

Éditorial

Équilibre et mixité sociale



Madame, Monsieur,

Je vous retrouve pour notre nouveau rendez-vous de la ZAC Dolet-Brossolette. Derrière ce sigle un peu abstrait se décline une opération d'aménagement sur plusieurs sites de la ville. Pensée en concertation avec les habitants, elle respecte un équilibre et une mixité sociale si précieux à Malakoff.

Équilibre en terme de logement car les 3 zones accueilleront 39 % de logements sociaux, des logements en accession sociale et en accession libre, ainsi qu'une résidence pour étudiants. Mais aussi équilibre en termes d'emploi et d'activité économique avec la rénovation et la construction de bureaux. Les aménagements autour des constructions ont été discutés

longuement avec vous, je pense notamment à l'espace de jeux pour les jeunes sur le site Brossolette. Grâce à nos échanges, ces nouvelles constructions pourront bien s'insérer dans la trame urbaine de Malakoff.

L'aménagement durable n'est pas en reste non plus. Le Ministère de l'écologie et du développement durable a expertisé le projet au cours d'une visite du site fin 2015. Nous avons obtenu un diplôme reconnaissant la qualité de notre projet, qui nous engage de façon très concrète dans la démarche de labellisation EcoQuartier lancée par le ministère en 2012. Celle-ci prévoit que nous respectons un cahier des charges précis en matière d'environnement, de concertation, de participation au

dynamisme économique et territorial et d'amélioration du cadre de vie des habitants. Avec la SEM 92, nous mettrons tout en œuvre pour obtenir ce label, reconnaissance concrète de notre engagement en faveur du développement durable.

Vous pouvez compter sur l'équipe municipale, pour préserver le bien-vivre ensemble dans le respect de l'identité singulière de Malakoff. Nous restons à votre écoute et à votre disposition,



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



Entretien avec Philippe Barraud chef de projet SEM 92

Quel est le rôle de la SEM 92 ?

La SEM 92 a été désignée, après consultation, aménageur de la ZAC Dolet-Brossolette. La SEM 92 est donc le maître d'ouvrage, le "pilote" de l'opération sur les trois sites et ceci, dans le respect des objectifs définis par la Ville.

Plusieurs missions sont à assurer tout au long de la réalisation de l'opération. **Tout d'abord, la SEM 92 achète les terrains ou accompagne les programmes prévus dans le périmètre de la ZAC.** Puis, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Architecte-Urbaniste en chef, Paysagiste, Ingénieur VRD et AMO Développement Durable), **elle met au point tous les documents cadre⁽¹⁾ puis les études pré-opérationnelles** qui vont lui permettre de réaliser les travaux d'aménagement des espaces publics.

Une fois les documents cadre élaborés puis validés par la Ville, **la SEM 92 va commercialiser auprès de constructeurs (promoteurs et bailleurs) les charges foncières des programmes de construction (droits à construire).** Pour les programmes de logements sociaux, le bailleur est l'OPH de Malakoff.

Les travaux de construction puis d'aménagement des espaces publics sont réalisés après ces mises au point détaillées. Actuellement, trois programmes sont en construction (2 sur le site Dumont et 1 sur le site Dolet).

Toutes ces missions sont menées sous la responsabilité de la SEM 92, en liaison étroite avec la Ville au travers d'un Comité de Pilotage et d'un Comité Technique qui se réunissent très régulièrement.

Quelle est votre vision de cette opération multi-sites ?

Cette ZAC multi-sites n'est pas un projet habituel pour un aménagement de ZAC.

En général, nous aménageons des espaces d'un seul tenant, plus homogènes.

Ici, nous travaillons, en même temps sur trois sites avec une configuration urbanistique très particulière propre à Malakoff, où se situent côte à côte, maisons, maisons de ville et immeubles. Tout est mélangé dans des quartiers. Cela en fait sa mixité et sa richesse.

Dans la plupart des projets de ZAC, le nouveau quartier développe une nouvelle identité. Ce n'est pas le cas à Malakoff où **les programmes viennent s'insérer, s'intégrer dans les quartiers en respectant leur organisation urbaine.** Il n'y a pas de décalage entre les nouveaux programmes et leur environnement. Cette insertion/intégration rend le projet particulièrement intéressant.

