

# Charte de la promotion et de la construction durable



## ***BILAN DE LA CONSULTATION***

Juin 2017

## SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2. LES ACTIONS DE COMMUNICATION ET DE CONCERTATION</b>	<b>4</b>
<b>les ACTIONS DE COMMUNICATION</b>	<b>4</b>
<b>les ACTIONS DE CONSULTATION</b>	<b>8</b>
La rencontre avec les habitants et acteurs locaux	9
La rencontre avec les professionnels	10
La consultation sur registre dématérialisé	12
<b>3. LES SUJETS DEBATTUS DURANT LA CONSULTATION : ANALYSE ET REPONSES</b>	<b>13</b>
<b>4. CONCLUSION</b>	<b>33</b>



## 1. Introduction

Entre avril et juin 2016, la Ville de Malakoff a lancé une démarche de concertation avec l'ensemble des habitants afin de mieux connaître les attentes des Malakoffiot(e)s. Les 11 rencontres organisées avec plus de 2000 participants ont débouché sur 208 propositions faites par les habitants. Sur cette base, la Ville a pris 28 engagements qui ont été présentés le 30 juin 2017 devant plus de 550 personnes.

Dans le cadre de cette démarche de concertation, des habitants ont fait émerger l'idée de la mise en place d'une charte à même de faire valoir pour les constructions neuves à Malakoff des exigences urbaines, architecturales, environnementales, techniques et financières destinées aux promoteurs et aménageurs. Ces propositions ont été retenues par la municipalité sous la forme de l'engagement n° 2 : Création d'une charte de la promotion immobilière.

La Municipalité a souhaité associer habitants, acteurs locaux et professionnels de l'immobilier à l'élaboration de cette charte. Cette consultation s'est déroulée durant 4 mois et le projet de charte qui sera soumis au Conseil Municipal le 28 juin est le fruit de ces échanges.

Le présent bilan de cette consultation est composé :

- D'une première partie exposant les actions de communication et de consultation qui ont été mises en œuvre jusqu'à l'adoption du projet de charte
- D'une deuxième partie restituant de façon synthétique les échanges qui ont eu lieu et la traduction dans le projet de charte des remarques et propositions émises pendant la consultation et des réponses apportées aux principales questions.

Il est précisé que ce bilan n'a pas pour but d'apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

## 2. Les actions de communication et de concertation

### LES ACTIONS DE COMMUNICATION

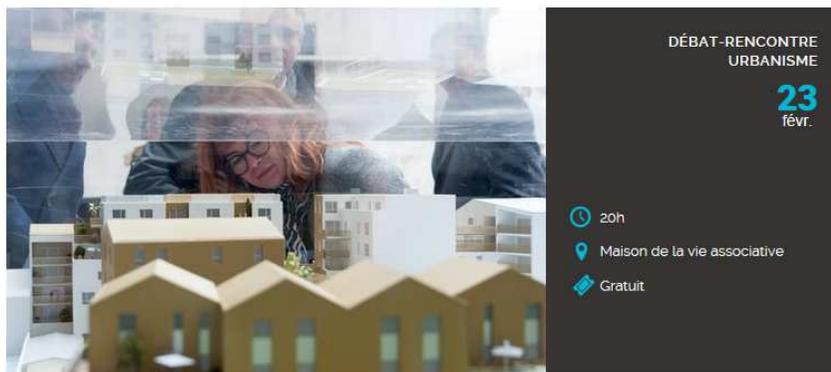
Au regard des engagements pris par le Maire d'élaborer une charte pour l'été 2017, s'agissant d'une consultation d'une durée relativement courte, une identité visuelle simple a été choisie pour les supports de communication :



De même, les moyens de communication dématérialisés ont été privilégiés :

Les informations relatives à la rencontre avec les habitants étaient accessibles sur le site internet de la ville :

## *Pour une charte de l'immobilier à Malakoff*



### || Réunion publique pour élaborer une charte promoteurs et construction durable. ||

L'idée a émergé lors des rencontres citoyennes « Malakoff et moi » du printemps 2016 : mettre en place une charte pour mieux maîtriser les constructions neuves à Malakoff.

Cette réunion publique s'inscrit dans la réalisation de cette proposition, formalisée dans l'engagement n°2. L'objectif ? Poser les bases d'un partenariat avec les opérateurs immobiliers, échanger en vue de l'élaboration d'une charte de la promotion et de la construction durable pour la ville. Parmi les points qui seront abordés figurent : la diversification des logements, les critères de développement durable, la gestion des nuisances des chantiers, la maîtrise des prix, la priorité donnée aux Malakofflots lors de la commercialisation, etc.

La charte précisera des exigences urbaines, architecturales, environnementales, techniques et financières destinées aux promoteurs et aménageurs. Ce document contractuel définira des orientations qui compléteront le cadre réglementaire fixé par le Plan Local d'urbanisme.

### COMMENT PARTICIPER ?

Rendez-vous à la Maison de la vie associative, jeudi 23 février 2017, à 20h.

## *Pour une charte promoteurs immobilier*

|| Le 23 février 2017, c'était la première réunion publique pour l'élaboration d'une charte de l'immobilier à Malakoff. Objectif ? Mieux maîtriser les constructions neuves de la ville ! ||



JACQUELINE BELHOMME  
Maire de Malakoff

SERGE CORMIER  
Premier adjoint au maire délégué à l'Urbanisme

LA MUNICIPALITÉ

ont le plaisir de vous convier

**À UNE RÉUNION DE CONCERTATION**

**AUTOUR DE L'ÉLABORATION  
D'UNE CHARTE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE  
& DE LA CONSTRUCTION DURABLE**

AVEC DES PROFESSIONNELS PARTENAIRES DE LA VILLE :  
PROMOTEURS, MAÎTRES D'ŒUVRES, BUREAUX D'ÉTUDES,  
BAILLEURS SOCIAUX, AMÉNAGEURS, PARTENAIRES  
INSTITUTIONNELS, ETC. »

**Vendredi 31 mars 2017 à 14h30**  
**à la Maison de la vie associative**  
**26, rue Victor-Hugo à Malakoff**

Accueil café à partir de 14h.

Réponse souhaitée avant le 24 mars à :  
urbanisme@ville-malakoff.fr

Conception : Service municipal de la communication / Illustration : Anne Les Courvaillères

ville de Malakoff

Près de 1 000 invitations numériques à la rencontre du 23 février ont été adressées aux participants des rencontres « Malakoff et moi », ainsi qu'aux Conseils de Quartier et à la Commission de Développement Durable.

