

VILLE DE MALAKOFF
**ELABORATION DE LA CHARTE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
ET DE LA CONSTRUCTION DURABLE**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC LES PROFESSIONNELS
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DE LA CONSTRUCTION**

VENDREDI 31 MARS 2017
14H30-16H30
MAISON DE LA VIE ASSOCIATIVE

Questions à Madame la Maire

Pourquoi la ville élabore-t-elle une charte de la promotion immobilière ?

Madame BELHOMME souhaite la bienvenue aux participants et les remercie pour cette mobilisation. Elle revient sur quelques éléments de compréhension de l'histoire de l'urbanisation de la région parisienne. Déjà en 1871, Emile ZOLA, dans La Curée, décrivait les enjeux et les conséquences de la transformation de Paris par le préfet Haussmann. Ce roman nous parle de la modernisation de la capitale mais traite également des enjeux politiques, sociaux et spéculatifs. A l'heure de l'émergence du Grand Paris au stade d'une Métropole, les enjeux sont les mêmes et se posent avec plus d'intensité en termes sociaux et environnementaux. Il y a un débat de type de société dans laquelle nous voulons vivre.

A Malakoff, la volonté politique est que les habitants doivent pouvoir mieux se loger, près de leur lieu de travail, dans un logement durable et accessible à toutes les bourses.

La commune demeure l'échelon privilégié pour traiter l'urbanisme. A Malakoff, on a fait de la qualité urbaine un enjeu majeur depuis des décennies. Les rencontres citoyennes « Malakoff et moi » de 2015 ont mis en lumière le défi lancé par les habitants : Comment participer aux mutations du Grand Paris tout en préservant à Malakoff notre mixité sociale et en gagnant en qualité de vie ?

La Charte des promoteurs est un outil parmi d'autres qui nous permet d'engager ces débats, de répondre collectivement à cette question, et de construire ensemble un projet qui rassemble les intérêts de chacun.

Pourquoi engager une démarche participative avec les habitants et les professionnels ?

L'habitant doit être au cœur des mutations du Grand Paris. Derrière ce vocable de démarche participative il s'agit de la démocratie qui n'est pas qu'un mot pour la Ville, c'est une ligne de

conduite. Madame la Maire rappelle que l'on ne peut imaginer pouvoir faire la ville fraternelle et durable uniquement si on la fait avec ses habitants.

Je veux me faire porte-parole des Malakoffiots et Malakoffiotes et d'autres agents qui résident à Malakoff et vous avez intérêt à entendre les demandes des habitants remontées lors de la réunion pour établir la Charte de la promotion.

Quelles sont les attentes de la ville pour l'élaboration de cette charte ?

Il y a aujourd'hui un désir de vie renouvelée et Madame BELHOMME précise que la Ville souhaite multiplier les occasions de faire rencontrer tous les acteurs de la ville dans un mouvement permanent pour penser ensemble la ville de demain. La méthodologie retenue pour l'élaboration de cette charte en est un bon exemple.

L'habitat de demain, la place de la voiture, les modes de déplacement, les lieux de rencontre sont des sujets importants qui doivent être discutés collectivement.

Les grands objectifs de la charte sont d'abord de répondre à ces grandes questions dans le contexte où nous avons l'objectif de construire, dans les 15 ans à venir, plus de 3 000 logements dont 1 200 logements sociaux. Comment stopper la surenchère foncière pour faire respecter le droit à la ville pour tous ? Comment préserver notre mixité fonctionnelle et sociale ? Comment faire de Malakoff une ville pionnière en matière de développement durable ? Comment améliorer l'équilibre entre habitat, lieu de travail, activité commerciale, loisir et environnement ?

L'élaboration de cette charte se fait dans la continuité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et traduit notre volonté permanente d'amélioration l'aménagement de notre ville pour que chacun et chacune puissent y trouver sa place.

