



Chatenay-Malabry, le 31 Décembre 2020

Conseillers Municipaux d'opposition

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

A

Mr Laurent Hottiaux
Préfet des Hauts de Seine
Préfecture de Nanterre
167 avenue Joliot-Curie
92013 NANTERRE cedex

Lettre recommandée avec Accusé de Réception

Monsieur,

Nous constituons l'ensemble des Conseillers Municipaux d'opposition à Châtenay-Malabry, élus sur la liste du Collectif Citoyen Châtenaisien qui a recueilli 35% des suffrages.

Nous souhaitons vous interpeler à propos du projet de modification du PLU de Châtenay-Malabry, projet porté par le Territoire Vallée Sud Grand Paris, pour lequel une enquête publique se tient du 10 Décembre 2020 au 11 Janvier 2021, et sur lequel le Conseil Municipal de Chatenay-Malabry a été amené à formuler son avis le 17 Décembre dernier.

La modification du PLU proposée concerne l'essentiel de la Cité-Jardin de la Butte Rouge, à savoir un ensemble comportant aujourd'hui environ 3300 logements sociaux offrant des loyers très bas de type PLAI. Le projet vise à transformer radicalement cet ensemble, pour arriver à 4300 logements, dont 40% de logements en accession libre, 20% de logements intermédiaires, et 40% de logements locatifs sociaux. Nous sommes tous les six d'accord sur, d'une part, la nécessité d'un projet ambitieux de transformation de la Butte Rouge afin de résoudre les importantes difficultés rencontrées par ses habitants, et sur, d'autre part, les graves anomalies, dangers et insuffisances du projet qui nous a été présenté.

Nous allons soulever ces anomalies, dangers et insuffisances directement auprès du Président du Territoire Vallée Sud Grand Paris, porteur du projet. Néanmoins nous souhaitons, Mr le Préfet, vous interpeler à leur sujet, ainsi que Mr le Préfet de Région, certains de ces points nous paraissant relever directement de l'Etat.

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.

Nous avons posé la question de la reconstitution des logements sociaux détruits lors du Conseil Municipal du 17 Décembre dernier. Voilà les réponses que nous avons obtenues de Mr Carl Ségaud, Maire de Châtenay-Malabry :

- *"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 Châtenay-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"*

Ces réponses sont des promesses ou des allégations non documentées qui renvoient vers l'Etat, qui s'est en effet donné à maintes reprises la mission de vérifier que ce type de projet de démolition de logements locatifs sociaux s'inscrit dans une politique globale de l'habitat et prévoit la reconstitution des logements sociaux détruits.

Néanmoins, le récent rapport de la cour des comptes sur l'ANRU et les PNRU montre (page 96) que l'Etat n'a pas réussi à tenir cet objectif :

- *« Le NPNRU devra aussi s'inscrire dans les enjeux des lois Égalité-Citoyenneté et Élan en matière de mixité sociale et d'offre sociale adaptée. Cette nouvelle donne va devoir s'intégrer dans les pratiques de l'agence, qui se sont jusque-là focalisées sur la rénovation urbaine sans intégrer les conséquences sociales sur l'habitat, au point d'aboutir à une offre de logements réduite et peu sociale. »*

Un article récent du Parisien indique de plus que, alors que le Schéma Régional de l'Habitat de la région Ile de France prévoyait la construction de 37000 logements sociaux par an, le nombre d'agrément délivrés par l'Etat pour conventionner des logements sociaux n'a jamais atteint cet objectif depuis 2016 et même diminue d'année en année depuis cette date.

La situation nous semble donc extrêmement préoccupante, avec d'un côté une augmentation constante de la demande depuis des années, forcément renforcée cette année par la crise sanitaire, et d'un autre côté un double mouvement de destruction des logements sociaux par les opérations de rénovation urbaine et de baisse de la construction de nouveaux logements sociaux à un niveau très inférieur aux besoins identifiés il y

a plusieurs années.