La réunion publique était également annoncée dans le journal « Malakoff infos » de février.



\* IMMOBILIER

## Une charte promoteurs pour Malakoff

Pour mieux maîtriser les constructions neuves à venir, la Ville veut poser les bases d'un partenariat avec les opérateurs immobiliers, en se dotant d'une charte de la promotion et de la construction durable. Ce document contractuel posera des orientations qui compléteront le cadre réglementaire fixé par le Plan local d'urbanisme. Parmi les points abordés, la diversification des logements, les critères de développement durable, la gestion des nuisances des chantiers, la maîtrise des prix, la priorité donnée aux Malakoffiots lors de la commercialisation, etc.

> Réunion publique, jeudi 23 février à 20h.  
Maison de la vie associative, 26 rue Victor-Hugo.

Durant le mois de mai, le projet de charte a été mis en ligne sur un site interactif dédié. Une information sur ce site est parue dans le journal « Malakoff infos » du mois de mai.

Ville de Malakoff

PROJET DE CHARTRE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DE LA CONSTRUCTION DURABLE

Présentation de la concertation publique

Apportez votre contribution à cette concertation publique

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette concertation publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

En savoir plus

Informez vos amis !

Partagez sur les réseaux sociaux l'adresse de ce registre numérique.

Partager 0 Twitter

Partager 0

PROJET DE CHARTRE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DE LA CONSTRUCTION DURABLE

A l'heure de l'émergence du Grand Paris au rang de Métropole, les enjeux urbains, sociaux et environnementaux se posent avec intensité. Les rencontres citoyennes « Malakoff et moi », organisées en 2016, ont mis en lumière le défi lancé par les habitants : Comment participer aux mutations du Grand Paris tout en préservant la mixité sociale et en améliorant la qualité de vie propre à Malakoff ?

Notre objectif est de construire plus de 2 800 logements dont 1 000 logements sociaux dans les 15 ans à venir. Dans ces conditions, comment stopper la surenchère foncière pour faire respecter le droit à la ville



\* IMMOBILIER

## Donnez votre avis sur la charte promoteurs



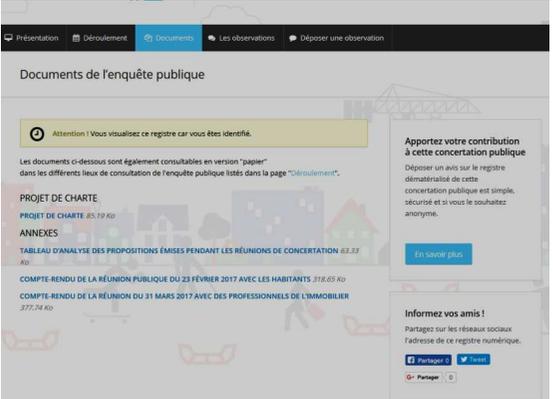
Les Malakoffiots sont invités à s'exprimer sur la future charte de la promotion immobilière et de la construction durable. Un projet a été rédigé par la Ville, prenant en compte les propositions et les remarques des habitants et des professionnels de l'immobilier interrogés précédemment. Ce premier texte est accessible sur le site [registre-dematerialise.fr/317](http://registre-dematerialise.fr/317), dans le cadre d'une consultation publique dématérialisée, jusqu'au 31 mai. Les habitants peuvent y laisser leurs observations, qui seront analysées, avant la rédaction de la version finale de la charte, présentée au Conseil municipal du 28 juin.

➤ [registre-dematerialise.fr/317](http://registre-dematerialise.fr/317)

511 personnes ont visité le site, 336 personnes ont téléchargé le projet de charte ou les comptes rendus des réunions, 17 habitants et un professionnel de l'immobilier ont déposé une observation ou question sur le site.

## LES ACTIONS DE CONSULTATION

Les rendez-vous de la consultation ont été rythmés tout au long de l'élaboration du projet de charte :

Rencontre avec les habitants et les acteurs locaux – Février 2017	Rencontre avec les professionnels de l'immobilier - Mars 2017	Consultation dématérialisée sur le projet de charte - Mai 2017
<p>Cette première réunion de consultation avait pour objectif de faire remonter les attentes des habitants. Le débat a été organisé de façon très ouverte pour que chacun puisse exprimer les exigences qu'ils souhaitent faire apparaître dans la charte.</p>	<p>Les services de la Ville ont élaboré une ébauche de charte reprenant les propositions formulées par les habitants. Cette rencontre a permis de faire réagir des professionnels de l'immobilier aux propositions des habitants et d'étudier leur faisabilité technique et économique.</p>	<p>A l'issue de ces deux premières étapes, la ville a rédigé un projet de charte prenant en compte les propositions et les remarques de chacun qui a été mis en ligne de façon dématérialisée pour qu'habitants et professionnels puissent consulter le projet de charte et faire des observations.</p>
		

---

## *La rencontre avec les habitants et acteurs locaux*

---

**La réunion du 23 février a regroupé une cinquantaine de participants.**

Cette première réunion de concertation avait pour objectif de faire remonter les attentes des habitants. Le débat a été organisé de façon très ouverte pour que chacun puisse exprimer les exigences à faire apparaître dans la charte.

La Ville avait identifié 5 axes de réflexion afin de structurer les débats :

- 1.Des logements pour tous
- 2.Des logements réfléchis en amont avec les riverains
- 3.Des logements économes et durables
- 4.Des logements agréables à vivre
- 5.Des logements en priorité pour les Malakoffiots



Les participants se sont beaucoup exprimés sur chacune de ces thématiques.

L'assemblée s'est montrée unanime sur la nécessité de limiter au maximum la flambée des prix des logements neufs et d'améliorer le parcours résidentiel des habitants. Les participants ont également exprimé leur volonté de maintenir la mixité sociale propre à la commune.

Concernant le deuxième axe de travail, les habitants estiment que la concertation entre les riverains, le promoteur et la Ville doit être plus poussée. Pour chaque projet, ils souhaitent être informés en amont à travers les différents outils de communication de la Ville (tracts, site

internet, ...). Les personnes présentes ont également insisté sur le fait qu'il est indispensable que les riverains aient des marges d'actions lors de l'élaboration des projets.

Sur le volet développement durable, les participants ont beaucoup insisté pour que les promoteurs aient recours à des matériaux plus écologiques et durables. Ils ont préconisé l'utilisation de matériaux bio-sourcés et la nécessité de diminuer le recours au béton.

Concernant le confort des logements, les habitants ont affirmé vouloir que les promoteurs réfléchissent à la modularité des logements et la possibilité d'avoir des espaces communs dans les copropriétés.

