l'animation urbaine et sociale : les commerçants, enseignants, associations, centre social, les structures d'animations socio-éducatives (LEOs) ...
- Des commerçants, Le Président de l'association des commerçants de Châtenay-Malabry
- Des représentants des collègues
- Des représentants des amicales de locataires,
- Les Directeurs d'écoles,
- Des habitants volontaires de la Cité Jardin assurant une bonne représentativité de la population : jeunes, femmes, issus de l'immigration...)
- La Représentante des Jardins Familiaux
- La Directrice du cinéma municipal Le Rex
- Des associations : sportives, notamment les boulistes, et d'handicapés, parents d'élèves, représentant de séniors, conseils de quartier
- Les « prescripteurs » ou experts de la question du patrimoine contemporain notamment des cités jardins.

## 2. Animer et restituer l'expertise d'usage pour définir une « charte d'orientations »

Des ateliers généraux et thématiques seront organisés en présence de « co-pilotes » : un représentant de l'IDSU et un habitant ou usager.

### ➔ UN PREMIER ATELIER GENERAL, DE « LANCEMENT »

Ce sera l'occasion d'expliquer « Pourquoi ? Comment ? Avec Qui ? Pour qui ? ». Il réunira l'ensemble des pilotes de la concertation et des habitants

### ➔ DES ATELIERS THEMATIQUES EN « PETITS GROUPES »

Sous formes de tables rondes organisées sur une journée :

- Le samedi pour s'assurer d'une représentativité des habitants (notamment les actifs)
- Rendez-vous au Théâtre La Piscine
  - ⇒ Présentation de la journée autour d'un café
  - ⇒ Diagnostic en marchant pendant la matinée
  - ⇒ Retour au Théâtre pour une collation
  - ⇒ Les tables rondes, pouvant être animées par les Chargés de Mission de la Politique de la ville (IDSU)
  - ⇒ Synthèse des échanges (faites par les membres d'IDSU et du conseil citoyen) => un diagnostic d'usages et des pistes de travail
  - ⇒ Pot de fin de journée, remerciements (en présence du Maire et du Directeur général de Hauts-de-Seine habitat ?)
- Désignation de personnes volontaires qui, par thématique, participeront à la rédaction de la charte d'orientation

Des premiers thèmes sont d'ores et déjà pressentis :

- Les espaces collectifs extérieurs (espaces verts, aires de jeux, jardins familiaux, voiries...)
- Le stationnement
- Les déplacements
- Le commerce - Les services (tri sélectif, transport, poste...)



- Les équipements
- L'habitat

A l'issue des ateliers, une présentation de la charte par les habitants sera organisée sur une journée (un samedi pour toucher le maximum d'habitants), sur le site, un Forum, « **La Cité Jardin en mouvement** ».

**Une Maison du Projet** (pouvant être inaugurée à l'issue du forum) intégrant un espace « Histoire & Patrimoine » avec des films, des photos, des documents d'origine sera positionnée dans la cité-jardin afin de faire connaître le projet au maximum de personnes.

#### ➔ LES SUPPORTS DE LA VILLE – DE HAUTS-DE-SEINE HABITAT :

Plusieurs supports seront utilisés pour faire connaître le projet et les événements liés à la concertation :

- Des articles dans le Bulletin Municipal
- Une page dédiée sur le site de la Ville et celui de Hauts-de-Seine Habitat
- La réalisation d'un « journal de la Cité-Jardin »

## Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

L'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit que :

*« Le représentant de l'Etat dans le département, les communes signataires et l'établissement public territorial, compétent en matière d'habitat, doivent conclure avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :*

*1° Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;*

*2° Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;*

*3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.*

*Cette convention, annexée au contrat de ville, sera conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Cette consultation pourra intervenir dans le cadre de la mise en place de la Commission Intercommunale du Logement. »*

A ce jour, l'élaboration de la convention d'équilibre territorial n'a pas encore été inscrite à l'ordre du jour du conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris.

Deux communes sont particulièrement concernées par cette convention : Châtenay-Malabry qui présente un projet d'intérêt régional sur le quartier de la Butte Rouge (objet du présent protocole) et Bagneux qui a trois quartiers prioritaires de la politique de la ville dont un projet d'intérêt national sur le quartier de la Pierre Plate.

