

Opération de restructuration de la Cité Jardin

Bilan de la concertation

1) Rappel du cadre de la concertation préalable

La Cité Jardin de Châtenay-Malabry constitue un ensemble bâti, urbain et paysager remarquable. Les nombreuses études, dont elle fut l'objet, s'accordent sur son caractère emblématique.

Tout conduit à une évidence : il faut préserver l'identité unique de la Cité Jardin tout en construisant habilement et pertinemment les principes de son adaptation et de son évolution.

Projet caractéristique du logement social initié par Henri Sellier, la Cité Jardin fut réalisée en six tranches, entre 1931 et 1955, sous la conduite des architectes Joseph Bassompierre-Sewrin, Paul de Rutté, André Arfvidson, Paul Sirvin et du paysagiste André Rioussé. La Cité Jardin reçut le label ACR, « Architecture contemporaine remarquable » en 2009, dans le cadre d'une campagne régionale thématique visant des ensembles de logements sociaux.

La rénovation urbaine de la Cité Jardin répondra aux objectifs de protection du patrimoine du XX^e siècle, d'amélioration de la mixité sociale et fonctionnelle, d'adaptation aux normes contemporaines d'accessibilité et de performance énergétique et de densification des territoires déjà urbanisés évitant ainsi l'étalement urbain. Les différents projets seront étudiés et conçus dans le respect des caractéristiques patrimoniales de ce quartier.

Pendant toute la durée des premières phases du projet de renouvellement de la Cité Jardin, un dispositif de concertation fut instauré.

Cette concertation volontaire fut déployée et programmée afin d'associer, sous différentes formes, le public, les habitants du quartier prioritairement, à l'élaboration du projet en les informant sur les caractéristiques et les objectifs du projet, de recueillir leurs observations et faire émerger des propositions.

A partir de l'été 2016, avec une longue interruption due à la pandémie mondiale COVID-19 et la période pré élections municipales, conformément aux modalités approuvées en conseil municipal du 12 mai 2016, la concertation fut menée afin :

- d'engager un processus de valorisation progressive pour une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle,
- d'avoir une approche pragmatique du développement durable, respectueuse de l'environnement et socialement soutenable,
- d'améliorer et d'adapter le patrimoine au plan technique et de répondre aux engagements de Hauts de Seine Habitat au regard de ses responsabilités environnementales,
- de connecter le quartier à la Ville,
- de créer un lieu de développement économique au service du quartier,
- de diversifier l'offre de logements,
- de requalifier qualitativement les espaces extérieurs.

2) Rappel des objectifs et des orientations du projet de renouvellement urbain de la Cité Jardin

Le projet conçu en premier lieu pour ses habitants dont les conditions et le cadre de vie sont fortement dégradés :

- l'humidité, le manque d'isolation thermique et l'absence d'isolation phonique des logements ;
- l'exiguïté des appartements demeurés aux normes d'origine : des trois pièces de 49 m², des chambres de moins de 9 m² ; leur manque de fonctionnalité : des salles d'eau attenantes aux cuisines ;
- l'accessibilité difficile des immeubles pour les familles ayant de jeunes enfants et leur inaccessibilité pour les personnes à mobilité réduite par l'absence d'ascenseur, de rampe d'accès ;
- le verdissement et les dégradations des façades.

Mais plus globalement la Cité Jardin souffre :

- d'une situation insulaire, enchâssée dans la forêt de Verrières et isolée du reste de la ville ;
- d'une quasi-exclusivité de logements sociaux (98%) majoritairement de petite taille qui ne répondent pas à aux standards actuels et à la demande des familles ;
- d'une attractivité résidentielle déclinante : beaucoup d'offres de logements sont refusées.

Il est donc impératif de redonner à ce quartier et à ses résidents des conditions d'habitat digne, adapté aux besoins d'aujourd'hui, un cadre de vie apaisé et agréable redonnant toute sa place à la nature, favorisant les liaisons avec les autres quartiers pour le désenclaver afin de créer *la Cité Jardin du XXI^e siècle*.

C'est le sens du projet de rénovation de la Cité Jardin.

Les études préalables posent clairement la question de l'équilibre entre la considération technique et patrimoniale des bâtiments et l'unité de l'ensemble urbain qui associe avec autant d'importance le paysage et les besoins socio-économiques.

Le projet de rénovation de la Cité jardin répondra à plusieurs enjeux majeurs :

- désenclaver le quartier,
- créer les conditions de mixité sociale,
- proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins actuels des familles,
- proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel,
- construire les conditions d'attractivité économique du quartier,
- préserver et consolider les principes paysagers majeurs,
- valoriser le patrimoine des premières tranches de construction.

3) Organisation et déroulement de la concertation préalable

Depuis le milieu de l'année 2016, la concertation préalable sur le projet de renouvellement de la Cité Jardin de Châtenay-Malabry a été menée, avec, dans un premier temps, Hauts-de-Seine Habitat puis, dans un second temps, Hauts-de-Seine Habitat, selon les modalités définies dans la délibération du 12 mai 2016.

a) Des articles dédiés dans le magazine municipal et sur le site Internet de la ville (Annexe 1)

Conformément aux prescriptions contenues dans la délibération susvisée, de nombreux articles d'information ont été publiés à l'attention des châtenaisiens et en particulier des habitants du quartier :

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, février 2017
Cet article présente la signature du protocole de préfiguration de la Cité Jardin entre l'État, la ville de Châtenay-Malabry, le Territoire Vallée Sud - Grand Paris, Hauts-de-Seine Habitat et la Caisse des Dépôts.
Monsieur le Maire expliquait alors que ce projet avait pour seule ambition d'améliorer les conditions de vie des locataires du quartier tout en permettant son évolution. Fut également évoqué l'ouverture de la Maison du Projet, lieu d'information à disposition des habitants.



Le Maire, Georges Siffredi, avec à sa droite : Thomas Fauconnier, Sous-Préfet à la Ville et Damien Vanoverschelde, directeur de Hauts-de-Seine Habitat ; et à sa gauche : Jean-Didier Berger, Président du Territoire Vallée Sud-Grand Paris.

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de février 2017 signature du protocole

- Article dans Le Parisien, 24 mars 2017
Cet article est relatif à la réunion publique organisée, le jeudi 23 mars 2017, auprès des habitants du quartier pour présenter les conditions du relogement.
Lors de cette rencontre, Monsieur le Maire a rappelé la nécessité de faire évoluer la Cité Jardin et précisé aux 150 habitants participants au sujet des conditions pratiques et financières du relogement. Ce dernier sera personnalisé selon les souhaits et les besoins des habitants, avec un loyer compatible aux capacités financières des familles.



Le Parisien du 24 mars 2017, Réunion publique du 23 mars 2017

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, mai 2017
Cet article traite des grands axes du projet résultants des différents diagnostics réalisés et des prochaines grandes étapes à venir ainsi que des conditions du relogement des habitants.
Cet article tire un bilan sur l'enquête réalisée en 2016 par l'INIT (institut spécialisé) sur un échantillon représentatif de 300 personnes du quartier qui permet de bien cerner les besoins et d'obtenir les avis des habitants sur, leur quartier, le stationnement et les déplacements, le logement, les parties communes des immeubles ainsi que les évolutions qu'ils souhaitent pour la Cité Jardin.
Sont également évoqués la constitution d'un « Conseil Citoyen » et l'ouverture d'un Espace Projet (Maison du Projet), des outils conçus pour les habitants afin de les informer, les rassurer et les accompagner dans la transformation à venir de leur quartier.

Rénovation de la Cité-Jardin Avec et pour **les habitants**



C'est un quartier emblématique de Châtenay-Malabry dans lequel vivent environ 10 000 personnes. Mais le bâti vieillissant et inadapté aux normes actuelles, dont la construction a débuté dans les années 30, doit pouvoir évoluer, s'adapter et se moderniser. Écoutés, associés et consultés, les résidents ont pu s'informer sur le projet et s'exprimer lors de deux réunions en mars. L'occasion de répondre et de rassurer sur les questions de relogement, de loyer, de déménagement, etc... et d'expliquer les enjeux pour le quartier et la ville.



2 réunions en mars à l'Espace Séniors...



... et à l'école Léonard-De-Vinci.

Les nouvelles de Châtenay, Mai 2017

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, novembre 2017
Cet article expose l'avancée du projet, notamment les premières pistes d'aménagement qualitatif de l'espace public avec la volonté de renforcer la place du végétal.
Un focus présente les trois îlots tests lancés sur trois secteurs différents de la Cité Jardin (respectivement à l'Ouest, au Centre et à l'Est de celle-ci) ainsi que les types de travaux envisagés. Des informations à l'attention des habitants des îlots concernés sont diffusées sur leur relogement et l'accompagnement dont ils bénéficieront (déménagement et maintien des loyers).



Les trois îlots tests

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, février 2018
Cet article présente les dispositifs d'accompagnement et d'expression des habitants, notamment l'Espace Projet et le Conseil Citoyen.
Sont communiqués les horaires d'ouverture de l'équipement public et les coordonnées téléphoniques de la Présidente du Conseil Citoyen.
- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, juillet - août 2018.
Cet article traite des visites de terrain et des ateliers qui se sont tenus et qui ont contribué, par leurs conclusions, au projet de rénovation de la Cité Jardin.

Un focus sur le relogement est réalisé afin de poursuivre l'accompagnement et de rassurer les habitants concernés par les premières phases du projet (analyse personnalisée de chaque situation, prise en charge du déménagement par le bailleur, maintien du prix du loyer, etc.).

La création du « Livret des habitants », pouvant recueillir les suggestions, les idées et les souhaits des habitants sur le devenir de la Cité Jardin est également mentionné.

Imaginer la Cité-Jardin de demain avec ses habitants

Recréer l'esprit qui faisait de la Cité-Jardin un modèle d'aménagement, de modernisme et de mixité : c'est l'objectif du programme de rénovation lancé en 2017. Cette opération de grande ampleur est menée en concertation avec les habitants du quartier. Actions et rencontres sont organisées pour que chacun puisse enrichir le projet.