Enfin, au sujet de la dernière thématique intitulée « Des logements en priorité pour les Malakoffiots », plusieurs habitants ont exprimé l'idée de ne pas parler de « priorité » en rappelant que Malakoff a aussi vocation à accueillir de nouveaux habitants. Les débats ont permis d'affirmer la nécessité d'améliorer le parcours résidentiel des Malakoffiots en limitant les prix et en ayant recours à une communication très locale.

---

### *La rencontre avec les professionnels*

---

**La réunion du 31 mars a regroupé 70 participants (aménageurs, promoteur, architectes, bailleurs sociaux, spécialistes bâtiments durables, notaires.**

A la suite de la réunion avec les habitants, les services de la Ville ont élaboré une ébauche de charte en reprenant, pour chaque thématique, les propositions formulées par les habitants. L'objectif de la réunion était de faire réagir des professionnels de l'immobilier aux propositions des habitants afin d'étudier leur faisabilité technique et économique.

Pour la thématique « Des logements pour tous », reprenant l'idée de limiter la flambée des prix et d'améliorer le parcours résidentiel des habitants, la Ville a indiqué que le prix de vente moyen des opérations neuves de logements en accession libre ne devait pas dépasser 6 000 €TTC/m<sup>2</sup> de surface utile (inclus les balcons, loggias, terrasses, caves, cellier, etc.). Par ailleurs, afin de lutter contre la spéculation foncière, la commune proposait de limiter la part des dépenses liées au foncier à 20% du chiffre d'affaire total hors taxes de l'opération.

Ces mesures ont été bien accueillies par les participants. Un débat s'est engagé pour savoir s'il était pertinent de déterminer des prix maximum par secteur de la ville en fonction de l'attractivité afin d'éviter le risque de plus-value à la revente. Cette idée n'a pas été retenue par la Ville puisqu'il suffit de fixer un prix maximum (6 000 €TTC/m<sup>2</sup> de surface utile) suffisamment élevé pour prendre en compte les secteurs les plus attractifs et éviter ainsi les plus-values à la revente. Dans les quartiers moins attractifs, les promoteurs ne pourront de toute façon pas vendre à

ce prix plafond. Certaines personnes ont souligné la pertinence de raisonner en surface utile et non en surface habitable afin de favoriser les espaces annexes.

Au sujet de la concertation avec les riverains, un juriste a indiqué que l'implication des habitants en amont des projets obligeait les promoteurs et les architectes à mieux travailler l'insertion urbaine des projets au-delà du respect des règles du PLU. Des promoteurs et des architectes ont estimé ce travail nécessaire mais ont insisté sur le fait que la concertation avec les riverains ne devait commencer qu'une fois que la promesse de vente a été établie avec le propriétaire foncier.

En ce qui concerne la qualité environnementale des bâtiments, un architecte a expliqué qu'il était favorable aux labels tout en rappelant que la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments était déjà très exigeante. Il a également insisté sur l'impact des constructions sur la santé des habitants. Sur la question des matériaux, certains participants ont estimé qu'il fallait faire des préconisations plus claires et plus précises tandis que d'autres ont insisté sur la difficulté à identifier les matériaux locaux par manque d'indicateurs adaptés. Par ailleurs, un représentant de l'ADEME a signalé qu'il existait un label réglementaire concernant les matériaux « biosourcés ».

Sur la question du confort des logements, les participants ont insisté sur l'importance de proposer des logements très diversifiés pour répondre à la demande.



## La consultation sur registre dématérialisé

Fin mars, le projet de charte a été rédigé au regard des éléments recueillis durant les deux réunions et mis en ligne durant le mois de mai sur une plate-forme participative.

Les participants aux deux réunions de consultation ont été avertis par mail et la consultation en ligne a fait l'objet d'une annonce dans le journal « Malakoff Infos ».

Les visiteurs de la plate-forme de la consultation ont pu télécharger le projet de charte, les comptes rendus des réunions avec les habitants et les professionnels ainsi qu'un tableau d'analyse des remarques et les propositions formulées au cours de ces deux réunions.

**511 personnes ont visité le site**

**336 personnes ont téléchargé les documents dont :**

- 132 téléchargements du projet de charte
- 52 téléchargements du CR de la réunion avec les habitants
- 82 téléchargements du CR de la réunion avec les professionnels
- 70 téléchargements du tableau d'analyse des propositions

**19 observations ont été déposées**



**Les principales remarques sur le projet de charte ont porté sur les points suivants :**

Les impacts possibles de la limitation du coût du foncier dans les bilans des opérations sur la valeur des maisons des particuliers et le risque de rétention de biens.

Les impacts de la densification en cours sur l'habitat individuel.

La valeur juridique de la charte et l'intérêt pour les promoteurs à la respecter, notamment en ce qui concerne la consultation des riverains.

Les impacts des toitures terrasses accessibles en termes de nuisances sonores pour le voisinage.

### **3. Les sujets débattus durant la consultation : analyse et réponses**

L'intégralité des contributions est retranscrite dans ce chapitre du bilan de la consultation.

Chacune des contributions a fait l'objet d'un classement reprenant les 5 thématiques abordées durant la consultation et d'une réponse indiquant comment la proposition a pu être intégrée à la charte ou pourquoi elle n'a pas été retenue.

Toutes les contributions ont été prises en compte, y compris celles ne relevant pas directement du contenu de la charte, de façon à tirer parti de toute leur diversité et de leur richesse et pour qu'elles soient prises en compte dans la mise en œuvre du développement de la commune.

## Rappel des grands axes de réflexion :

- 1.Des logements pour tous
- 2.Des logements réfléchis en amont avec les riverains
- 3.Des logements économes et durables
- 4.Des logements agréables à vivre
- 5.Des logements en priorité pour les Malakoffiots

