


Ville de Malakoff 

epf
ILE-DE-FRANCE

PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR PERI-BROSSOLETTE À MALAKOFF



APPEL A PROJET

MAI 2025

1. INTRODUCTION	3
1.1. Présentation de Malakoff.....	3
1.2. Convention avec l'EPFIF	4
1.3. Objet de l'appel à projet.....	4
2. PÉRI-BROSSOLETTE, un présent en devenir	5
2.1. PÉRI-BROSSOLETTE au présent.....	5
2.1.1. Localisation et contexte urbain _____	5
2.1.2. Contextualisation foncière _____	6
2.1.3. Des outils ambitieux au service d'une ville plus durable _____	11
2.2. PÉRI-BROSSOLETTE, un site en devenir : Attendus et orientations programmatiques	12
2.2.1. Intentions urbaines et architecturales _____	12
2.2.2. Un projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable _____	18
3. NOTICE DES MODALITÉS D'APPEL À PROJET	18
3.1. Dossier de candidature.....	19
3.1.1. Principes de l'appel à projet _____	19
3.1.2. Visite de site _____	19
3.1.3. Contenu du dossier _____	19
3.2. Prix de cession et modalités de la vente	22
3.3. Critères de sélection.....	23
3.4. Planning prévisionnel	23
3.5. Restitution des dossiers	23
4. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPEL A PROJET	24

1. INTRODUCTION

1.1. Présentation de Malakoff

Située dans le département des Hauts-de-Seine, la commune de Malakoff fait partie de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.

Son positionnement aux portes de Paris et son inscription au sein d'un réseau de transports performant lui confère une place privilégiée au cœur de la dynamique métropolitaine. Attractive, la ville de Malakoff bénéficie d'un écosystème économique constitué, d'une offre commerciale de proximité et de services publics de qualité.



Avec près de 31 000 habitants, Malakoff se caractérise par sa mixité fonctionnelle, par la pluralité de ses habitats et de ses architectures.

Malakoff se veut une cité engagée pour la qualité de vie de ses habitants et le maintien de son identité plurielle, à l'image des 44% de logements sociaux à l'échelle de la commune. La collectivité encourage le renforcement de l'offre de logements diversifiée permettant d'accompagner un développement urbain inclusif et contextualisé.

Malakoff est par ailleurs reconnue pour sa mixité des fonctions : l'activité économique y est constituée mais diffuse. Son implantation, de manière préférentielle le long des axes identifiés comme particulièrement bruyants, permet de protéger le tissu résidentiel des nuisances sonores et de la pollution.

Malakoff est, enfin, reconnue pour la mixité de ses échelles : des ensembles plus denses côtoient des maisons de ville ou des petits collectifs et il n'est pas rare qu'une sente, un passage permette de passer, presque immédiatement, d'une échelle métropolitaine ou intermédiaire, à un cadre beaucoup plus intimiste.

Le respect des identités urbaines existantes et du patrimoine permet de penser des projets sur mesure et adaptés aux réalités du territoire.

Pour y parvenir, trois enjeux majeurs ont été définis dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Limiter la densification dans le diffus en abaissant la hauteur autorisée des constructions ;
- Protéger le patrimoine et l'identité de la commune ;
- Favoriser le développement d'espaces verts directement visibles et/ou accessibles depuis l'espace public.

La concrétisation de ces enjeux et de ces ambitions doit permettre au projet « Péri-Brossolette » porte d'entrée de la commune, de s'imposer comme un des témoins de l'action municipale en faveur d'un urbanisme maîtrisé et contextualisé.

1.2. Convention avec l'EPFIF

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) participe aux côtés des collectivités locales à la production de logements et notamment de logements sociaux en développant une ingénierie foncière de conseil, d'étude, d'acquisition, de requalification des terrains et emprises foncières et de vente.

L'EPFIF et la commune de Malakoff sont partenaires depuis 2013. L'action de ce partenariat a permis d'initier d'importants projets de renouvellement urbain sur le territoire communal et la réalisation d'opérations de constructions neuves constituées de logements en accession et de logements sociaux.

Une convention en date du 22 avril 2013 a été signée entre la ville de Malakoff et l'Établissement Public Foncier Ile-de-France afin d'accompagner la Ville dans son projet d'aménagement du secteur dit « Péri-Brossolette ».

Par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, cet établissement est habilité sur le territoire de la région Île-de-France :

- A procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- A procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement des missions définies au 1° ci-dessus et, le cas échéant, à participer à leur financement.

1.3. Objet de l'appel à projet

Dans son ambition de transformation et de revalorisation foncière, la ville de Malakoff porte la volonté de donner un nouveau sens au secteur dit « Péri-Brossolette » tout en conservant et en renforçant l'âme dudit secteur.

L'objet du présent appel à projet restreint vise la construction de logements, de commerces et de locaux d'activités comme inscrit dans le présent cahier des charges et conformément aux prescriptions réglementaires.

De ce fait, les candidats fourniront les éléments demandés nécessaires au dossier de candidature pour l'appréciation de leur projet. Les modalités de cette consultation sont définies ci-après au chapitre 3.

2. PÉRI-BROSSOLETTE, un présent en devenir

2.1. PÉRI-BROSSOLETTE au présent

2.1.1. Localisation et contexte urbain

Le secteur Péri-Brossolette, objet de la présente consultation, se situe à l'angle nord-est de la Commune de Malakoff, à proximité immédiate des communes de Montrouge et de Paris et à 800 mètres du centre-ville de Malakoff.



S'inscrivant au cœur d'un tissu urbain dense et constitué, le secteur est composé de deux îlots : l'îlot nord qui s'étend du 22 au 28 avenue du Maréchal Leclerc et l'îlot sud qui se trouve à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et du boulevard Gabriel Péri.

Ce secteur représente une opportunité de renouvellement urbain de par son emplacement en entrée de ville et de par sa proximité avec Paris qui se trouve à moins d'un kilomètre. L'enjeu de cette opération est la revitalisation du secteur par la restructuration du tissu urbain, la création d'espaces végétalisés qualitatifs et le traitement des interfaces urbaines.