Des visites de terrain ont été organisées afin de relever les points positifs et ceux à améliorer.



Des ateliers ont permis de dresser un bilan des visites et de réaliser le « livret des habitants ».

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de juillet - août 2018

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, septembre 2018
Cet article expose dans le détail le « Livret des Habitants » qui permettra d'obtenir d'autres de leurs contributions. Ce document s'adressera au maître d'ouvrage et aux architectes dans le cadre du projet de rénovation.

EN IMAGE...

CITÉ-JARDIN : AU PLUS PRÈS DE VOS SUGGESTIONS



En mai et en juin, une nouvelle phase de concertation a été organisée auprès des habitants de la Cité-Jardin. Les avis et suggestions recueillis ont été synthétisés et remis au Maire Georges Siffredi. Ils permettront de nourrir le futur « Livret des habitants » destiné au maître d'ouvrage et aux architectes dans le cadre du projet de rénovation.

Pour vous informer et poser vos questions sur le projet de rénovation de la Cité-Jardin, rendez-vous à l'Espace Projets* situé Place François-Simiani.

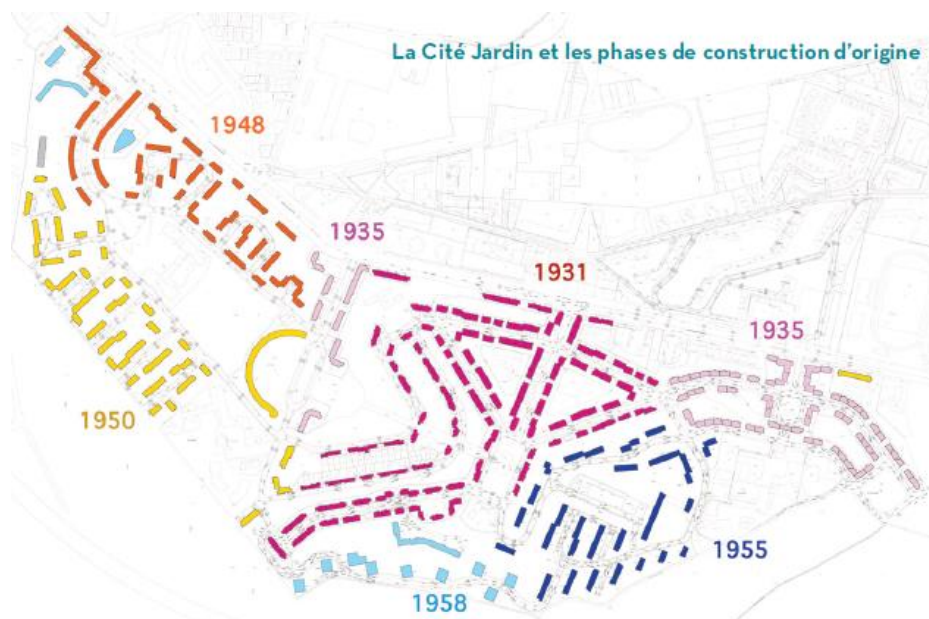
*L'espace Projet est ouvert les mardi de 10 h à 12 h et jeudi de 16 h à 18 h sauf pendant les vacances scolaires (ouverture le 4 septembre).

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de septembre 2018

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, octobre 2020
Une série de cinq d'articles mensuels est proposée, d'octobre 2020 à janvier 2021 pour approfondir la connaissance de la Cité Jardin et comprendre la nécessité de son évolution.

Le premier présente l'histoire de la conception et de la réalisation de la Cité Jardin ainsi que les étapes chronologiques de sa

construction. Un plan permet de repérer, clairement et simplement, les évolutions du bâti qui ont conduit à la Cité Jardin d'aujourd'hui. Sont aussi rappelés les problèmes actuels, liés notamment la vétusté des constructions, le manque de mixité sociale, la mauvaise isolation thermique et sonore des logements, etc. Enfin, sont évoquées les solutions qui seront déployées pour que la Cité Jardin se renouvelle en conjuguant tradition et modernité.



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry d'octobre 2020

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, novembre 2020
Cet article explique, dans un second volet d'un dossier sur la Cité Jardin, les principes fondateurs de l'élaboration du quartier qui sont repris comme bases du projet de rénovation.
Nous retrouvons dans ce volet la genèse de la Cité Jardin et la reconstitution des étapes qui menèrent à sa construction sur le site de Châtenay-Malabry. Le plan d'aménagement initial est décrit et les principes de la mixité sociale de l'époque abordés.



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de novembre 2020

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, décembre 2020
Cet article détaille, dans un troisième volet, les problèmes structurels des immeubles, les logements humides, mal isolés, inadaptés, ainsi que l'absence de mixité sociale dans le quartier.

Des logements humides, mal isolés et inadaptés



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de décembre 2020

Il est aussi évoqué le rapport nature / habitat désormais déséquilibré en raison des modifications apportées, au fil du temps, notamment aux espaces verts et aux cœurs d'îlots.



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de décembre 2020

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, janvier 2021
Cet article dévoile, dans un quatrième volet, la trame verte du quartier avec la présence structurante du végétal ainsi que le rôle majeur des jardins familiaux, actuellement et dans le projet de rénovation.
Ce volet dresse un constat sur l'état des espaces verts et des plantations du quartier ainsi que sur l'importance, de la place et du rôle, de la végétation depuis la conception de la Cité Jardin jusqu'à nos jours.



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de janvier 2021

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, février 2021
Cet article expose, dans un cinquième volet d'un dossier sur la Cité Jardin, la présence d'une faune locale (oiseaux, insectes, batraciens, chauve-souris, etc.) et dresse un point d'étape sur l'avancée du projet.
La modification du Plan Local d'Urbanisme, ses motifs, sont évoquées et un état des contributions à l'enquête publique est établi.

Pourquoi modifier le PLU?	Les prochaines étapes
Le PLU modifié sera beaucoup plus protecteur que celui qui s'applique actuellement. Il instaure des règles empêchant de modifier le plan d'urbanisme. Il interdit nouvelles constructions entre les bâtiments ou sur les espaces verts. Il impose pour les cas de reconstructions de le faire même endroit. De fait, la modification du PLU protège les espaces et les espaces de pleine terre.	Vers la mi-mars, le Conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris se prononcera sur la modification du PLU. Parallèlement, le travail sur le programme de rénovation continue avec Hauts-de-Seine Habitat, la Ville, Vallée Grand Paris, l'État : la préfecture, la DRAC (Culture), la DRIHL (logement), la DRIHL (équipement et aménagement), la DRIHL (logement) n'ANRU et Action Logement. Tous les partenaires travaillent des outils de protection et de gestion permettant de garantir la qualité de vie des habitants et les exigences environnementales tout en retrouvant les concepts d'origine de la Cité Jardin.

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de février 2021

- Dossier dans les Nouvelles de Châtenay, avril 2021
Cet article de neuf pages révèle le calendrier opérationnel de rénovation de la Cité Jardin. La parole est donnée aux habitants, les interventions prévues sur les bâtiments sont détaillées ainsi que les réponses apportées aux questions posées par les habitants.

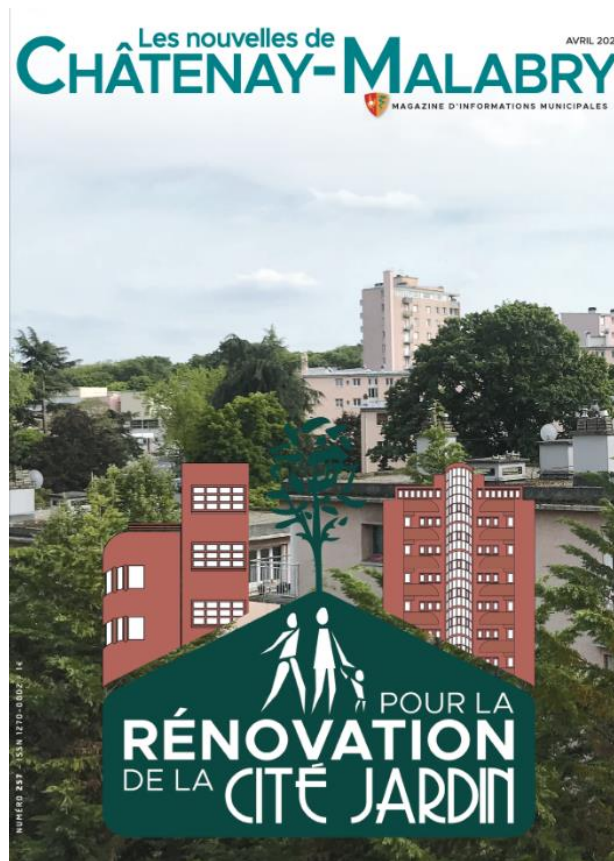
Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet sont énumérés et détaillés (régler les problèmes d'isolation phonique et thermique, offrir de grands appartements et régler les problèmes d'accessibilité, rétablir la mixité sociale, offrir plus de parkings souterrains, retrouver une identité esthétique et rétablir l'équilibre fragilisé entre le bâti et la nature).

Un point d'avancement sur la modification du Plan Local d'Urbanisme est réalisé et les étapes du projet évoquées.
Le plan de rénovation du bâti de la Cité Jardin est aussi publié.
Dans ce plan, très compréhensible, figure les bâtiments existants, ceux qui seraient conservés, ceux qui seraient démolis et reconstruits, ceux qui seraient réhabilités et / ou étendus et ceux qui feraient l'objet d'une rénovation lourde.

Les typologies d'intervention sur le bâti sont ensuite définies, notamment les termes « réhabilitation », « rénovation lourde » et « reconstruction ».

Une partie « questions / réponses » permet aussi de clarifier les pourcentages des immeubles réhabilités, démolis et rénovés. Des détails sur la mixité sociale, les espaces verts, le stationnement et la biodiversité sont fournis.
Des chiffres sur le nombre de logements, leur taille et leur typologie permettent d'établir une comparaison de l'état actuel et de l'état futur de la Cité Jardin.

Enfin, nous retrouvons les horaires d'ouverture de l'Espace Projet de la Cité Jardin, lieu d'écoute et d'échanges pour les habitants.