## Des logements pour tous

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion habitants	Il ne faut pas seulement construire des logements sociaux mais aussi des logements très sociaux.	Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe des obligations en matière de logements sociaux. Cependant, la répartition des financements entre logement sociaux (PLUS, PLS) et logements très sociaux (PLAI) est décidée au niveau national.
Réunion habitants	Il faut avancer la notion d'habitat coopératif, ou cohabitat.	L'habitat coopératif n'entre pas dans le cadre d'une charte destinée aux promoteurs. Cependant, la Ville soutient déjà un projet de coopératives d'habitants et souhaite en favoriser d'autres.
Réunion habitants	Pourquoi ne pas créer un conseil de surveillance de cette charte ?	La Ville propose d'adopter la charte pour une durée de 3 ans. Une évaluation annuelle sera réalisée avec la participation d'habitants et de professionnels volontaires.
Réunion habitants	il faut réfléchir à la typologie des logements qui permettraient de faire des parcours résidentiels. Dans la charte, n'y a-t-il la possibilité d'inscrire un pourcentage de types de logements ?	Le PLU fixe déjà des objectifs en matière de répartition de typologies de logement (objectifs du SDRIF). La charte pourra rappeler ces objectifs.
Réunion habitants	A Malakoff, le prix pour l'accession des logements est d'environ du 6 000 ou 7 000 € du mètre carré, est-il possible de faire baisser ces prix pour les Malakoffiots ?	La charte va limiter le prix des logements (6 000 €/m <sup>2</sup> de surface utile). La charte précise que les habitants seront informés en priorité de la commercialisation de chaque opération. Pour l'accession sociale, la Ville priorise déjà les habitants de Malakoff.
Réunion professionnels	Je pense qu'il devrait y avoir des « règles de distribution », une ouverture privilégiée pour certains avec des conditions de ressources. Il faut définir des catégories de logement avec des prix correspondant et fixer des pourcentages à respecter pour chaque catégorie.	La Ville préfère raisonner en prix moyen par opération car, si on fait certains logements à des prix maîtrisés, le risque est que le promoteur répercute cette perte sur les autres logements de l'opération. C'est le rôle des opérations en accession sociale que de proposer des prix nettement inférieurs au prix du marché.

## Des logements pour tous

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion professionnels & observation registre	Pourquoi ne pas pondérer ce prix de vente moyen par secteur de territoire pour éviter les risques de plus-value à la revente.	La Ville de Malakoff ne souhaite pas faire différence entre les quartiers. Il n'y a pas de quartier "pour les plus aisés" et "pour les moins aisés". De plus, au regard de la taille de la commune et de prix de vente constatés (la commune a établi des statistiques), il n'est pas pertinent de moduler le prix de vente moyen par secteur.
Réunion professionnels	Comment s'assurer que les 6 000 €TTC ne soient pas dépassés ? Comment contrôler qu'il n'y a pas une revente spéculative ?	La Ville va demander aux promoteurs de lui fournir, avant le lancement de la commercialisation, la grille des prix de l'opération, puis, après la commercialisation, un bilan complet de celle-ci pour vérifier les prix pratiqués. La revente spéculative sera certainement très limitée car ce sont surtout des familles achetant leur résidence principale qui achètent et les investisseurs sont fortement imposés sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent.
Réunion professionnels	Si on homogénéise la part du foncier (carrières, dépollution, fondations spéciales etc.), on risque de perdre en qualité architecturale. Il faudrait donc pondérer la part du foncier maximale autorisée en fonction du secteur de la commune.	Le prix d'un terrain dépend de son état (carrières, pollution, etc.). La part du foncier n'a pas à être pondérée par secteur. La Ville estime préférable de pondérer la part du foncier en fonction des obligations de mixité sociale.
Réunion professionnels	Le problème c'est la spéculation foncière des vendeurs de terrains, ça ne concerne pas la nature du sol. Il ne faut donc pas faire de différence entre les secteurs.	La charte va limiter la part de la charge foncière (comblement de carrière, dépollution, fondations spéciales, terrain, frais fonciers divers) dans le bilan d'une opération afin d'éviter la surenchère foncière. Mais nous ne souhaitons pas sectoriser le territoire.

## Des logements pour tous

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion professionnels	terrain qui nécessite des fondations spéciales vaut moins qu'un terrain classique. Dans les promesses de vente, il y a des clauses qui nous permettent de renégocier le prix du terrain en fonction des sujétions du site. Mettre en place des zones pourrait mener à des différences. Et je pense que personne ne veut de quartiers dévalorisés.	Nous ne souhaitons pas sectoriser le territoire.
Réunion professionnels	Dans la part du foncier, j'inclurais les indemnités d'éviction.	Les indemnités d'éviction seront intégrées dans le poste "Charges foncières".
Réunion professionnels	Il est néanmoins vertueux de raisonner en surface utile parce qu'avec la surface habitable, on a la fâcheuse tendance à concevoir des logements avec moins de balcons, moins de terrasses.	La Ville a fait le choix d'exprimer le prix de vente moyen en surface utile (qui inclus 50% des surfaces annexes) plutôt qu'en surface habitable afin de valoriser les espaces annexes tels que les balcons, loggias, terrasses, celliers, caves, etc.).
Réunion professionnels	Si nous voulons faire des logements pour tous, il faudrait qu'en fonction de chaque typologie, il y ait une grande variété de logements.	La Ville laisse la liberté aux promoteurs et aux architectes de proposer des logements qui répondent à la demande. Elle rappelle les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en matière de répartition de typologie.
Réunion professionnels	Il coûte plus cher de construire sur les petites opérations (moins de 20 logements). Il faudrait une modulation des prix de charge foncière pour ces opérations.	Cette disposition de la charte ne s'appliquera qu'aux opérations 1500 m <sup>2</sup> et plus (environ 20 logements) pour ne pas pénaliser les petits projets qui sont effectivement plus difficiles à réaliser.
Observation registre	Quelle transparence est prévue dans le choix des candidats pouvant acheter à un prix inférieur à celui du marché ?	Pour l'accession libre, les candidats s'adressent directement aux promoteurs et il n'y a aucune sélection. Pour l'accession sociale, les critères de priorité sont prédéfinis dans des conventions approuvées par le Conseil Municipal et les dossiers sont présentés en commission d'attribution.