Ce secteur d'intervention a été choisi en premier lieu pour pallier l'insalubrité de certains bâtis et la lutte contre le marchandage de sommeil, ainsi que pour réaffirmer l'entité d'entrée de ville de ce lieu.

Pour achever la maîtrise foncière de ce secteur, le projet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2021 (cf. annexe 1), suivie d'une ordonnance d'expropriation, au vu des principes d'aménagements présentés dans le dossier d'enquête.

La Ville a toutefois souhaité élargir le secteur de DUP à celui exposé dans le présent cahier des charges dans l'objectif de retrouver une densification plus apaisée tout en s'approchant des surfaces de plancher exposées dans la DUP.

L'îlot nord est situé à l'extrémité nord de l'avenue du Maréchal Leclerc et se caractérise par une entité faubourienne et par la proximité de grands ensembles et de tissus plus intimistes. Il est en majeure partie occupé par d'anciens locaux d'activités situés 28 avenue du Maréchal Leclerc acquis par la commune et provisoirement utilisés par une association caritative. Ce secteur est adossé aux bâtiments de l'ancienne usine Claquesin, classée Monument Historique.

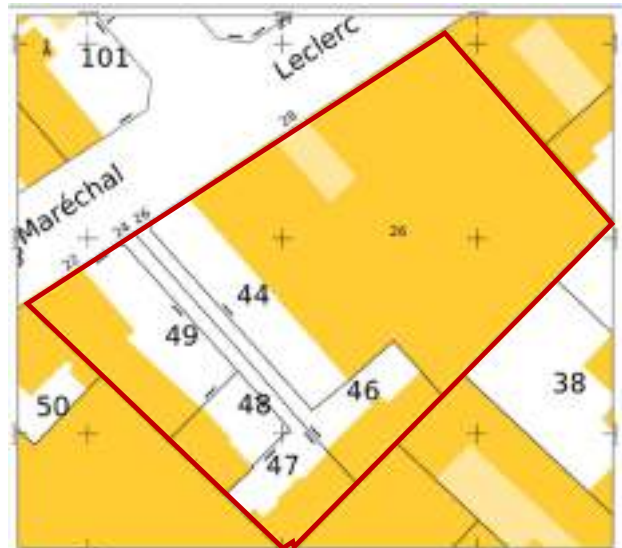
L'îlot sud est situé à l'angle du boulevard Gabriel Péri (RD50) et de l'avenue Pierre Brossolette (RD906), et constitue une des entrées de ville de Malakoff depuis la Commune de Montrouge.

L'adressage métropolitain évident de cette emprise foncière, bordée de deux axes départementaux structurants, s'évalue toutefois au regard d'un contexte urbain plus divers qui témoigne de l'histoire et de l'évolution de la ville. Cet îlot est notamment traversé par le passage historique du Petit Vanves, identifié en sente protégée en annexe 5.2.10 du PLUi, et marque une parenthèse dans ce paysage densément constitué. Côté avenue du Maréchal Leclerc, le tissu est essentiellement constitué de maisons de villes et pavillons dont la composition témoigne d'une échelle résidentielle.

Toutefois, le dimensionnement important du carrefour ainsi que la vétusté des bâtiments ne permettent pas au secteur de jouer le rôle d'une entrée de ville qualitative. On remarque également que les routes départementales 906 et 50 sont des voies stratégiques reliant plusieurs communes, ce qui fait de ce quartier un lieu de passage important et fortement impacté par les nuisances sonores.

2.1.2. Contextualisation foncière

L'îlot nord s'étend sur 1 585 m² et s'adresse sur l'avenue du Maréchal Leclerc qui est un axe à double sens. L'îlot est composé majoritairement de bâtiments à usage d'habitation ainsi que d'un entrepôt.



Nature des sols

Ce périmètre est concerné par un risque de ruissellement considéré comme fort d'après les données de l'Institut Paris Région, il conviendra de réfléchir à la façon dont les eaux de pluie seront gérées, autant que possible à la parcelle en proposant des solutions d'infiltration ou de récupération, si le sous-sol le permet.

Le périmètre est également concerné par une zone de risques liés aux anciennes carrières (cf. *annexe n°2*) pouvant engendrer des mouvements de terrain. Des sondages géotechniques G1 et G5 ont été réalisés par l'EPFIF et ont avéré la présence de carrières souterraines. (cf. *annexe n°3*). Le projet envisagé devra faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Le périmètre est aussi sujet à un risque moyen de gonflement-retrait des argiles.

Des sondages de recherche de pollution sont en cours de réalisation par l'EPFIF. Le rapport d'intervention sera transmis aux opérateurs au cours du mois de juin.

Réseaux

Le gaz de distribution est desservi par GRDF, et l'électricité est desservie par Enedis en moyenne tension le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et alimenté par le poste de distribution situé 6 avenue du Maréchal Leclerc.

L'assainissement relève de la compétence de Vallée Sud Grand Paris.

Espaces paysagers

L'assiette foncière est faible en espaces verts. Sur les 8 arbres étudiés sur site, seulement 2 peuvent être conservés (numéros 2 et 7). Une étude de transplantation devra être réalisée pour les 2 arbres. (cf. *annexe n°4*).



L'îlot sud s'étend sur approximativement 4 000 m² et est composé de plusieurs immeubles à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble, de locaux à usage professionnel et d'entrepôt, de dents creuses, d'un parking ainsi que du passage du Petit Vanves de l'avenue du Maréchal Leclerc jusqu'à l'angle Péri-Brossolette.

Le bâtiment A (sur rue) de la copropriété du 54 avenue Pierre Brossolette est concerné par un arrêté d'insalubrité irrémédiable et par un arrêté de péril imminent, du fait de l'insalubrité et de la dégradation du bâti qui est momentanément soutenu par des grilles sur chaque façade. Le bâtiment B est également concerné par un arrêté d'insalubrité remédiable sur le lot n°103.