Les Nouvelles de Châtenay-Malabry d'avril 2021

- Article dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, février 2022
Cet article contient une présentation du Plan Guide, du cahier des charges et de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales et du site patrimonial remarquable.
Il présente ensuite l'équipe d'experts en charge de l'élaboration de ces documents.
L'équipe est composée d'un architecte paysagiste (maître d'œuvre), de deux architectes du patrimoine, d'un ingénieur spécialisé dans le développement durable, d'un spécialiste en écologie urbaine et d'un ingénieur spécialisé en génie urbain.

C'est ainsi que le groupement Wald/ Ma2/Atelier 68/Franck Boutté Consultants/Ateve/Atelier d'écologie urbaine vient d'être désigné afin d'établir un « plan guide » qui fixe les ambitions et l'organisation du projet, d'élaborer un cahier des charges et de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales, de mener des études préalables en vue du classement en site patrimonial remarquable (SPR) et de coordonner le lancement des trois premiers îlots-tests.

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de février 2022

L'article précise également les aides financières de l'Etat prévues dans le cadre de la signature de la convention relative à l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).



Des experts pour préparer et accompagner la rénovation

Afin de faire de la rénovation de la Cité Jardin une opération exemplaire, la Ville vient de confier à un groupement de spécialistes de haut niveau la mission d'établir un plan guide, de réaliser les études nécessaires, et de lancer les opérations tests. De son côté, l'Etat vient d'annoncer une aide pouvant aller jusqu'à 34,95 M€ pour permettre la mise en œuvre de la rénovation urbaine de ce quartier emblématique.

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry de février 2022

- Bilan mi-mandat dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, décembre 2022

Le bilan de l'action municipale sur la période 2020-2022 a fait l'objet d'une parution dans le journal municipal en décembre 2022.

Il rend compte des actions accomplies à l'échelle de la Ville.

Un focus sur la Cité Jardin a été réalisé afin de présenter les étapes accomplies de son projet de rénovation.

Une attention particulière est portée à la modification du Plan Local d'Urbanisme, à la signature d'un protocole d'accord entre la ville, les services de l'Etat, le Département des Hauts-de-Seine, Vallée Sud-Grand Paris et Hauts-de-Seine Habitat pour le lancement de la rénovation ; à la procédure de classement en Site Patrimonial Remarquable ; au choix de l'équipe de paysagiste, architectes, urbanistes et écologues pour l'élaboration du plan guide et le cahier de prescriptions architecturales et paysagère, ainsi qu'à l'accord de l'ANRU pour les financements.

Le bilan insiste également sur la nécessité de rétablir une mixité sociale dans les projets à venir tout en préservant et en développant les espaces verts.



Signature du protocole d'accord

- Le site internet de la ville
Sur le site internet de la ville, une rubrique et des pages dédiées ont également été créées : « Ville dynamique/Notre ville avance/Rénovation de la Cité-Jardin ». (<https://www.chatenay-malabry.fr/ville-dynamique/renovation-de-la-cite-jardin/>)

Les grandes orientations et les objectifs du projet sont présentés ainsi que les grandes étapes du projet de rénovation de la Cité Jardin notamment la définition et les accords sur le projet partenarial ANRU, la signature d'un protocole entre l'Etat, la ville de Châtenay-Malabry, le Territoire Vallée Sud Grand Paris, le Conseil Départemental et Hauts-de-Seine Habitat et le lancement de la procédure de classement en Site Patrimonial Remarquable d'une partie du quartier.



Détail de la page dédiée à la Cité Jardin sur le site internet de la ville

Des liens permettant d'accéder aux articles parus dans le journal municipal cités ci-dessus sont proposés ainsi que des informations concernant les horaires d'ouverture de l'Espace Projets.

Le site internet est régulièrement actualisé (dernière mise à jour : octobre 2023).

En concertation avec les habitants de la Cité Jardin

Pour recueillir l'avis et les suggestions des habitants du quartier, plusieurs actions ont été lancées par la Ville en partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat et Hauts-de-Seine Habitat : des réunions, des permanences, des visites de terrain avec les habitants pour leur permettre d'exprimer concrètement leurs souhaits, les points forts, les points faibles, leurs avis sur tous les aspects du quartier (logement, espaces publics, stationnement, etc.), des ateliers pour discuter des observations recueillies sur le terrain et élaborer « le livret des habitants », charte qui enrichira le projet, indispensable au maître d'ouvrage et aux architectes, des expositions.... **Les outils d'information et d'expression à la disposition des habitants**

Diaporama présenté à l'occasion des réunions de quartiers en 2017

Lettre du Maire aux habitants de la Cité Jardin, avril 2017

Journal « Imaginons ensemble votre futur quartier », avril 2018

Livret des habitants « Charte d'orientation d'après la synthèse des contributions et avis des participants suite aux actions de concertation du printemps 2018 », octobre 2018

Journal « Imaginons ensemble votre futur quartier », juin 2019

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Octobre 2020

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Novembre 2020

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Décembre 2020

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Janvier 2021

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Février 2021

Article paru dans *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry* – Avril 2021

L'Espace Projets

Expositions « *Rénovation de la Cité Jardin, avec et pour les habitants* ». Ouvert les mardi de 10h à 12h et jeudi de 16h à 18h sur rendez-vous au 01 46 83 46 75. Fermeture pendant les vacances scolaires. Place François Simiand (ancienne PMI).

Une adresse mail dédiée

citejardin@chatenay-malabry.fr

Mise à jour : octobre 2023

Détail de la page dédiée à la Cité Jardin sur le site internet de la ville

b) Création d'une adresse mail dédiée pour poser des questions, faire des propositions

Le mail dédié, citejardin@chatenay-malabry.fr, permet à quiconque de demander des informations sur le projet et de récolter avis et suggestions.

Il est possible d'accéder à cette adresse e-mail à partir de la page spécifique de la Cité Jardin sur le site internet de la ville :

Une adresse mail dédiée

citejardin@chatenay-malabry.fr

Mise à jour : octobre 2023

Détail de la page dédiée à la Cité Jardin sur le site internet de la ville

De plus, les châtenaisiens pouvaient toujours s'adresser directement à Monsieur le Maire (aux adresses mail : gsiffredi@chatenay-malabry.fr et depuis juin 2020, carl.segaud@chatenay-malabry.fr).

Au total, depuis 2016 sur ces adresses mail, la Ville a reçu plus de 100 sollicitations de la part d'étudiants, habitants de la Cité Jardin, commerçants, journalistes, architectes, etc.

Celles-ci portaient sur les sujets suivants :

- inscription aux ateliers, micro-trottoir, visites de terrains, etc. ;
- demandes de renseignements concernant la recherche de logements sociaux ;
- demandes d'informations relatives à l'historique des constructions de la Cité Jardin dans le cadre de mémoires d'études en architecture ;
- demandes d'informations relatives aux conditions de relogement des locataires dans le cadre de la réalisation du projet ;
- renseignements sur le calendrier de réalisation des travaux, le phasage des opérations, la durée des travaux ;
- demandes d'interview de la part de journalistes ;
- renseignements relatifs au devenir des arbres, des espaces verts et des jardins partagés ;
- signalement d'incivilités, problèmes d'hygiène et sentiment d'insécurité dans le quartier et dans les logements ;
- demandes d'intervention relatives à l'entretien et à la gestion des espaces verts, des trottoirs et des déchets ;
- demandes d'informations concernant le devenir des bâtiments habités par l'expéditeur du mail.

c) Envoi d'un questionnaire à destination des habitants de la Cité Jardin (Annexe 2)

Un questionnaire a été envoyé aux habitants de la Cité Jardin en juin 2016. Cette enquête avait pour objectif de connaître la situation des habitants et de comprendre leurs attentes et leurs perspectives dans la Cité Jardin ou dans le reste de la ville, en tant que locataire ou propriétaire d'un bien.

Elle a été réalisée par un cabinet spécialiste des enquêtes auprès d'un échantillon représentatif du quartier de 300 personnes.

Le questionnaire contenait des questions soit fermées soit ouvertes afin que tous les interviewés puissent s'exprimer.

Après avoir abordé des questions d'ordre sociodémographiques et générales (genre de l'interviewé, tranche d'âge, situation professionnelle, composition du foyer et ancienneté dans le quartier), des questions spécifiques ont été posées autour de cinq principaux items : le quartier, le stationnement et les déplacements, le logement, les parties communes et leurs perspectives.

Les questions portaient sur la typologie et la superficie du logement habité, les conditions d'habitabilité de ce logement, les problèmes engendrés par celui-ci, les connaissances sur le patrimoine historique de la Cité Jardin et l'importance accordée à celui-ci ; l'usage des espaces publics, les moyens de déplacements utilisés et les raisons de ces déplacements, les souhaits d'évolution du locataire / propriétaire vers un nouveau logement et sa situation géographique.

Au total, le questionnaire comportait cinquante questions.

Les trois cents personnes interrogées étaient représentatives de chacune des tranches d'âge.