V

N

K  
TF

Dans le cadre du protocole de préfiguration sur le quartier de la Butte Rouge, la ville de Châtenay-Malabry portera auprès du conseil de territoire la démarche d'élaboration de la convention d'équilibre territorial et d'organisation de la conférence intercommunale du logement

Cette démarche devra permettre, en particulier, de cadrer les modalités de relogement des ménages dans le cadre du projet de renouvellement urbain, ainsi que les objectifs de mixité sociale et d'équilibre à l'échelle du territoire.

## Article 8. Gouvernance et conduite du projet

### 1. Gouvernance

Le **pilotage stratégique** est assuré par le Comité de Pilotage du protocole de préfiguration présidé par le Préfet de département et le Maire de Châtenay-Malabry, représentant l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Il réunit :

- Le bailleur Hauts-de-Seine Habitat
- La CDC
- La DRIHL
- La DRIEA
- La déléguée du Préfet à Châtenay-Malabry
- Les services de l'EPT concernés
- Les membres du comité d'experts
- Les services de la ville concernés (habitat, aménagement, politique de la ville) , l'EPT Vallée-Sud Grand Paris.

Ce groupe se réunit au moins 2 fois par an à partir de la signature du protocole jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des études et travaux du protocole de préfiguration.

En particulier, il sera réuni :

- Au moment de l'attribution du marché sur l'étude urbaine afin de présenter le projet retenu et les études à mener pendant la phase de préfiguration
- Au moment de la restitution de l'étude urbaine

Le **pilotage opérationnel** de la phase protocole de préfiguration est assuré par un comité technique piloté par la ville et Hauts-de-Seine Habitat.

Ce comité technique est composé des représentants de :

- La DRIHL
- La DRIEA
- La CDC
- La déléguée du Préfet

Il se réunira aussi souvent que nécessaire pour assurer l'avancement de la phase de préfiguration et l'élaboration de la convention de renouvellement urbain.

**Des comités de suivi des principales études** associant tous les partenaires compléteront ce dispositif permettant ainsi une appropriation des contenus et leur réinvestissement dans la réflexion stratégique.

La DRIHL et la DRIEA seront systématiquement conviées aux réunions des comités de suivi.

La coordination du programme d'études du protocole sera assurée conjointement par la direction générale adjointe de Hauts-de-Seine Habitat en charge du renouvellement urbain et par la direction générale des services techniques et de l'aménagement de la ville.



La « sensibilité » patrimoniale du site nécessite d'impliquer les « acteurs » du patrimoine naturel et architectural par la création d'un **comité d'experts** réunissant :

- L'ABF
- Un représentant de la DRAC
- Un membre de la Famille Sirvin, architecte
- Un chercheur spécialisé en patrimoine Cité-Jardin et HBM
- Des architectes spécialisés dans la rénovation des cités jardins
- Une philosophe réfléchissant aux éco quartiers et directrice du laboratoire Gerphau et du réseau international PhiLAU.
- Un représentant de la DRIHL
- Un représentant de la DRIEA

Cette instance co-présidée par Messieurs Siffredi – Maire de Châtenay-Malabry et Vanoverschelde – Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat aura comme missions :

- Assurer un suivi de l'avancement de certaines études (étude patrimoine, étude urbaine) en apportant une expertise éclairée
- Emettre des avis, des recommandations
- Faire partager des expériences de projets similaires
- Valoriser à l'extérieur la démarche initiée

## 2. Conduite de projet

Le processus sera piloté et encadré par deux « référents » : un pour la Ville, et un pour Hauts-de-Seine Habitat.

Le référent de la Ville est Françoise Rodier, Directrice Générale des Services Techniques et de l'Aménagement et celui de Hauts de Seine Habitat Hélène Charra Pontillo, Directrice Générale Adjointe

Le référent « Ville » assurera le pilotage transversal avec l'ensemble des services de la ville et du territoire Vallée Sud Grand Paris concerné par le renouvellement urbain (habitat, aménagement, politique de la ville).

## 3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs utilisateurs privés

Hauts-de-Seine Habitat est le seul organisme HLM présent sur le Site. Partenaire privilégié, il sera présent à tous les stades du projet et dans toutes les formations de suivi : comité de pilotage, comité technique, comité de suivi,... (cf article 8)

Tous les autres acteurs et investisseurs potentiels, seront associés au-travers de réunions spécifiques en tant que de besoin. (cf article 6) Un suivi de ces échanges sera fait en comité de pilotage.