De ce fait, leur démolition constitue une priorité.



Nature des sols

Ce périmètre est concerné par un risque de ruissellement considéré comme fort d'après les données de l'Institut Paris Région, il conviendra de réfléchir à la façon dont les eaux de pluie seront gérées, autant que possible à la parcelle en proposant des solutions d'infiltration ou de récupération, si le sous-sol le permet.

Le périmètre est aussi sujet à un risque moyen de gonflement-retrait des argiles.

La parcelle E093 est répertoriée sur la base BASOL comme constituant un site pollué ou potentiellement pollué. Des sondages de recherche de pollution sont en cours de réalisation par l'EPFIF. Le rapport d'intervention sera transmis aux opérateurs au cours du mois de juin.

Des sondages géotechniques G1 et G5 ont été réalisés par l'EPFIF et ont écarté la présence de carrières souterraines sous ce tènement foncier. La nature des sols reconnus est composée de remblais, de sables graveleux et de marno-calcaires. (cf. annexe n°3)

Réseaux

Le gaz de distribution est desservi par GRDF, et l'électricité est desservie par Enedis en moyenne tension le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et en basse tension le long du passage du Petit Vanves, sur le boulevard Gabriel Péri et avenue Pierre Brossolette, et alimenté par le poste de distribution situé 6 avenue du Maréchal Leclerc.

La Ville pourra fournir l'ensemble des DT-DICT en date de 2024 aux opérateurs désireux d'anticiper les études techniques du projet.

L'assainissement relève de la compétence du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine.

Espaces paysagers

L'assiette foncière est faible en espaces verts. Sur les 2 arbres étudiés sur site, seulement 1 peut être conservé (numéro 2). Une étude de transplantation devra être réalisée pour cette arbre. (cf. *annexe n°4*).



Tableau de maîtrise foncière et d'état parcellaire

Ilot	Référence cadastrale	Adresse	Nature	Superficie parcelle	Surface bâtie	Propriétaire
Nord	D044	28 avenue du Maréchal Leclerc	Pavillon et entrepôt à usage de locaux et bureaux	996 m ²	≈ 1 290 m ²	Commune de Malakoff
Nord	D046	26 avenue du Maréchal Leclerc	Pavillon d'habitation	143 m ²	71 m ²	Commune de Malakoff
Nord	D047	24 avenue du Maréchal Leclerc	Pavillon d'habitation élevé sur sous-sol	130 m ²	≈ 80 m ²	EPFIF
Nord	D048	24 avenue du Maréchal Leclerc	Pavillon à usage d'habitation sur sous-sol	78 m ²	≈ 70 m ²	EPFIF
Nord	D049	22 avenue du Maréchal Leclerc	Pavillon à usage d'habitation	205 m ²	92 m ²	Commune de Malakoff
Sud	E081	175 boulevard Gabriel Péri	Délaissé de voirie départemental	139 m ² (-12m ²)		EPFIF
Sud	E082	173 boulevard Gabriel Péri	Immeuble de 6 niveaux sur caves dont 23 logements et 4 commerces en rdc	415 m ²	≈ 1 740 m ²	Commune de Malakoff
Sud	E083	1 passage du Petit Vanves	Bâtiment à usage commercial	411 m ²	≈ 332 m ²	EPFIF
Sud	E084	171 boulevard Gabriel Péri	Immeuble de 3 niveaux et un bâtiment attenant à usage de garage	155 m ²	≈ 411 m ²	Commune de Malakoff
Sud	E139 (E094)	8 avenue du Maréchal Leclerc	Provenance de la division de la parcelle E094. Extraite de la copropriété, elle constituait des parties communes à usage de voirie.	20 m ²		EPFIF
Sud	E095	56 avenue Pierre Brossolette	Immeuble sur 4 niveaux dont 3 logements et un commerce en rdc	532 m ²	≈ 400 m ²	EPFIF
Sud	E096	54 avenue Pierre Brossolette	Bâtiment A sur 4 niveaux dont 11 logements et 2 locaux commerciaux en RDC ainsi qu'un sous-sol partiel comprenant 3 caves. Bâtiment B sur 7 niveaux dont 48 logements et de 2 niveaux de sous-sol comprenant des caves. Bâtiment C sur 2 niveaux comprenant un logement et une annexe. Bâtiment D sur un niveau à usage de remise. Bâtiment E sur un niveau à usage de remise et cuisine. Bâtiment F sur un niveau à usage de remise.	828 m ²	≈ 1 867 m ²	EPFIF
Sud	E141 (E098)	12 avenue du Maréchal Leclerc	Provenance de la division de la parcelle E098. Extraite de la copropriété, elle constituait des parties communes en jouissance exclusive d'un lot de copropriété et un pavillon à usage d'habitation. Elle est aujourd'hui constituée de deux volumes : le sous-sol appartenant à l'EPF et le pavillon appartenant à la Ville	106 m ²		Commune de Malakoff et EPFIF
Sud	E099	52 avenue Pierre Brossolette	Immeuble sur 4 niveaux dont 6 logements et 2 locaux à usage d'activité ou commerce	445 m ²	620 m ²	L'EPFIF
Sud	E093	6-6b passage du Petit Vanves	Parking	460 m ²		Commune de Malakoff
Sud	E090	5 passage du Petit Vanves	Dent creuse	205 m ²		Commune de Malakoff
Sud	E086	163-165 boulevard Gabriel Péri	Dent creuse	152 m ²		Commune de Malakoff
Sud	E092	Passage du Petit Vanves	Délaissé de voirie	61 m ²		Commune de Malakoff ou opérateur
Sud	E089	Passage du Petit Vanves	Délaissé de voirie	21 m ²		Commune de Malakoff ou opérateur
Sud	E091	Passage du Petit Vanves	Délaissé de voirie	49 m ²		Commune de Malakoff ou opérateur

Parcelles E089, E091 et E092 : La commune est en discussion avec les propriétaires de ces trois délaissés de voirie. Il sera précisé à l'opérateur un mois avant la restitution des offres si leur éventuelle acquisition est à sa charge ou à celle de la Ville qui les lui cèdera.