## Des logements pour tous

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Observation registre	<p>La réduction du coût des nouveaux logements ne doit pas être supportée par les habitants actuels des quartiers concernés et notamment les propriétaires de maisons. Fixer un maximum de 20% pour le poste charges foncières revient à acheter les maisons à un prix inférieur d'un tiers par rapport aux prix du marché.</p> <p>Les propriétaires ne voudront pas vendre leur bien et il y aura peu de constructions neuves.</p> <p>Les propriétaires de pavillons vont être pénalisés. Il n'est pas normal de vouloir développer le logement social en figeant le poste charges foncières au détriment des propriétaires actuels il serait préférable de plafonner les gains des promoteurs qui engrangent les profits.</p>	<p>Ces dispositions de la charte ne concernent que les opérations de promotion immobilière à partir d'une vingtaine de logements donc les transactions entre particuliers en sont bien évidemment exclues. Sauf exception, les promoteurs ne s'intéressent pas aux maisons car les terrains sont souvent trop petits mais plutôt à de grands terrains supportant des entrepôts et des garages. En fait, ils achètent le terrain qui supporte les constructions à un prix qui dépend de ce qu'ils pourront construire donc du chiffre d'affaires qu'ils pourront réaliser avec la vente de leur opération. Ce n'est pas vraiment le prix de vente final qui influe sur la valeur d'un terrain, c'est les règles du PLU qui définissent la densité des futures constructions. Il peut arriver qu'un promoteur souhaite acheter une maison mitoyenne d'un terrain d'activité pour compléter son opération ou l'améliorer. Dans ce cas, soit le promoteur achète le bien au prix de marché de la revente entre particuliers des maisons à Malakoff, soit il va proposer un prix supérieur s'il s'aperçoit que la valeur du terrain (ce que l'on pourra y construire) est supérieure à la valeur de la maison, ce qui est très rare. En tout état de cause, le propriétaire de la maison ne sera en aucun cas lésé : il vendra au minimum au prix du marché des reventes de maisons au promoteur ou à un particulier.</p>

## Des logements pour tous

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Observation registre	La règle du maximum de 20% pour le poste charges foncières aura sans doute un effet pervers : peu de ventes de maisons sauf pour ceux qui y seront obligés et à contrario bénéfique pour les nouveaux propriétaires de logements neufs qui revendront en effectuant une plus-value.	Le prix moyen des appartements anciens à Malakoff en 2016 de 5 400 € par mètre carré de surface habitable, celui des maisons 5550€. La charte fixe, pour le neuf, un prix maximum moyen par opération de 6 000 €/m <sup>2</sup> TTC de surface utile (inclus les terrasses, balcons, loggias, celliers, caves, etc.) ce que correspond, selon les opérations, à un prix d'environ 6200 à 6400 €/m <sup>2</sup> TTC de surface habitable. Par ailleurs, une hausse de 10% de cette limite de prix est autorisée en cas d'obtention d'un label de haute qualité environnementale.
Observation registre	La règle du maximum de 20% pour les charges foncières va sans doute être un frein aux projets des promoteurs et cela limitera le renouvellement nécessaire du bâti ancien mal isolé thermiquement.	La Ville étant très attractive, les promoteurs seront toujours intéressés pour travailler à Malakoff malgré les exigences de la charte. En témoignent les très nombreuses sollicitations des derniers mois alors que la charte est annoncée. L'arrivée prochaine du nouveau transport en commun Grand Paris Express va accentuer cette attractivité, notamment dans la partie Sud du territoire.
Observation registre	Rien n'est dit sur la possibilité de ne pas vendre si l'on ne veut pas quitter son logement par contre on fait mention d'indemnités d'éviction.	Un promoteur ne peut en aucun cas obliger un propriétaire à lui vendre son bien s'il ne le souhaite pas. Seule la puissance publique peut le faire pour un projet d'intérêt général (expropriation). Le terme "indemnité d'éviction dans le cas présent concerne les locataires de logements et commerciaux que le promoteur ou le propriétaire vendeur doivent indemniser.
Observation registre	Comment est défini un logement social ?	Un logement locatif social est un logement conventionné par l'Etat dont le loyer est plafonné et l'attribution conditionnée à un plafond de ressources. Les logements dit "1% patronal" sont des logements locatifs sociaux.

## Des logements conçus en concertation avec la ville et les riverains

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion habitants	On pourrait faire en sorte de mettre les habitants en contact avec les promoteurs dans une sorte de gré à gré pour faire baisser le prix du logement avant la construction.	La Ville tient à jour une liste des personnes intéressées par l'achat d'un logement à Malakoff. Elle informe les personnes de la liste avant le lancement d'une nouvelle commercialisation. Par ailleurs, il sera demandé aux promoteurs de communiquer au niveau local en début de commercialisation.
Réunion habitants	Il faut que la mairie fasse un effort de communication et qu'elle mise sur le multicanal (presse, internet, affichage municipal).	Les projets pourraient être présentés sur le site de la Ville dès l'étude de faisabilité. Le lancement de la commercialisation sera annoncé via les supports locaux.
Réunion habitants	Si c'est pour faire une réunion d'information, cela ne sert à rien. Il faut pouvoir prévoir une marge d'action. Il faudrait qu'une concertation soit organisée entre la mairie, les habitants et les promoteurs.	Une réunion de concertation sera organisée avec les riverains dès l'étude de faisabilité pour qu'ils puissent prendre part à l'élaboration du projet le plus en amont possible. Une deuxième réunion devra être organisée pour présenter le projet architectural et une troisième avant le début du chantier.
Réunion professionnels	Je suis partisan d'une concertation en amont car c'est un moyen efficace d'apaiser les craintes et d'amoindrir le risque de recours. De plus, cela oblige les promoteurs et les architectes à mieux travailler l'insertion urbaine des projets	Pour les projets à partir de 20 logements, une réunion de concertation sera organisée avec les riverains dès l'étude de faisabilité pour qu'ils puissent prendre part à l'élaboration du projet le plus en amont possible.
Réunion professionnels	On ne peut pas avoir la négociation du foncier après la présentation de l'étude de faisabilité aux riverains. La concertation doit être faite une fois que la promesse de vente a été établie.	L'erreur a été corrigée

## Des logements conçus en concertation avec la ville et les riverains

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion professionnels	Le propriétaire du foncier devra savoir que l'obtention du permis de construire prendra un peu de temps. Les promoteurs auront des efforts à faire pour la concertation mais il faut qu'il y ait en contrepartie un calendrier poussé par les services de la Ville.	La charte permettra aux promoteurs de gagner du temps en anticipant les attentes de la Ville. En outre, le fait de cadrer précisément la procédure de concertation avec la Ville et les riverains est permettra également de gagner en efficacité dans l'élaboration des projets.
Observation registre	Des promoteurs démarchent les riverains du sentier des Garmants. Est-ce l'effet Grand Paris Express ?	Plusieurs promoteurs démarchent à tout venant dans tous les quartiers de la commune ce qui provoque souvent des inquiétudes pour les propriétaires non vendeurs. La ville condamne fortement ce type de pratique brutale et mensongère. La charte sera un outil de régulation de la concurrence actuelle entre promoteurs.
Observation registre	Y-a-t 'il un projet en réflexion 68 bis rue Etienne Dolet ?	Pas à la connaissance de la commune pour l'instant.

