

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

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE

JEUDI 23 FEVRIER 2017
20H00-22H00
MAISON DE LA VIE ASSOCIATIVE

Lors des rencontres citoyennes « Malakoff et moi » organisées au printemps 2016, les habitants ont proposé l'élaboration d'une charte pour pouvoir encadrer l'intervention des promoteurs et des professionnels de l'immobilier sur la commune, notamment en matière de prix et de qualité des constructions.

La mise en place de cette charte est un des engagements pris par la Municipalité à l'issue de cette démarche consultative (engagement n°2). La Ville souhaite associer les habitants et les professionnels de l'immobilier à l'élaboration de cette charte qui contiendra des recommandations.

Cette réunion publique du 23 février 2017 constitue en cela une étape importante dans l'élaboration de la charte. Près de 70 personnes étaient présentes et ont contribué aux débats animés par l'agence Etat d'Esprit - Stratis.

Les discussions se sont articulées autour de 5 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

Madame la Maire introduit la réunion en précisant les objectifs et modalités d'élaboration de la charte.

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 qui témoigne de l'intérêt que suscite ce sujet.

Elle rappelle que la Ville poursuit son engagement d'impliquer davantage les habitants dans la production de leur cadre de vie. Le bon vivre et le bien vivre est le travail des élus depuis plusieurs années, et il passe par la qualité de l'urbain. Il existe un besoin de logements, comme partout ailleurs en Île-de-France, et la municipalité se donne des objectifs qualitatifs pour accompagner ce développement. Dans la région, 600 000 personnes sont en attente de logements dont 2000 à Malakoff. Il convient donc de répondre à ces exigences tout en conservant une mixité sociale et intergénérationnelle. Il faut en effet que les jeunes Malakoffiot.e.s puissent rester dans la ville s'ils le souhaitent.

Les exigences environnementales sont également de plus en plus présentes dans la stratégie de développement urbain. Le rôle de la Ville est d'être moteur sur ces sujets.

C'est à Malakoff un problème quotidien car la ville se situe aux abords du périurbain. D'autres questions émergent, comme l'amélioration de la circulation et la construction durable.

Madame la Maire rappelle l'importance d'associer les habitants pour élaborer cette charte. Il s'agit de mieux comprendre les besoins en matière de construction et d'aménagement et de récolter les idées relatives aux thématiques de la charte.

Questions à Monsieur Cormier, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme

Que peut contenir cette charte ? Qu'est-ce qu'elle ne peut pas contenir ?

Une charte ce n'est pas un document réglementaire. La charte doit contenir des préconisations, des recommandations, des orientations permettant à la ville d'exposer ses attentes en matière de promotion et de construction. Elle ne peut en aucun cas contenir des obligations, des prescriptions (la charte n'est pas un document réglementaire).

Quelle est sa portée ? (Opposabilité, valeur juridique, etc.)

La charte exprime la volonté politique de la Ville. C'est un document contractuel sous forme de préconisations. Madame la maire s'engage à respecter ces préconisations. Le but est que la charte soit signée par un maximum de promoteurs. Elle expose les attentes de la ville sous la forme de préconisations que les promoteurs s'engagent à respecter

La charte concerne les opérations neuves de logements collectifs (seuil minimum de logements à définir avec les professionnels mais certainement aux alentours de 10 logements)

Quelle articulation entre la charte et le PLU ?

Le PLU contient le règlement d'urbanisme de la commune. Il s'agit de dispositions légales (des règles, des prescriptions) à respecter obligatoirement pour obtenir un permis de construire. La charte permet de compléter les règles du PLU en définissant des préconisations qui sont plus ambitieuses que les règles du PLU mais qui n'ont pas de valeur légale.

Au-dessus de 1500m² de surface de plancher, le promoteur doit construire environ 30% de logements sociaux, de façon à maintenir nos 40% de logements sociaux.

Quel est le calendrier d'élaboration ? Qui élabore ? Prévoit-on de la réviser ? Si oui, à quelle fréquence ?

1ère étape : 23 février 2017, réunion publique de concertation avec les habitants (recueillir les attentes des habitants et enrichir la réflexion).

2ème étape : fin mars 2017, atelier de travail avec les professionnels (étudier la faisabilité technique et économique de chaque proposition).

3ème étape : avril, projet de charte envoyé par email à tous les participants pour recueillir les avis.

4ème étape : juin, adoption et présentation aux promoteurs et aux habitants.