Les biens seront vendus libres de toute occupation et en l'état, sans recours contre les vendeurs.

2.1.3. Des outils ambitieux au service d'une ville plus durable

Le présent secteur de projet devra respecter les règles d'urbanisme inscrites au PLUi de Vallée Sud Grand Paris et entré en vigueur pour la ville de Malakoff le 13 janvier 2025 (cf. *annexe n°5*). Les enjeux de ce nouveau règlement sont multiples :

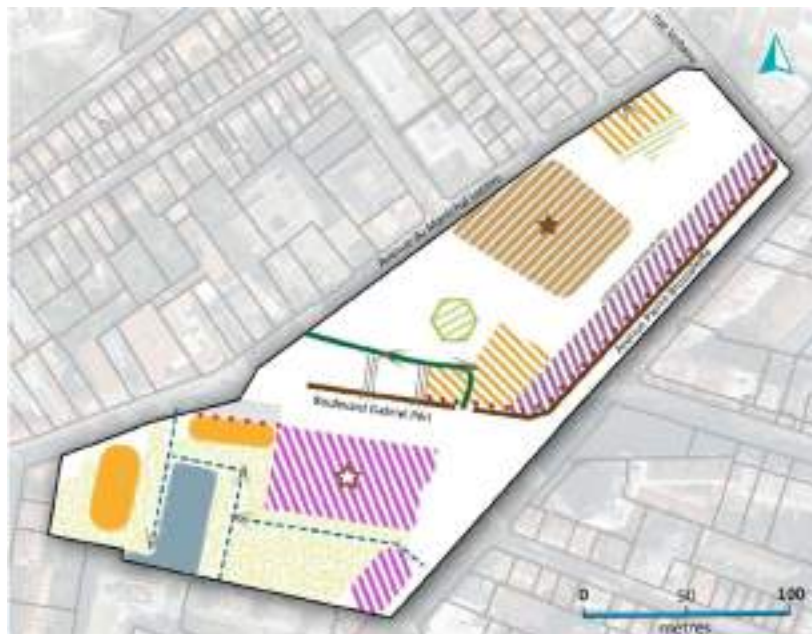
- Limiter la densification dans le diffus en abaissant la hauteur autorisée des constructions,
- Protéger le patrimoine et l'identité de la Commune et ;
- Favoriser le développement d'espaces verts directement visibles et/ou accessibles depuis l'espace public.

L'îlot nord devra suivre le règlement écrit de la zone U3g indiquée E8T8H29A5 au plan de zonage des indices.

L'îlot sud devra suivre le règlement écrit de la zone de projet UPMa1.

En plus des pièces écrites et graphiques citées ci-dessus, le projet envisagé devra également s'appuyer sur les orientations relatives à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Péri-Brossolette » (cf. *annexe n°6*).

Celle-ci conduit au renouvellement des fronts urbains, à la création de cheminements doux et une visibilité ou accessibilité aux espaces végétalisés en cœur d'îlot.



La Charte de la construction et de la ville durable (cf. *annexe n°7*), approuvée par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2023, est un outil complémentaire du PLUi qui permet d'accompagner l'intervention des opérateurs immobiliers sur la Commune, d'encadrer davantage la production de logements, d'affirmer les ambitions environnementales de la Commune et de mieux associer les habitants.

Elle est un document ressource, qui permet d'établir un partenariat ambitieux avec les acteurs de la fabrique de la ville.

Ce document invite les opérateurs à concevoir des opérations immobilières vertueuses et soucieuses de la qualité de vie des habitants existants et à venir.

Elle s'applique pour toutes les opérations de plus de 700m² de SDP (10 logements) à la parcelle. Elle se compose de 5 grandes thématiques basées sur des constructions urbaines :

- Conçues en concertation avec les riverains et la ville,
- Economes et durables,
- Agréables à vivre pour tous.tes et ;
- Des constructions adaptées pour tous.tes ;
- Facilitant le parcours résidentiel des habitants.

2.2. PÉRI-BROSSOLETTE, un site en devenir : Attendus et orientations programmatiques

2.2.1. Intentions urbaines et architecturales

Le périmètre d'intervention « Péri-Brossolette » représente un défi de restructuration et de requalification des espaces.

Il traduit également une réelle opportunité de création de lieux de vie où sera mêlé mixité sociale et fonctionnelle à travers la création de logements, dont 30% de logements sociaux sur chaque îlot, la création d'activités économiques, de commerces et d'espaces verts.

Il n'est pas attendu des candidats un traitement architectural identique dans chaque îlot mais bien une prise en compte du contexte spécifique et de l'environnement de chaque îlot.

Aussi, la Ville, via son partenariat avec l'EPFIF, a mené des études urbaines pour chacun des îlots afin de déterminer la faisabilité des opérations immobilières, l'insertion des projets dans l'environnement existant, le traitement des espaces extérieurs ainsi que les SDP développables. (cf. Annexes 10 & 11)

Nous informons également que le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine prévoit le réaménagement de l'avenue Pierre Brossolette (RD906) durant l'été 2026.

Les travaux n'entraveront pas l'emprise du projet mais il conviendra de ne pas dégrader la voirie lorsque le lauréat sélectionné débutera les travaux.

Ainsi, nous rappelons dans un premier temps **les prescriptions relatives aux documents écrits et graphiques du PLUi** (cf. annexes n°5 et 9) :

Les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de l'ensemble du projet en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme. En secteur de projet, les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Objectif de 30% des logements réalisés soient réservés à des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale ; Le nom du bailleur social sera communiqué dans le courant du mois de juin ainsi que son cahier des charges.
- 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre et 10% de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre et/ ou en coefficient de biotope par surface (CBS) ;

- Le traitement des façades devra se faire en cohérence de la typologie architecturale environnante. Nous conseillons vivement les opérateurs de consulter le chapitre 3.5 du règlement du PLUi, sur les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, afin d'assurer un traitement adéquat et réglementaire ;
- Une attention particulière devra être portée au choix des matériaux comme le rappelle le règlement du PLUi.

