

N°1
Mai 21

ALTERNATIVES /

LE MAGAZINE DU COLLECTIF CITOYEN CHÂTENAISIEN

P.4, LE DOSSIER

POUR UNE RÉHABILITATION HARMONIEUSE DE LA BUTTE-ROUGE

P.3, LE TÉMOIN

**ALTERNATIVES RENCONTRE UNE
HABITANTE DE LA BUTTE-ROUGE**

P.11, AILLEURS & AUJOURD'HUI

**CITÉS-JARDINS :
L'ENTRÉE DANS LE 21^{ÈME} SIÈCLE**

P.12, VIE DU CONSEIL MUNICIPAL

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE. I
DÉTRUIRE D'ABORD, PROTÉGER ENSUITE**

L'ÉDITORIAL

19 cm de long, un peu plus de 8 cm de large, c'est la place dont doit se contenter le Collectif citoyen châtenaisien, six élus au conseil municipal, puisque ces dimensions sont celles du cadre que la municipalité en place accorde, dans sa grande magnanimité, à l'opposition pour sa tribune dans *Les nouvelles de Châtenay-Malabry*. Autant dire qu'à six, ils s'y sentent à l'étroit.

En 1991 M. Georges Siffredi, alors conseiller municipal d'opposition, disposait d'une page entière pour exprimer son avis dans le magazine municipal de l'époque. Pourtant, il s'y plaignait que la place laissée à l'expression de l'opposition était encore insuffisante. Arrivé au pouvoir, il changea visiblement d'avis.

19 cm de long, un peu plus de 8 cm de large. Comment vous dire tout ce qu'il y a à dire en aussi peu de place ?

L'association créée, après la naissance du Collectif, a décidé de s'offrir un peu d'air, dans un magazine qui vous soit destiné. Car toutes les nouvelles de Châtenay-Malabry ne sont pas dans *Les nouvelles*. . . *Alternatives* traitera de tous les sujets qui concernent l'évolution de notre ville. Un autre regard sur la commune, la vie des quartiers, les problèmes rencontrés par les habitants, par vous. Les initiatives intéressantes prises par d'autres villes. Ce numéro 1 est un ballon d'essai. Au regard de l'actualité de la ville, nous nous devons de commencer par la Butte-Rouge. Mais nous traiterons de tous les quartiers. Nous viendrons à votre rencontre, pour tenter de voir sous un autre angle ce qui se passe dans notre ville.

Il y a tant à dire. . .

LE TÉMOIN

«MON APPARTEMENT
ME PLAÎT»

Début de printemps, temps estival. Le bon côté (trompeur) du dérèglement climatique. *Alternatives* va à la rencontre des Châtenaisiennes et des Châtenaisiens. Pour ce premier numéro, une habitante de la Butte-Rouge nous reçoit.

Nous rencontrons Mme E. à son domicile. Elle occupe depuis plus de quinze ans cet appartement situé sur le coteau de la Butte-Rouge. Un beau volume sous plafond, qui procure un sentiment de respiration dans ce logement de 50 m². Lorsque Mme E. y a emménagé, ce deux-pièces était composé d'une salle de séjour et d'une chambre. Cuisine et sanitaires disposent de

la lumière du jour. Vivant alors seule avec ses enfants, elle a pu créer, par la pose d'une cloison de séparation dans le séjour, une deuxième chambre avec mezzanine. - « J'apprécie beaucoup cette grande luminosité et la vue très large que j'ai sur l'ensemble de la cité-jardin. Mon appartement me plaît. »

Mme E. entretient de bons rapports avec le gardien de son immeuble. Celui-ci est au courant des nombreuses demandes qu'elle a faites pour obtenir les travaux de remise en état d'un plafond endommagé. En vain.

Au chapitre des incompréhensions et des insatisfactions, Mme E. ajoute :

- « Je ne comprends pas pourquoi nous avons depuis quelque temps ce stockage d'encombrants non couvert, placé juste sous nos fenêtres, alors qu'il existait déjà des espaces prévus pour ça. C'est faire peu de cas de notre quotidien. »

Mme E. témoigne d'une vie professionnelle et personnelle sans beaucoup de temps libre, comme celle de la grande majorité de ces ménages qui ajoutent des temps de déplacements importants à des journées de travail souvent en horaires décalés. Elle commence à redécouvrir son quartier depuis sa récente retraite.

- « Il y a trop peu d'associations dans ce quartier pour permettre de mieux connaître ses voisins. »

Et quand on évoque avec elle les projets de la ville pour ce quartier historique, elle s'indigne d'avoir si peu d'informations précises et de ne pas pouvoir disposer de présentations concrètes.

- « Ce sont des plans illisibles pour un non-spécialiste et on ne peut pas donner son point de vue sur les améliorations nécessaires. Le pire, c'est que je n'ai aucune garantie que tous ces changements ne vont pas entraîner un loyer qui dépassera mes modestes moyens financiers. » ■

Alternatives est le magazine du CCC, Collectif citoyen châtenaisien

2, rue René-Louis Lafforgue, 92290 Châtenay-Malabry

collectifcitoyenchatenaisien@gmail.com

Direction de publication : Dominique Voiron

Rédacteur en chef : Christian Lemoine

Photos : Christian Lemoine

Graphiste, maquette : Émilie Cosme

Imprimerie Grenier, 115/117 avenue Raspail, 94250 Gentilly

Distributeur Médiapost

Ont participé à ce numéro :

G. Bussy, M. Castellan, S. Dieudonné, C. Lemoine, R. Marzuoli, D. Voiron

Dépôt légal : mai 2021

ISSN en cours

«Cet exemplaire ne peut être vendu»

Tirage : 14 000 exemplaires

«Droits réservés»

« Le Code de la propriété intellectuelle et artistique n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article L.122-5, d'une part, que les "copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective" et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, "toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite" (alinéa 1er de l'article L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.»