Nous nous permettons donc de vous solliciter sur ce point, Mr le Préfet. Pouvez-vous s'il vous plaît :

- **Nous confirmer qu'un plan de reconstitution des 1580 logements sociaux perdus à la Cité-Jardin de la Butte Rouge (perte nette du projet), adapté à la catégorie socio-économique des habitants actuels, existe à proximité, comme l'affirment Mr Carl Ségaud et Mr Georges Siffredi ?** (cela suppose bien-entendu que ces logements reconstitués soient dédiés au remplacement des logements perdus à la Butte Rouge, et non pas comptés face aux autres pertes de logements dues aux autres opérations de rénovation urbaine, ou face aux besoins supplémentaires).
- **Nous communiquer ce plan ?**
- **Exiger, dans le cas où un tel plan n'existerait pas, ou ne permettrait pas de reconstituer le nombre de logements sociaux détruits sur la même période, que le projet soit modifié de façon à conserver intacte l'offre de logements sociaux sur le secteur ?**

Il nous semble en effet qu'il serait tout à fait possible de réduire fortement la perte en logements sociaux, dans un projet modifié qui respecterait néanmoins les objectifs essentiels de rénovation des logements et d'introduction d'une mixité sociale.

- Par exemple, pour ne perdre aucun logement social tout en conservant une cible de 4300 logements, il suffirait de viser 77% de logements sociaux (au lieu de 40%).
- Le simple fait de prévoir 23% de logements intermédiaires ou en accession libre, et une part des 77% de logements sociaux fléchée vers des loyers PLUS ou PLS, permettrait de réintroduire une importante mixité sociale, d'un niveau comparable voire supérieur à la mixité sociale (maintes fois vantée) qui existait dans les premières décennies de la Cité-Jardin, avant qu'il soit décidé dans les années 1980 de passer tous les loyers en PLAI.

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**.

Or les analyses sociologiques et économiques concernant les habitants actuels de la Cité-Jardin montrent qu'il s'agit d'une population pauvre voire en très grande pauvreté. Le taux de pauvreté avoisine les 30%

pour les ménages logés dans le périmètre ANRU et entre 20 et 30% sur les autres secteurs de la Cité-Jardin (source INSEE). Beaucoup dépendent entièrement des prestations sociales perçues, et ces situations ont été aggravées par la crise du COVID. Il faut souligner que 46% des occupants du parc social sont en dessous des plafonds PLAI, 36 % entre les plafonds PLAI et PLUS et seuls 6% sont au-dessus des plafonds PLS.

En première lecture, les dispositions de la convention de relogement nous sont apparues irréalistes, en particulier pour les populations les plus pauvres, pour les deux raisons suivantes :

A. Le volume des logements sociaux disponibles en PLAI.

En effet, la convention de relogement devra s'appliquer à :

- **1580 ménages** qui paient aujourd'hui un loyer PLAI et qui ne trouveront plus de place à la Butte Rouge : beaucoup des nouveaux programmes de logements sociaux qui voient le jour proposent une majorité de loyers PLUS ou PLS, plus élevés que les loyers PLAI (c'est le cas des 372 logements sociaux qui vont être construits dans le nouveau quartier LaVallée, ancien site de l'Ecole Centrale). De plus, les nouveaux logements PLAI sont généralement à un loyer par m² supérieur à ceux pratiqués actuellement à la Butte Rouge.
- **Mais aussi à plusieurs centaines d'autres ménages** qui paient aujourd'hui un loyer PLAI et qui ne pourraient pas retrouver de conditions financières équivalentes dans les 1720 logements sociaux subsistant à la Butte Rouge puisque beaucoup seront proposés avec des loyers PLUS ou PLS.

Le récent rapport de la Cour des Comptes sur la politique de la ville note (p 98):

« Dès lors, il ressort qu'avec 15 % de logements de type PLAI et une part indéfinie de PLUS-CD majorés, les opérations de l'ANRU n'ont pas été principalement tournées vers les logements les plus sociaux. Dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain - ndr), cette dimension a été prise en compte puisque le règlement général impose désormais que les opérations comptent au moins 60 % de PLAI. Les subventions et prêts bonifiés ont été majorés en ce sens. »

Le projet proposé à Châtenay Malabry va donc à l'encontre des conclusions tirées des erreurs de 15 ans de programme de rénovation urbaine. Il est, de ce point de vue, anachronique, et ne semble pas respecter le nouveau « règlement général ».

Néanmoins, 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, car aucun des documents qui nous ont été communiqués ne l'atteste. Nous allons essayer d'obtenir cette confirmation auprès du Bailleur Social.

Si ce n'était pas le cas, il nous paraît évident qu'il serait impossible de reloger plusieurs centaines de ménages dans des conditions financières acceptables et dans le respect de la convention de relogement.