W

4

16  
TF

# Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 5. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

## 1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

La conduite de projet n'est pas subventionnée dans le cadre des protocoles de préfiguration des projets d'intérêt régional.

L'équipe dédiée à la conduite de projet sera composée pour une durée de **trois ans** de :

Un directeur de projet NPNRU à mi-temps chargé de la stratégie et la coordination des acteurs et des politiques transversales

Un chef de projet opérationnel à mi-temps en appui à la direction de projet dans la conduite stratégique et assure le rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ainsi que celui d'ordonnancement, pilotage et coordination urbaine

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Echelle (QPV de Rattachement)	Assiette de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Taux de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie	Ville		302 900				01- 2016	36 mois

## 2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement = coût HT	Subvention ANRU accordée	Taux maximal de subvention ANRU	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Elaboration du plan guide - marché subséquent n°2	HdS Habitat	260 000 €	102 460.5	50 %				01-2017	18 mois
AMO Concertation*	HdS Habitat	40 000 €	15 600 €	50 %				05-2017	18 mois
Réalisation maquette 3D	Ville	15 000 €	5 850 €	50 %				06-2017	10 mois



### 3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises le programme de travail

Sans objet

### 4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, sont mentionnées en annexe 8. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement = coût HT	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude énergie renouvelable*	HdS Habitat	25 000 €			12 500 €	50%		02-2017	6 mois
Etude développement et montage économique	Ville	50 000€			25 000 €	50%		05-2017	8 mois

### 5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Sans objet

## Article 10. (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Néant

## Article 11. Durée du protocole

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier.

**Il s'achève au plus tard 24 mois après cette date.**

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

B

TF

# Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec la délégation territoriale de l'ANRU

La tenue des Comités de Pilotage permettra l'organisation de points d'étape permettant de présenter l'avancé des études et la stratégie qui en découle. .

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

# Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

## 1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

## 2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

## 3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

### a. Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 6 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **123 910.50 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

5

8 / 16  
TK



Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

#### b. Le financement des opérations par l'Anah

Sans objet

#### c. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 8, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

#### d. Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

### 4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

### 5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

10

N B TF

## 6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

## 7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

## 8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.




# SIGNATURES

Date<sup>1</sup> - 3 JAN. 2017

Pour l'Etat

Le :

*Pour le préfet  
le Sous-préfet*  
  
Thomas FAUCONNIER

Pierre Soubelet, Préfet du département

Pour l'ANRU,

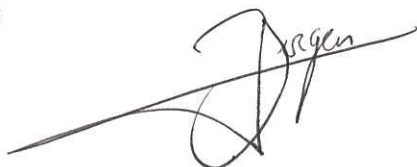
Le :

*Pour le préfet  
le Sous-préfet*  
  
Thomas FAUCONNIER

Pierre Soubelet, Préfet du département

Pour Vallée Sud Grand Paris :

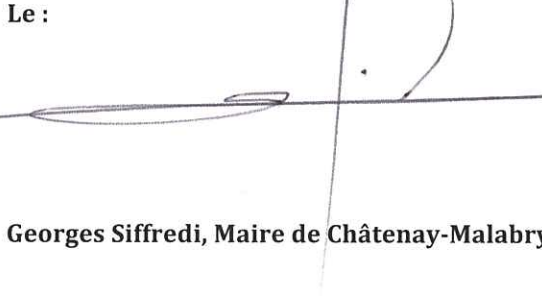
Le :



Jean-Didier Berger, Président de Vallée Sud Grand Paris

Pour la ville de Châtenay-Malabry :

Le :



Georges Siffredi, Maire de Châtenay-Malabry

Pour Hauts-de-Seine Habitat

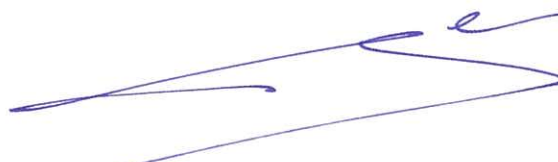
Le :



Damien Vanovershelde, Directeur général

Pour la Caisse des Dépôt et Consignations :

Le :



Patrick Delvoye, Directeur territorial

<sup>1</sup> Apposée par le dernier signataire

## Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet.
5. Liste des études déjà réalisées
6. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
7. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
8. Tableau des financements de la CDC.