L'objectif est d'arriver à une signature avec les promoteurs, de manière à ce qu'ils puissent mettre en œuvre ces recommandations, de sorte que la charte soit opérationnelle d'ici septembre.

Combien de temps va vivre cette charte ?

L'idée c'est que le délai de validité soit de 3 ans pour en juger la pertinence et la mise en œuvre.

[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 habitants

Un participant rappelle que la trame de la charte ne prévoit pas l'intégration du bâti dans le quartier et s'interroge sur la marge de concertation avec les promoteurs sur cet aspect.

Thème 1 : Des logements pour tous

Intervention :

Il me semble que la charte ne va pas dans le sens de plus de logements sociaux.

Intervention :

Qu'est-ce que sont des logements pour tous ? [Il ne faut pas seulement construire des logements sociaux mais aussi des logements très sociaux.](#)

Intervention :

[Il faut avancer la notion d'habitat coopératif, ou cohabitat.](#) C'est un concept qui est en train de percer en France : des habitants s'impliquent dans un projet immobilier, ces projets peuvent être portés par des promoteurs. En ce sens la promotion immobilière peut retrouver une certaine noblesse en associant les habitants et en évitant les phénomènes, comme à Londres, où il y a une entrée d'immeuble pour les logements sociaux et une entrée pour les logements privés.

Intervention :

Il va falloir intégrer dans la charte tous types d'habitations. Qu'aura-t-on plus tard comme types de logements ? Il va falloir aussi un regard sur l'évaluation et l'évolution de cette charte ? [Pourquoi ne pas créer un conseil de surveillance de cette charte ?](#)

Intervention :

Les logements sociaux sont trop chers pour les personnes handicapées. Au niveau de la charte, j'aimerais intervenir sur les logements pour que la ville soit un endroit de détente, notamment sur le plan écologique, je parle du cadre.

Intervention :

Sur les logements pour tous, [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 ?

Intervention :

A Malakoff, le prix pour l'accèsion 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 ? Pour les personnes qui débutent dans la vie, ils ne peuvent se permettent d'avoir un trois pièces.

Deuxième thématique : Des logements réfléchis en amont avec les riverains

Intervention :

Sur la concertation, 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.

Intervention :

Il faut que la mairie fasse un effort de communication et qu'elle mise sur le multicanal (presse, internet, affichage municipal) pour que les habitants soient au courant le plus tôt possible des projets de construction.

Intervention :

Si c'est pour faire une réunion d'information, cela ne sert à rien. Il faut pouvoir prévoir une marge d'action.

Intervention :

Sur l'insertion urbaine, les points qui semblent importants sont les suivants :

- Garder une vue vers le ciel
- Conserver le niveau sonore bas

Intervention :

Concernant les grands immeubles de logements collectifs devant les maisons pavillonnaires : A Paris, on a noté que si l'on met ces immeubles entre la route et les pavillons cela diminue la pollution durablement...

Intervention :

Savoir ce qui est négociable et pas négociable, savoir qui a le pouvoir de faire changer les choses. Il me semble que la mairie a beaucoup de pouvoir. Il faut aussi expérimenter. Il faudrait qu'une concertation soit organisée entre la mairie, la ville, et les promoteurs.

Troisième thématique : Des logements économes et durables

Intervention :

Il peut être intégré à la charte que les promoteurs travaillent avec AirParif (association de surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France). On parle ici des logements, mais il faut aussi parler de la durée des constructions. Les nuisances dues aux travaux doivent être réfléchies. En tant qu'écologiste, je préconise l'utilisation moindre du béton pour favoriser l'utilisation du bois.

Intervention :

Plus on densifie et plus on diminue les prix. Ma proposition est d'améliorer l'existant en augmentant les étages.

Intervention :

Il ne faut pas abandonner sur la question des prix. Pourquoi ne pas essayer de mettre une pression pour que les prix du neuf ne flambent pas ? Le projet « Vue sur parc » est devant chez moi. Mais la cage d'escalier des logements sociaux ne voit pas le parc. La mixité se joue sur les cages d'escaliers également.

Intervention :

L'utilisation de matériaux comme la laine de bois, cela doit être une exigence. On a la chance d'habiter à Malakoff. Nous sommes en position de force. Des matériaux biosourcés, cela favorise les filières européennes, les filières du bois. Peut être qu'au contact de nos aspirations les promoteurs vont modifier leurs pratiques. L'utilisation des matériaux économiques est primordiale.