B. L'augmentation du « reste à charge » liée à l'augmentation des surfaces.

En effet :

- La Mairie a plusieurs fois promis que le reste à charge (loyer + charge – APL) serait le même par m².
- Néanmoins les logements seront aux nouvelles normes, donc plus grands, et donc plus chers

De ce simple fait, des centaines de famille ne pourront vraisemblablement pas être relogées dans des conditions financières compatibles avec leurs capacités et conformes à la convention de relogement.

En conclusion, nous courrons un risque majeur que la convention de relogement ne puisse pas être respectée, et que des milliers d'habitants parmi les plus fragiles seront déplacés loin de leur lieu d'ancrage actuel et de leur réseau local, déstabilisant le fragile écosystème relationnel et socioprofessionnel qu'ils ont petit à petit construit. Cela ne saurait être toléré dans le pays qui a inscrit le mot « fraternité » dans sa devise.

Nous en voulons pour preuve le récent rapport de la cour des comptes qui (p 99) cite le président de l'ANRU, lors du conseil d'administration du 23 juin 2015, qui déclarait :

« Les bailleurs sociaux n'ont pas pu reloger les habitants dans le logement social. De plus, du logement social a été détruit sans avoir été reconstruit. L'habitat privé insalubre est devenu le logement des personnes qui ne trouvent plus à se loger ailleurs, dans des conditions insupportables en termes d'hygiène et d'exploitation de la misère humaine ».

Ce seraient là des conditions bien pires que les conditions dégradées invoquées pour motiver le projet de rénovation de la Butte Rouge.

Nous avons posé la question du relogement des habitants lors du Conseil Municipal du 17 Décembre.

Il nous a été répondu que le projet allait s'étaler sur 15 ans, que compte-tenu du taux de rotation annuelle constaté sur le parc de logements sociaux il serait possible de reloger toutes les personnes qui le souhaitent sur la commune.

Devant des affirmations aussi peu étayées, nous avons demandé à ce 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.

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, le Maire de Chatenay-Malabry et le Président des Hauts de Seine nous ont répondu qu'une telle étude était « impossible » et relevait du « virtuel ».

Enfin, Mr Carl Ségaud, Maire de Chatenay-Malabry, nous a répondu :

"Notre projet engagé en partenariat étroit avec l'état, notamment la DRIHL et l'ANRU, a déjà obtenu auprès de ces instances les validations qui garantissent le relogement des populations"

Une nouvelle fois, la majorité municipale nous renvoie vers l'Etat, et c'est pour cette raison que nous vous interpellons également sur ce point.

Nous nous permettons donc de vous solliciter sur ce point, Mr le Préfet. Pouvez-vous s'il vous plaît :

- **Nous confirmer la réalité et la nature des garanties que la DRIHL et l'ANRU apportent au relogement des habitants de la Butte Rouge, dans le respect de la convention de relogement et de leurs capacités financières ? Nous communiquer ces éléments ?**
- **Exiger qu'un modèle statistique simulant la faisabilité du relogement envisagé soit produit par des professionnels reconnus et indépendants, et publié ?**

3. Déroulement, transparence, sincérité du projet

Plusieurs éléments dans l'ordonnancement de l'opération nous semblent particulièrement atypiques et peu conformes aux meilleures pratiques reconnues pour ce type de projets.

- Il est pour le moins surprenant de constater qu'une modification aussi importante de PLU est proposée avant que le projet d'ensemble soit explicité et présenté de façon complète et transparente aux citoyens, avec une analyse d'impacts complète. Pourtant, Hauts de Seine Habitat

avait démarré ce projet dans les années 2015 à 2017 par un appel à projet qui avait permis d'obtenir des études d'urbanisme approfondies.

- Le projet indique vouloir commencer par 3 îlots-tests afin de vérifier la faisabilité de l'opération et la capacité à atteindre les objectifs fixés. Quel sens cela fait-il de décider d'une modification du PLU sur l'ensemble du périmètre concerné, avant d'avoir tiré les leçons des 3 îlots-tests ?
- Habituellement, une Mairie attend toujours le résultat de l'enquête publique avant de demander au Conseil Municipal de voter un avis favorable au projet, afin que les conseillers municipaux puissent forger leur opinion en tenant compte du contenu du rapport du Commissaire Enquêteur. A Châtenay-Malabry, le Conseil Municipal a voté un avis favorable le 17 Décembre 2020, alors que l'enquête publique sur le projet de modification du PLU a lieu du 10 Décembre 2020 au 11 Janvier 2021.
- Enfin, il est troublant de constater que l'enquête publique relative à un projet aussi impactant 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 solliciter votre intervention, Mr le Préfet, afin que :