AGE	Effectif Brut	% dans l'échantillon	% redressé
Moins de 18ans	2	1%	1%
18-25ans	30	10%	30%
26-35ans	56	19%	8%
36-45ans	90	30%	13%
46-55ans	74	25%	10%
Plus de 55 ans	48	16%	38%
TOTAL	300	100%	100%

61% de la population interviewée déclaraient être en couple (avec ou sans enfants), et 28 % de l'échantillon une personne seule :

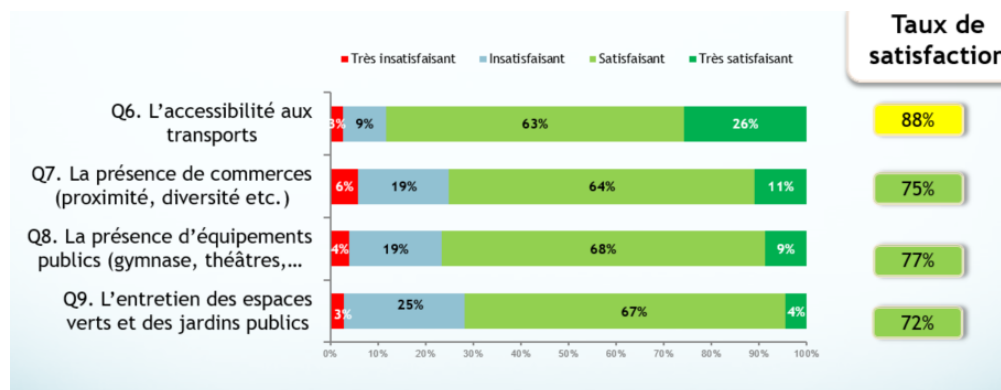
SITUATION FAMILIALE	Effectif Brut	% dans l'échantillon	% redressé
Personne seule (célibataire, veuf)	84	28%	44%
Famille monoparentale	32	11%	9%
En couple (union libre - marié - pacsé)	61	20%	21%
En couple avec des enfants	123	41%	27%
TOTAL	300	100%	100%

Ces personnes habitaient, pour la plupart, un logement de type T3 (54%) ou un T2 (26%) :

TYPE DE LOGEMENT	Effectif Brut	% dans l'échantillon	% redressé
Studio, T1	5	2%	2%
T2	78	26%	32%
T3	162	54%	45%
T4 ou plus	55	18%	21%
TOTAL	300	100%	100%

80% des interviewés indiquaient qu' « il fait bon vivre dans le quartier » tout en considérant néanmoins que la Cité Jardin n'a pas « une bonne réputation par rapport aux autres quartiers de Châtenay-Malabry (78%).

L'accessibilité aux transports, la présence d'équipements publics et l'entretien des espaces verts sont estimés satisfaisants :



La plupart des personnes indiquait utiliser les transports en commun (60%), tandis que 30 % indiquaient utiliser la voiture. Seuls 7 % des interviewés se déplacent à pied (7 %).

Comment vous déplacez-vous ?

- Transports en commun = 60%
- Voiture = 30%
- A pied = 7%
- Moto/scooter = 2%

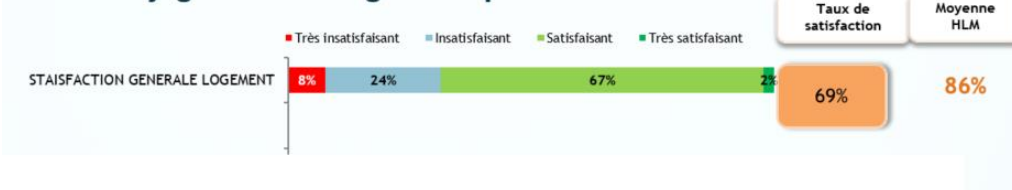
La grande majorité des personnes indiquait éprouver des problèmes pour stationner.

À la question « avez-vous des problèmes de stationnement dans votre quartier, 71 % de celles-ci ont répondu « Oui, systématiquement ».

L'état du logement habité est ainsi caractérisé :

72 % des interviewés indiquent avoir des problèmes d'humidité dans son appartement, tandis que 48 % ne sont pas satisfaits de la ventilation et 56% ne sont pas convaincus par l'isolation phonique.

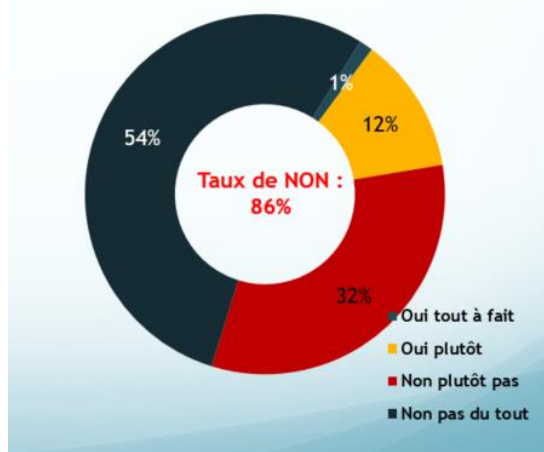
Comment jugez-vous le logement que vous habitez ?



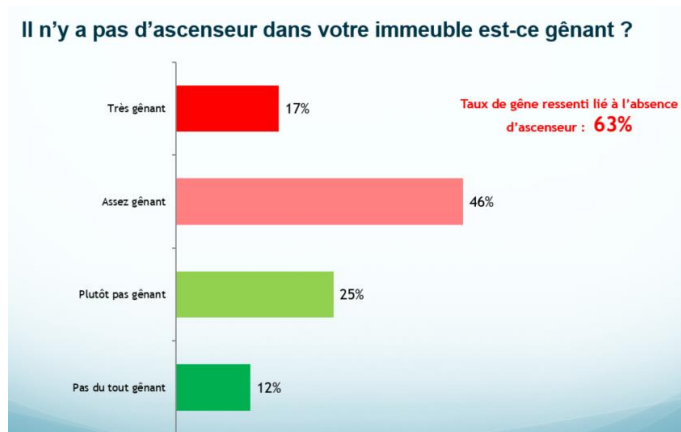
69 % des personnes ont indiqué ne pas disposer d'un balcon et 56% souhaite pouvoir en avoir un.

86% ont jugé leur immeuble insuffisamment accessible pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les familles avec enfants.

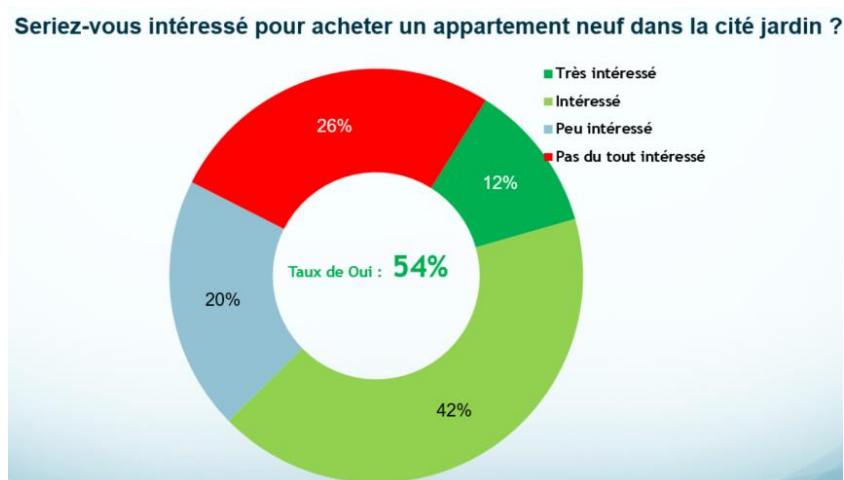
L'immeuble est-il suffisamment accessible pour les personnes âgées, handicapés, familles avec enfants ?



Le taux de gêne ressenti lié à l'absence d'ascenseur est de 63 % :



Enfin, 54 % de l'échantillon est intéressé pour acheter un appartement neuf dans la Cité Jardin :



En résumé, il résulte de cette enquête que :

- La Cité Jardin est un quartier où il fait bon vivre.
- La Cité Jardin est un quartier qui souffre d'une mauvaise réputation.
- L'accessibilité aux transports, la présence d'équipements publics et l'entretien des espaces verts y sont satisfaisants.
- La grande majorité des personnes éprouvent des problèmes pour stationner.
- Le taux d'humidité, la ventilation, l'isolation phonique et l'aménagement des logements sont très insatisfaisants pour les habitants.
- Une envie très majoritaire d'espaces extérieurs.
- Des immeubles inadaptés aux personnes à mobilité réduite et aux familles.
- Des immeubles inadaptés aux poussettes et vélos.
- Une majorité de personne est intéressée pour devenir propriétaire dans la Cité Jardin.

d) Organisation de réunions publiques (Annexe 3)

La Cité Jardin couvrant près de 60 hectares, des réunions publiques ont été organisées sur deux secteurs, Cité Jardin Haut et Cité Jardin Bas afin de mieux discuter avec les participants et de permettre un échange plus dynamique.

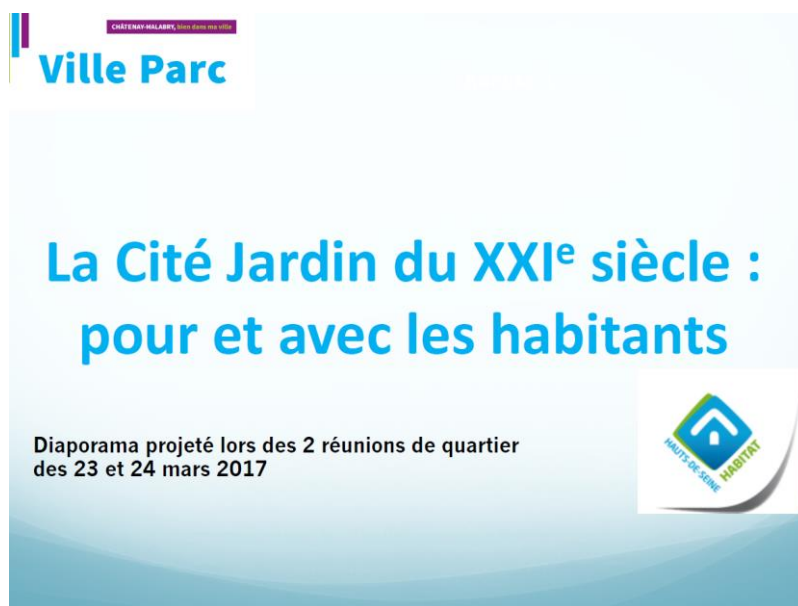
Ces réunions ont réuni régulièrement de 50 et 80 personnes.

Ainsi, ces réunions publiques et réunions de quartier relatives au projet se sont tenues à chaque fois pour la Cité Jardin Haut et la Cité Jardin Bas.

- Réunion publique du 23 et 24 mars 2017

Où ont été présentés aux habitants :

- Les éléments issus des études, des diagnostics et les objectifs du projet,
- Les résultats du questionnaire envoyé à l'échantillon représentatif des habitants,
- Le protocole de préfiguration de l'ANRU signé le 3 janvier 2017,
- Le Conseil Citoyen créé et de la Maison du projet ouverte aux habitants ainsi que les modalités et les étapes des relogements.