LE DOSSIER

POUR UNE RÉHABILITATION HARMONIEUSE DE LA BUTTE-ROUGE

1 600 logements sociaux appelés à disparaître. Un impact environnemental désastreux. Un classement patrimonial qui arrive trop tard. La politique de la mairie de Châtenay-Malabry se fait à coups de bulldozers. Pourtant, un autre projet est possible, dans le respect de la cité-jardin et de ses habitants. Le Collectif citoyen châtenaisien fait des propositions.

La Butte-Rouge de Châtenay-Malabry est l'une des cité-jardins les plus remarquables de France, avec un rayonnement mondial. Elle propose un logement dans un cadre arboré à plus de neuf mille habitants aux ressources modestes (voir p. 10), dans un contexte de pénurie chronique de logements sociaux à très bas loyer (PLAI) en Ile-de-France. Depuis la dernière rénovation d'ampleur il y a trente ans, la Butte-Rouge a vieilli. Ses habitants ont le droit de vivre dans des logements rénovés et remis aux normes actuelles. Tout le monde en est d'accord. Un véritable projet doit être pensé pour redynamiser ce beau quartier en l'intégrant encore mieux à la ville.

UNE TELLE ENTREPRISE, COMPLEXE ET DÉLICATE, NE PEUT SE MENER À LA HUSSARDE.

Les habitants de ce quartier font souvent face à de grandes difficultés.

Or ils risquent de faire les frais de cette entreprise nécessaire de réhabilitation, en étant déplacés loin du lieu où ils ont leurs attaches, leurs habitudes, leur réseau d'entraide et de solidarité, plus loin encore de leur lieu de travail. Ne nous y trompons pas, derrière les murs qu'on veut abattre, il y a des femmes et des hommes.

Certes, le quartier doit retrouver son caractère attractif et vivant. Mais cela ne passera pas par la construction massive de logements onéreux pour une population plus fortunée. Plaquer une mixité sociale artificielle à la cité-jardin ne redynamisera pas la Butte-Rouge. C'est au contraire par une politique de parcours résidentiel cohérente, modifiant les équilibres graduellement et dans la durée, qu'on pourra créer davantage de lien social.

Ce patrimoine bâti exceptionnel doit par ailleurs être préservé et réhabilité. A l'heure du dérèglement climatique et des accords de Paris, ce projet d'ampleur doit placer l'écologie au nombre de ses exigences. Seule une approche novatrice, respectueuse et adaptée à chaque bâtiment, permettra que soit conservée l'unité architecturale et urbanistique d'origine.

Les Châtenaisiens s'inquiètent légitimement de la disparition de 1 600 logements sociaux, comme ils s'inquiètent des difficultés de relogement dans des conditions géographiques et financières acceptables. Ils s'inquiètent aussi,

Par un habile vote du conseil municipal en juin 2017, la ville de Châtenay-Malabry a fusionné ses logements HLM avec ceux d'Antony, créant ainsi Hauts-de-Bièvre Habitat (admirez la subtilité de l'appellation). Ce parc HLM échappait ainsi au risque supposé que couraient les habitants de pâtir d'une gestion trop éloignée. Cette opération a surtout eu pour effet de bloquer le projet de réhabilitation globale engagé par Hauts de seine habitat dès 2016 (voir encadré p5) et de ne pas avoir de comptes à rendre aux empêcheurs de bétonner en rond.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Voir sur le site de Libération : https://www.liberation.fr/france/2018/07/10/la-butte-rouge-aux-orties-l-utopie-sociale-de-la-cite-jardin_1665602/



avec raison, des atteintes probables à l'environnement, de l'impact carbone de l'opération, de la défiguration de la cité-jardin. Pourtant un projet ambitieux de rénovation de la Butte-Rouge est possible. Un projet qui associe les habitants et qui fasse honneur à l'esprit d'origine. Un projet alliant des ambitions sociales et environnementales. Un projet qui devienne un modèle de cité-jardin pour le 21^{ème} siècle. Des exemples montrent que cela est réalisable (voir p. 11).

Le Collectif citoyen châtenaisien (CCC) propose un travail préalable en sept étapes, avant toute modification du plan local d'urbanisme (PLU)

1 Réalisation immédiate des travaux les plus urgents pour le confort des habitants (humidité, chauffage, etc.)

sans attendre quinze ans de rénovation complète. Ces dégradations, mises en avant pour justifier la destruction de nombreux immeubles, résultent essentiellement d'un manque flagrant d'entretien depuis vingt-cinq ans (voir encadré Ne pas entretenir la cité-jardin, pour mieux la détruire ensuite !).

2 Classement « Site patrimonial remarquable » (SPR) et un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV), permettant une interaction entre tous les partenaires de la rénovation dans le respect du patrimoine.

Un classement SPR ne gèlera pas la Butte-Rouge dans l'état où elle est aujourd'hui. Au contraire, c'est l'outil approprié pour une réhabilitation ambitieuse. 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. Le PSMV assure qu'un véritable projet d'urbanisme sera mis en œuvre sur tout le site, et non une vente à la découpe. Voir p. 12 pourquoi le classement a minima demandé par la mairie n'est qu'une mascarade.

3 Présentation transparente et complète d'un projet d'ensemble,

répondant aux objectifs de rénovation urbaine et de mixité sociale et à un cahier des charges environnemental au meilleur niveau d'exigence. Pour éviter de nouveaux délais, on pourra réétudier la proposition

Suite de l'article page suivante >>

Les surfaces imperméables mais recouvertes d'une petite épaisseur de terre végétalisée (comme les toitures ou façades végétalisées, les dalles de béton fermant les parkings enterrés...) entrent dans le calcul de la surface d'espaces verts. Par exemple, 100 m² de toit plat recouverts de 30 cm de couvert végétal comptent pour 30 m² d'espace vert, une dalle de parking recouverte de 60 cm compte pour 80 m². Une bonne manière d'augmenter les espaces verts ... sur les plans !