Et cette labellisation ?

La SEM 92 est totalement en phase avec les ambitions environnementales de la Ville.

Nous nous sommes d'ailleurs conjointement engagés dans la **démarche de labellisation EcoQuartier.**

La SEM 92 et son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine travaillent avec la Ville et tous ses partenaires constructeurs pour mettre en application, voire améliorer les aspects environnementaux que nous nous sommes imposés pour l'obtention de la labellisation dans les meilleurs délais. C'est toute la chaîne d'élaboration du projet qui est impactée.

La SEM 92 a imposé à tous les constructeurs (promoteurs et bailleur) des cahiers de prescriptions dont des prescriptions environnementales, une charte de chantier à faibles nuisances et l'engagement par ceux-ci de réaliser un chantier vert. L'architecte en chef de ZAC et l'assistant Développement Durable ont la mission de contrôler que les engagements pris sont bien tenus en phase de réalisation.

Tous les aspects du chantier sont concernés : **éviter la pollution des sols, respecter la flore existante, faire attention et réduire les nuisances sonores, surveiller la propreté du chantier et de ses environs, trier et recycler les déchets, préserver la qualité de l'air, protéger l'eau...**

Aujourd'hui la majorité des entreprises ont intégré les aspects environnementaux dans leur mode de fonctionnement et dans leurs process respectifs tout au long de la chaîne de fabrication. Elles l'ont aussi imposé à leurs propres sous-traitants.

Autre aspect particulièrement intéressant à Malakoff : l'aspect social. Et nous pouvons saluer **le projet d'insertion par l'emploi actuellement en cours sur le site Dolet.** La Ville et la Communauté d'Agglomération, aujourd'hui "Vallée Sud - Grand Paris" ont souhaité mettre cette clause sur les chantiers de la ZAC et elles se sont donné les moyens de sa réussite. Si vous imposez des clauses d'insertion aux entreprises en les laissant se débrouiller, cela fonctionne difficilement. Dans le cas de Malakoff, il y a une véritable organisation au sein de Vallée Sud - Grand Paris qui va chercher les personnes, les rencontre, vérifie leurs motivations, les suit... Un vrai travail d'insertion réussi mené au niveau local.

Une conclusion ?

L'engagement pour la labellisation EcoQuartier est une formidable opportunité, par ce qu'elle oblige, à concevoir et à réaliser de nouveaux programmes de construction, de nouveaux quartiers plus proches de la qualité de vie.

ZAC : Zone d'aménagement concerté
AMO DD : Assistant maître d'ouvrage Développement Durable
(1) cahier des charges de cession de terrain, cahiers de prescriptions urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques, Charte de chantier vert...

L'insertion au cœur de Dolet

La ville de Malakoff et la SEM 92 ont signé en mars 2014 une Charte de Développement Durable de la ZAC Dolet-Brossolette. Cette charte prévoit notamment la mise en œuvre de clauses de promotion de l'emploi d'insertion dans les différents marchés de travaux de la ZAC.

Ainsi, dans le cadre de la construction du programme UniverT de Dolet Ouest, une convention de partenariat a été signée entre la SEM 92, Bouygues Immobilier/Bouygues Bâtiment et la Communauté d'agglomération Sud de Seine, avec comme objectif commun : **réserver 7 000 heures d'insertion de cette opération pour des demandeurs d'emploi.**

Plusieurs postes de diverses durées s'adressent ainsi à des candidats qui rencontrent des freins pour accéder à l'emploi (manque d'expérience, de qualifications...) et ayant un vrai projet dans le bâtiment.

Ce dispositif permet d'être en relation directe avec les entreprises pour orienter les candidatures d'habitants du territoire, en lien avec les antennes emploi, la mission locale, Pôle emploi.

Vallée Sud - Grand Paris suit également d'autres chantiers de construction ou de génie civil, ouvrant ainsi d'autres possibilités de postes ou de prochaines missions, par exemple, le chantier de prolongement de la ligne 4 du métro à Bagneux, la construction de la bibliothèque universitaire de Malakoff...

