

Chatenay-Malabry, le 6 Janvier 2021

Conseillers Municipaux d'opposition

Collectif Citoyen Châtenaisien
2 rue René-Louis Lafforgue
92290 Chatenay-Malabry

A Mr Carl Ségaud
 Maire de Chatenay-Malabry
 26 Rue du Dr le Savoureux
 92290 Châtenay-Malabry

Monsieur,

Nous souhaitons vous demander des précisions à propos du projet de modification du PLU de Châtenay-Malabry, projet porté par le Territoire Vallée Sud Grand Paris, suite aux informations qui ont été communiquées pendant le débat relatif à ce projet lors du Conseil Municipal du 17 Décembre dernier.

1. Perte nette de 1580 logements sociaux dont le remplacement n'est pas présenté.

La Cité-Jardin envisagée comprendrait donc seulement 1720 logements locatifs sociaux (40% de 4300) dont les loyers seraient répartis entre les 3 niveaux PLAI, PLUS et PLS.

En comparaison aux 3300 logements sociaux PLAI actuels, ce quartier connaîtrait donc une perte nette de près de 1580 logements sociaux, et une diminution nette encore plus grande du nombre de logements sociaux dans les niveaux de loyer PLAI (ces derniers ne représentant qu'une fraction, non précisée, des 1720).

Aucun plan de remplacement de ces 1580 logements sociaux n'est présenté et ne semble exister, que ce soit sur la commune de Châtenay-Malabry, sur le Territoire Vallée Sud Grand Paris, ou dans le rayon de 5 km autour de la Butte Rouge dans lequel les habitants qui le souhaitent sont censés être relogés selon la convention de relogement.

Dans un contexte général où le nombre des demandes de logements sociaux ne cesse de croître et le nombre des attributions de décroître (Les attributions hors mutations ont baissé depuis 2015 de 56% et les demandes ont crû régulièrement de 16% sur la période - source DRIHL socle de données), il nous paraît

inacceptable qu'un tel projet puisse être présenté sans contenir un plan de reconstitution de 100% des logements sociaux PLAI détruits, et sans que soit affirmé le principe selon lequel un logement social ne pourra pas être détruit tant que le logement le remplaçant n'aura pas été préalablement construit.

Lorsque nous avons posé la question de la reconstitution des logements sociaux détruits lors du Conseil Municipal du 17 Décembre dernier, vous nous avez répondu :

- *"Aucun logement social ne sera supprimé ou détruit (...) Tous les logements sociaux qui feront l'objet d'une démolition (...) seront reconstitués. **Cette reconstitution est d'ores et déjà prévue** dans la Cité-Jardin [de la Butte Rouge], dans Chatenay-Malabry, ou dans les communes voisines, notamment dans le Territoire [Vallée Sud Grand Paris]*
- *"Notre projet proposera (...) la reconstitution du patrimoine du bailleur et envisagera des contreparties en réalisant des logements sociaux pour Action Logement (...)"*
- *Notre action de reconstituer les logements sociaux a dépassé le stade de l'engagement oral et est réelle et sincère."*
- *"Le maintien du nombre global de logements sociaux **est prévu** et il rentre dans les engagements pris en concertation (...) avec les services de l'état, notamment la DRIHL, service qui veille à la bonne mise en œuvre de la politique de développement du parc locatif social à l'échelle de la Région."*

Mr Georges Siffredi, Conseiller Municipal, et par ailleurs Président du Conseil Départemental des Hauts de Seine et vice-président de la Métropole du Grand Paris et de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris nous a également répondu sur ce point :

- *"C'est le préfet qui doit délivrer des autorisations de démolir (...) il est garant de ce qu'on appelle le "1 pour 1", donc (...) dans le cadre d'une opération ANRU ou même dans le cadre d'une opération de démolition de logements sociaux hors ANRU, le préfet n'accorde pas le permis de démolir si vous ne lui donnez pas la garantie du "1 pour 1" c'est-à-dire du même nombre de logements construits ailleurs. Ailleurs, ça peut être sur la ville, et (...) ça peut être sur le Territoire ... Il y a sur le Territoire des communes qui n'ont pas le nombre de logements sociaux ... et bien elles doivent y aller ... le "1 pour 1" peut être aussi dans ces communes, et quelque part ça ferait aussi de la mixité dans ces communes, donc ce n'est pas en soi une mauvaise chose. Donc la reconstitution du nombre de PLAI sera assurée non pas forcément à 100% sur notre ville mais en tous les cas dans un périmètre qui n'est pas lointain puisque c'est le périmètre du Territoire"*

Nous nous permettons donc de vous solliciter sur ce point, Mr le Maire. Pouvez-vous s'il vous plaît nous communiquer le plan de reconstitution, à proximité, des 1580 logements sociaux perdus à la Cité-Jardin de la Butte Rouge (perte nette du projet) ?