LE SAVIEZ-VOUS ?

NE PAS ENTREtenir LA CITÉ-JARDIN, POUR MIEUX LA DÉTRUIRE ENSUITE !

« A celles et ceux qui sont quotidiennement confrontés dans leur logement aux problèmes d'humidité (...), nous rappelons que l'inaction ne sera jamais notre réponse (...). Chaque jour qui passe est un jour perdu pour ces familles. » (Majorité municipale)*

Mais qui donc retarde cette rénovation ?

Les élus d'opposition soutiennent que les problèmes les plus sérieux résultent d'un manque flagrant d'entretien depuis vingt-cinq ans. Problèmes qui devraient être résolus depuis longtemps pour le bien-être des habitants. 4 millions d'euros/an sont consacrés en moyenne à l'entretien de la cité-jardin. « Vertigineux » dit la mairie. C'est en réalité modeste : environ 1 000 € par an et par logement, dans la moyenne des HLM d'Ile-de-France. Des devis raisonnables existent depuis des années, par exemple pour résoudre les problèmes d'humidité dans les appartements, par des gaines de ventilation et des ventilations mécaniques contrôlées (VMC).

L'inaction, voilà la réponse ces vingt-cinq dernières années. Il faut réaliser immédiatement les travaux les plus urgents, sans attendre quinze ans (durée totale envisagée pour le projet de la mairie).

Hauts-de-Seine Habitat, office HLM de l'époque, avait lancé un appel à projets en 2016-2018. Trois cabinets d'urbanisme avaient proposé chacun un projet complet à un comité de pilotage très sérieux. Finalement, le projet retenu avait été... refusé par la mairie !

Là encore, l'inaction fut la réponse et 4 ans ont été perdus.

Il faudrait pouvoir se réjouir de la préoccupation actuelle de la majorité municipale pour les habitants de la cité-jardin. Hélas ! Est-ce vraiment pour les habitants, ou pour l'opération immobilière, avec la valorisation associée à l'arrivée prochaine du tramway ?

* Les nouvelles de Châtenay-Malabry, n° 255, février 2021, Groupe majorité municipale, p. 25



LE DOSSIER

suite

de réhabilitation du concours d'urbanisme commandité par Hauts-de-Seine Habitat, dont le projet lauréat a été rejeté par la mairie depuis 2017.

4 Présentation de l'analyse d'impact environnemental,

réalisée par une autorité indépendante. Celle-ci documentera de façon rigoureuse et impartiale le calcul des principaux indicateurs écologiques : pourcentage de pleine terre et de surface non imperméabilisée, matériaux utilisés, classe énergétique des bâtiments, émissions de gaz à effet de serre liées à l'opération, impacts sur la biodiversité, simulations des phénomènes d'îlots de chaleur, etc.

5 Présentation d'une analyse d'impact social,

qui inclura entre autres un plan de reconstitution, à proximité, des logements sociaux perdus et un modèle statistique pour 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.

6 Plan de redynamisation de l'attractivité de la Butte-Rouge,

qui tire les leçons des expériences similaires menées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ce plan mettra en œuvre 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, etc., comme le conseille un récent rapport de la Cour des comptes. Pour revitaliser également la cité-jardin, la création d'emplois dans la Butte-Rouge sera favorisée par un programme de formation et de réinsertion tirant parti du

vaste chantier à venir. Un plan volontariste pour la réintroduction de commerces et d'artisanat sera élaboré, engageant toutes les collectivités territoriales et agences d'État concernées. Les initiatives d'habitat participatif et intergénérationnel seront soutenues. Des visites « découverte de la cité-jardin », qui existaient autrefois, pourront être rétablies.

7 Catégorisation ANRU national plutôt qu'ANRU régional, pour des financements plus importants.

La conduite d'un projet selon ces sept priorités permettrait d'arriver à un consensus entre les différentes parties prenantes et parmi les Châtenaisiens. Elle permettrait aussi d'atteindre les six objectifs essentiels tels que définis par le CCC : amélioration de la qualité de vie des habitants, rénovation des logements, maîtrise des impacts sociaux, introduction de mixité sociale, préservation de l'environnement et du patrimoine, et valorisation de l'esprit de la cité-jardin.

Le projet de la mairie vise, lui, à transformer

radicalement cet ensemble. La Butte-Rouge, c'est aujourd'hui 3 300 logements aux loyers sociaux les plus bas, à savoir les PLAI (voir encadré : *Quatre catégories de logements sociaux*). Objectif chiffré de l'opération : atteindre un total de 4 300 logements, dont 40 % de logements en accession libre à la propriété, 20 % de logements intermédiaires, et 40 % de logements locatifs sociaux, soit 1 720 logements sociaux au final. Il manquera donc 1 580 logements sociaux.

Aucun plan n'est présenté pour la reconstitution à proximité de ces 1 580 logements appelés à disparaître dans l'opération. Sans compter les 1 150 logements sociaux qui passeront de PLAI à PLU ou PLS, alors que l'Île-de-France, et particulièrement les Hauts-de-Seine, manque cruellement de logements de type PLAI.

Aucune simulation crédible de la capacité à reloger les habitants selon la convention de relogement n'est fournie, à savoir à moins de 5 km dans des conditions respectant leurs besoins familiaux et leurs capacités

QUATRE CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les logements sociaux sont accessibles selon les ressources des demandeurs.