Les indications relatives à la charte de la construction et de la ville durable (cf. Annexe n°7)

Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités (cf. Annexe n°8)

- La réalisation d'un espace de stationnement vélo est rendue obligatoire. Il peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci. L'accès devra s'y faire en sécurité ;
- Au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum un tiers au 1^{er} sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de la présente OAP Mobilités ;
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ceux-ci devront être couverts, clos, situés à moins de 50 mètres de l'entrée piétonne et éclairés ;

ILOT NORD :

La ville de Malakoff invite les opérateurs à améliorer les composantes urbaines de cet îlot et à envisager un programme contextuel, respectant la mixité sociale de l'îlot, l'implantation des constructions en respect des prospects, dont l'usine Claquesin, classée Monument Historique, adossée au périmètre.

Les candidats pourront consulter le travail mené sur les études urbaines. (cf. annexe 10)

Prescriptions de la DUP : (cf. Annexe n°1)

La DUP acte de la réalisation d'un immeuble d'une cinquantaine de logements au front de l'avenue du Maréchal Leclerc, et accompagné d'un jardin arboré d'environ 600m². Un objectif de 30% de surface de plancher sera réservé au logement locatif social.

Le projet devra présenter des accès distincts pour les piétons et le stationnement. Des espaces végétalisés seront réalisés en cœur d'îlot et une attention particulière sera apportée au traitement de la transition entre l'usine Claquesin et les futurs bâtiments conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions relatives aux documents écrits et graphiques du PLUi (cf. Annexes n°5 & 9)

Les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de l'ensemble du projet en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme.

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre de la voie. En cas d'implantation en recul, la superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ;
- Les constructions doivent être implantées au minimum sur l'une des limites séparatives dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé sur une hauteur minimale de 9 mètres ;
- L'implantation sur les limites de fond de parcelle est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé ;
- Pour toute construction non contiguë, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain ;
- La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres à l'égout et au faîtage ;
- Une part de 25% de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un CBS. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espace vert de pleine terre ;
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables ;
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100m² ;
- Pour les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, se référer au chapitre 3.5.9 du règlement du PLUi ;
- Pour les dispositions relatives au stationnement, se référer au chapitre 3.3.5 ;

ILOT SUD :

Le traitement de cet îlot revêt une complexité plus importante en comparaison de l'îlot nord.

Le caractère déstructuré de l'assiette foncière associé aux bâtis environnants a conduit la Ville à définir une stratégie d'aménagement du site tenant compte des particularités présentes et du traitement du passage du Petit Vanves. De plus, les identités variées, retranscrites dans les documents du PLUi, conduisent à varier les destinations de l'îlot.

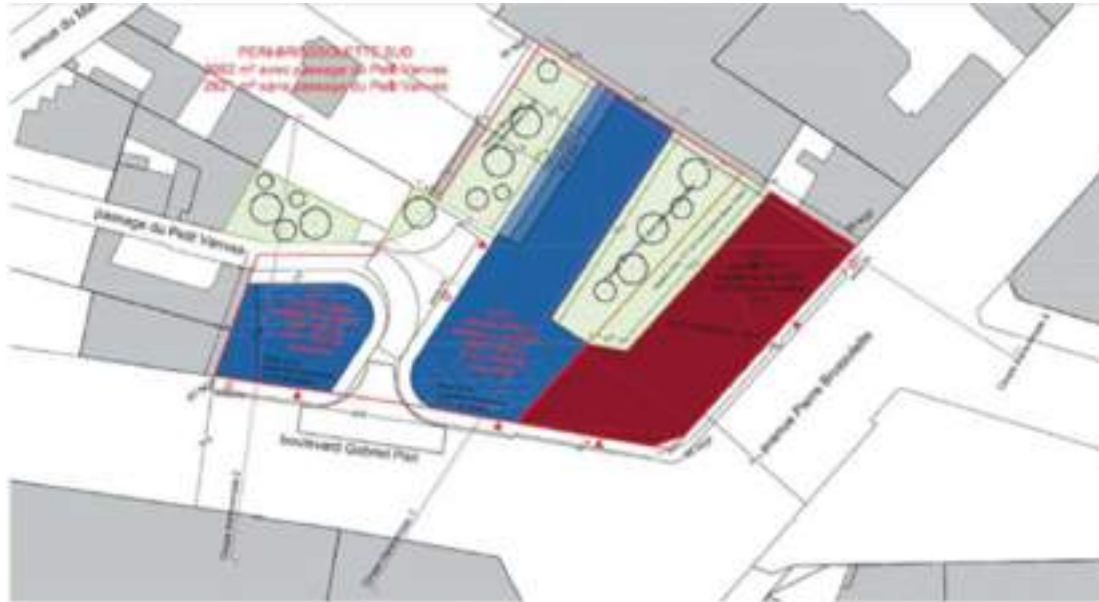
Pour ces raisons, la Ville a souhaité retranscrire ses ambitions à travers une étude urbaine matérialisant ses points d'attention.

Ainsi, trois échelles ont été identifiées dans ce cadre :

- Échelle métropolitaine : Traduite par une entrée de ville à affirmer et par la restructuration foncière et la constitution d'un front bâti sur l'avenue Pierre Brossolette, écran contre le bruit ;
- Échelle intermédiaire : Traduite par la recomposition foncière du front bâti sur le boulevard Gabriel Péri, diversifiée entre nouvelles et anciennes constructions, par des traitements de façades cohérents et des ruptures d'échelles maîtrisées. Le dévoiement du passage du Petit Vanves permettra d'apprécier le cœur d'îlot végétalisé depuis ce boulevard ;

- Échelle de proximité : Traduite par le réaménagement du passage du Petit Vanves en une balade piétonne apaisée et végétalisée, reliant l'école Georges Cogniot au boulevard Gabriel Péri.