- **Le projet d'urbanisme d'ensemble soit explicité et présenté de façon complète et transparente aux citoyens, avec une analyse d'impacts complète, avant la modification de PLU accompagnant ce projet.**
- **Seule la modification de PLU permettant les 3 îlots tests soit envisagée à court terme, et que la modification du PLU relative au reste de la Cité-Jardin soit reportée après que les conclusions auront été tirées de ces 3 îlots tests.**
- **La délibération du Conseil Municipal du 17 Décembre 2020 donnant un avis favorable au projet soit annulée et reportée après publication du rapport de l'enquête publique.**
- **L'enquête publique dure au moins 2 mois.**

4. Impact écologique du projet choisi

Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'impact écologique du projet choisi, au moment où le gouvernement installe l'impératif climatique dans ses premières priorités.

Le projet qui transparait au travers des modifications de PLU proposées est **essentiellement basé sur des démolitions / reconstructions plutôt que la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants.**

Or, il est reconnu que les démolitions / reconstructions donnent lieu à des émissions de gaz à effets de serre très supérieures aux opérations de réhabilitation / extension de bâtiments existants.

Le Président de la République lui-même s'est prononcé très clairement, dans son discours du 29 Juin 2020 face à la convention citoyenne sur le climat, en faveur de la réhabilitation des logements de préférence à la destruction-reconstruction.

Pourtant, au moins une des études d'urbanisme détaillées obtenues par Hauts de Seine Habitat en 2017, tout en répondant à l'objectif d'introduire plus de mixité sociale, se basait essentiellement sur une réhabilitation des bâtiments existants (beaucoup moins de démolitions – reconstructions), suffisante pour résoudre l'essentiel des problèmes rencontrés par les habitants (humidité, façades, isolation thermique, taille des pièces et aménagement intérieur, accessibilité).

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.

Et, même en tenant compte d'une moindre place des véhicules en surface, il nous est extrêmement difficile d'arriver à retrouver les ordres de grandeur annoncés, au vu de la densification annoncée :

- Augmentation d'environ 30% du nombre de logements, le nouvel ensemble comportant, qui plus est, une plus grande proportion de grands logements.
- Augmentation de la taille des pièces et donc de celle des logements.
- Augmentation de l'emprise au sol des bâtiments et des voiries

Nous nous permettons donc de solliciter votre intervention, Mr le Préfet, afin que l'Etat impose les orientations les plus avancées en terme de lutte contre le réchauffement climatique, ainsi qu'une analyse d'impact écologique détaillée, approfondie et indépendante, avant toute modification de PLU.

5. Mixité sociale et attractivité du quartier

La note de présentation de la modification du PLU insiste sur la nécessité et la volonté d'introduire plus de mixité sociale dans ce quartier.

Nous tenons à préciser que nous partageons cet objectif.

Un rapport récent (Décembre 2020) de la Cour des Comptes intitulé « *L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires* » fait le constat que les politiques de la ville volontairement axées sur la mixité sociale ne suffisent pas à rendre un quartier plus attractif, et recommande « *de mieux articuler le renouvellement*

urbain avec l'accompagnement social, éducatif, économique des habitants des quartiers concernés, et notamment les plus jeunes, en renforçant les moyens dédiés à cet accompagnement » (assistantes sociales, soutien scolaire, maison des jeunes, maison de santé, ...).

Or ces dispositifs, qui avaient été mis en place lors de la création de la Cité-Jardin, ont été progressivement supprimés ou amoindris par la Municipalité en place depuis 25 ans. Et ce volet accompagnement social n'est pas abordé dans la présentation de la modification du PLU.

Nous nous permettons donc de solliciter votre intervention, Mr le Préfet, afin que l'Etat veille à ce que la redynamisation de l'attractivité de ce quartier ne soit pas limitée à l'introduction d'une mixité sociale par le seul moyen des types de logements, mais tire les leçons des expériences similaires en mettant en œuvre, pour réussir, d'importants dispositifs d'accompagnement social, en particulier la construction d'équipements publics ambitieux et adaptés (maison de santé, maison des associations, centre social, maison des jeunes, ...).