<b>Des logements économes et durables</b>		
	<b>Remarques et propositions</b>	<b>Réponses apportées par la Municipalité</b>
Réunion habitants	Les logements doivent intégrer des locaux pour les vélos. Il serait utile que les promoteurs travaillent avec AirParif (association de surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France) pour adapter les logements en fonction du taux de pollution.	Le PLU impose déjà des obligations en matière de stationnement vélos et d'espaces de pleine terre. Par ailleurs, la Ville travaille actuellement sur un nouveau plan de déplacements et réfléchit parallèlement à une éventuelle adhésion à AirParif.
Réunion habitants	Les nuisances dues aux travaux doivent être réfléchies.	La charte va demander aux promoteurs de prévoir l'organisation d'une réunion d'information avec les riverains avant le début du chantier. Ces réunions permettront de présenter le calendrier prévisionnel de déroulement des travaux et les mesures prises pour limiter les nuisances et de faire remonter les remarques des habitants.
Réunion habitants	Je préconise l'utilisation moindre du béton pour favoriser l'utilisation du bois. Le bois n'est pas toujours un matériau écologique (déforestation massive).	Dans la charte, la Ville va inciter les opérateurs à utiliser des matériaux plus écologiques.
Réunion habitants	Ma proposition est d'améliorer l'existant en augmentant les étages. La surélévation permet de développer la mixité au sein d'une résidence existante.	La charte ne va concerner que les constructions neuves de logements collectifs. C'est le règlement du PLU qui fixe les règles de constructibilité et donc les possibilités de surélever ou non un bâtiment existant.
Réunion habitants	Il faut qu'il y ait une mixité au niveau des cages d'escalier et des paliers.	C'est déjà ce qui se fait pour les opérations mêlant accession libre et accession sociale. C'est plus compliqué avec le logement social pour des questions de gestion.
Réunion habitants	Les matériaux durables sont plus chers, mais la facture énergétique n'est pas la même. L'utilisation de matériaux comme la laine de bois, cela doit être une exigence.	Dans la charte, la Ville va inciter les opérateurs à utiliser des matériaux plus écologiques.

## Des logements économes et durables

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion habitants	Toitures végétalisées, panneaux solaires, bois. Il faut que cela soit impératif.	Il est illégal d'imposer ce genre de prescription aux promoteurs. Les règles du PLU favorisent déjà l'aménagement de toitures végétalisées et l'installation de panneaux solaires. La charte va renforcer ces obligations en incitant à l'utilisation de matériaux écologiques.
Réunion professionnels	Il y a déjà beaucoup de contraintes règlementaires sur la performance énergétique des bâtiments et je pense qu'il faut également insister sur l'impact de la qualité des constructions sur la santé des occupants.	Dans la charte, la Ville va à la fois inciter les promoteurs à obtenir des labels de performance énergétique et faire des préconisations pour améliorer la santé des habitants.
Réunion professionnels	Pour encourager la ville durable, certaines villes proposent des bonus de constructibilité.	Le nouveau PLU offre des possibilités supplémentaires de construire par rapport au POS. Mais ces possibilités ne peuvent être offertes sans limites car la commune a fait le choix d'une densification raisonnable. Il n'y a donc pas lieu de faire en plus usage des bonus de constructibilité offerts par le code de l'urbanisme.
Réunion professionnels	Peut-on diminuer la hauteur et augmenter l'emprise au sol pour être en adéquation avec le quartier à proximité ?	Lors de l'élaboration du PLU, le choix a été fait de ne pas beaucoup augmenter l'emprise au sol pour limiter l'imperméabilisation des sols et développer les espaces plantés. Il a été choisi de majorer les hauteurs pour permettre une densification raisonnée. C'est un principe de développement durable qui ne peut être remis en question.
Réunion professionnels	Pour les labels, il y a-t-il une distinction entre le logement social et les logements privés ?	Non aucune.
Réunion professionnels	Il faut un travail préalable à l'étude capacitaire pour s'assurer que ce qui va être présenté prendra en compte l'intégration du projet dans son environnement en consultant les élus.	La Ville va demander aux promoteurs de lui présenter une étude de faisabilité avant d'organiser une réunion de concertation avec les riverains. Par contre, l'étude capacitaire doit intervenir en amont pour connaître la faisabilité économique du projet.

## Des logements économes et durables

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion professionnels	Dans les propositions présentées, je trouve que les règles ne sont pas assez claires notamment en ce qui concerne les matériaux à utiliser. Il faudrait peut-être mettre des pourcentages.	La Ville ne souhaite pas homogénéiser les constructions avec des pourcentages précis de matériaux à utiliser. Par contre, elle va inciter à l'obtention de labels existants comme le label Bâtiment Biosourcé. Celui-ci fixe des objectifs chiffrés en termes de matériaux durables.
Réunion professionnels	Il est difficile d'identifier les matériaux locaux car il n'y a pas les bons indicateurs. Pour les matériaux biosourcés, il existe un label réglementaire. Il n'y a pas de typologie pensée mais un outil qui vient évaluer.	La Ville va inciter les promoteurs à obtenir le label d'Etat "Bâtiment Biosourcé".
Observation registre	Il manque un paragraphe relatif à la maîtrise des nuisances apportées par l'ensemble immobilier pour le voisinage : nuisances sonores (VMC, extractions ...) ; dégradation de l'ensoleillement.	A Malakoff, qui est une ville dense aux portes de Paris, tous les projets, même de surélévations de maisons, ont un impact sur le voisinage. La charte propose que les projets d'importance soient présentés en amont aux riverains pour pouvoir anticiper et limiter au mieux sur ces impacts mais il serait illusoire de penser que les impacts des futurs bâtiments seront nuls.