Détail de la présentation

- Réunion publique du 17 et 31 mai 2018

Où l'avancée des études, des diagnostics et la localisation des trois ilots test ont été exposés.

À cette occasion ont été rappelées les conditions de relogement des habitants et les engagements du bailleur en termes de maintien du loyer et de prise en charge des frais de déménagement.

Les 3 secteurs
concernés par la
1ère phase de
travaux

241 logements



Immeubles situés :	Immeubles situés :	Immeubles situés :
- n° 5, 7, 9, 11 avenue de Saint Exupéry	- n° 317, 319, 321, 323 et 325 avenue de la Division Leclerc	- n° 1 et 1 bis rue Lamartine
- n° 1, 2, 3, 4, 5, 7, 6 et 8 allée Jean Mermoz	- n° 14, 16, 18, 20, 22, 24, 30 et 32 rue Edouard Vaillant.	- n° 2 rue Marie Bonneval
- n° 327, 329, 331, 333 et 335 avenue de la Division Leclerc	<i>La Résidence Le Tilién n'est pas concernée par la rénovation.</i>	- n° 13 rue Paul Lafargue
		- n° 2, 4, 6, 8 et 10 rue Charles Longuet

Les îlots test

- Réunion publique du 18 avril et 16 mai 2019
Où l'avancée des études, des diagnostics et les résultats du questionnaire envoyé aux habitants en 2016 ont été explicités.



Détail de la présentation

- Réunion publique du 15 mars et 31 mars 2022
Lors de cette réunion, la Ville a présenté l'histoire de la Cité Jardin et rappelé son évolution.
Les problèmes d'humidité, de stationnement, d'accessibilité, du manque de mixité sociale furent abordés.
L'avancée des études, des diagnostics et l'équipe pluridisciplinaire chargée de réaliser le projet, architectural et paysager du quartier dans le respect du projet originel et en adéquation avec les modes de vie actuels, ont été présentés.

Sont aussi rappelés les engagements du bailleur en termes de maintien du loyer et la nécessité de conserver et d'améliorer le cadre végétal de la Cité Jardin.



Détail de la présentation

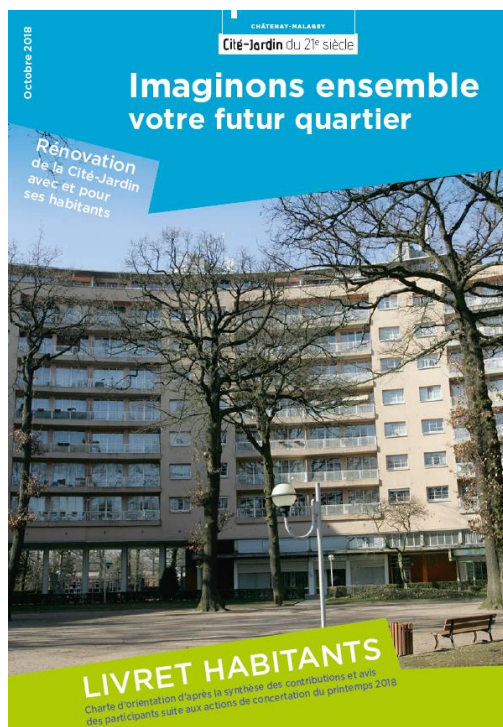
e) Organisation d'ateliers et rédaction du Livret Habitants comprenant une charte d'orientation (Annexe 4)

Les ateliers se sont tenus, sur inscription, les 15 et 26 mai 2018 à la Maison du Projet. L'organisation d'un micro-trottoir en avril 2018 et les trois visites de terrain des 3 et 5 mai, de la même année, ont fourni la matière utile à la rédaction d'un recueil d'avis des habitants, dénommé : « Livret Habitants ».



Le micro-trottoir et les ateliers

Le premier atelier de travail a fait émerger un certain nombre d'observations et de recommandations prioritaires pour l'avenir du quartier, tandis que le second atelier aboutit à la synthèse des contributions obtenues lors des ateliers et des trois visites de terrain. Les ateliers se sont tenus sous forme de jeux, de travaux de réflexion en table ronde pour définir les principaux objectifs souhaités par les habitants.



Le Livret Habitants

Le Livret Habitants contient une charte d'orientation et synthétise les contributions et avis des habitants qui ont participé à ces actions.

Il révèle ce que les habitants jugeaient, satisfaisant, à améliorer, manquant dans le quartier, que ce soit relatif au logement, au cadre de vie, aux espaces verts et au stationnement.

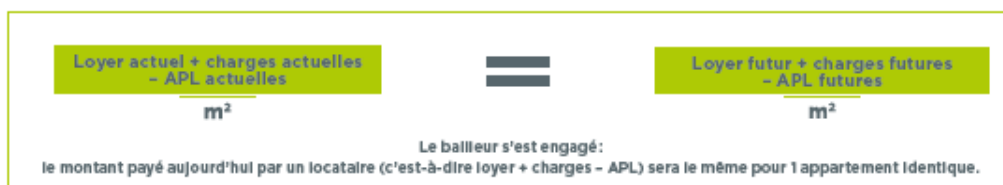
Il met en exergue les recommandations des participants aux ateliers tels que :

- retrouver l'esprit d'origine du quartier (retrouver un modèle de mixité sociale avec différents types de logements, conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces verts ; créer des ouvertures du quartier sur l'avenue de la Division Leclerc ; permettre aux habitants du quartier de devenir propriétaires d'un logement dans le quartier, etc.) ;
- avoir des logements de qualité, spacieux et aux normes (bénéficier de logements confortables d'un point de vue thermique et phonique, utiliser des matériaux de construction de qualité, offrir des logements accessibles, installer des locaux à vélos et poussettes, proposer de grands appartements pour les familles, avoir des balcons, terrasses ou loggias, etc.) ;
- maintenir l'offre de services dans le quartier (maintenir les services publics existants et développer l'offre d'équipements pour l'enfance, l'adolescence et les seniors, développer l'animation de la Cité Jardin, etc.) ;

- développer l'offre commerciale (renforcer l'accessibilité et la diversité des commerces situés sur l'avenue de la Division Leclerc) ;
- préserver, maintenir et développer les espaces verts et les aires de jeux pour les plus petits, garder les jardins familiaux existants et en créer de nouveaux, etc.

La Charte d'Orientation contenu au Livret Habitants liste l'ensemble des questions posées par les habitants auxquelles le projet apportera réponses et précisions. En raison de la diversité et de la richesse des échanges, et de l'absence, parfois, de consensus, une boîte à idées fut ouverte pour, à l'avenir, offrir aux différents porteurs de projet l'opportunité d'y piocher une, ou plusieurs, bonnes idées pour les intégrer éventuellement aux différents projets qui seront définis.

Enfin, la Charte d'Orientation présente également les engagements du bailleur Hauts-de-Bièvre Habitat concernant les populations du quartier impactées directement par le projet, notamment le maintien du prix du loyer/m².



Les engagements du bailleur



L'accompagnement au relogement

f) Création et diffusion auprès des habitants de la Cité Jardin d'une lettre et d'un journal d'informations dédiés au projet (Annexe 5)

Au cours de la concertation, la Ville a informé les habitants de la Cité Jardin. Des courriers ainsi qu'un journal d'informations ont été déposés dans leurs boîtes à cet effet.

En ordre chronologique :

- 1^{ère} lettre du Maire, 4 avril 2017
 Cette lettre, signée par Monsieur le Maire, reprend les points abordés lors des réunions publiques en présentant le projet et ses objectifs sous la forme de questions / réponses gravitant autour des thèmes suivants :
 - ✓ « Comment ça va se passer ? »
 - ✓ « Et pour le relogement : comment ça va se passer ? »
 - ✓ « Où et quand ça va commencer » ?
 - ✓ « Où les habitants peuvent-ils s'informer ? »



Châtenay-Malabry, le 4 avril 2017

Lettre du Maire du 4 avril 2017

Un résumé schématique des deux réunions publiques est ensuite présenté.

RÉNOVER LA CITÉ-JARDIN POUR RÉPONDRE À VOS PROBLÈMES



Lettre du Maire du 4 avril 2017



Avoir des appartements
+ grands, modernes
et confortables

Avoir + de F4, F5 et F6

Lettre du Maire du 4 avril 2017

- 2^{de} lettre du Maire, 13 octobre 2017
Cette lettre de Monsieur le Maire s'adresse directement aux habitants des immeubles concernés par les premiers projets situés dans les ilots tests.
Elle tend notamment à rassurer les résidents en explicitant et en confirmant les engagements pris par le bailleur quant aux conditions de relogement.
- Journal de la Cité Jardin, avril 2018
Ce journal de quatre pages s'adresse aux habitants de la Cité Jardin, en particulier à ceux demeurant dans les immeubles situés dans les ilots tests.
Il reprend les objectifs de la rénovation, les modalités du relogement et les accompagnements proposés ainsi que les engagements du bailleur pour en garantir la bonne réussite.
Il valorise la concertation en tant que moyen, pour chacun, de connaître les réflexions et les souhaits des habitants. Aussi, ils furent invités à participer, par le biais d'un bulletin d'inscription, aux visites de terrain et aux ateliers.

BULLETIN D'INSCRIPTION POUR LES HABITANTS DE LA CITÉ-JARDIN

NOM: Prénom:

Adresse:

Mail: Tél:

Je désire participer:

- ☐ à la visite de terrain du jeudi 3 mai à 18h
- ☐ à la visite de terrain du samedi 5 mai à 10h
- ☐ à la visite de terrain du samedi 5 mai à 14h
- ☐ Atelier pour discuter du projet le mardi 15 mai à 20h
- ☐ Atelier pour élaborer le « Livret Habitants » du samedi 26 mai à 10h

Bulletin d'inscription à retourner à l'Hôtel de Ville (26 rue du Docteur-Le-Savoureux),
ou par mail à citejardin@chatenay-malabry.fr

Ou inscription en ligne depuis le site de la Ville: www.chatenay-malabry.fr
(rubrique « Notre ville avance/Rénovation de la Cité-Jardin »)

Les lieux de rendez-vous vous seront communiqués après votre inscription.