Rappel du calendrier d'élaboration de la Charte faite par l'animateur

- Première réunion avec les habitants le 23 février 2017.
- Réunion avec les professionnels le 31 mars 2017
- La Ville élaborera le projet de charte en avril 2017
- Ce projet sera mis en ligne pendant le mois de mai 2017, période durant laquelle les habitants pourront réagir sur les recommandations listées dans la charte.
- La version finale, incluant les contributions et réactions en ligne, sera affinée pendant le mois de juin 2017
- La version finale sera présentée au conseil municipal le 28 juin 2017
- En présence des habitants, les promoteurs et la Ville signent la Charte lors de la réunion de clôture du 29 juin 2017

[Les passages en bleu renvoient aux remarques et propositions qui ont été analysées par la ville dans un tableau de suivi des propositions. Dans ce tableau, la ville détaille les raisons qui l'ont amené à retenir ou à écarter les propositions lors de l'élaboration du projet de charte.](#)

Ouverture du temps d'échanges avec les professionnels

Qu'attendez-vous d'une telle charte ?

Un architecte :

J'ai une attente particulière puisque j'ai une double casquette. J'habite Malakoff, je suis attaché à la qualité de son paysage, de sa diversité. Je pense que la charte devrait insister sur l'importance de cette qualité de vie. Puis, en tant qu'architecte-urbaniste, je pense que la charte ne doit pas homogénéiser la production mais permettre de produire des logements diversifiés et innovants. Ces dernières années, la qualité de l'immobilier a beaucoup régressé malgré l'élaboration de ce genre de chartes.

Un architecte :

Depuis plusieurs années, notre métier voit apparaître une surenchère de contraintes techniques sur le logement mais nous manquons de recul pour avoir une vision complète des conséquences sur le patrimoine produit. Je pense que la charte devrait être plus axée sur les orientations de la ville permettant d'éviter la spéculation foncière et l'homogénéisation du bâti. La vertu première de ce type de charte, c'est d'avoir un contrôle des prix afin de permettre le parcours résidentiel des habitants sur la commune.

Thème 1 : Des logements pour tous

Un promoteur :

Qu'est-ce que l'on entend par prix de vente moyen des opérations ? Aujourd'hui, dans les grilles de prix de vente, il y a différentes catégories de prix. Dans un prix moyen de 6 000 €TTC/m², il peut y avoir des logements chers pour certains et des logements très abordables pour d'autres. 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.

M. Cormier, 1^{er} Maire-adjoint en charge de l'urbanisme :

La plupart des promoteurs savent que le prix du mètre carré de surface utile à Malakoff est, aujourd'hui, autour de 6 000 €TTC. Ce prix correspond au prix moyen constaté pour les logements en accession libre. Pour toutes les opérations qui sont au-dessus de 1 500 m² SdP, il faut obligatoirement construire un minimum de 30% de logements sociaux ou de logement en accession sociale.

Ces 6 000 €TTC correspondent à une moyenne : nous savons, par exemple qu'un grand logement sera en-dessous de 6 000 €TTC/m². Nous demandons qu'à l'échelle d'une même opération, le prix moyen du mètre carré soit en-dessous de ces 6 000 €TTC ce qui correspond à une légère baisse par rapport à aujourd'hui.

Un promoteur :

Je pense qu'il faut pondérer ce prix de vente moyen par secteur de territoire pour éviter les risques de plus-value à la revente. Sur certaines communes, nous avons déjà été confrontés à des achats spéculatifs. Certains secteurs méritent peut-être d'avoir des prix moyens plus élevés que d'autres.

M. Cormier, 1^{er} Maire-adjoint en charge de l'urbanisme :

Si nous exerçons une pression à la baisse sur le prix du neuf, cela aura une répercussion sur le prix de l'ancien. Il faut peser sur le neuf pour avoir des effets mécaniques sur le prix de vente des logements existants.

Un architecte-urbaniste :

Comment s'assurer que les 6 000 €TTC ne soient pas dépassés ? Comment contrôler qu'il n'y a pas une revente spéculative ? Le principe est parfaitement louable mais il faut contrôler qu'il n'y a pas une spéculation cachée.

M. Cormier, 1^{er} Maire-adjoint en charge de l'urbanisme :

Il faut que nous travaillions dans une confiance réciproque pour produire des logements de qualité. Nous allons nous mettre d'accord sur des procédures de concertation et d'élaboration des projets.

Un architecte :

La ville de Malakoff est directement concernée par la présence de carrières. Si la part du foncier maximum autorisée est homogénéisée pour toutes les opérations, les coûts liés au comblement des carrières, aux fondations spéciales et à la dépollution risquent de faire baisser la qualité architecturale des projets. Il faudrait donc pondérer la part du foncier maximale autorisée en fonction du secteur.