<b>Des logements agréables à vivre</b>		
	<b>Remarques et propositions</b>	<b>Réponses apportées par la Municipalité</b>
Réunion habitants	On peut imaginer que ces immeubles aient en rez-de-chaussée un ensemble d'activités.	C'est le PLU qui impose des règles en matière d'activité en rez-de-chaussée mais cela ne peut être fait de façon générale.
Observation registre	La charte n'aborde pas le sujet du développement des commerces de proximité en pied d'immeubles pouvant être utiles et favoriser une vie de quartier	C'est le règlement du PLU qui peut imposer dans certains secteurs des rez-de-chaussée commerciaux mais pas de façon systématique. Au-delà de ces contraintes du règlement d'urbanisme, certains projets intègrent spontanément de type de locaux notamment lorsqu'ils sont situés en bordure de voies très passantes.
Réunion habitants	Il faut préconiser de meilleures isolations thermiques des bâtiments.	La Ville demande aux promoteurs de prévoir si possible une isolation thermique supérieure à la réglementation.
Réunion habitants	Il faudrait penser la question de la modularité des logements.	La Ville incitera les promoteurs à réfléchir à cette question.
Observation registre	Le traitement des espaces extérieurs n'est pas abordé par la charte alors que les jardins de devanture participent à la qualité de vie des habitants et des passants. Les nouveaux projets sont majoritairement construits en bord de voie et les rues deviennent de ce fait trop bétonnées.	c'est le PLU qui régit les implantations des constructions par rapport aux voies et il impose, dans certains secteurs, soit des retraits, soit une implantation à l'alignement. Tous les nouveaux projets ne sont pas construits à l'alignement beaucoup ménagent des retraits totaux ou partiels ainsi que des ouvertures sur les jardins (ex : Projet Nicomedes Pascual et Alexis Martin).
Réunion professionnels	Concernant le confort acoustique, il ne suffit pas de dire qu'il faut faire attention au bruit mais dire comment le traiter.	La Ville n'a pas les compétences nécessaires pour faire des recommandations techniques. Des exigences réglementaires existent et doivent être respectées pour les constructions neuves pour les logements situés à proximité des grands axes routiers et ferroviaires.
Réunion professionnels	Pourquoi ne pas favoriser, dans les programmes d'une certaine ampleur, des locaux ou des jardins partagés que la copropriété pourrait louer aux habitants ?	La Ville va inciter les promoteurs à proposer des espaces partagés (jardins communs, espaces communs en rez-de-chaussée, toitures terrasses).

## Des logements agréables à vivre

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Observation registre	Les toitures terrasses accessibles ne sont pas une bonne idée : elles sont sources de nuisances sonores pour le voisinage l'été et sont en général mal gérées par les copropriétaires et à l'origine de conflits.	Les toitures terrasses ainsi que les balcons des immeubles ne sont pas plus source de nuisances sonores que les jardins. Il est important que les habitants qui résident dans des immeubles collectifs puissent eux aussi bénéficier d'espaces de vie extérieurs tout en respectant bien entendu les horaires légaux en matière de bruit.
Réunion professionnels	En matière de confort, la présence du végétal doit être renforcée.	Le PLU fixe déjà des règles en matière d'espaces de pleine terre et de plantations. Les projets de construction neuve se réalisant très souvent sur des espaces très minéralisés (hangars, boxes...), contrairement aux idées reçues, les espaces verts se développent au fil de la densification.
Réunion professionnels	Pourquoi ne pas faire apparaître tout ce qui concerne les logements connectés ?	La Ville va demander aux promoteurs d'adapter les bâtiments aux nouvelles technologies.

## Des logements pour faciliter le parcours résidentiels des malakoffiots

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Réunion habitants	Il ne faut pas réserver les logements neufs aux seuls malakoffiots. Malakoff est historiquement une ville d'accueil de nouvelles populations.	La charte ne prévoit qu'une pré-information auprès des habitants, pas une exclusivité de commercialisation ce qui serait d'ailleurs illégal.
Réunion habitants	Pour une grande partie, les jeunes veulent rester à Malakoff. Il faut créer les conditions pour qu'ils puissent rester. En ce qui concerne la priorité, c'est principalement orienter la communication et l'information à destination des habitants.	La Ville va demander aux promoteurs d'informer les habitants en priorité via les supports locaux et d'organiser un évènement de commercialisation. Par ailleurs, la Ville développe l'accession sociale dont le but est de favoriser l'accession à la propriété des habitants et notamment des jeunes.
Réunion professionnels	Il est illégal d'imposer une pré-commercialisation et cela peut poser des problèmes pour les promoteurs qui n'ont légalement pas le droit de refuser une vente.	La commune en est tout à fait consciente c'est pourquoi la charte n'impose aucune pré-commercialisation.
Réunion professionnels	En ce qui concerne l'accession sociale, il serait intéressant d'envisager des méthodes issues de l'habitat participatif.	La Ville encourage déjà ce genre de pratique. Un projet de ce type est en cours de réflexion en partenariat avec une association d'habitants et une coopérative HLM. Cependant, l'élaboration de ce genre de projet peut être très longue et nécessite une très forte implication des futurs habitants.

## Autres observations liées à la charte :

1. La valeur juridique de la charte
2. La communication autour de la charte
3. La densification

La valeur juridique de la charte		
	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Observation registre	<p>Quelle sera la valeur légale de la charte et quelles motivations auront les promoteurs à la respecter ?</p> <p>Comment seront réglées les divergences d'interprétations ?</p> <p>Cette charte n'ayant pas de valeur réglementaire, comment la ville garantit-elle la consultation des riverains ?</p> <p>Une grande interrogation sur la légalité de certaines mesures annoncées.</p> <p>Cette charte n'a pas de valeur juridique et est un non-sens pour les propriétaires privés.</p>	<p>La charte n'a pas de valeur prescriptive contrairement aux règles d'urbanisme.</p> <p>Elle détaille les attentes de la Ville sur des points allant au-delà des prescriptions légales du PLU. Les promoteurs auront intérêt à la respecter car Malakoff est une ville très attractive qui a pour objectif de construire plus de 2 800 logements d'ici 2030.</p> <p>La charte servira surtout de base de concertation avec les promoteurs immobiliers. Les orientations sont relativement simples et claires pour ne pas prêter à confusion et laisser une certaine souplesse.</p> <p>La charte n'est pas figée et évoluera dans le temps si des dysfonctionnements apparaissent.</p>

## La communication autour de la charte

	Remarques et propositions	Réponses apportées par la Municipalité
Observation registre	<p>Manque d'information autour de cette charte si on compare celle réalisée pour les rencontres « Malakoff et moi ».</p> <p>L'existence de cette charte pose la question de l'information auprès des propriétaires privées qui seront mis devant le fait accompli.</p> <p>Qui sont les promoteurs déjà signataires de la charte ?</p>	<p>La campagne de communication a été adaptée à l'évènement : Plus de 1000 invitations numériques envoyées, deux encarts dans le journal local et 511 personnes ont visité le site du registre dématérialisé même si seuls 17 habitants ont déposé une observation.</p> <p>La signature de la charte aura lieu le 29 juin et elle sera mise en ligne sur le site internet de la ville.</p> <p>Les propriétaires privés ne seront pas mis devant un fait accompli : ils n'ont aucune obligation de vendre leur bien à un promoteur si celui-ci leur propose un prix inférieur à la valeur du marché.</p> <p>Certains particuliers peuvent estimer que si la commune n'avait pas encadré les prix de sortie et la part du foncier dans les opérations de promotion, ils pourraient vendre leur bien à une valeur supérieure au prix actuel du marché. Effectivement, la concurrence actuelle entre promoteurs pourrait entraîner une envolée des prix des maisons déconnectée des caractéristiques intrinsèques des biens et, à court terme, <b>une disparition de l'habitat individuel</b>. L'objectif de la charte étant de limiter la hausse des prix des logements, cet effort doit être collectif et chaque acteur doit y contribuer d'autant que plus la part du foncier est importante, plus la qualité intrinsèque du bâtiment en pâtira.</p>