Les **logements PLAI**, financés par le Prêt locatif aidé d'intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité ;

Les **logements PLUS**, financés par le Prêt locatif à usage social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) ;

Les **logements PLS** sont financés par le Prêt locatif social et les **logements PLI** par le Prêt locatif intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. ■

Source : Action logement, <https://www.actionlogement.fr/logement-social/dossiers/logements-plai-pli-plus-plus>

financières. Or la commune ne compte que 2 700 logements sociaux hors de la Butte-Rouge, et des communes voisines viennent d'être rappelées à l'ordre par le préfet pour n'avoir construit quasiment aucun logement PLAI, ces mêmes communes ne respectant pas le pourcentage légal de logements sociaux. Tout indique par ailleurs qu'un relogement au sein de la Butte-Rouge sera difficile étant donné la plus grande taille des futurs logements, et donc leur loyer augmenté. De plus, il s'agit d'un anachronisme, car la demande de logement social s'est portée ces dernières années essentiellement sur les petits appartements, adaptés aux familles monoparentales. Aucun comité de pilotage indépendant ne vient 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. 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 probablement surévaluées (mille 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 »...). Et, plutôt que la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, le projet prévoit une majorité de démolitions/reconstructions, procédé coûteux en gaz à effet de serre contribuant au réchauffement climatique, et menaçant

Suite de l'article page suivante >>

OPACITÉ DANS LA CITÉ

« Les rumeurs les plus folles circulent actuellement au sujet du projet de rénovation, alimentées par quelques opposants et les lobbies d'architectes et autres associations extérieures à Châtenay-Malabry... » (Majorité municipale)*

Mais qui donc provoque ces rumeurs ?

Pour éviter toute rumeur, c'est pourtant simple : il suffit d'être transparent, et de faire les choses dans le bon ordre, en présentant aux citoyens un projet complet, accompagné d'analyses d'impact indépendantes.

Ce n'est pas l'opposition qui a lancé une enquête publique en catimini, pendant les fêtes, sur une « simple modification de PLU », sans jamais montrer le projet d'ensemble associé.

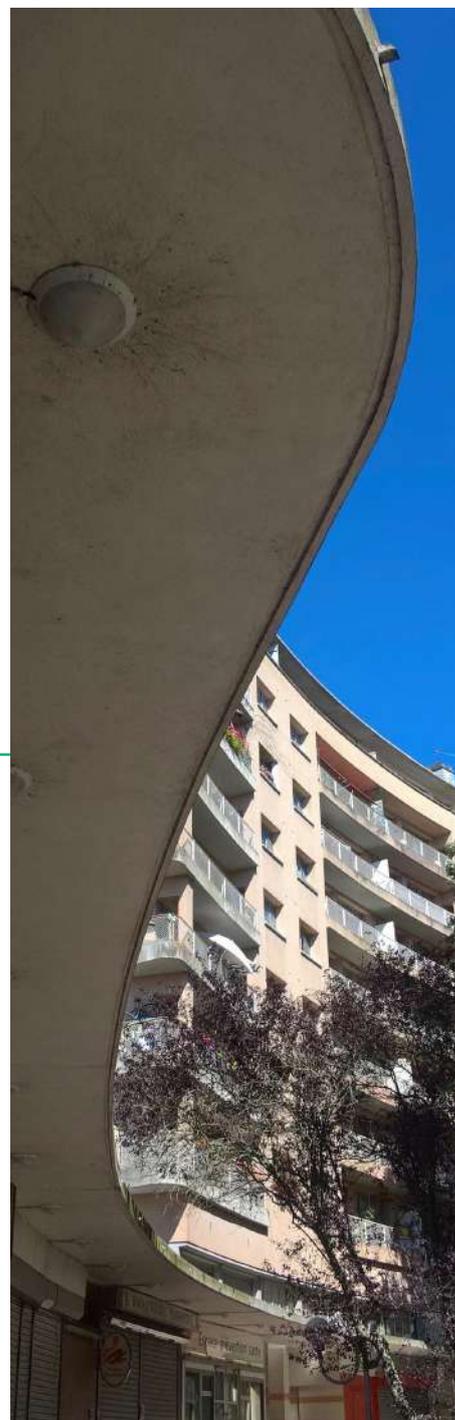
Pour éviter toute rumeur, il faut aussi créer un climat de confiance. L'opposition et les associations de défense de l'environnement (entre autres) ne se mobiliseraient pas si la mairie était réputée pour se préoccuper des arbres en ville, des espaces verts à proximité des logements, et de la qualité et de la cohérence de l'urbanisation de la commune.

Mais comment peut-on faire confiance à la majorité en place pour respecter l'environnement et ne pas bétonner à outrance ? quand c'est cette même majorité :

- qui défigure la ville par la multiplication des programmes de grande ampleur, bien au-delà du nombre de nouveaux logements demandé par l'État ;
- qui vend le square public de Robinson et abat vingt-trois arbres de haute tige pour permettre une opération de promotion immobilière privée ;
- qui met une cour de récréation sur un toit terrasse pour pouvoir vendre une partie des terrains de l'école Jean-Jaurès et ainsi favoriser une autre opération de promotion immobilière privée ;
- qui laisse s'implanter une imposante nouvelle résidence face à l'arboretum et à la Vallée-aux-Loups ;
- qui n'est pas capable de gérer l'alignement rue Jean-Jaurès.

Soyez rassurés ! Le "Collectif citoyen châtenaisien" et les associations châtenaisiennes les plus en pointe pour défendre un autre projet pour la cité-jardin...ne font pas courir de rumeurs : elles interpellent et posent des questions, en toute transparence. Mais la transparence n'a pas que des adeptes. ■

*Les nouvelles de Châtenay-Malabry, n° 255, février 2021, p. 11



LE DOSSIER

suite

directement l'équilibre de ce quartier.

