



Châtenay-Malabry, le 28 janvier 2026

Objet : réponse au courriel de la CNL en date du 20 janvier 2026 sur les engagements de la liste « réinventons Châtenay Malabry » menée par la tête de liste Brice Gaillard.

Contact : dossier suivi par Michel CASTELLAN, Barbara GUTGLAS et Brice GAILLARD.

Projet de rénovation urbaine, démolitions / reconstructions

Dans notre projet, rendu public le 21 janvier 2026, aucune démolition n'est envisagée. De plus nous considérons qu'aucun logement social ni aucun PLAI ne doit disparaître, en particulier du fait des besoins extrêmement conséquents en matière de logement social à l'échelle francilienne. Une politique municipale digne de ce nom doit permettre à chacune et chacun de se loger dignement quels que soient ses moyens.

Le projet de la municipalité sur la cité Jardins vise à densifier (hausse de 1000 logements) et à ne garder que 40% des logements sociaux, les autres étant pour 20% des PLS ou des logements intermédiaires et 40% de logements donnés à la promotion immobilière à des prix du marché. Cela vise à réduire le nombre de logements sociaux de l'ordre de 1500 logements

Le projet change profondément l'urbanisation de cette ville en agissant sur un quartier qui représente le tiers de la population. Cela revient à chasser de la ville une population, qui y a toute sa place.

En outre le projet ne respecte pas le cadre architectural de ce quartier et vise aujourd'hui à détruire bon nombre de bâtiments. L'action du Collectif a fait reculer partiellement le projet de la municipalité en imposant des mesures de sauvegarde du site notamment un « SPR » mais celui-ci ne couvre qu'une partie du site. Le collectif veut rénover plutôt que détruire l'ensemble des bâtiments.

La crise du logement social

La crise du logement social touche fortement notre commune qui est effectivement classée en zone tendue en 2024 ce sont 1184 demandes¹ qui ont été déposées pour accéder à un logement social ce sont environ 160 attributions soit moins une attribution sur 7 demandes. Il n'est plus

¹ Chiffres concernant les demandes hors mutations au sein du parc social source DRIHL année 2024



acceptable aujourd'hui d'avoir plusieurs années d'attente pour bénéficier d'un logement social. De plus, il n'est pas acceptable que notre commune ne respecte pas la loi dans les attributions concernant les publics les plus en difficultés²

Le projet de rénovation de la municipalité va accentuer la crise du logement avec une disparition de logements sociaux au profit de logements en accession sociale, en LLI et principalement en promotion immobilière. Cela a deux conséquences majeures.

C'est d'une part une diminution du nombre de logements sociaux : certaines estimations parlent de plus d'un millier non compensée par une volonté d'en créer en nombre dans les nouveaux quartiers.

C'est aussi une baisse des logements à bas-loyers car on sait que les loyers des constructions neuves ou rénovées sont substantiellement élevés. Et ces logements sont utiles pour la population très précarisée qui habite Châtenay-Malabry.

Notre projet de rénovation urbaine contrairement à celui de la municipalité actuelle maintiendra l'importance du parc social, permettra de mettre plus de justice dans les attributions et d'améliorer l'accès au logement. Dans un premier temps, par une rénovation plus volontariste des logements dégradés y compris la remise en service des logements actuellement murés et susceptibles d'être remis en état rapidement, nous permettrons une dynamisation de l'offre de logements sociaux.

A terme, l'obligation que nous proposerons au PLUI de prévoir dans les nouvelles opérations de construction une part de logements sociaux donnera des effets pour élargir l'offre.

Les justifications du projet et la mixité sociale

Il n'est pas nécessaire de rentrer dans des détails techniques tels que le classement DPE³ des bâtiments ou leur niveau de salubrité pour constater que les justifications mises en œuvre par la municipalité actuelle ne sont pas fondées et sont même à certains égards mensongères. La situation actuelle résulte d'un refus du bailleur de répondre aux demandes d'entretien faites par les locataires depuis de nombreuses années. D'ailleurs, l'ANCOLS (organisme de contrôle des HLM) a pu constater que nombre de logements ont été sortis à tort du parc » pour certains relouables immédiatement et d'autres nécessitant de simples travaux de remise en état –après occupation »

² La part des attributions aux ménages du premier quartile (les plus pauvres) ne sont que de 14,6% loin des 25% et de 17,3% aux publics prioritaires alors qu'elle devrait être supérieure à 40%. Le rapport de l'ANCOLS sur HBH avait relevé que la loi n'était pas respectée.