Un promoteur :

Le véritable problème est la spéculation foncière des propriétaires vendeurs de terrain. Le prix du foncier n'inclut pas le coût des fondations spéciales. Il ne faut donc pas instaurer de particularités en fonction du secteur.

Un promoteur :

Pour ma part, je pense qu'une charte nous sécurise dans la négociation avec les vendeurs de foncier. Un terrain qui nécessite des fondations spéciales vaut moins qu'un terrain classique. Nous incluons des clauses dans nos promesses de vente : si le coût est trop élevé, soit nous diminuons le prix, soit nous négocions à nouveau. Mettre en place des zones pourrait mener à des différences. Et je pense que personne ne veut de quartiers dévalorisés.

Un promoteur :

Dans la part du foncier, j'inclurais les indemnités d'éviction. Il faut bien être conscient que 6 000 €TTC/m² de surface utile correspondent à environ 6 400 €TTC/m² de surface habitable, voire plus, selon les projets.

Un promoteur :

Il est néanmoins vertueux de raisonner en surface utile parce qu'avec la surface habitable, nous avons la fâcheuse tendance à concevoir des logements avec moins de balcons et moins de terrasses. L'utilisation de la surface utile permet de valoriser les surfaces annexes qui sont très demandées par les usagers.

Un architecte :

Si nous voulons faire des logements pour tous, il faudrait qu'en fonction de chaque typologie, il y ait une grande variété de logements. Aujourd'hui, le T3 est souvent le même. Il faudrait ouvrir le spectre des possibilités et varier les types de logement.

Un promoteur :

Ma société s'intéresse aux petites opérations (de 1 à 20 logements environ). Or, il coûte plus cher de construire sur ce genre d'opération. Je pense donc qu'il faudrait une modulation de la part de la charge foncière autorisée pour les petites opérations.

Vanessa Ghiati, Maire-adjointe en charge de l'Enfance et de la Petite enfance :

Nous allons être amenés à penser différemment les parcours résidentiels. Demain, il faudra penser la transformation des logements, du T3 au T4 par exemple. Je pense qu'il faut dès maintenant introduire la question de la modularité des logements.

Un architecte :

Cela rejoint la question des usages. Bien vivre en ville suppose qu'il y ait un parc de logements qui tient compte des changements dans les familles. Les bâtiments anciens étaient plus modulables. Je suggère une charte d'appel à l'innovation pour que la ville de demain offre des avantages qu'on n'a pas aujourd'hui.

Deuxième thématique : Des logements conçus en concertation avec la ville et les riverains.

Un avocat en droit de l'urbanisme :

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 (un des moyens des juges administratifs pour allouer un permis). Cela permet de renforcer la cohésion technique.

Un promoteur :

On ne peut pas avoir la négociation du foncier après la présentation de l'étude de faisabilité aux riverains. La concertation doit commencer une fois que la promesse de vente a été établie.

M. Cormier :

Nous nous excusons pour cette petite erreur qui s'est glissée dans la présentation. Pour nous, l'important est que dès l'identification d'un foncier et avant la signature des promesses de vente, le promoteur prenne rendez-vous avec la mairie pour présenter une étude de capacité. Suite à cela, le promoteur pourra négocier le foncier en respectant la part de 20% maximum de charge foncière dans le bilan de l'opération. Le promoteur devra présenter à la ville une étude de faisabilité (insertion du projet dans l'environnement et évaluation des impacts) puis organiser en lien avec la ville une réunion de concertation avec les riverains.

Un promoteur :

Dans la promesse de vente, on fixe un prix mais on inscrit aussi des intérêts contradictoires. [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.](#)

Un architecte :

[La concertation doit être faite une fois que la promesse de vente a été établie.](#) Par ailleurs, la ville devra être consultée avant le dépôt du permis de construire.

Troisième thématique : Des logements économes et durables bien intégrés à leur environnement

L'ADEME fait d'abord une présentation du label E+C-

Un architecte :

Je suis favorable aux labels mais [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.](#)

Un architecte :

[Pour encourager la ville durable, certaines villes proposent des bonus de constructibilité.](#)

Madame Jossart, Directrice du Service Urbanisme :

La ville de Malakoff n'a pas fait le choix d'instaurer ce type de bonus lors de l'élaboration du PLU. Nous voulons surtout limiter l'imperméabilisation des sols. C'est pourquoi nous avons choisi de majorer les hauteurs afin de garder des emprises au sol raisonnables.