Aucune indication chiffrée concernant le diagnostic thermique des bâtiments actuels n'est présentée. Aucun objectif d'étiquette thermique (A, B, C...) n'est fixé dans les parties à rénover. La norme de construction qui s'appliquera aux bâtiments neufs est RE-2020 (Réglementation environnementale). Cette norme raisonne sur l'énergie totale dépensée, y compris pendant la phase de construction, et montre qu'il est préférable de réhabiliter un bâtiment plutôt que de détruire pour reconstruire un bâtiment neuf, même parfaitement isolé. D'ailleurs, un vaste mouvement, incluant les lauréats français du prix Pritzker d'architecture de cette année, se dessine pour réclamer la réhabilitation sans destruction des habitats sociaux.

La liste de ce qui manque est longue. Les habitants de Châtenay-Malabry sont solidaires et attendent dans l'inquiétude. ■

LA PROPOSITION DU CCC POUR LA CITÉ-JARDIN DE LA BUTTE-ROUGE

Nous décrivons ici le projet du Collectif pour la cité-jardin de la Butte Rouge, par comparaison au projet de la mairie. Ce tableau montre que, loin de figer la cité-jardin, il est parfaitement possible de la rénover et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Tout en conciliant cohésion sociale, responsabilité écologique et conservation du caractère unique de la cité-jardin :

- impact social très maîtrisé : pas ou peu de pertes de logements sociaux, pas ou peu d'éloignement brutal des familles les plus modestes ;

- responsabilité écologique et climatique : pas ou peu de démolitions/reconstructions (très coûteuses en émissions carbone), mais réhabilitation de la plupart des bâtiments existant ;
- cohésion sociale : davantage de mixité sociale, mais sans brutalité ni rupture ;
- conservation de ce qui fait de la cité-jardin un quartier unique : son équilibre ville/nature, sa cohérence architecturale d'ensemble.

Logements		Aujourd'hui	Projet de la Mairie	Conséquence	Proposition du CCC	Commentaire
Logements sociaux	Loyers PLAI (les plus bas)	3300	573	- Perte nette de 1580 logements sociaux (presque 50%). - Effondrement du nombre de logements sociaux avec les loyers les plus bas => éloignement de nombreuses familles (Alors que le nombre des demandeurs de logements sociaux s'accroît, et que les temps d'attente s'allongent)	2600	- Aucune perte de logements sociaux.
	Loyers PLUS / PLI	0	573		350	- 20% des logements sociaux PLAI actuels passent en loyers plus élevés, pour les habitant qui en ont les moyens
	Loyers PLS	0	573		350	=> aucun éloignement forcé
Logements intermédiaires		0	860		250	
Accession à la propriété		0	1720	- Introduction brutale d'une mixité sociale caricaturale, quartier sans cohésion sociale - Démolitions et reconstructions avec très fort impact écologique (émissions carbone / gaz à effet de serre) - Quartier sans cohérence architecturale	250	- Appartements réhabilités vendus à un prix accessible aux classes moyennes - Mixité sociale douce, cohésion sociale - Très peu de démolitions reconstructions : impact carbone très faible - Le quartier garde sa cohérence architecturale
TOTAL		3300	4300	Densification détruisant l'équilibre ville / nature du quartier	3800	Densification 2 fois moindre Equilibre ville / nature conservé

Ce projet du CCC est parfaitement capable d'attirer des habitants de tous les milieux sociaux, qui seront séduits par les caractéristiques uniques et remarquables de ce site si nous ne le défigurons pas. Des immeubles de petite taille, dans une grande unité et cohérence stylistique, parsemés de façon harmonieuse dans un cadre vallonné et remarquablement arboré, dotés 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. . . ■

Signez la pétition : "Pour un autre projet à la cité-jardin de la Butte-Rouge" : <http://chnng.it/SDtxtv5qZ>

Aidez nous à financer les actions nécessaires à soutenir un autre projet en alimentant la cagnotte dédiée : <https://www.onparticipe.fr/cagnottes/3CVSXS99>

Habitants de la Butte-Rouge, répondez à notre sondage : <https://collectifcitoyenchatenay.org/sondage-butte-rouge>

Découvrez le dossier complet disponible sur notre site : <https://collectifcitoyenchatenay.org/modification-PLU-Butte-Rouge>

Pour suivre l'actualité du Collectif citoyen châtenaisien, nous contacter, nous rejoindre : <https://collectifcitoyenchatenay.org/>

C'EST L'OPPOSITION, ET NON LA MAIRIE, QUI RÉCLAME DEPUIS DES ANNÉES LE CLASSEMENT PATRIMONIAL DE LA CITÉ-JARDIN.

« Tous les services de l'Etat travaillent étroitement avec la Ville depuis plusieurs années dans cette perspective, avec le souhait partagé du lancement d'une procédure SPR [Site patrimonial remarquable]. (...) notre majorité reste déterminée à rénover (...) la Cité-Jardin, avec notamment un SPR cohérent. » (Majorité municipale)*

Ainsi donc, la majorité municipale se battraient pour protéger la Butte-Rouge, et serait à l'origine de la démarche de classement en Site patrimonial remarquable.

Pourtant, il suffit de lire par exemple le procès-verbal du conseil municipal du

17 février 2012 en pages 72 et 75, et celui du 20 décembre 2012 en pages 37, 41, et 44, pour constater que c'est l'opposition qui a demandé ce classement à plusieurs reprises, et la majorité qui l'a toujours refusé.

La réalité est la suivante : ce sont les associations et collectifs citoyens locaux, mobilisés depuis des années, qui, par leurs actions et par leurs interventions auprès des ministères concernés, ont réussi à obtenir du ministère de la Culture qu'il impose à l'alliance mairie-territoire-département une classification de la cité-jardin comme site patrimonial remarquable.

Néanmoins, il apparaît clairement que le

projet est de mettre en place une version minimaliste de cette protection.