³ Selon le répertoire des logements sociaux de 2024, un quart des logements sociaux de Châtenay-Malabry ont été évalués et ont un DPE qui est majoritairement à 58% C ; 26% D et 16% E.



En réalité le projet porté par la municipalité sortante est un projet social visant à réduire la proportion de populations paupérisées sur la ville au profit de populations aisées dans une perspective électorale non avouée (quand bien même un tel déterminisme électoral est très contestable).

Pour nous la mixité sociale doit être réellement au cœur de tout projet politique local qu'il s'agisse du logement mais également de l'accès aux services publics et par exemple en matière de carte scolaire. La fluidité des échanges entre les habitants et les habitants de la ville et entrent les différents quartiers de la ville doit être renforcée. Alors que le projet municipal actuel vise ou à tout le moins aboutit à une segmentation de la ville et à un cloisonnement de ses quartiers, nous proposerons tout l'inverse pour favoriser une réelle mixité sociale au quotidien.

Les règles d'urbanisme que nous proposerons imposeront une mixité sociale dans toute opération immobilière en imposant une part de logements sociaux (30% est l'objectif global affiché par VSGP)

Entretien et qualité de vie – Rôle de la mairie

La dernière rénovation d'ampleur sur le quartier de la butte rouge date d'il y a une trentaine d'années environ. Depuis aucun projet de rénovation structurelle n'a été pensé par la municipalité sortante. De plus la gestion quotidienne du parc immobilier air défaillante : lors des permanences tenues depuis désormais plusieurs années par le collectif citoyen chaînés lien mais aussi par des organismes tels que la Confédération nationale du logement de nombreuses habitantes et habitants de ce quartier mais en réalité de l'ensemble de la ville nous ont fait part des difficultés qu'ils avaient pour faire réaliser par le bailleur social des travaux aussi minimes soit-il. Cette situation est d'autant plus révoltante qu'elle frappe durement des personnes connaissant déjà des situations de fragilité à un ou plusieurs égards.

Pourtant cette situation ne serait pas complexe à résoudre dans la mesure où la mairie de Châtenay-Malabry est partie prenante dans l'administration du bailleur social, Hauts-de-Bievre Habitat : il est en réalité tout à fait possible d'agir concrètement pour contraindre le bailleur à respecter ces obligations. Rajoutons au surplus qu'un taux plus élevé de location sur le parc social de la ville permettrait d'engranger des recettes supplémentaires qui faciliteront la réalisation de ces travaux

La participation des habitants

Le Conseil citoyen mis en place par la municipalité est en réalité un ersatz de conseil citoyen, peu représentatif et dont on peine à déceler l'utilité concrète pour les habitants du quartier. Le



conseil citoyen a été désigné par la mairie et non tiré au hasard pour chercher une réelle représentation de la population et l'associer aux décisions

Au contraire nous proposerons une réelle association de ces derniers pour leur permettre de s'approprier le projet de rénovation de la cité-jardin que nous porterons avec eux. C'est une véritable logique de co-construction pour les habitants et les habitants que nous préconisons car il ne saurait y avoir de réelle démocratie locale sans projets partagés.

Nous veillerons aussi à ce que l'information sur les projets soit publique et accessible aux citoyens de la ville. Nous veillerons à ce que les associations de locataires puissent avoir les moyens de jouer pleinement leur rôle.

Au plan municipal, nous avons dans notre programme de réaliser une analyse des besoins sociaux pour une meilleure coordination des acteurs du social sur la ville.

Nous nous engageons aussi à mettre en place de véritables conseils de quartier qui dans ce processus auront un rôle important à jouer.

