



# Entretien avec Serge Cormier

**Premier Maire adjoint de Malakoff,  
Délégué à l'Urbanisme**

# Actualité

Ville de Malakoff

ZAC Dolet-Brossolette

CITALLIOS  
PROXIMITÉ & EXPERTISES

L'actualité de la ZAC Dolet-Brossolette | Juillet 2017 | n° 4

Un aménagement porteur :  
de mixité sociale, d'activité  
économique et d'emploi,  
de développement durable

EN SAVOIR PLUS  
www.ville-malakoff.fr

## Quel a été l'objectif de cette opération ?

Comme pour toutes les opérations immobilières à Malakoff, notre principal objectif est de **poursuivre, maintenir et développer la mixité sociale**.

Bien sûr, dès que nous en avons l'opportunité, nous favorisons aussi l'installation d'activités.

Tout ceci dans une démarche permanente de développement durable et de qualité environnementale.

## Comment cela a-t-il débuté ?

Dans les années 2000, l'opération Valette est livrée avec 110 logements démolis et 120 logements de qualité reconstruits avec une crèche et un centre social.

Sur le site voisin de Brossolette, la question s'est alors posée d'une réhabilitation de qualité de l'ensemble ou de sa démolition/reconstruction. Dans le cadre de la réflexion, il est apparu judicieux de **privilégier la construction d'activités le long de la départementale bruyante et de positionner les logements en arrière plan pour les protéger du bruit**.

A ceci, nous avons ajouté une résidence pour étudiants car nous sommes conscients de la pénurie de ce type de logement. Il ne restait qu'à prévoir une aire de jeux, lieu de rencontres et d'animation pour les jeunes, grande tradition à Malakoff...

## Pourquoi constituer une ZAC ?

La réalisation d'une ZAC nous permet « d'avoir la main » et, en particulier, de pouvoir **maintenir notre objectif de 40 % de logement social sur l'ensemble de notre commune**.

Notre PLU impose déjà pour tous les projets de plus de 1 500 m<sup>2</sup> (environ 20 logements) un pourcentage de 30 % de logements sociaux.

## Logement social ou accession sociale ?

Parallèlement à la création de logements sociaux, nous avons développé **une offre de logements en accession sociale pour les habitants de Malakoff**.

Le Conseil Municipal a validé les critères de priorisation : les locataires du parc social (afin de favoriser le parcours résidentiel et libérer des logements), les malakoffiots, les primo-accédants et les salariés travaillant à Malakoff.

Ces critères sont valables pour toutes les nouvelles opérations.

Des mesures anti-spéculation ont été mises en place. **Notre ville est très attractive car très proche de Paris et avec une très bonne desserte en transport**. J'en veux pour preuve, le taux d'occupation de nos bureaux qui est très élevé.

## Quelle a été votre méthode ?

Lorsque les opérations sur Dumont et Dolet ont été lancées, des associations de riverains se sont constituées. **Nous avons alors entamé une concertation très importante et travaillé avec elles**. Cela a permis d'améliorer le projet. A Malakoff, nous avons une singularité : nous n'exproprions pas, nous négocions dans la concertation !

Certains propriétaires ne souhaitant pas être relogés dans du neuf, des maisons de ville ont donc été conservées et le projet (Dumont comme Dolet) s'est articulé autour. Certes, ce travail de dentelle urbaine a créé des contraintes supplémentaires pour

les concepteurs mais le résultat est à l'image de ce qui est apprécié à Malakoff : **un mélange de neuf et d'ancien, l'impression d'être dans un village avec ses espaces verts, ses équipements publics et ses logements sociaux répartis harmonieusement sur le territoire**.

Une ville qui bouge, qui se modernise tout en gardant sa mémoire, en respectant son passé.

## Quel est votre rapport avec les promoteurs privés ?

Comme la concertation est dans l'ADN de notre Ville, nous avons récemment créé une **Charte de la promotion immobilière**. Celle-ci s'applique pour tous les projets de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'idée maîtresse est de présenter les projets aux riverains le plus en amont possible et ne plus attendre le dépôt de permis de construire. Plus un projet est présenté tôt plus il est facile de le modifier et, ainsi, éviter les contentieux. Tout le monde est gagnant : la Ville, les promoteurs et, bien sûr, les habitants !

## Et CITALLIOS, l'aménageur ?

Nous avons été beaucoup aidés par les équipes de CITALLIOS (ex-SEM 92). Leurs compétences, leur écoute, leur compréhension de notre démarche et leur réactivité ont été autant d'atouts pour l'avancement du projet.

## Un dernier mot sur la labellisation

Nous sommes fiers que notre engagement soit bientôt récompensé.

**A Malakoff, nous travaillons pour le futur et tout ce qui est environnement et développement durable est au cœur de nos préoccupations**. Il en va de notre avenir à tous.

# Éditorial Penser demain !



Après de longues discussions avec l'ensemble des acteurs, le site Brossolette va enfin pouvoir être aménagé ! 11 000 m<sup>2</sup> de terrain vont prendre vie, pour répondre aux besoins des habitants avec des bureaux, une résidence étudiante, des commerces, des logements sociaux et des logements en accession à la propriété.

La ville continue donc d'être mise en partage, dans sa réalisation mais aussi dans sa conception. Parce que finalement, le droit à la ville débute par le droit à la penser, à l'imaginer, à la modifier.

C'est pourquoi, la Ville vient d'élaborer une charte de la promotion immobilière.