De plus, et conformément à ce qui est acté dans la DUP, le passage du Petit Vanves sera dévié afin que celui-ci débouche sur le boulevard Gabriel Péri, et non plus sur l'angle Péri-Brossolette.



Plan présenté et validé dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP (cf. annexe n°1)

Le passage du Petit Vanves est destiné à retrouver sa nature de lieu principalement piéton. Il doit en effet conserver son caractère partiellement carrossable, depuis l'avenue du Maréchal Leclerc, pour les services de défense incendie et de collecte des ordures ménagères. Il doit aussi permettre aux riverains ayant leur garage accessible par cet axe, de pouvoir s'y rendre. Il est aussi acté dans la DUP que le passage ne sera ni couvert ni partiellement couvert dans le but de permettre la visibilité sur le passage depuis l'avenue du Maréchal Leclerc et le boulevard Gabriel Péri. (Étude urbaine *annexe n° 11*)

Pour votre information et conformément à la juridiction d'expropriation rendue par le tribunal judiciaire de Nanterre en date du 18 novembre 2024 concernant la copropriété sis 12 avenue du Maréchal Leclerc, un jugement de donné acte engage la prise en charge de la reconstitution d'une clôture au droit des nouvelles limites de propriétés. Le présent engagement, ainsi que la prise en charge des frais attachés à la modification de l'état descriptif de division portant réduction de l'emprise de la copropriété et publication au service de publicité foncière, sont reportés au futur constructeur.



Prescriptions de la DUP (cf. Annexe n°1)

La DUP acte la réalisation d'un immeuble de bureaux qui sera implanté le long de l'avenue Pierre Brossolette.

Les immeubles d'habitation devront se développer sur le boulevard Gabriel Péri et le passage du Petit Vanves.

Le projet prévoit également la réalisation de commerces en pied d'immeuble, et accessibles depuis la rue.

Les immeubles d'habitation et de bureaux devront présenter des accès véhicules/ piétons différenciés. Les espaces paysagers seront situés en cœur d'îlot et le long du passage du Petit Vanves pour leur conférer un caractère intime et favoriser les transitions avec le bâti existant.

Études urbaines (Annexe n°11)

Les études urbaines ont permis d'estimer la faisabilité d'un immeuble d'activités économiques et de cinq immeubles de logements, où une part de 30% sera réservé aux logements locatifs sociaux ou à l'accession sociale, et qui se décomposent comme ci-dessous :

- Lot « Cœur » environ 25 logements
- Lot « Péri droite » environ 20 logements et un rez-de-chaussée actif
- Lot « Péri gauche » environ 10 logements et un rez-de-chaussée actif
- Lot « Parking » environ 10 logements
- Lot « Dent creuse » environ 10 logements et un rez-de-chaussée actif

Prescriptions relatives aux documents écrits et graphiques du PLUi (cf. Annexes n°5 & 9)

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel sur l'avenue Pierre Brossolette et le boulevard Gabriel Péri. A partir du 1^{er} étage, l'implantation est libre. Sur le Passage du Petit Vanves, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum d'1 mètre. Le plan de zonage rappelle la constitution d'un linéaire de RDC actif sur le boulevard Gabriel Péri ;
- L'implantation est obligatoire sur une des limites dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres. En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel ;
- Les constructions peuvent d'implanter en fond de terrain dans une bande de 60 mètres ;
- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres ;
- Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 60% pour la partie située hors de ces bandes ;
- La hauteur maximale autorisée est de 21 mètres à l'égout et faîtage. Pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette, la hauteur est de 25 mètres à l'égout et au faîtage dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté.
- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la construction concernée, est autorisée dans le respect des règles édictées au PLUi ;
- 75% minimum de la surface du terrain doit être aménagée en jardin de pleine terre déduction faite de l'emprise des constructions. 35% d'espaces végétalisés à la parcelle sous la forme de coefficient de biotope défini au présent règlement ;
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables ;
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100m² ;
- Pour les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, se référer au chapitre 3.5.9 du règlement du PLUi ;
- Pour les dispositions relatives au stationnement, se référer au chapitre 3.3.5 ;

2.2.2. Un projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable

Dans un contexte de dérèglement climatique, de surexploitation des ressources et de déperdition énergétique, il est nécessaire d'intégrer au projet des objectifs de sobriété, d'économie des ressources (matériaux, énergie, eau...), de protection de la biodiversité, mais aussi d'adaptation aux effets de ce dérèglement sur les deux îlots (Nord et sud).

La ville de Malakoff affiche à ce jour de nouvelles ambitions pour les constructions neuves à travers la charte de la construction et de la ville durable en mettant la question de la transition écologique au cœur des projets. Les objectifs sont clairs : limiter l'empreinte écologique des nouvelles constructions, favoriser la biodiversité et assurer des logements confortables.

Les objectifs à développer dans le cadre de la réalisation de l'opération, s'inscrivent, conformément au PPI 2021-2025 de l'EPFIF, dans la stratégie « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Les engagements carbonés de l'opérateur seront intégrés dans le projet de promesse de vente (remise signée et complétée à l'appui de l'offre) puis associés à un séquestre dans l'acte de vente.

Afin d'assurer le respect de la démarche de développement durable, les opérateurs sont invités à se référer aux annexes ci-après :

- Règlement de zonage (*annexe n°9*) ;
- Charte de la Construction et de la Ville durable (*annexe n°7*) ;
- Charte des chantiers faibles nuisances (*annexe n°12*) ;
- Notice des enjeux environnementaux (*annexe n°13*).

3. NOTICE DES MODALITÉS D'APPEL À PROJET

L'appel à projet se déroule en deux tours.

Les candidats soumettront leur dossier de candidature tel que défini au point 3.1.

Cet appel à projets s'adresse à une équipe comprenant un maître d'ouvrage privé (promoteur) qui s'associera autant que de besoins à un groupement comprenant (1 ou 2 architectes, un.e paysagiste, Bureaux d'études...).

Le porteur de ce projet doit être en mesure de présenter à la Ville de Malakoff une offre répondant à l'ensemble du programme.