Journal de la Cité Jardin d'avril 2018

- Journal de la Cité Jardin, juillet 2018

Ce journal synthétise les contributions des habitants lors des concertations de mai et juin 2018 qui se traduisent en cinq grands items :

- ✓ L'identité du quartier : un esprit d'origine à retrouver ;
- ✓ Adapter l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de demain ;
- ✓ Espaces publics et espaces verts à valoriser ;
- ✓ Des déplacements facilités et une offre de stationnement adaptée ;
- ✓ Une offre commerciale et d'équipements à renforcer.

Un retour est effectué sur les trois visites de terrain, le micro-trottoir et les deux ateliers participatifs.

Sont rappelés également les outils d'informations et d'expressions qui sont mis à la disposition des habitants de la Cité Jardin :

Les outils d'information et d'expression à votre disposition :

- À l'Espace Projets (Place François Simiand - Ancienne PMI), ouvert les mardis de 10h à 12h et les jeudis de 16h à 18h (hors vacances scolaires).
- Sur le site de la ville: www.chatenay-malabry.fr (rubrique « Notre ville avance / Rénovation de la Cité-Jardin »)
- Une adresse mail dédiée: citejardin@chatenay-malabry.fr
- Et régulièrement dans le magazine municipal « Les Nouvelles de Châtenay-Malabry ».

Journal de la Cité Jardin de juillet 2018

- Lettre du Maire aux habitants des ilots test, 15 octobre 2018

Cette lettre précise les conditions du relogement et confirme les engagements pris par le bailleur (assistance personnalisée, prise en charge du déménagement par le bailleur, maintien du montant du loyer, priorité pour un relogement dans le secteur d'origine, une fois la réhabilitation achevée).

- Journal de la Cité Jardin, avril 2021

Ce journal rappelle, en détail, l'objectif de solutionner les problèmes décelés lors des diagnostics initiaux et rappelle les conditions du relogement.

jj

POUR RÉGLER LES PROBLÈMES

d'humidité et d'isolation





Des logements confortables et modernes

Qu'ils soient réhabilités ou reconstruits, tous les appartements seront totalement refaits à neuf. Les factures de chauffage seront moins élevées et les logements seront mieux isolés du bruit. L'agencement des appartements sera revu pour qu'ils soient plus pratiques.

POUR RÉGLER LES PROBLÈMES

de manque de grands appartements



Davantage de grands logements et plus spacieux

Il y a seulement 55 appartements de type T5 sur 3311 appartements. Les surfaces des logements seront conformes aux normes actuelles. Les 5 pièces seront plus nombreuses, et dans les immeubles réhaussés d'un étage, des duplex seront aménagés.

Journal de la Cité Jardin d'avril 2021

g) L'ouverture de l'Espace Projets (Maison du projet) (Annexe 6)

La Maison du projet a été ouverte, pour la première fois, le 18 mai 2017. Elle est située Place François Simiand, au cœur de la Cité Jardin.

C'est un lieu dédié à la Cité Jardin, au projet de rénovation urbaine et aux habitants.

Pour annoncer son ouverture, un tract est distribué dans toutes les boîtes aux lettres du quartier. Une affiche est également apposée dans les halls d'entrées des immeubles de la Cité Jardin.

Des articles dans le magazine d'information municipal sont publiés en mai, septembre et novembre 2017 ainsi que dans la Lettre du Maire du 4 avril 2017 :

Où les habitants peuvent-ils s'informer ?



D'ici quelques semaines, l'Espace Projets va ouvrir dans les locaux de l'ancienne PMI, place François Simiand. S'y tiendront expositions, ateliers, animations. Chacun pourra venir s'informer et poser ses questions. Le conseil citoyen, composé d'habitants du quartier nommés par le Préfet, pourra participer à l'animation de ce lieu.

Plus d'information sur [www.chatenay-malabry.fr/rubrique/Notre ville avance /](http://www.chatenay-malabry.fr/rubrique/Notre_ville_avance/) rénovation de la Cité-Jardin

La Lettre du Maire du 4 avril 2017

Les horaires d'ouverture sont indiqués sur le site internet de la ville :

<https://www.chatenay-malabry.fr/ville-dynamique/renovation-de-la-cite-jardin/>) :

L'Espace Projets

Expositions « Rénovation de la Cité Jardin, avec et pour les habitants ». Ouvert les mardi de 10h à 12h et jeudi de 16h à 18h sur rendez-vous au 01 46 83 46 75. Fermeture pendant les vacances scolaires. Place François Simiand (ancienne PMI).

Zoom sur la page internet de la ville dédiée à la Cité Jardin

À l'ouverture, une exposition permanente de dix panneaux illustre l'histoire du quartier, la genèse et les objectifs du projet. Elle reprend également les résultats de l'enquête menée en 2016 auprès des habitants (questionnaire décrit au point C) du présent document) et confirme les engagements de relogement du bailleur et des locataires.



Aujourd'hui propriété de Hauts-de-Seine Habitat, la Cité-Jardin historique du « Grand Paris » est reconnue pour son plan d'urbanisme et ses qualités paysagères. Elle regroupe près de 4 000 logements sociaux répartis sur 70 ha.

Des atouts

- Un site qui va bénéficier de la dynamique urbaine de la Ville, impulsée par le développement et l'arrivée du tramway T10
- Une composition urbaine et paysagère remarquable : un quartier dans un parc.



Mais des dysfonctionnements

- Des inadaptations d'usages et de confort d'habitabilité, de performance énergétique pour les logements
- L'absence d'une offre de logements diversifiés et d'activités
- Un stationnement qui dénature la qualité et l'agrément originels des espaces collectifs
- Un quartier enclavé entre le Bois de Verrières et l'avenue de la Division-Leclerc.



Exemple de panneau

Cette exposition fut complétée en novembre 2017 par l'ajout de quatre panneaux supplémentaires qui réalisent un zoom sur les ilots tests à venir.



Exemple de panneau

C'est aussi un lieu d'écoute puisque depuis mai 2017, 421 permanences ont eu lieu accueillant plus de 2800 personnes (chiffre arrêté au 7 novembre 2023)

Des permanences se sont tenues deux fois par semaine (hors vacances scolaires), les mardis matin, de 10h à 12h, et les jeudis après-midi, de 16h à 18h.

Lors de ces permanences, le projet est présenté aux habitants qui peuvent poser toutes les questions souhaiter notamment afin d'obtenir des réponses précises relatives au relogement et au phasage des travaux.

Des habitants de la Cité Jardin, pour l'essentiel, mais également des étudiants en architecture, urbanisme et journalisme, des architectes, des journalistes, des membres d'associations se sont rendues à l'Espace Projets.

Les questions et sujets évoqués portaient principalement sur le calendrier de réalisation du projet et celui des îlots test (notamment pour exprimer leurs inquiétudes liées à l'opportunité du lancement de projets personnels de restructuration d'appartements tels que réfection de la cuisine ou de la peinture par exemple) ; les superficies des nouveaux appartements ; les problèmes de stationnement, de sécurité, d'incivilité et d'hygiène dans le quartier ; les conditions du déménagement ainsi que l'état et la typologie des appartements dans lequel les locataires seront relogés ; le montant des nouveaux loyers, etc.

Beaucoup des personnes cherchaient à être rassurées sur le projet et sur le devenir de leur bâtiment et se sont montrées favorables à la rénovation du quartier, à l'accession à la propriété privée et à la mixité sociale.

D'autres ont profité de ces permanences pour signaler les problèmes rencontrés dans leur logement actuel (mauvaise isolation phonique et thermique, présence de punaises, pannes d'ascenseurs et de chauffage, etc.).

La Maison du Projet a également accueilli en mai 2018 les ateliers de travail qui ont permis d'élaborer la Charte d'Orientation.

La Maison du Projet restera ouverte aux habitants du quartier et du reste de la Ville pendant toute la durée de l'opération.



L'Espace Projets (Maison du Projet)

h) Organisation d'un Forum (Annexe 7)

Depuis plusieurs années, la Ville organise, au mois d'avril, au Théâtre La Piscine (254 avenue de la Division Leclerc, 92290 Châtenay-Malabry), les Assises annuelles du Développement durable, aujourd'hui connues sous le nom de « Rencontres de la Ville-Parc ».

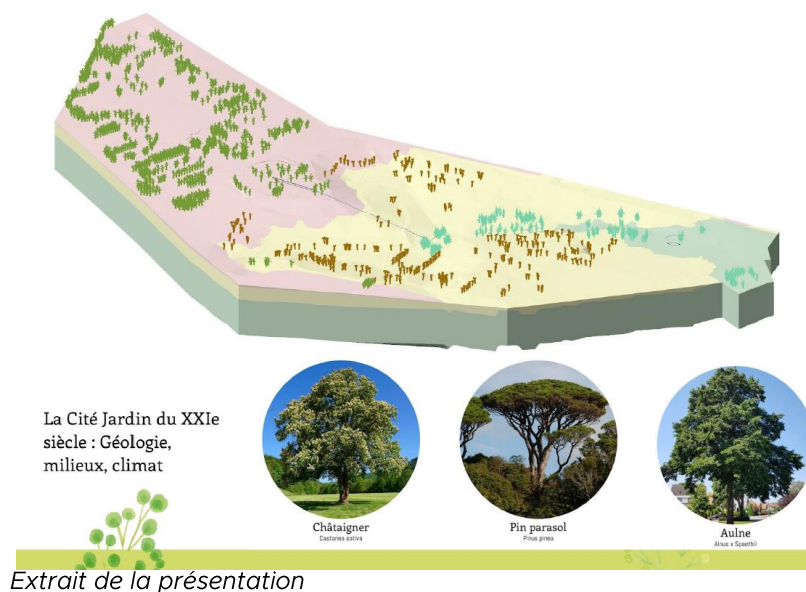
Cette journée, se divise, traditionnellement, en deux parties : une réunion plénière le matin et des ateliers thématiques l'après-midi.