6. Aspect patrimonial

Comme vous le savez, la Cité-Jardin de la Butte Rouge a été inscrite sur la liste des « Patrimoines du 20ème siècle » en 1990, et donc par extension bénéficie du label « Architecture Contemporaine Remarquable », ce qui implique des responsabilités spécifiques pour l'Etat.

Ce dernier, par l'intermédiaire de Mr le Préfet de Région, a d'ailleurs exprimé sa volonté de classer la Cité Jardin comme « Site Patrimonial Remarquable ». Nous n'avons à ce jour pas connaissance du dépôt d'un tel dossier de classement.

Cette Cité-Jardin unique en son genre est citée dans de nombreux ouvrages de référence. Des étudiants en architecture, des urbanistes et des touristes admiratifs viennent encore régulièrement la visiter. Les immeubles de petite taille, dans une grande unité et cohérence stylistique, parsemés de façon harmonieuse dans un cadre vallonné et remarquablement arboré, doté de jardins partagés accessibles aux habitants, l'équilibre entre paysage et bâti, le rapport entre ville et nature, l'utilisation de la topographie, la réflexion entre l'intime et le collectif, l'intelligence des usages, les lieux de sociabilité, la conception traversante des intérieurs, tout cela est unique et se doit d'être respecté et prorogé.

Nous nous permettons donc de solliciter votre intervention, Mr le Préfet, afin que l'Etat veille à ce que le projet proposé s'inscrive dans les contraintes imposées par les labels et classements qu'il a décerné ou prévoit de décerner à la Cité-Jardin.

En particulier, l'Etat doit exiger, nous semble-t-il, que l'ensemble du projet soit supervisé par un comité d'experts (comprenant spécialiste des Cités-Jardins, architecte du patrimoine, paysagiste, sociologue,

philosophe, et représentant de la DRAC, de la DRIHL, etc), dans la suite de la démarche initiée il y a quelques années par Hauts de Seine Habitat et ayant abouti à la sélection d'un projet.

===

En conclusion, nous souhaitons rappeler que nous sommes conscients de la nécessité de rénover la Cité-Jardin pour répondre au plus vite aux demandes légitimes des habitants d'amélioration de la qualité de leurs logements, et au souhait de la puissance publique de créer un niveau raisonnable de mixité sociale et fonctionnelle.

Il nous semble cependant nécessaire de ne pas confondre vitesse et précipitation. Cette demande de modification du PLU est trop hâtive :

- 1- Elle anticipe l'existence d'un plan de compensation, au niveau de la commune ou du territoire, des logements sociaux PLAI qui seront perdus dans l'opération de rénovation.
- 2- Elle anticipe la démonstration de la capacité à reloger les populations concernées dans des conditions financières adaptées conformément à la convention de relogement.
- 3- Elle anticipe l'existence d'un véritable projet urbanistique et architectural pouvant servir de cadre au nouveau PLU.
- 4- Elle anticipe l'existence d'une analyse d'impact écologique approfondie sans laquelle les indicateurs verts annoncés ne peuvent être avancés.
- 5- Elle anticipe l'existence d'un programme d'équipement public à même de transformer la mixité sociale projetée en un véritable facteur d'attractivité du quartier.
- 6- Elle ne semble pas coordonnée avec les demandes de protection patrimoniale soutenues par le ministère de la culture et les diverses associations concernées.

L'ampleur de la modification d'usage, l'existence d'un accord de préfiguration avec l'ANRU, et les enjeux de relogement et de compensation des logements sociaux au niveau du territoire, justifient amplement que le projet fasse l'objet d'une révision du PLU dans le cadre de la construction du nouveau PLUI du Territoire, et non d'une simple modification.

Ce délai permettrait de définir le projet urbanistique, en concertation avec les habitants, ainsi que le modus operandi du chantier de rénovation.

Par ailleurs, les problèmes les plus urgents (humidité, vétusté), mis en avant pour justifier l'urgence à agir,

pourraient être traités rapidement et pour un faible coût, sans attendre les deux décennies de rénovation complète. (A notre sens, cela aurait pu et dû être fait depuis longtemps)

Enfin, les tests techniques nécessaires à la finalisation du projet urbanistique pourraient être réalisés sur des ilots tests, qui seraient seuls sujets à modification immédiate du PLU.

Les réorientations présentées ci-dessus, ainsi qu'une concertation continue et approfondie avec les habitants, nous semblent indispensables au succès du projet dans ses multiples dimensions.

Avec nos plus sincères et respectueuses salutations

Les élus du Collectif Citoyen Châtenaisien