En 2015, **40 927 heures ont été réalisées** (30 % de plus qu'en 2014) à l'échelle de Malakoff, Bagneux, Clamart et Fontenay-aux-Roses pour **73 bénéficiaires** sur des postes de manœuvre gros œuvre, aide coffreur, électricien, assistant chef de chantier, technicien chauffage, ventilation, climatisation, agent de trafic... ou encore aide foreur, aide mineur en génie civil.

Vous avez un projet validé dans les métiers du bâtiment ? N'hésitez pas à vous faire connaître de la mission locale Archimède (01 40 92 76 55) ou de l'AMIRE (01 40 92 76 50) de Malakoff.



Christelle Huet
Chef de projet Formation et Clauses sociales
Vallée Sud - Grand Paris - Établissement Public Territorial

Nacer, Yannick : duo gagnant

Aujourd'hui Chef Bâtitseur, Nacer connaît bien l'insertion puisque, lui même, en a fait l'expérience. « *Dans le local de l'association qui nous prenait en charge, j'ai vu une affiche : Bouygues recrute... J'avais déjà passé deux ans chez Campenon Bernard, le BTP me plaisait, c'est parti... Lorsque j'ai rencontré Yannick, sa motivation m'a plu. Il a commencé avec des travaux de manœuvre, de manutention, un peu de piochage... et très vite, il a pris de petites initiatives. Du coup, je l'ai associé à l'équipe coffrage. Ils sont quatre et Yannick s'y est parfaitement intégré. Il va rester dans cette équipe jusqu'à la fin du gros œuvre.* »

Réussir une insertion, c'est se préoccuper des parcours et non pas juste de l'exécution d'une mission sur un chantier. Il faut pouvoir valoriser les compétences et faire des passerelles entre les différents chantiers pour que les personnes puissent monter en compétences et avancer dans leur projet, et ainsi avoir le maximum de chance de pouvoir décrocher un poste pérenne.

« **Ne pas être qualifié n'est pas un frein lorsque l'on est motivé.** » Rappelé Nasser. « *Si Yannick reste dans cette dynamique, il pourra prolonger son contrat sur une autre opération. Il me suivra pour une nouvelle aventure.* » Duo à suivre...



Sur le chantier



Yannick devant une banche

Site Dumont



LE PROJET >>> ÉTÉ 2016



Inscrite au cœur d'un îlot d'habitation, la Résidence s'intègre parfaitement à son environnement. Un chantier de "dentelle" urbaine...
Architecte : Valéro Gadon



Les futurs habitants de la Résidence « les Trois Allées » emménageront en septembre. Le programme a été commercialisé avec succès (19 logements en accession sociale et 55 en accession à la propriété).

Ce programme se compose de petits bâtiments de quatre étages : Garance, Caramille, Belrose et Rocha. Ils sont accessibles depuis l'avenue Augustin Dumont et les rues Guy Moquet et Pierre Valette.

Des jardins, conçus comme un vaste verger et des allées paysagères

recouvrent les deux tiers de la surface totale du site, offrant un cadre de vie agréable.

Sur ce site, le programme de bureaux développé par la société Alliance Développement 1 % est terminé et livré. Toutefois cette dernière n'y emménagera pas car ayant fait l'objet d'un regroupement d'entreprises, l'ensemble de cette nouvelle entité, plus importante, sera localisé ailleurs. Alliance Développement 1 % a donc mis son immeuble flambant neuf en vente.

Site Dolet



LE PROJET >>> 3^e TRIMESTRE 2017

Le site Dolet est constitué de deux secteurs (Est et Ouest) distincts mais proches.

Aujourd'hui, seul Dolet Ouest est en cours de construction. Les travaux ont débuté à l'été 2015 et la livraison des 111 logements (77 en accession et 34 en locatif social) est prévue au troisième trimestre 2017.

Les logements sociaux appartiendront à l'OPH de Malakoff. En ce qui concerne les logements en accession, la commercialisation est bientôt terminée.

Le site Dolet Est est actuellement occupé par le garage municipal. Celui-ci va déménager pour rejoindre le futur centre technique de la Ville qui sera construit entre le boulevard Stalingrad et la rue Louis Girard.