La notion de développement durable étant intrinsèque aux projets d'aménagements promus et poursuivis par la Ville, celle-ci a souhaité que cette thématique soit proposée à la réflexion des architectes, urbanistes, paysagistes, agents des collectivités, mais aussi du grand public intéressé.

En avril 2023, le thème de la Biocité a été mis à l'honneur.

Aussi, la réunion plénière devait être le forum permettant de présenter, l'« Écologie urbaine : le Vivant au cœur des enjeux », de débattre sur la définition du vivant, du paysage et de l'écologie, du bâtiment et de l'écologie, de la biodiversité, et d'explicitier, au sein de cette concertation les enjeux châtenaisiens à travers la Cité Jardin et l'écoquartier LaVallée.

À cette occasion, Monsieur Jean-Louis DUCREUX, Directeur de l'Atelier d'Écologie Urbaine, membre de l'équipe désignée pour la rédaction du Plan Guide de la Cité Jardin, est intervenu afin de définir le terme de Biocité et de sensibiliser les participants sur la nécessité, pour les porteurs de projets urbains, de prendre en compte la biodiversité au sein de leurs projets et d'anticiper les espèces et palettes végétales à planter dans le contexte de réchauffement climatique actuel.



L'après-midi a été réservé à deux ateliers thématiques.

Le premier portait sur « Rénover ou reconstruire : le choix des matériaux », et s'est intéressé notamment aux ressources franciliennes et à la qualité intrinsèque et biologique des matériaux.

Le second avait pour sujet : « Sols urbains et renaturation » et s'est interrogé sur l'adaptation au changement climatique, sur le lien entre santé et cadre de vie mais aussi sur des approches croisées intégrées dans les cahiers des charges d'aménagements urbains.



Réunion plénière

i) La création d'une maquette

Une maquette numérique a été réalisée pour gérer les données quantitatives et qualitatives du projet et disposer d'un outil de présentation des variantes de celui-ci.

La modélisation du plan masse a été effectuée en première phase de conception :

- modélisation du relief et du paysage arboré,
- modélisation des voiries et places publiques,
- modélisation des volumes bâtis.

Cette maquette numérique a été utilisée pour la production des images et des visuels utiles aux documents diffusés en dehors ou lors des réunions publiques. Elle a également offert à tous les acteurs techniques un outil commun d'échange et d'analyse des différents scénarios à l'étude.

La modélisation de bâtiments spécifiques, comme ceux de la Place François Simiand ou de la Rue du Général Duval, a ensuite été réalisée en détail. Ces modélisations, plus précises, ont facilité la réflexion relative à la capacité du bâti à s'adapter aux nouveaux modes d'habiter, dans le cadre d'une réhabilitation à enveloppe constante. L'objectif, de cette seconde phase, était de déterminer le nombre de logements perdus consécutif à la réhabilitation au confort actuel de ceux-ci (surfaces habitables, dimensionnement et agencement des pièces, etc.). Cette maquette permet de comparer l'habitabilité d'origine à celle imaginée dans le programme de rénovation urbaine.

Enfin, la maquette numérique sera utilisée pour la finalisation du Plan Guide par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. La maquette numérique va permettre de modéliser les évolutions urbaines envisagées et d'y substituer au fur et à mesure les projets réalisés.

j) **La création d'un Conseil Citoyen du quartier prioritaire de la Cité Jardin (3CM) (Annexe 8)**

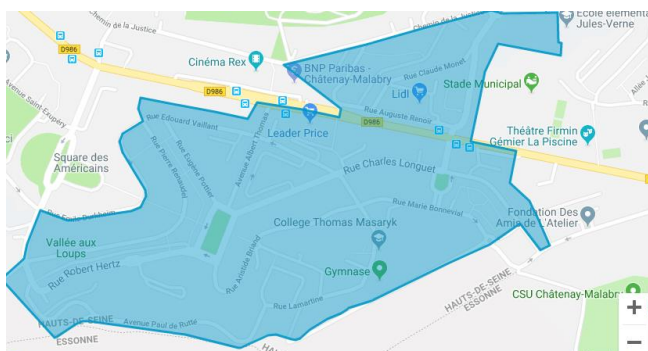
Un Conseil Citoyen est un groupe de citoyens, intergénérationnel, multiculturel, laïc et apolitique qui se réunit périodiquement pour :

- **partager** et échanger entre conseillers
- **s'exprimer** en formulant des propositions pour le quartier à partir des besoins des habitants
- **participer** à une dynamique citoyenne : proposer des initiatives avec les associations dans les quartiers, accompagner des projets de concertation et d'échange avec les habitants
- **échanger** avec les acteurs locaux qui participent à la politique de la ville : associations, villes, entreprises, délégués du Préfet, etc.

Le Conseil Citoyen du quartier prioritaire de la Cité Jardin, regroupant des acteurs locaux, fut créé par arrêté préfectoral datant du 21 novembre 2016. Il est composé par un collège des habitants regroupant 13 membres titulaires, habitant pour la grande majorité d'entre eux la Cité Jardin, et par un collège composé de 9 membres titulaires issus d'associations et acteurs locaux :

- l'association des Commerçants de Châtenay-Malabry,
- l'association Espace Famille, centre social Lamartine,
- l'association Insertion Développement Social Urbain,
- l'association des Jardins Familiaux,
- l'association Génération Afrique Développement,
- l'association Cinéma le Rex,
- l'association sportive Voltaire Châtenay-Malabry,
- le conservatoire de Musique,
- la société Ambulance Bien être.

Il agit sur le périmètre de la Cité Jardin et de la Cité des Peintres :



C'est un lieu de débat et de dialogue associant les habitants et les associations aux décisions relatives à l'avenir de la Cité Jardin. Cette structure de dialogue, de reconnaissance mutuelle entre les habitants du quartier et les acteurs institutionnels du projet, dresse les besoins et les attentes des habitants, participe aux réflexions sur les projets liés à la vie du quartier et propose de nouvelles idées pour mieux agir localement. Les thématiques sur lesquelles le Conseil Citoyen a contribué sont : la rénovation urbaine, le cadre de vie, le développement économique et l'emploi, la participation des habitants, etc.

Le Conseil Citoyen s'est notamment intéressé au thème de l'écologie, pour participer à une rénovation de la Cité Jardin durable et responsable.

Le samedi 30 juin 2018 le conseil était représenté à la fête du Centre Social Lamartine. À cette occasion un concours de dessin fut organisé pour les enfants sur le thème « Dessines ton quartier de demain ».

En janvier 2019 fut réalisée une série d'actions en vue de sensibiliser, d'informer et d'aider les habitants à être des éco-citoyens à part entière : actions de sensibilisation centrées sur le tri des déchets, discussions et distribution de documents pédagogiques. Depuis des années, il implique les habitants de la Cité Jardin dans des actions de ramassage de déchets dans le quartier.

Il est également présent sur les réseaux sociaux (Facebook).

Conseil Citoyen
Au plus près des Châtenaisiens
Et si la rénovation de la Cité-Jardin était l'occasion
de mobiliser les riverains autour de l'éco-citoyenneté ?
C'est en tout cas l'idée portée par le Conseil Citoyen.

Les Nouvelles de Châtenay-Malabry d'octobre 2018

k) L'association d'un comité d'experts

Un comité d'experts a été constitué afin de contribuer au projet urbain et social de la Cité Jardin. Le groupe d'experts était constitué par :

- un urbaniste,
- un paysagiste,
- l'architecte conseil de la DRAC qui est aussi urbaniste,
- le paysagiste conseil de l'Etat du ministère de la culture,
- l'Architecte des Bâtiments de France,
- les représentants de la ville,
- le propriétaire/bailleur,
- Monsieur Louis Sirvin, petit fils de Paul Sirvin un des architectes fondateurs de la Cité Jardin.

Les objectifs alloués à ce comité étaient :

- d'initier une vision d'ensemble pour le projet,
- de déterminer la jauge finale du projet urbain,
- de déterminer les conditions de la mixité sociale,
- de déterminer la part de démolitions,
- d'envisager le type de rénovation souhaité,
- d'élaborer un phasage de l'opération,
- d'envisager l'outil opérationnel.

Pour mener à bien ces travaux et atteindre ses objectifs le comité d'experts s'est réuni régulièrement entre août et novembre 2018.

De ce travail il ressort que :

- la Cité Jardin présente une richesse paysagère, urbaine, architecturale et sociale remarquable
- les éléments qui font « cité jardin » reposent principalement sur :
 - ✓ le grand paysage végétal et ses différentes strates arbustives ;
 - ✓ le tracé des voies intégrées dans le relief ;
 - ✓ le sentiment d'unité du bâti, même si celui-ci présente de réelles différences d'une tranche de construction à l'autre.
- Les dysfonctionnements majeurs auxquels le projet de rénovation urbaine doit apporter des solutions sont :
 - ✓ au plan paysagé : lisières infranchissables, privatisation des cœurs d'îlot, désarticulation des pieds d'immeuble, croissance végétale incontrôlée
 - ✓ au plan urbain : une façade déstructurée sur l'avenue, liaisons piétonnes inabouties et déqualifiées
 - ✓ au plan social : absence de mixité sociale, obsolescence de l'offre commerciale
 - ✓ au plan architectural et technique : les logements présentent une série de dysfonctionnements et de désordres techniques importants : isolation thermique et phonique inexistante, absence d'accessibilité PMR, taille et configuration très insuffisante des logements dans chacune des typologies, absence totale de stationnement
- La mise aux normes du patrimoine bâti engendre *ipso facto* une perte importante de logements (de l'ordre de 800 logements) résultant d'un nécessaire regroupement de surface pour créer des logements aux normes d'habitabilité.

Les conclusions du comité d'experts furent présentées lors du Comité de Pilotage de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en décembre 2018.