Vous lirez en page 12 les raisons du refus des élus du CCC de voter la délibération du 25 mars 2021 concernant le classement de la cité-jardin en SPR tel que voulu par la mairie. Car ce classement n'est qu'une mascarade : il n'aura lieu qu'après que la plus grande partie des travaux envisagés sera réalisée. Autant dire, le classement des souvenirs. ■

* Les nouvelles de Châtenay-Malabry, n° 256, mars 2021, tribune de la majorité, p. 25

UNE INTERPRÉTATION SURPRENANTE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

« Dans leur très grande majorité, les habitants qui se sont exprimés sont favorables à cette rénovation. » (Majorité municipale)*

Vraiment ? Voyons les chiffres :

1 610 observations au total (230 favorables et 1 367 défavorables), dont 1 567 par voie numérique (201 favorables et 1 353 défavorables), et 43 par écrit (29 favorables et 14 défavorables). Alors, de quels habitants nous parle M. Segaud ?

Parle-t-il des habitants de la cité-jardin ?

Le rapport du commissaire enquêteur dit : « Avis favorables : ils émanent majoritairement d'habitants de la cité-jardin. »

C'est possible, mais cela ne dit rien de ceux qui sont contre. Et ce n'est pas parce que la plupart des avis favorables viennent d'habitants de la cité-jardin que l'inverse est vrai, et que la plupart des habitants de la cité-jardin qui se sont exprimés ont donné un avis favorable.

À supposer que les 230 avis favorables viennent exclusivement d'habitants de la cité-jardin, combien sont-ils à s'être prononcés contre ? On ne peut pas le savoir : beaucoup d'avis sont laissés de

manière anonyme, sans nom ni adresse. Il n'est pas interdit de supposer que les habitants de la cité-jardin favorables au projet laissent plus volontiers leur identité que ceux qui émettent des avis défavorables.

Parle-t-il des habitants de Châtenay-Malabry ?

Seules indications du rapport du commissaire enquêteur sur l'origine des observations : « La grande majorité des observations déposées sur le registre électronique sont défavorables... elles proviennent de la France entière (...) Les observations recueillies dans les deux registres papier, déposées par les habitants de Châtenay-Malabry, sont au contraire favorables dans l'ensemble... »

Très probablement, de nombreux habitants de Châtenay-Malabry font partie des

1 567 personnes qui ont choisi le registre électronique, et ont ainsi déposé leur

avis depuis leur domicile, ou bien depuis leur lieu de vacances. L'enquête s'est déroulée, rappelons-le, pendant les fêtes de fin d'année. Combien de Châtenaisiens avaient-ils choisi de passer ces fêtes hors de la ville, surtout après les épisodes de confinement ?

Comme beaucoup d'avis sont laissés de manière anonyme, personne ne sait combien de Châtenaisiens se trouvent parmi les 1 353 avis défavorables déposés sur le registre électronique.

Tordre le réel pour le faire correspondre à ce qu'on souhaite, voilà le type d'exercice auquel se livre M. Carl Segaud. Les prétendues princesses voulant prendre la place de Cendrillon n'ont pas fait autrement en essayant de chausser la pantoufle de verre. Aië ! ■

* Éditorial de M. Carl Segaud, maire de Châtenay-Malabry Les nouvelles de Châtenay-Malabry, n° 256, mars 2021, p. 3

RECAPITULATIF GENERAL DES OBSERVATIONS			
Total	Favorable	Défavorable	Autre
OBSERVATIONS ELECTRONIQUES			
1 567	201	1 353	13
OBSERVATIONS PAPIER			
40	29	11	0
COURRIERS			
3	0	3	0
TOTAL			
1 610	230	1 367	13

LUTTER CONTRE LA PAUVRETÉ ET LES INÉGALITÉS

À l'opposé d'une politique qui veut repousser les pauvres toujours plus loin, il faut lutter contre la pauvreté.

« Nous sommes convaincus que la valeur d'une société se mesure à la façon dont elle prend en charge [tous] les citoyens (...), notamment ses membres les plus vulnérables. Nous avons le souci de la justice sociale, c'est-à-dire de lutter contre la misère, la précarité et l'isolement, dans le respect et la dignité. » extrait du programme du Collectif citoyen châtenaisien (CCC).

Pour considérer raisonnablement ces problèmes et agir, il importe d'ouvrir

les yeux sur la réalité sociale que notre société d'abondance tend trop souvent à ignorer. Regardons la pauvreté en face et commençons à envisager les réponses possibles.

UNE PARTIE DE LA POPULATION EN SITUATION DE PAUVRETÉ*

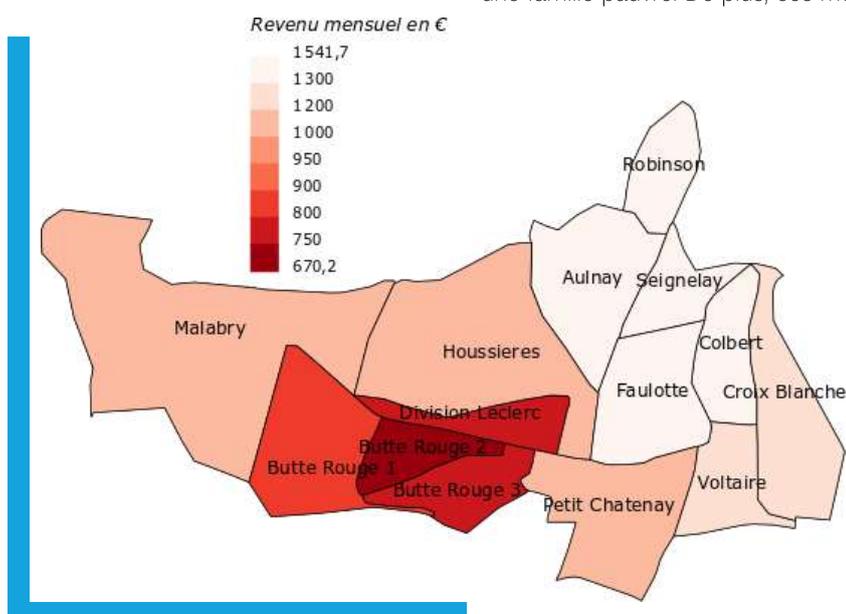
Aujourd'hui, près de 1 600 familles ou personnes seules de Châtenay-Malabry sont touchées par la pauvreté, soit 11 % de la population. Cette situation touche surtout les familles monoparentales et les personnes seules. Dans notre ville, un enfant de moins de 20 ans sur cinq vit dans une famille pauvre. De plus, ces moyennes

ont surtout affecté les ménages fragiles et les jeunes.