Les propositions architecturales et les bilans financiers seront établis sur la base du présent cahier des charges. Le promoteur désigné pourra, s'il le souhaite, s'associer à un autre opérateur pour porter l'ensemble de l'opération.

À l'issue du dépôt des dossiers de candidature, les candidats seront invités à présenter leur dossier en comité de sélection.

3.1. Dossier de candidature

3.1.1. Principes de l'appel à projet

Il s'agit d'une consultation de promoteurs – architectes : les candidats promoteurs soumettront des dossiers distincts pour chaque îlot, en proposant les esquisses demandées au point 3.1.3, puis feront l'objet de diverses autorisations d'urbanisme conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, les demandes d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement du sol (division foncière/création de lots à bâtir, modification de la topographie, aménagement des espaces communs...) ainsi que les demandes portant sur les constructions des lots, seront déposées par l'opérateur désigné.

Il est aussi attendu du candidat après sa sélection un dialogue constant avec les services de la mairie en charge de l'instruction du projet. Les projets retenus seront également examinés par un comité incluant des citoyens.

3.1.2. Visite de site

Une visite de site obligatoire sera organisée pour la bonne constitution du dossier de candidature et de la présentation orale. Clara CAVACO, chargée d'opération au sein du service des affaires foncières, vous soumettra un créneau en temps voulu.

Tel. : 01.47.46.76.44 ccavaco@ville-malakoff.fr

Ou, en cas d'absence, à Madame Floriane MONGARDIEN, Responsable du service des affaires foncières :

Tel. : 01.47.46.77.25 fmongardien@ville-malakoff.fr

3.1.3. Contenu du dossier

Première phase :

Le dossier comprendra impérativement :

- Une présentation de l'équipe complète, le détail des activités, la présentation de la société et de ses éventuelles filiales (5 pages max) ;
- Une note de compréhension détaillée des enjeux urbains et environnementaux (10 pages max, photographies comprises) ;
- Le programme :

Des tableaux récapitulants :

- Le nombre et la typologie des logements envisagés
 - Le nombre de places de parking en sous-sol (logements et commerces)
 - La superficie des espaces verts et de pleine terre.
- Des pièces graphiques :

Les plans et les coupes seront réalisés avec les hauteurs exprimées en mètres.

- Un plan de masse de principe précisant le traitement des espaces extérieurs (échelle 1/500^{ème}) et les accès (piéton et voiture) ;

- Des plans de coupes et des façades (format A3, échelle 1/500ème), Une coupe schématique au format A3 permettant de visualiser l'intégration au gabarit des parcelles voisines et la relation à l'espace public.
- Un plan du RDC et d'un étage courant (format A3, échelle 1/200ème).
- Un plan de sous-sol
- 6 croquis permettant d'apprécier l'insertion dans l'environnement (cf. plan ci-dessous qui indiquent les différents points de vue attendus) :
 1. L'insertion des bâtiments depuis le carrefour Gabriel Péri – Pierre Brossolette ;
 2. Les bâtiments depuis le boulevard Gabriel Péri au droit du passage du Petit Vanves dévié ;
 3. Le bâtiment « Dent creuse » depuis le boulevard Gabriel Péri ;
 4. Les bâtiments depuis le cœur d'îlot ;
 5. Les bâtiments depuis le passage du Petit Vanves ;
 6. L'insertion du bâtiment sur l'îlot nord depuis la rue Lucien et Edouard Gerber



- Une maquette numérique (type sketchup) du projet avec environnement immédiat.
- Un panneau de présentation A0 comprenant : plan masse, plan du RDC, plan d'étage courant, coupe(s) et croquis.
- Le montage opérationnel retenu en précisant les prix de vente prévisionnels (privés et social). Les logements sociaux seront vendus dans le respect des prix de la charte de la construction et de la ville durable de la Ville de Malakoff. Les opérateurs fourniront les bilans financiers de l'opération.

- Le phasage des travaux et le calendrier prévisionnel intégrant la période comprise entre les formalités incluses du dépôt du permis de démolir, des autorisations d'urbanisme, du permis de construire et leur purge, y compris la commercialisation de l'immeuble d'activités, des logements et locaux commerciaux en RDC.
- Les pièces administratives
 - Déclaration d'engagement dûment complétée (cf. Annexe n° 14)
 - L'accord du comité d'engagement
 - La charte de la construction et de la ville durable signée (cf. Annexe n°7)
 - La charte des chantiers de faibles nuisances signée (cf. Annexe n° 12)
 - Le projet de promesse de vente approuvé et signé.

Deuxième phase :

Toutes les pièces du premier tour mises à jour, complétées par :

- Les plans de tous les étages avec le principe d'organisation des logements
- Cinq perspectives qui permettent de visualiser la matérialité de l'architecture :
 - Les bâtiments depuis le carrefour Gabriel Péri – Pierre Brossolette ;
 - Les bâtiments depuis le boulevard Gabriel Péri au droit du passage du Petit Vanves dévoyé ;
 - Le passage du Petit Vanves et les bâtiments « dent creuse » et « parking » depuis l'entrée du passage située avenue du Maréchal Leclerc ;
 - L'îlot nord depuis l'avenue du Maréchal Leclerc sous deux angles de vue comme matérialisé sur le plan ci-dessous.



- Une maquette physique (échelle 1/500) ayant pour périmètre :
Les arbres sont à matérialiser, ainsi que tous les bâtiments jouxtant les îlots.



- Notice de développement durable qui répond à l'ensemble des points développés dans le présent cahier des charges et renseigne les indicateurs de pleine terre et de CBS, réemploi.
- Pré-étude d'approvisionnement énergétique précisant à minima les énergies disponibles, les besoins énergétiques de l'opération, les niveaux de performances visés et les systèmes pressentis. L'opérateur indiquera dans sa note les objectifs du projet sur l'ensemble des indicateurs (cf. annexe n°13) ainsi que les moyens mis en œuvre pour les atteindre (descriptif des modes constructifs et du système énergétique pressentis à ce stade). **Les engagements pris par l'opérateur seront intégrés dans le projet de promesse de vente (remise signée et complétée à l'appui de l'offre) puis associés à séquestre dans l'acte de vente.**
- Le montage opérationnel retenu complété des modalités d'information et de commercialisation.
- Le phasage des travaux et le calendrier prévisionnel **affiné**.

