

Pour un autre projet pour la Cité-Jardin de la Butte Rouge à Chatenay-Malabry

Une enquête publique a eu lieu du 10 Décembre au 11 Janvier, en pleine période de fêtes et de congés, pour recueillir l'avis des habitants sur une modification du Plan Local d'Urbanisme qui va décider de la transformation de la Butte Rouge et de l'avenir du logement d'environ un tiers des chatenaisiens : **1600 avis ont été recueillis, défavorables au projet dans 87% des cas.**

Le projet de la Mairie vise à transformer radicalement cet ensemble de 3300 logements sociaux offrant les loyers sociaux les plus bas (PLAI), pour arriver à 4300 logements, dont 40% de logements en accession libre à la propriété, 20% de logements intermédiaires, et 40% de logements locatifs sociaux (1720 logements). Ce projet causera donc la perte nette d'environ 1600 logements sociaux, dans un contexte de très grande pénurie en Ile de France. Les loyers des logements restant seraient répartis entre les niveaux PLAI, et les niveaux plus élevés PLUS et PLS. Plutôt que la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, une majorité de démolitions / reconstructions est prévue, émettant beaucoup plus de gaz à effet de serre contribuant au réchauffement climatique, et menaçant directement l'équilibre et l'esprit unique de ce quartier (« du beau pour les pros »).

Il faut effectivement un projet qui redynamise ce beau quartier, et l'intègre mieux à notre ville. Ses habitants méritent que les problèmes de leurs logements, mal entretenus depuis des décennies, soient résolus.

Mais nous méritons tous mieux qu'un projet mené de façon aberrante :

- Le projet est lancé en catimini pendant les fêtes par une modification du PLU de toute la Cité-Jardin avant même qu'un projet d'urbanisme d'ensemble soit présenté, et d'avoir pu tirer les leçons des 3 ilots tests prévus.
- Aucun plan n'est présenté pour la reconstitution, au niveau de la commune, du territoire ou du département, des 1600 logements sociaux qui vont disparaître dans l'opération.
- Aucune simulation crédible de la capacité à reloger les habitants selon la convention de relogement (à moins de 5 km dans des conditions respectant leurs besoins familiaux et leurs capacités financières), alors que tout indique que ce sera impossible (moins de logements sociaux, augmentation des surfaces et donc des loyers).
- Aucune analyse d'impact environnemental n'est présentée ! Il faut croire sur parole des ambitions vertes (surfaces de pleine terre, surfaces non imperméabilisées, ...) invérifiables et très probablement surévaluées (au moins 1000 logements de plus, des logements tous plus grands, une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments et des voiries, un quartier entier « à réaménager librement » ...)
- Aucune indication sur un diagnostic thermique des bâtiments actuels n'est présentée comme l'ont fait de nombreux bailleurs sociaux. Aucun objectif d'étiquette thermique (A, B, C,...) n'est fixé dans les parties à rénover. A aucun moment n'est évoqué qu'au plus tard à partir de 2022, la norme de construction qui s'applique pour les bâtiments neufs est RE (Réglementation Environnementale) - 2020. Cette norme indique que tous les bâtiments doivent être à énergie positive et que l'empreinte carbone d'un bâtiment démolé doit être intégrée dans le bâtiment reconstruit. Ce qui modifie complètement l'équilibre des projets de démolition/reconstruction.

Pour un autre projet pour la Cité-Jardin de la Butte Rouge à Chatenay-Malabry

- Aucun comité de pilotage collégial pour garantir le respect de l'esprit remarquable dans lequel ce quartier unique a été construit, laissant augurer une grande liberté laissée à la promotion privée.

Nous ne souhaitons pas figer la Cité-Jardin, la transformer en musée, et rendre toute évolution impossible.

Nous savons qu'il est mathématiquement impossible d'introduire un peu de mixité sociale tout en gardant tous les logements sociaux, en les maintenant au niveau de loyer PLAI, et sans densifier.

On ne pourra pas introduire un minimum de mixité sociale dans ce quartier pour le revivifier sans diminuer légèrement le nombre de logements PLAI (ce qui entrainera forcément quelques relogements) voire diminuer un peu le nombre de logement sociaux tout court, surtout si on veut éviter la densification.

Mais nous ne sommes pas obligés de passer de 3300 logements sociaux PLAI à 1700 logements sociaux dont seulement 600 PLAI.

Quelques destructions reconstructions, et une légère densification pourront être nécessaires, dans le respect de l'esprit de la Cité-Jardin.

Mais rien ne nous oblige à détruire 80% des bâtiments actuels quand une profonde réhabilitation est tout à fait possible techniquement, nettement préférable sur le plan écologique et climatique, et parfaitement capable d'attirer des habitants de tous les milieux sociaux, séduits par les caractéristiques uniques et remarquables de ce site si nous ne le défigurons pas. Qui ne rêverait pas d'habiter des 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, avec un rapport équilibré entre paysage et bâti, entre ville et nature, avec une conception traversante des intérieurs, avec une utilisation de la topographie pour répartir les bâtiments de façon à ce qu'ils soient tous ensoleillés, ... ?