2. Conformité du relogement des habitants avec la convention de relogement

La convention de relogement prévoit que chaque habitant qui le souhaite pourra recevoir 3 propositions de relogement à moins de 5 km de son domicile actuel, pour un logement compatible avec ses besoins familiaux et **ses capacités financières**.

Concernant le volume des logements sociaux disponibles en PLAI, lors du Conseil Municipal du 17 Décembre, Mr Georges Siffredi nous a fait la réponse suivante :

« (...) on a garanti le montant du loyer, c'est-à-dire que même si aux départs ils [les locataires actuels] sont [relogés] dans un logement PLS, ils paieront le même montant du loyer PLAI, ce n'est que pour des gens nouveaux qui arriveront sur des contingents Etat ou autres qu'il y aura application de nouveaux loyers, pour les gens actuels ils ne paieront même pas le prix du PLS ils resteront au prix du PLAI »

Nous comprenons donc que l'ensemble des 1720 logements sociaux qui subsisteront à la Cité-Jardin à la fin du projet pourront être proposés avec des loyers PLAI à 1720 ménages qui y habitent actuellement. Il nous reste à obtenir une confirmation écrite de ce point, engageant le bailleur, car aucun des documents qui nous ont été communiqués ne l'atteste. **Pouvez vous, Mr le Maire, nous fournir cette confirmation écrite ?**

Nous nous permettons de plus d'insister sur notre demande pour qu'un modèle statistique approfondi, basé sur des hypothèses chiffrées explicites simulant différents scénarios (nombre personnes à reloger, leurs possibilités financières, le % des ménages qui voudront rester sur place, le nombre de logements sociaux neufs qui seront construits dans la zone et des niveaux loyers qu'ils proposeront, etc) **nous soit présenté** avec ses résultats en terme de capacité à reloger les populations concernées dans le respect de leurs capacités financières et de la convention de relogement.

En effet, alors qu'aucun jeune adulte ni aucun ménage ne peut se lancer dans un projet (travail, logement, enfant) sans une simulation de ses entrées et sorties financières, alors qu'aucune entreprise aussi modeste qu'elle soit ne peut obtenir le moindre crédit auprès de sa banque sans un « business plan » détaillé, alors que dans aucune entreprise un responsable ne peut obtenir la validation d'un projet sans présenter une étude de faisabilité détaillée à sa direction, votre réponse selon laquelle une telle étude serait « impossible » et relèverait du « virtuel » nous paraît très étonnante.

3. Déroulement du projet

L'enquête publique relative à ce projet est programmée pour une durée correspondant au strict minimum

légal, sur une période 30 jours incluant les fêtes de fin d'année et 2 semaines de congés scolaires : une période pendant laquelle les citoyens sont très occupés par la préparation des festivités, et quittent leur domicile dans de nombreux cas. Sans compter le contexte de crise sanitaire qui ajoute des contraintes pour les rendez-vous avec le commissaire enquêteur ou la consultation du dossier en mairie.

Nous nous permettons donc de vous solliciter, Mr le Maire, afin que l'enquête publique soit prolongée d'un mois.

4. Impact écologique du projet choisi

Lors du Conseil Municipal du 17/12, la majorité municipale nous a fait part d'objectifs très ambitieux en terme de conception bas carbone, d'espaces verts, de surfaces de pleine terre, affirmant même que « *Le projet permet ainsi de réduire de près de 40%, sur l'ensemble de la Cité-Jardin, les surfaces imperméabilisées* ». Néanmoins, aucun élément détaillé ne nous a été transmis, permettant de vérifier l'ensemble des indicateurs annoncés et des comparaisons fournies par rapport à la situation actuelle.

Nous nous permettons donc de vous solliciter, Mr le Maire, afin que ces études et la méthode de calcul des indicateurs annoncés nous soient communiquées.

Avec nos plus sincères et respectueuses salutations

Les élus du Collectif Citoyen Chatenaisien