3.2. Prix de cession et modalités de la vente

Le(s) candidat(s) retenu(s) à l'issue de la deuxième phase de consultation sera invité à régulariser la promesse synallagmatique de vente avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France ainsi qu'avec la Ville de Malakoff. Le projet de la PSV sera communiqué dans le courant du mois de mai.

Conformément aux termes de la convention d'intervention foncière signée entre la Ville de Malakoff et l'Établissement Public Foncier d'Ile de France en date du 3 janvier 2017, le foncier porté par l'EPFIF sera vendu au prix de revient comme définit par ladite convention. Ledit prix prévisionnel de revient du foncier EPFIF est estimé à 9 200 000 € pour une cession au 31 décembre 2026.

Le(s) candidat(s) s'engage(nt) à acheter le foncier de la Ville de Malakoff au prix de 5 670 000 € net vendeur.

3.3. Critères de sélection

Les dossiers seront jugés sur la base de trois critères :

- i. Qualité architecturale et urbaine du projet,
- ii. Capacités techniques et engagements en matière environnementale et ;
- iii. Innovation et originalité programmatique.

Le comité de projet émet un avis sur le classement des lauréats de l'appel à projets.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la Ville de Malakoff se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de l'appel à projets à tout moment, ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

3.4. Planning prévisionnel

22 mai 2025 : Lancement de la consultation

1^{er} août 2025 : Dépôt du dossier de candidature – Première phase

29 août 2025 : Premier comité de sélection qui déterminera les candidats amenés à participer à la seconde phase de sélection

Semaine du 1^{er} septembre : Envoi des courriers aux candidats qui précisent les attendus pour la seconde phase

14 octobre 2025 : Réception du dossier de candidature – Seconde phase

31 octobre 2025 : Second comité de sélection qui désignera le lauréat.

3.5. Restitution des dossiers

Premier tour :

Les offres devront être déposées en format numérique et papier avant le vendredi 1^{er} août à 16h. Après la réception des offres, la Ville a la possibilité **de poser des questions et de demander des précisions aux candidats sur le contenu de leurs offres jusqu'au 8 août à 12h.** Dans ce cas, **les réponses et précisions apportées par les candidats seront attendues au plus tard le 22 août à 12h.**

Les candidatures et les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française. Les questions sont à envoyés aux adresses suivantes ccavaco@ville-malakoff.fr , fmongardien@ville-malakoff.fr et bpetitpas@epfif.fr . **Plus de questions 10 jours avant la date limite de dépôt des offres, soit le 21 juillet à 17h.**

Dépôt de l'ensemble des pièces par voie électronique à la **Ville** l'adresse suivante : ccavaco@ville-malakoff.fr, ou en cas d'absence à fmongardien@ville-malakoff.fr , et à l'EPFIF à l'attention de Madame Blandine PETITPAS à l'adresse suivante : consultationagence3@epfif.fr

Dépôt de l'ensemble des pièces version papier, **en deux exemplaires**, et le panneau à l'accueil de la Mairie situé place du 11 novembre 1918 :

Horaires d'ouverture du service Accueil général :

Lundi : de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00.

Mardi, mercredi et vendredi : de 8 h 30 à 12 00 et de 13h30 à 17h00

Jeudi : de 8h30 à 12h00

Au-delà de ce délai, aucune offre ne sera examinée. Les offres déposées auront une durée de validité de 180 jours à partir de la fin de la consultation.

Second tour :

Les offres devront être déposées en format numérique et papier avant le 14 octobre à 17h00. Après la réception des offres, la Ville a la possibilité de poser des questions et de demander des précisions aux candidats sur le contenu de leurs offres jusqu'au 17 octobre à 12h00. Dans ce cas, les réponses et précisions apportées par les candidats seront attendues au plus tard le 22 octobre à 12h00.

Les candidatures et les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française. Les questions sont à envoyer aux adresses suivantes ccavaco@ville-malakoff.fr , fmongardien@ville-malakoff.fr et bpetitpas@epfif.fr . Plus de questions 6 jours avant la date limite de dépôt des offres, soit le 6 octobre à 17h.

Dépôt de l'ensemble des pièces par voie électronique à la Ville l'adresse suivante : ccavaco@ville-malakoff.fr, ou en cas d'absence à fmongardien@ville-malakoff.fr , et à l'EPFIF à l'attention de Madame Blandine PETITPAS à l'adresse suivante : consultationagence3@epfif.fr

-

Dépôt de l'ensemble des pièces version papier, en deux exemplaires, et le panneau à l'accueil de la Mairie situé place du 11 novembre 1918 :

Horaires d'ouverture du service Accueil général :

Lundi : de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00.

Mardi, mercredi et vendredi : de 8 h 30 à 12 00 et de 13h30 à 17h00

Jeudi : de 8h30 à 12h00

Au-delà de ce délai, aucune offre ne sera examinée. Les offres déposées auront une durée de validité de 180 jours à partir de la fin de la consultation.

4. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPEL A PROJET

1	Dossier et arrêté de DUP
2	Carte des aléas des carrières
3	Rapport d'études G1 G5
4	Diagnostic phytosanitaire
5	Règlement du PLUi
6	OAP Péri-Brossolette
7	Charte de la Construction et de la Ville durable
8	OAP Thématique Mobilités
9	Plan de zonage
10	Etude urbaine îlot Nord
11	Etude urbaine îlot Sud-scénario B
11bis	Etude urbaine îlot Sud-scénario C
12	Charte des chantiers faibles nuisances

13	Notice des enjeux environnementaux
14	Déclaration d'engagement
15	OAP Thématique Environnement