Dans le dossier initial du projet, il était prévu de réaliser 40 logements sociaux. Ceux-ci, ajoutés aux 38 logements de Dolet Ouest, donnaient une répartition de 50 % de logement social sur ce site.

En concertation avec les services de la Ville, l'OPH de Malakoff et

la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, des études sont en cours pour améliorer la capacité de Dolet Est et l'augmenter d'environ 20 logements supplémentaires.

Cela permettrait d'augmenter le nombre de parkings souterrains et d'améliorer nettement le cadre paysager. A suivre...



La ville de Malakoff obtient le diplôme « engagé dans la labellisation EcoQuartier »



La ZAC Dolet-Brossolette a reçu le 2 décembre 2015, le diplôme « Engagé dans la labellisation » par Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité, récompensant les collectivités qui ont fait le choix ambitieux de l'aménagement durable pour leurs territoires en favorisant l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville.

Ce diplôme est une première étape vers l'obtention du label national EcoQuartier.

La ville de Malakoff a été accompagnée dans la formalisation et la mise en œuvre de cette démarche par la SEM 92, en tant qu'aménageur de l'opération.

Qu'est-ce qu'un EcoQuartier ?

Le label EcoQuartier met à l'honneur les opérations de renouvellement urbain qui permettent d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Depuis la création du Label EcoQuartier en 2012, près de 40 projets ont reçu la labellisation et une centaine, dont la ZAC Dolet-Brossolette, sont engagés dans la procédure.

En attribuant ce label, le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité valorise les opérations exemplaires qui permettent aux habitants de vivre dans des quartiers conçus selon les principes de développement durable. **C'est une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la Ville.**

Un **EcoQuartier** donne plus de place aux transports collectifs, aux véhicules moins polluants et aux modes de circulation doux. C'est un recours accru aux énergies renouvelables pour se chauffer, s'éclairer ou se rafraîchir. C'est aussi mieux prévenir les risques naturels par une moindre imperméabilisation des sols et par un recours accru à des espaces végétalisés.

Les bâtiments sont dotés d'une isolation performante et conçus de manière à bénéficier d'un ensoleillement le plus direct possible avec des ouvertures qui permettent d'en augmenter le confort.

Les bâtiments ont de meilleures performances énergétiques. La norme en vigueur (RT 2015) impose une consommation inférieure à 50 kWh/m²/an. La SEM 92 a imposé à tous les promoteurs/constructeurs de réaliser leurs programmes en Effinergie Plus, soit 20 % de consommation en moins que la RT 2015. Tout le monde s'y est engagé.

La récupération des eaux de pluie tant sur les espaces privés que sur les espaces publics est un autre exemple de mise en œuvre des démarches environnementales sur le quartier. Les eaux de pluie sont récupérées dans des espaces verts grâce à un travail de désimperméabilisation des sols puis stockées si nécessaire dans des citernes en sous-sol afin d'en réguler le débit. Elles peuvent ensuite servir pour l'arrosage des jardins intérieurs des programmes de construction.

La concertation, voire la co-construction citoyenne des projets, sont les maîtres-mots de la gouvernance des EcoQuartiers et sont garants de la bonne appropriation du quartier par ses futurs habitants.

La mixité sociale, avec des espaces publics de qualité et des typologies de logement variées (logements locatifs sociaux, résidence pour étudiants, accession sociale à la propriété, logements privés), ainsi que la mixité fonctionnelle (logements, bureaux, services, commerces) sont les clés de la dynamique du quartier, mais aussi d'une contribution au développement territorial par l'emploi, les filières locales et les circuits courts.

Enfin, la place importante laissée à la nature en ville fait de l'EcoQuartier un lieu de vie de qualité, contribuant à l'objectif global de préservation de la biodiversité.

C'est finalement mieux vivre ensemble et adopter des modes de vie plus durables.

Site Brossolette



LE PROJET



Les études et les négociations d'ensemble sont toujours en cours sur le site Brossolette qui va accueillir des logements (en accession et en locatif social), une résidence étudiants et des bureaux. En attendant la mise en chantier prochaine, de nouvelles palissades et des panneaux d'information sont en cours d'installation.