Déjà en 2019, plus de 10 % de la population (1 657 ménages) touchaient la prime pour l'activité. On a enregistré une baisse des ressources en 2020, et un recours accru aux aides sociales : l'aide alimentaire a augmenté de près de 50 % et le nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) de 12,6 %, alors que les aides au logement ou l'allocation adulte handicapé (AAH) progressaient de près de 8 %.

Ces familles doivent souvent faire face à un cumul de difficultés, qui ne sont pas seulement financières. Toute projection dans l'avenir est presque impossible quand on vit dans un isolement grandissant, avec le manque de services publics ou leur fermeture occasionnelle, avec les difficultés de recherche d'emploi...

Le Collectif citoyen châtenaisien propose une action renforcée du centre communal d'action sociale (CCAS) en particulier, avec un accès plus important à la domiciliation et à l'attribution des aides, un recours plus efficace au fonds solidarité logement (FSL), ressource très insuffisamment utilisée dans un département qui engrange pourtant chaque année 600 millions d'excédents budgétaires. Le CCAS se doit par ailleurs de réaliser une analyse complète des besoins sociaux à Châtenay-Malabry et de développer la coopération entre les acteurs socioprofessionnels. Un soutien fort aux initiatives et à l'action des associations de solidarité est indispensable, car elles agissent avec et au plus près des familles.



statistiques cachent mal la concentration de cette pauvreté dans les quartiers HLM (habitation à loyer modéré) et en particulier à la Butte-Rouge, où le taux avoisine les 30 %.

L'ANNÉE 2020

L'impact de la Covid-19 sur l'activité économique de l'année 2020 a ajouté aux difficultés. La diminution des petits boulots et des emplois en CDD, et un accroissement du nombre des demandeurs d'emploi (13% pour les demandeurs de catégorie A au cours du premier semestre)

*Le seuil de pauvreté monétaire correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population. 1 063 €/mois pour une personne seule en 2018. Source Site Insee 2021 ■



Pour découvrir l'étude détaillée, consulter le site Internet :

<https://collectifcitoyenchatenay.org/pauvrete-precarite-et-mal-logement-a-chatenay/>

AILLEURS & AUJOURD'HUI

CITÉS-JARDINS : L'ENTRÉE DANS LE 21^{ÈME} SIÈCLE

Des appartements aux normes actuelles de confort, d'hygiène, et de sécurité pour les habitants. Une réhabilitation ambitieuse et respectueuse du projet d'origine. Deux impératifs qui peuvent se conjuguer. Transformer sans démolir, comme d'autres ont su le faire...

De nombreuses cités-jardins furent construites en Ile-de-France, dont quatre dans le sud des Hauts-de-Seine. Dix-sept autres dans différentes villes de France. Une vingtaine reste debout en Ile-de-France. Depuis dix ans, on voit fleurir les démarches pour faire reconnaître leur caractère exceptionnel et préserver les logements sociaux. Mais, celles et ceux qui ont connu Le Plessis-Robinson et sa cité-jardin dessinée par Maurice Payret-Dortail savent le sort qui lui a été réservé par l'équipe municipale en place depuis 1989. Les exemples à suivre ne manquent pourtant pas, comme la réhabilitation de la cité-jardin de Stains. Elle a été menée pendant plusieurs années en concertation avec les habitants. Une interview de Charlotte Saint-Jean, chargée de projet sur la « valorisation des cités-jardins » à Stains, par Léa Charron en août 2015, est à lire à ce sujet sur le site *Échos d'Ile-de-France*¹



montrant comment les appartements ont été mis aux normes actuelles de confort, d'hygiène, de sécurité et d'isolation thermique dans le respect des habitants et du projet d'origine.

Cités-jardins ou non, il est bien d'autres expériences de réhabilitation réussies ailleurs, sans démolition ni expulsion d'habitants. Nous vous renvoyons au bas de cet article vers plusieurs liens mettant en lumière de telles politiques de réhabilitation, comme celle de la Cité 212 au Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis)². Et il n'est pas qu'en France qu'on reconnaisse ainsi ce patrimoine remarquable, témoin d'un temps où des urbanistes et des architectes se préoccupaient de proposer du beau aux classes populaires. Ainsi en a-t-il été en Allemagne, Autriche, Suisse. Le remarquable Karl-Marx-Hof de Vienne, visité par les architectes qui ont ensuite construit la Butte-Rouge, a ainsi été récemment réhabilité^{3, 4, 5}. À l'École polytechnique fédérale de Lausanne en Suisse, l'architecte Franz Graf et son équipe ont développé un laboratoire consacré aux « Techniques et sauvegarde de l'architecture moderne » (TSAM). Ils ont rassemblé ou mis au point un ensemble de méthodes et de techniques sur la façon de transformer les bâtiments anciens. Leur travail a permis de résoudre des problèmes de déperdition d'énergie dans ces anciens bâtiments⁶. La qualité de ce travail leur a valu par ailleurs d'être primés pour la réhabilitation et la sauvegarde de la grande cité du Lignon à Genève.