L'ensemble de ses productions a contribué, par la suite, à l'élaboration du Plan Guide de la Cité Jardin et à l'argumentaire du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

4) Bilan de la concertation

a) Bilan synthétique de la concertation

- ✓ **84** mois de concertation non consécutifs, en raison, de longues interruptions lors de la pandémie mondiale COVID-19, de la période pré-électorale des municipales.
- ✓ **1** lieu de proximité permanent, la Maison du Projet, pour informer et répondre aux questions.
- ✓ **15** parutions dédiées dans les magazines locaux.
- ✓ **3** journaux dédiés publiés.
- ✓ **1** adresse mail et **1** page internet dédiées.
- ✓ **1** questionnaire, **2** ateliers et **3** visites de terrain.
- ✓ **8** réunions publiques organisées.
- ✓ **1** charte d'orientation (Livret Habitant).
- ✓ **1** forum.
- ✓ **1** comité d'experts.
- ✓ **1** maquette numérique.
- ✓ **1** conseil citoyen

b) Synthèse des contributions et prise en compte dans la réalisation du projet

i. Sur les dysfonctionnements :

- *Des logements humides et mal isolés*
Le projet veillera à réaliser des bâtiments neufs et réhabilités sains, bien isolés thermiquement et acoustiquement.
- *Des logements peu confortables et bruyants*
Les logements seront rénovés, construits et aménagés aux normes de confort et acoustiques actuelles afin de correspondre aux attentes et aux besoins des locataires et des propriétaires.
- *Des logements petits*
Le projet proposera des logements avec des superficies correspondant aux normes attendues des logements actuels et adaptés aux tailles ainsi qu'à la composition des foyers et des familles.
- *Des logements inadaptés aux usages actuels des familles*
Le projet veillera à ce que l'organisation spatiale et la distribution des logements correspondent aux usages familiaux y compris en veillant à offrir des espaces privatifs extérieurs pour un maximum de logements, espaces aujourd'hui quasi inexistantes.

- *Absence d'une offre de logements diversifiés*
Le projet assurera la réalisation de logements diversifiés et équilibrés en nombre ainsi qu'en :
 - ✓ destination (accession privée, logements intermédiaires, logements sociaux),
 - ✓ taille avec des réalisations de T5, T4, T3, T2 et T1.
 - ✓ espaces extérieurs : balcons, terrasses, jardins privatifs, toiture accessible.
- *Un quartier enclavé*
Le projet veillera à désenclaver le quartier en permettant notamment aux personnes extérieures de sillonner et de traverser facilement le quartier en proposant un accès facilité à la forêt domaniale du Bois de Verrières, en développant les jardins familiaux, en créant de nouveaux services publics au sein de la Cité Jardin, en améliorant les promenades internes au quartier, en réalisant des voies dédiées aux circulations douces... Le désenclavement du quartier se fera également par des aménagements futurs spécifiques tels que la mise en valeur des entrées historiques de la Cité Jardin, en veillant à n'implanter aucune clôture autour des bâtiments réalisés, en limitant les constructions dans les espaces libres, en aménageant des espaces de rencontre...

ii. Sur la mixité sociale :

- *Retrouver un modèle de mixité sociale dans le quartier*
Le projet veillera, par la diversification des logements réalisés, à ce que différents types de population s'installent et vivent dans le quartier afin d'effacer l'uniformité sociale actuelle et ses problèmes afférents ainsi que toute stigmatisation. Le projet permettra également aux habitants de réaliser, au sein de la Cité Jardin, un véritable parcours résidentiel.
- *Retrouver le bien vivre ensemble*
Par ses aménagements de l'espace public, la réalisation d'équipements publics, la construction d'espaces communs, le projet veillera à améliorer les liens sociaux entre les habitants du quartier.
- *Permettre le parcours résidentiel dans le quartier*
Par la diversité des logements proposés, en taille, en destination, le projet permettra aux habitants du quartier de bénéficier d'un véritable parcours résidentiel.
- *Avoir plus de commerces dans le quartier*
Le projet présentera une offre commerciale et artisanale améliorée afin de répondre aux besoins des habitants de bénéficier de commerces de proximité. Des linéaires commerciaux seront réalisés à des endroits stratégiques. Un effort sera réalisé afin de réintroduire des activités artisanales.

- *Créer les conditions à l'accession à la propriété dans le quartier*
Des logements d'accession privée à la propriété seront réalisés dans le quartier. Cette offre de logements privés est aujourd'hui absente.

iii. Sur l'environnement :

- *Préserver l'équilibre bâti/espaces verts*
Les espaces verts seront majoritairement préservés. D'autres espaces verts seront réalisés en cœur d'îlots. Des aménagements qualitatifs des espaces verts seront réalisés notamment afin de réintroduire et préserver la faune.
- *Valoriser le paysage et les espaces verts*
Des aménagements d'espaces verts publics, de parcs et d'espaces verts privatifs seront réalisés. Les vues seront préservées vers et depuis la Cité Jardin. Les vues initiées par les dénivelés vers les secteurs de la Cité Jardin ou vers des paysages plus lointains seront maintenues.
- *Garder et développer les jardins familiaux*
Le nombre important de jardins familiaux existants sera maintenu et renforcé par la création de nouvelles unités réservées aux habitants de la Cité Jardin.
- *Intégrer les futurs immeubles dans le paysage*
Par leur implantation, leur hauteur, leur forme et leur gabarit les immeubles réalisés ne détérioreront pas le paysage actuel et s'intégreront au mieux dans celui-ci.
- *Développer les chemins et les modes de circulation douce*
Des pistes cyclables et des itinéraires ainsi que des chemins piétons seront réalisés afin de mailler de manière optimale la Cité Jardin, de relier tous les secteurs qui la composent notamment les places publiques et la forêt domaniale du Bois de Verrières.
- *Valoriser les espaces publics*
Les places magistrales de la Cité Jardin seront réaménagées, agrémentées et leur fonction sera réinterrogée. Les espaces communs seront réaménagés de manière à qualifier les interstices entre les bâtiments. L'ensemble des voies sera réhabilité, le mobilier urbain renouvelé, des plantations d'arbres seront réalisées et des habitats, pour la faune, installés.
- *Déterminer des orientations paysagères*
Des prescriptions paysagères seront définies et imposées à tous les futurs opérateurs, privés et sociaux, qui s'engageront dans des projets immobiliers au sein de la Cité Jardin.

- *Développer la biodiversité*
Par l'aménagement des espaces verts publics comme privés, par la plantation de strates végétales médianes et hautes, par la réalisation de zones humides et de noues... de nombreux habitats favorables à la nidification de la faune seront réalisés.

iv. Sur l'aménagement urbain :

- *Ouvrir le quartier vers le reste de la ville et vers la forêt domaniale*
Par ses aménagements de l'espace public, par le traitement de ses franges urbaines notamment la façade, côté avenue de la Division Leclerc et celle côté forêt domaniale, le projet veillera à ouvrir la Cité Jardin vers les secteurs urbains et naturels limitrophes.
- *Réduire la place de la voiture dans le quartier*
L'ensemble du stationnement public et résidentiel sera organisé en sous-sol au sein des bâtiments qui seront construits. Les cœurs d'îlots seront réaménagés en espaces verts qualitatifs afin d'y limiter définitivement la place de la voiture.
- *Préserver la trame viaire et le plan d'ensemble de la Cité Jardin*
La trame viaire initiale est qualitative et sera maintenue et renforcée très ponctuellement en créant des prolongements de certaines voies.
- *Aboutir à un plan guide du projet*
Un plan guide définissant le projet urbain et présentant ses lignes forces, caractérisant les îlots opérationnels, les préconisations architecturales et les séquences urbaines et détaillant les principes de la Cité Jardin du XXI^{ème} siècle, sera réalisé.

v. Sur les logements :

- *Avoir des logements dignes et confortables*
Les logements seront rénovés et aménagés aux normes actuelles de confort et de qualité afin de correspondre aux attentes et aux besoins des locataires et des propriétaires.
- *Avoir des logements répondant aux normes actuelles*
Le projet veillera à ce que l'organisation spatiale et la distribution des logements correspondent aux usages familiaux y compris en veillant à offrir des espaces privatifs extérieurs pour un maximum de logements, espaces aujourd'hui quasi inexistantes.

- *Avoir des logements accessibles et bien équipés*
Le projet veillera à garantir l'accessibilité à un maximum d'immeubles et de logements. Des équipements spécifiques, notamment extérieurs, seront réalisés.
- *Utiliser des matériaux de construction qualitatifs*
Les immeubles neufs proposeront des matériaux de construction de qualité, biosourcés, de réemploi.
- *Avoir des logements bien orientés*
Les immeubles neufs seront orientés de manière optimale afin d'offrir des conditions d'habitation et de vie aux habitants également optimales.
- *Avoir plus de grands appartements*
Les projets proposeront de grands appartements afin de permettre aux familles de bien s'installer et d'avoir des conditions de vie confortables.
- *Avoir des logements avec plus d'espaces extérieurs*
Des balcons, des terrasses, des jardins privatifs et des toitures accessibles seront réalisés dans les projets neufs et les rénovations afin d'offrir un maximum de surfaces extérieures privatives aux résidents.
- *Avoir des conditions de relogements appropriées et adaptées*
Les priorités données au relogement des populations sont notamment : reloger à Châtenay-Malabry, prise en charge des frais de déménagement, maintien des conditions de loyer.

vi. Sur l'architecture :

- *Déterminer des valeurs patrimoniales pour l'ensemble de la Cité Jardin*
Des invariants patrimoniaux seront définis par une équipe d'architectes du patrimoine. Ces invariants seront mis en valeur dans les rénovations et intégrés aux constructions neuves.
- *Préserver la grande valeur patrimoniale du secteur Vallée-Belvédère*
Un site patrimonial remarquable (SPR) sera défini et instauré.

Liste des annexes

- Annexe 1 : Articles dédiés dans la presse locale et sur le site internet de la ville
- Annexe 2 : Questionnaire à destination des habitants de la Cité Jardin
- Annexe 3 : Organisation de réunions publiques
- Annexe 4 : Organisation d'ateliers et rédaction du Livret Habitants comprenant une charte d'orientation
- Annexe 5 : Création et diffusion auprès des habitants de la Cité Jardin d'une lettre et d'un journal d'informations
- Annexe 6 : Création de l'Espace Projets (Maison du Projet)
- Annexe 7 : Organisation d'un Forum
- Annexe 8 : Création d'un Conseil Citoyen du quartier prioritaire de la Cité Jardin