Et rien ne nous oblige à densifier à outrance, surtout pas les objectifs de nouveaux logements assignés à Chatenay-Malabry par la Région Ile de France, puisque ces objectifs sont déjà dépassés, dans des proportions incompréhensibles, du fait du déluge de béton qui s'abat en tout point de la ville.

Il faut donc conduire ce projet de façon radicalement différente, avec la transparence les études les documents et les garanties indispensables pour rassurer à la fois les chatenaisiens qui souhaitent une rénovation qui réponde aux problèmes actuels, et les chatenaisiens qui s'inquiètent légitimement de la disparition nette de 1600 logements sociaux, des difficultés de relogement dans des conditions géographiques et financières acceptables, des atteintes possibles à l'environnement, de l'impact carbone de l'opération, et de la défiguration de la Cité Jardin.

Pour un autre projet pour la Cité-Jardin de la Butte Rouge à Chatenay-Malabry

Cette méthode différente consisterait à commencer par les 7 étapes préalables suivantes avant toute modification du PLU :

1. **La réalisation immédiate des travaux les plus urgents (humidité, ...)** sans attendre 15 ans de rénovation complète. Ces problèmes, mis en avant pour justifier la précipitation du projet, résultent d'un manque flagrant d'entretien depuis 25 ans, et auraient pu et dû être résolus depuis longtemps.
2. **Le classement Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, complété par la définition d'un Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur du patrimoine (PSMV), et la **constitution du Comité de Pilotage** associant bailleur, commune (dont des représentants des 2 groupes d'élus), territoire, département, spécialiste des Cités Jardins, architecte du patrimoine, paysagiste, sociologue, expert en transition écologique, et représentant de la DRAC, de la DRIHL, de l'ANRU. Un classement SPR n'aura aucunement pour conséquence de geler l'état de la Butte Rouge telle qu'elle est aujourd'hui. C'est l'outil approprié pour une réhabilitation ambitieuse, puisqu'il permet de formaliser la réflexion concertée entre l'Etat, l'Architecte des Bâtiments de France, les associations et notre collectivité et d'assurer un suivi du projet par une commission incluant tous les acteurs. Ce Comité de Pilotage supervisera le programme, comme cela était déjà le cas lors de l'appel à projets réalisé dans les années 2016-2018 par l'office HLM de l'époque, Hauts de Seine Habitat.
3. **La présentation transparente et complète d'un projet d'urbanisme d'ensemble** répondant dans ce cadre aux objectifs de rénovation et de mixité sociale, **et du cahier des charges environnemental associé**, au meilleur niveau d'exigences (entre autres, les opérations de rénovation seront assorties d'un objectif de classe thermique à respecter, et la norme RE-2020 pour les bâtiments neufs devra être prise en compte et mise en œuvre dans tous ses aspects). Ce projet peut résulter d'un nouvel appel à projets. Pour gagner du temps, on peut aussi repartir d'un des trois projets complets proposés par les 3 cabinets d'urbanismes sélectionnés en 2016-2018. A l'époque, l'appel à projets avait abouti à la sélection d'un de ces 3 projets ... finalement refusé par la Mairie malgré l'urgence invoquée !
4. **La présentation de l'analyse d'impact environnemental** réalisée par l'autorité concernée, qui documentera de façon rigoureuse et impartiale le calcul des principaux indicateurs écologiques (% de pleine terre et de surface non imperméabilisée, matériaux utilisés, classe énergétique des bâtiments, émissions de gaz à effet de serre des différents aspects de l'opération, impacts sur la biodiversité, simulations des phénomènes d'ilots de chaleur lors des épisodes de canicule, ...)
5. **La présentation d'une analyse d'impact social**, qui inclura entre autres un plan de reconstitution, à proximité (commune, territoire, département), des logements sociaux perdus, et un modèle statistique simulant la faisabilité du relogement des habitants de la Butte Rouge dans le respect de leurs besoins familiaux de leurs capacités financières et de la convention de relogement, produit par des professionnels reconnus et indépendants.

Pour un autre projet pour la Cité-Jardin de la Butte Rouge à Chatenay-Malabry

6. **Un plan de redynamisation de l'attractivité de ce quartier** qui 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, ...) comme le conseille un récent rapport de la Cour des Comptes. D'autres façons de revitaliser la Cité-Jardin consistent à réserver à des initiatives d'habitat participatif (aussi appelé habitat groupé) une partie des droits à rénover visant la création de logements en accession à la propriété, à favoriser la création d'emplois sur la Butte Rouge par un programme de formation et de réinsertion tirant parti du vaste chantier à venir, à présenter un plan volontariste de soutien à la réintroduction locale de commerces et d'artisanat engageant toutes les collectivités territoriales et agences d'état concernées, à y développer un tourisme responsable (visites « découverte de la Cité-Jardin », ...) qui existait autrefois.
7. **Une catégorisation ANRU National plutôt qu'ANRU Régional pour des financements plus importants.**

Cette façon de conduire le projet permettrait d'arriver à un consensus entre les différentes parties-prenantes et parmi les chatenaisiens, et d'atteindre nos 5 objectifs essentiels : rénovation des logements, maîtrise des impacts sociaux, introduction de mixité sociale, préservation de l'environnement, et respect de l'esprit de la Cité Jardin.