Un architecte :

Dans le PLU, on ne parle pas d'emprise au sol. Si l'on homogénéise les 21m de hauteur en maintenant ce problème de la perméabilité des sols, on risque d'avoir dans des quartiers pavillonnaires des hauteurs importantes. [Peut-on diminuer la hauteur et augmenter l'emprise au sol pour être en adéquation avec le quartier à proximité ?](#)

Un promoteur :

Pour les labels, il y a-t-il une distinction entre le logement social et les logements privés ?

Un promoteur :

La question des matériaux pérennes est très complexe et une seule ligne sur ce sujet ne suffit pas. Il faut être plus précis. Il faut remettre en cause les préjugés qui existent. Tant qu'on ne parle pas d'usage, la pérennité n'a aucun sens. Une étude de capacité est faite par le maître d'ouvrage pour faire une proposition financière. Souvent, on la présente aux habitants qui ne sont pas d'accord. **Donc 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.** Il faut développer la capacité de dialogue.

Bureau d'études de développement durable :

L'avantage d'une charte c'est qu'elle fixe les mêmes règles pour tout le monde. Sur le thème du développement durable, il faut des règles claires. **Dans les propositions présentées, je trouve que les règles ne sont pas assez claires notamment en ce qui concerne les matériaux à utiliser.** Dans ces conditions, je pense que les promoteurs ne les respecteront pas. Par exemple, écrire « Privilégier la géothermie » ce n'est pas assez clair, personne ne va le faire. **Il faudrait peut-être mettre des pourcentages.**

Madame Jossart, Directrice du service de l'urbanisme :

Nous avons fait une réunion sur la géothermie ce matin avec le SIPPAREC. Nous devrions avoir cette année les résultats de l'étude e faisabilité et nous espérons pouvoir imposer dans le PLU de se raccorder au futur réseau de chaleur.

L'ADEME :

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.

Quatrième thématique : Des logements confortables

Un architecte :

Dans les parties communes, nous privilégions déjà la lumière naturelle. Il y a des manières de faire des bâtiments moins épais sans perdre en énergie. Une ville qui ne traite pas la co-visibilité n'est pas confortable. **Il faut repenser les organisations de logement très diversifiées (petites chambres pour ceux qui ont des enfants par exemple).** Concernant le confort acoustique, **il ne suffit pas de cire qu'il faut faire attention au bruit mais dire comment le traiter.**

Sur la question des usages, il faut réfléchir aux besoins des usagers. **Pourquoi ne pas favoriser, dans les programmes d'une certaine ampleur, des locaux ou des jardins partagés que la copropriété pourrait louer aux habitants ?**

En matière de confort, la présence du végétal doit être renforcée. La proximité du végétal dans l'habitat est source de bien-être.

Un promoteur :

Il faut penser à faire le logement confortable mais aussi facile à vivre. Pourquoi ne pas faire apparaître tout ce qui concerne les logements connectés ? Cela a des avantages aussi dans la maintenance et la gestion des charges qu'il faut ajouter.

Cinquième thématique : Des logements pour faciliter le parcours résidentiel des Malakoffiots

Un architecte :

En ce qui concerne l'accès sociale, il serait intéressant d'envisager des méthodes issues de l'habitat participatif. Des pratiques intéressantes existent et se développent.

Conclusion

Madame la Maire remercie les participants pour la richesse de leurs interventions qui vont permettre d'affiner les recommandations de la Charte. Elle revient sur les priorités partagées tout au long de la réunion : la qualité du bâti, l'utilisation de matériaux durables, le confort de logements et la nécessité de limiter la spéculation foncière. Madame la Maire insiste également sur l'importance de préserver l'identité de la ville de Malakoff. Il faut pour cela ne pas homogénéiser les constructions et favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée sur l'ensemble de la ville.

Plus généralement, la concertation le plus en amont possible avec les riverains pour tous les projets d'aménagement et de construction est une priorité pour la ville. Parallèlement à cette réflexion autour de la charte, la Ville envisage de lancer une démarche de concertation avec les jeunes de Malakoff au sujet d'équipements futurs.

Tout cela participe à l'élan général vers la construction collective d'une ville juste, ouverte et durable permettant d'assurer la meilleure qualité de vie pour tous.