Intervention :

Des logements économes et durables concernent aussi le parc existant. La surélévation permet de développer la mixité au sein d'une résidence existante. La problématique qui est posée passe par un certain nombre de surélévation.

Intervention :

Toitures végétalisées, panneaux solaires, bois. Il faut que cela soit impératif. Il faut rester dans cette exigence même si c'est un peu plus cher.

Quatrième thématique : Des logements agréables à vivre

Plusieurs participants se questionnent sur la notion de « logements agréables à vivre », en rappelant qu'il s'agit d'un prérequis dans une opération de construction. Les critères retenus sont : lumineux, bien isolés, permettant l'accès à des espaces verts (non exhaustif).

Intervention :

Cette charte est la charte des promoteurs et l'on ne parle que des logements. Il faut aussi plus de commerces. [On peut imaginer que ces immeubles aient en rez-de-chaussée un ensemble d'activités.](#)

Intervention :

Les matériaux durables sont plus chers, mais la facture énergétique n'est pas la même. La laine de bois m'a fait baisser ma facture de gaz considérablement.

Intervention :

Le contenu du PLU est règlementé par le code l'urbanisme, ce qu'il ne prévoit pas ne peut pas être mis dans la charte. Les matériaux n'en font pas partie. Mais on peut être plus ambitieux que ces règles et [préconiser de meilleures isolations thermiques des bâtiments.](#)

Intervention :

Pour revenir sur la pollution, et l'aménagement des immeubles futurs en construction, on oublie aussi que l'on se bat pour la couverture du périphérique. C'est cette source de pollution qu'il faut prendre en compte prioritairement. Car les toits végétalisés n'arrêteront pas les particules issues de la circulation automobile.

Intervention :

Dans le cadre de la construction du Grand Paris Express, des kilomètres de tunnels vont être creusés. Une exposition que j'ai vue récemment montre que ces extractions rendent possible la construction en brique de terre crue (brique stabilisée). Peut-être faudrait-il imposer / proposer ce matériau qui une fois compressé est très dense et solide. Qui plus est, il s'agit d'une ressource locale.

Intervention :

Les logements traversants ne sont pas toujours possibles. Il faut penser qu'à Malakoff on ne peut pas faire d'éco quartiers car nous n'avons pas la place. L'orientation est difficile dans une rue déjà constituée.

Intervention :

[Il faudrait penser la question de la modularité des logements.](#) Je pense ici aux logements modulaires, on pourrait demander aux promoteurs d'expérimenter ces formes d'habitat. Des exemples de réutilisation des espaces sont intéressants en ce sens.

Cinquième thématique : Des logements en priorité pour les malakoffiots

Plusieurs participants se questionnent sur la notion de « priorité », rappelant que Malakoff a aussi vocation à accueillir de nouveaux arrivants. Les débats permettent de dégager la notion de parcours résidentiels à prendre en compte pour les habitants de Malakoff et que c'est la communication d'un nouveau projet qui sera orientée vers les habitants de Malakoff. En aucun cas, la commercialisation ne peut être organisée pour que les Malakoffiots soient prioritaires.

Intervention :

Cela fait 66 ans que j'habite Malakoff. Pour une grande partie, les jeunes veulent rester à Malakoff. Il faut créer les conditions pour qu'ils puissent rester. Cette « priorisation » peut aider les jeunes à se projeter et à se positionner.

Intervention :

En ce qui concerne la priorité, c'est principalement orienter la communication et l'information à destination des habitants. Pas seulement le quartier avec une bulle de vente, mais grâce aux canaux de communication de la ville (presse, web, etc.).

Intervention : Priorité ne veut pas dire exclusivité.

Conclusion

Madame la Maire remercie les participants pour leur implication et la richesse des échanges. Elle revient sur une proposition qui a émergé en début de réunion, à savoir créer un observatoire de la mise en œuvre de la charte sur 3 ans car il faut qu'il y ait une forme de contrôle et d'évaluation.

Les notions d'urbanismes évoluent aussi, mais il ne faut pas sous-estimer le pouvoir que tous ensemble (habitants, ville, professionnels de l'immobilier) nous avons. Les thématiques abordées sont primordiales, et la ville souhaite attendre de nouveaux objectifs de qualité des matériaux, de durabilité des constructions, d'insertion paysagère, de vivre ensemble et de concertation. La charte marque un nouveau tournant dans le débat public et la place qu'ont les habitants dans l'amélioration du cadre de vie à Malakoff.