Mentionnons pour finir les travaux

d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, architectes français qui viennent d'obtenir le prix Pritzker (plus haute distinction internationale en architecture, équivalente du prix Nobel). Eux aussi plaident pour des réhabilitations sans démolition. Ainsi s'expriment-ils dans l'interview qu'ils ont accordée au journal *Le Monde* le 16 mars 2021 : « *C'est une grande tristesse de se dire que des projets, comme la Butte-Rouge [...], risquent d'être démolis, alors que ce sont des exemples extraordinaires de ce que l'architecture peut faire pour donner de la qualité d'habitation à tout le monde* »⁷ ■

1. <https://www.echoidf.fr/2015/08/10/stains-revaloriser-la-cite-jardin-un-metier-a-temps-plein/>

2. https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/cahier_patrimoine_01_cite_212.pdf

3. https://lexpansion.lexpress.fr/actualite-economique/le-karl-marx-hof_1433840.html

4. <https://www.arte.tv/fr/articles/vienne-la-rouge-laboratoire-du-logement-social>

5. <https://bwm.at/en/projects/karl-marx-hof/>

6. <https://actu.epfl.ch/news/comment-transformer-les-anciens-batiments-energi-5/>

7. https://www.lemonde.fr/culture/article/2021/03/16/prix-pritzker-2021-pour-anne-lacaton-et-jean-philippe-vassal-partout-dans-le-monde-il-y-a-cette-folie-de-detruire_6073339_3246.html



VIE DU CONSEIL MUNICIPAL

LA MASCARADE DE LA PROTECTION DE LA BUTTE-ROUGE

Conseil municipal du 25 mars 2021. Le classement de la Butte-Rouge comme site patrimonial remarquable (SPR) est à l'ordre du jour. La Butte-Rouge sera donc mise à l'abri des bulldozers et des appétits des promoteurs immobiliers! Pas si vite! La mairie veut protéger la Butte-Rouge APRÈS les destructions.

Les élus d'opposition ont voté contre cette décision au conseil municipal. Seraient-ils donc contre la protection de la Butte-Rouge et de ses habitants ? Certes non. Voici pourquoi ils ont voté contre* : lors de sa prise de parole avant le vote, Mme Emmanuelle Novaro s'est exprimée pour le CCC. Les élus du CCC soutiennent la classification mais refusent qu'elle soit vidée de son sens. Ils saluent « la démarche de lancement de classification en site patrimonial remarquable ». Ceci, tout en remarquant qu'« aucune démarche n'avait été engagée en faveur de la valorisation et de la protection de la Butte Rouge » depuis des années, en particulier « alors que la même majorité a siégé pendant un

quart de siècle. » Mme Novaro poursuit : « Au cours des dernières années, lorsque l'opposition a demandé cette classification, elle a toujours été refusée par l'actuelle majorité. »

Pour les élus du CCC, ce classement ne doit pas se faire à n'importe quelle condition, et surtout, il ne doit pas être le cache-misère d'une vaste opération de destruction de logements sociaux. C'est pourtant bien ce qui apparaît puisqu'« il est écrit noir sur blanc que les travaux [...] pourront être engagés sur plus de la moitié de la cité-jardin avant même que le périmètre SPR et le plan associé ne soient déterminés. » Aussi leur vote est-il conditionné à un certain nombre d'amendements. En effet, quel sens cela a-t-il de déclarer vouloir protéger des éléments mais de tout faire pour que la moitié d'entre eux soient déjà détruits lorsque la protection s'appliquera ? Une démarche logique et sincère consisterait à mener l'élaboration d'un classement SPR dans un premier temps, puis de procéder à la rénovation de la Butte-

Rouge en accord avec ses conclusions. Le temps du classement permettrait de mener immédiatement les travaux d'entretiens palliatifs dans les logements les plus insalubres et sur lesquels, selon nos informations, aucune mesure n'a encore été prise. Et il se trouve que c'est la démarche inverse qui est proposée au vote. Détruire d'abord, protéger ensuite... ce qui reste. Une fois encore, les choses sont faites dans le désordre pour torpiller un véritable classement SPR.

La majorité municipale refuse d'entendre les réserves et rejette les amendements du CCC. Les élus de l'opposition ont donc été placés dans l'obligation de voter contre la délibération lançant cette mascarade de classement SPR. Car, ainsi que le précise Emmanuelle Novaro : « Le projet de délibération qui nous est présenté n'est donc qu'une démarche d'affichage qui, ne permettra pas de préserver le patrimoine social, environnemental et architectural de la Butte-Rouge. » ■

* voir aussi le dossier consacré à la Butte-Rouge sur le site du CCC
<https://collectifcitoyenchatenay.org>



BULLETIN D'ADHÉSION ET/OU DE DONNÉES - ANNÉE 2021

À renvoyer à : Collectif Citoyen Châtenaisien, 2, rue René-Louis Lafforgue, 92290 Châtenay-Malabry
<https://collectifcitoyenchatenay.org> • collectifcitoyenchatenaisien@gmail.com

Nom : Prénom :

Adresse :

Adresse courriel : @ Tél. :

Je certifie avoir lu et adhérer pleinement à la Charte du CCC disponible sur le site.

J'adhère à l'association pour l'année 2021
(adhésion annuelle de 10 €).

Par chèque bancaire à l'ordre du Collectif Citoyen Châtenaisien

Je fais un don à l'association d'un montant de :

Par virement au compte Crédit Coopératif
[IBAN] FR76 4255 9100 0008 0247 4573 617
[BIC] CCOPFRPPXXX

Fait à : Le :

Signature :

Ces informations sont destinées au secrétariat de l'association et peuvent faire l'objet d'un traitement informatique.

En application des articles 39 et suivants de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent.

Si vous souhaitez exercer ce droit, merci d'envoyer votre message à : collectifcitoyenchatenaisien@gmail.com