Les impacts humains des déménagements

Nous considérons que les impacts humains que peuvent avoir des déménagements plus ou moins forcés doivent être pris en charge par la MOUS. Nous constatons et avons connaissance de situations individuelles difficiles. Loin des promesses faites de « parcours ascendants » ce qui a rarement été le cas, - ce qui est scandaleux,- les relogements ont parfois été traumatisants pour des familles fragiles. Il semble qu'au-delà du simple relogement le suivi social a été aux abonnés absents. Il semble qu'aucun bilan des relogements n'ait été fait contrairement aux engagements.

Nous interviendrons auprès des bailleurs pour que cela change. Nous porterons une approche individualisée des déménagements permettant de distinguer celles et ceux qui souhaitent revenir à la Butte Rouge à la suite de la rénovation de leur appartement et celles et ceux qui ont un autre projet de vie. En tout état de cause c'est par cet accompagnement individuel que nous empêcherons au mieux ces impacts humains souvent destructeurs.

Coûts économiques et écologiques des démolitions et reconstructions

S'il existe sans doute quelques contre-exemples, dans la plupart des cas de figure et en l'occurrence dans le cas de la butte rouge une démolition suivie d'une reconstruction complète est plus onéreuse et émet plus de gaz à effet de serre qu'une rénovation.



Décisions politiques

Notre programme incorpore effectivement un moratoire sur le projet de rénovation urbaine de la Butte Rouge afin que le projet puisse être repensé plus en profondeur. Nous considérons qu'il serait fautif de démolir le moindre bâtiment C'est pourquoi nous renégocions avec l'ANRU pour une meilleure allocation des ressources vers la rénovation de ce site.

Mobilité et désenclavement

Là encore notre programme est clair : nous souhaitons le désenclavement de la Butte Rouge. L'arrivée du Tramway 10 cette traduit par une réduction des offres de circulation en bus au sein de ce quartier nous voulons revenir sur cette orientation et rétablir des sens de circulation facilités depuis et vers la cité-jardin.

Sports et équipements sportifs

Nous considérons que, en particulier du fait de l'accroissement de sa population, notre ville ne répond plus aux besoins rencontrés en matière de service public et en matière d'équipements publics ; c'est notamment le cas pour l'offre culturelle et sportive à Châtenay-Malabry.

C'est pourquoi nous proposons le maintien de la superficie d'espaces sportifs existant sur la ville et sa rénovation quand cela est nécessaire. Nous préconisons d'utiliser davantage les possibilités de préemption dont est dotée la ville. Enfin, nous souhaitons contractualiser avec le CREPS pour renforcer l'offre sportive pour les Châtenaisiens et les Châtenaisiennes.

Santé – Centre municipal de santé

La recreation d'un centre municipal de santé, fonctionnant grâce à du personnel médical salarié par la mairie est l'une de nos cinq grandes priorités programmatiques.

Elle sera mise en œuvre dans les meilleurs délais après évidemment la conduite d'une étude approfondie pour déterminer les meilleures solutions techniques pour cette mise en œuvre.

Commerces de proximité

Nous proposons la mise en place d'un grand plan visant à développer le commerce de proximité à Châtenay-Malabry et à implanter un marché de proximité dans le quartier de la butte rouge.

Nous considérons que la municipalité ne joue pas son rôle en matière d'urbanisme commercial et qu'il est nécessaire de d'agir avec davantage de volontarisme pour réduire la quantité



aujourd'hui extrêmement conséquente de locaux commerciaux non utilisés. Un plus grand soutien à l'animation commerciale sera également nécessaire mais sans doute que la priorité est de rétablir un dialogue plus respectueux des acteurs économiques.

Climats et canicules

En matière de lutte contre les îlots de chaleur et les épisodes de chaleur extrême nous proposons une végétalisation plus conséquente de l'ensemble de la ville.

Ce n'est pas parce que la moitié de la superficie de notre commune est constituée d'espaces verts que la deuxième moitié doit en être absolument dénuée.

Ainsi nous proposerons un grand plan de végétalisation des rues mais aussi quand cela sera possible des façades et des toits, afin de résorber les îlots de chaleur.

Dans un second temps nous envisagerons des études sur l'ensemble des places de la ville afin d'étudier les possibilités de résorption des îlots résiduels qui pourraient subsister.