Elle va être un outil pour continuer à développer notre ville de façon équilibrée, sans céder aux sirènes du tout logement ; pour rendre obligatoire la concertation avec les habitants ; pour contrer la spéculation foncière avec des prix maîtrisés ; pour permettre aux habitants, notamment les jeunes, d'y construire leur avenir ; pour s'assurer de l'ambition environnementale ; pour donner à la culture toute sa place...

Alors que notre région Île-de-France est à la fois l'une des plus riches et l'une des plus inégalitaires, notre volonté de permettre à tous et toutes de vivre ensemble dignement aux portes de Paris est légitime et juste !



Jacqueline Belhomme  
Maire de Malakoff  
Vice-présidente  
en charge du  
développement durable  
au territoire  
Vallée Sud-Grand Paris

# Site Dumont

Ce terrain en friche, situé au 56 de la rue Pierre Valette, a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 11 février 2015. Ce programme destiné à l'habitation (trois studios) a été élaboré par l'agence d'architectes Valéro-Gadan qui a conçu le programme Les Trois Allées réalisé par le promoteur COGEDIM. Il aurait dû être construit en même temps que le programme de COGEDIM mais une procédure d'acquisition complexe (« bien vacant sans maître ») n'a pas permis d'aboutir dans un calendrier opérationnel compatible avec celui du programme Les Trois Allées.

L'aménageur CITALLIOS a acquis ce terrain en mars 2017 et l'a commercialisé au promoteur « Groupe Le Bozec », qui a déjà réalisé des programmes de taille comparable à Malakoff. Les travaux de viabilisation de ce terrain seront réalisés début juillet 2017. Sa livraison est prévue pour mi-2018.

Cette construction prévue en ossature bois de 117 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher) respectera tous les objectifs de développement durable définis dans le cadre de la ZAC.



NOUVEAU PROJET

# Site Dolet

## DOLET OUEST

Le programme immobilier se termine et sera livré en septembre. En parallèle, l'aménageur CITALLIOS achève la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics de la rue Dolet. L'opération n'a pas été simple pour les riverains, la rue ayant dû être fermée à la circulation. Les travaux de voirie s'achèveront début juillet.

## DOLET EST

Le garage municipal sera libéré en novembre. CITALLIOS effectuera tous les sondages réglementaires (plomb, amiante...). La démolition puis la remise en état des sols commenceront au début de l'année 2018.

En parallèle, l'OPH de Malakoff organise un concours de conception / réalisation qui, dans un premier temps, a permis de sélectionner cinq équipes pour étudier le projet. L'équipe lauréate sera choisie début septembre. Le permis de construire pourrait donc être déposé avant la fin de l'année ce qui permettrait d'envisager le début des travaux au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et la livraison deux ans plus tard...



OUEST : LIVRAISON FIN DE L'ÉTÉ



EST : ENCORE QUELQUES MOIS À ATTENDRE



# Site Brossolette

Après de nombreuses discussions et négociations entre les différentes personnes concernées par les projets de l'ensemble du site Brossolette (bureaux, commerces, résidence pour étudiants, logements locatifs sociaux, logements en accession et aménagements publics), deux actes de vente ont été signés le 24 mars 2017 :

- avec l'investisseur INFRARED, pour les bureaux et les commerces,
- avec le promoteur LINKCITY, pour la résidence pour étudiants.

La démolition du parking en sous-sol et les travaux de terrassement ont donc pu commencer. Ils se termineront à la fin de l'été.

La construction des bureaux et de la résidence étudiants débutera immédiatement après avec un délai imposé de 24 mois ce qui est très court par rapport à l'ampleur du projet. Une fois ces travaux terminés, la construction des 127 logements dont 50 % de logements sociaux pourra débuter à la place du parking provisoire aménagé pour l'entreprise Colt.



DÉBUT DU TERRASSEMENT



## LABELLISATION ÉCOQUARTIER



- Depuis l'obtention en décembre 2015 du diplôme « Engagé dans la labellisation » par la Ville pour la ZAC Dolet Brossolette, des réunions d'audit sont organisées tous les ans entre les représentants du Ministère, la Ville, l'aménageur et son AMO Développement Durable afin de vérifier le bon respect des engagements pris.

**Comme les programmes de la ZAC respectent scrupuleusement les objectifs affichés tant en aménagement qu'en construction, la labellisation « ECOQUARTIER » pourrait être effective plus tôt que prévu, soit dès 2018.**

## SUBVENTIONS SOLLICITÉES AUPRÈS DE L'AGENCE DE L'EAU SEINE NORMANDIE (AESN)

- La Ville de Malakoff (Direction de l'Urbanisme, de l'Hygiène et de l'Habitat), l'aménageur et son maître d'œuvre des espaces publics ont sollicité l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN) afin de mesurer les efforts réalisés en termes de gestion des eaux de pluie à ciel ouvert.

Ces travaux d'aménagement, réalisés par CITALLIOS, intègrent totalement la gestion des eaux pluviales et ont permis une nette augmentation des surfaces désimperméabilisées.

Le dossier remis en mars 2017 vient d'être instruit par l'AESN. L'agence a reconnu la qualité des démarches mises en œuvre sur la ZAC et a décidé d'accorder à CITALLIOS une subvention d'environ 50 000 € HT qui sera imputée au bilan de la ZAC.

Cette décision de l'AESN confirme la qualité des démarches environnementales engagées par la Ville et CITALLIOS pour la ZAC Dolet-Brossolette.