## La densification

	Remarques
Observation registre	<p>Faire de grands immeubles comme celui de la rue Etienne Dolet me parait ne pas aller dans le bon sens. Il serait bien de garder une certaine harmonie dans les hauteurs de construction.</p> <p>Les 2800 logements supplémentaires sur une commune de la taille de Malakoff et vu la densité actuelle me semble démesuré : les problèmes sociaux et de délinquance sont généralement proportionnels à la densité de population.</p> <p>L'image d'une ville où il fait bon vivre se ternit peu à peu, les quartiers pavillonnaires sont surplombés par des immeubles trop hauts.</p> <p>Le charme de Malakoff, y compris pour les habitants des immeubles, tient à la mixité d'habitats avec une densité humainement acceptable.</p> <p>C'est très bien de vouloir construire des logements sociaux, à condition que ce ne soit pas au détriment des zones pavillonnaires qui font le charme de la ville.</p> <p>Dans le quartier Valette, la ville a démoli des barres de logements pour construire des habitations à taille humaine. Ce critère me semble remis en cause.</p> <p>Il est fort regrettable de voir de plus en plus de très hauts immeubles à beaucoup d'endroits à Malakoff. Les zones pavillonnaires risquent de se trouver enclavées.</p>
	<b>Réponse apportée par la Municipalité</b>
	<p>Malakoff comptait 36 000 habitants en 1968 avec un nombre moindre de logements. Elle n'a cessé depuis de perdre des habitants car les normes de confort ont évolué et la composition des familles change. Pour retrouver le même nombre d'habitants, Malakoff vient de faire le choix d'une densification raisonnée garante d'une mixité sociale du territoire et du droit à chacun de se loger dignement près de son lieu de travail. Cette politique de développement implique une mutation d'une partie du tissu urbain qui doit se faire dans le respect de l'une des qualités de Malakoff que les habitants apprécient le plus : une ville à taille humaine riche de la diversité de ses formes et ses fonctions urbaines.</p> <p>C'est dans ce contexte de mutation que les riverains proches des programmes de logements qui se développent sont bien naturellement inquiets. Ils craignent que leur quartier soit dénaturé.</p> <p>A Malakoff, comme dans bien d'autres villes, les projets de construction ont toujours généré des inquiétudes. Ce fait n'est pas</p>

nouveau, mais il progresse car les projets de construction sont plus nombreux depuis 2016, notamment au Sud de la ligne TGV. Or, très peu de logements ont été construits ces six dernières années : à peine 35 logements par an en moyenne alors qu'il en faut 60 pour stabiliser le niveau de population. Autre fait notable, aucun immeuble collectif n'a été édifié depuis 15 années dans la partie Sud de la commune qui est aussi la moins dense en population.

Un processus de densification de l'habitat individuel est d'ailleurs également en cours. Ce processus génère également des conflits de voisinage, moins visibles mais toutefois biens réels.

Dans cette période d'intensification urbaine, nous devons améliorer notre communication auprès des riverains et l'organiser plus en amont possible. C'est l'un des buts de la charte.

Que tout projet, quelle que soit sa taille, modifie son environnement proche, c'est un fait mais si certains estiment qu'un petit immeuble collectif ne peut plus aujourd'hui s'implanter au sein d'un tissu à dominante d'habitat individuel, nous n'avons pas le même avis.

Tout d'abord parce que ce n'est pas ainsi que s'est construite notre ville au fil des années. Si aujourd'hui Malakoff est riche de sa mixité urbaine et que, même dans le cœur de ville, des maisons côtoient des collectifs, c'est parce que nos prédécesseurs n'ont pas fait le choix, comme dans de nombreuses communes de petite couronne, de détruire l'ensemble des anciens lotissements ouvriers pour les remplacer par des immeubles et ce n'est pas notre volonté actuelle.

Nous le savons, il est beaucoup plus complexe de faire évoluer la ville dans ce contexte si particulier mais c'est un choix que nous assumons et que la grande majorité de nos habitants comprennent.

Nous venons, pour les prochaines décennies, de faire le choix d'un développement durable et raisonnable en accueillant de nouvelles populations. Nous avons ainsi mis en place de nouvelles règles d'urbanisme permettant, d'une part, une densification du tissu d'habitat individuel et, d'autre part, une mutation de certains terrains d'activité peu denses pour qu'ils accueillent des logements collectifs dont un tiers vendus à des prix très maîtrisés (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété).

Ces mutations et cette maîtrise des prix ne peuvent être obtenus qu'en autorisant une certaine densité des projets et nous avons débattu lors de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme des formes de cette densité : nous avons fait le choix de modérer la consommation d'espace, de préserver et développer les jardins privatifs en maintenant une limitation de l'emprise au sol tout en admettant une légère majoration des hauteurs dans certains quartiers. Pour autant, les immeubles qui sont aujourd'hui construits ne ressemblent en rien à ceux qui ont été édifiés dans la période 1950/1970 sur le territoire : la hauteur maximum est aujourd'hui limitée à 21 mètres dans les secteurs les plus denses et dans les zones plus pavillonnaires, à 17 mètres ou 12 mètres.

## 4. Conclusion

*Faire confiance à l'intelligence collective et à l'expertise d'usage des habitants et des professionnels de l'immobilier pour se doter d'un document contractuel qui donnera des orientations sur la façon de construire en complément des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU), tel était l'enjeu de la consultation sur la charte de la promotion et de la construction durable. Cette consultation, malgré son aspect technique, a mobilisé nombre d'habitants qui ont manifesté une nouvelle fois un fort attachement à la ville et une fierté d'habiter à Malakoff, perçue comme une ville où il fait bon vivre et qui reste à échelle humaine. Cette consultation a également montré que ce sentiment va toujours de pair chez certains avec des questions et inquiétudes pour l'avenir : est-ce que la ville va pouvoir conserver son identité et son ambiance à l'horizon 2030 ?*

Ce bilan de la consultation va être présenté au Conseil Municipal qui approuvera le projet de charte le 28 juin prochain.