Compte-rendu de la réunion de présentation des périmètres d'intervention foncière du quartier du Clos Montholon du 15 mars 2023

Participaient à cette réunion Mme Jacqueline BELHOMME, Maire de Malakoff ; Mme Sonia FIGUERES, 1er Maire-Adjointe à la démocratie locale, à la vie associative, aux affaires générales et à l'habitat; M. Rodéric AARSSE 2ème Maire-Adjoint Délégué à l'urbanisme, à l'Espace public et aux Bâtiments communaux ; M. Dominique CARDOT, 4ème Maire-Adjoint Délégué au dialogue social et aux Ressources humaines, Adjoint quartier sud; M. Antonio OLIVEIRA, 6ème Maire-Adjoint Délégué aux finances locales et à la santé ; M. Thomas FRANCOIS, Conseiller Municipal Délégué au PEDT et au CEL ; M. Hugo POUPARD, Conseiller Municipal ; Mme JOSSART, Directrice du développement urbain ; Mme MONGARDIEN Floriane, Responsable du pôle foncier DDU ; M. Marc CHOUKOUR, Directeur Adjoint DDU ; M. LE DANTEC et M. CANCE, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ; environ 80 riverains du quartier.

Pour introduire la réunion, Madame la Maire, après avoir présenté les élus et les techniciens présents, a exposé dans quel contexte a été organisée cette rencontre : depuis quelques années, le quartier subit une pression foncière importante liée à l'arrivée de la gare du Grand Paris Express (GPE). Pour pouvoir garantir à terme un développement cohérent du secteur, la Municipalité a décidé, fin 2016, de mettre en place 5 secteurs d'intervention foncière en partenariat avec l'EPFIF, établissement public régional qui intervient actuellement en appui de près de 200 communes d'Ile-de-France.
Bien naturellement, les habitants du quartier, qui voient évoluer très rapidement les abords de la future gare côté Clamart, s'inquiètent et s'interrogent sur les mutations prévues à Malakoff. Si certains riverains ont participé aux réflexions sur le devenir du quartier lors de la concertation relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de nombreux mois ont passé et il est temps de faire un point d'étape sur les périmètres d'intervention foncière dont les grands objectifs, qui n'ont pas changé, étaient de densifier le bâti le

long des deux boulevards de façon cohérente et raisonnée tout en préservant la zone pavillonnaire qui constitue l'un des poumons verts de la commune et l'âme du quartier.
Madame la Maire a conclu son introduction en précisant qu'au stade actuel du projet de réaménagement des franges des boulevards, les documents qui sont présentés sont des intentions urbaines et non des projets architecturaux, ceux-ci devant être construits et débattus ultérieurement avec les riverains des projets.

Monsieur Aarsse a ensuite présenté les objectifs d'évolution du quartier :

- Favoriser une mutation raisonnée du secteur en constituant un front urbain sur les boulevards du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux.
- Favoriser la mixité sociale.
- Réaménager l'entrée de ville que constitue la place du Clos.
- Protéger le secteur pavillonnaire et les jardins de cœur d'îlot.

Il a expliqué que ces objectifs ne sont aucunement partagés par les acteurs de la promotion immobilière qui, pour leur part, démarchent les habitants de façon insistante et souvent fallacieuse pour obtenir des promesses de vente à des conditions qu'ils ne pourront finalement pas tenir. Il a alerté les riverains sur ces méthodes dues à une concurrence effrénée entre promoteurs qui peut aboutir à une surenchère foncière puis, in fine, à une hausse du prix de vente des logements et à une baisse de qualité des constructions.
Il a précisé que certains opérateurs immobiliers préfèrent développer de petites opérations dites « à la parcelle » pour pouvoir échapper aux contraintes de la charte de la promotion immobilière ainsi qu'aux obligations de mixité sociale inscrites dans le PLU.
Il a enfin exposé que les 11 secteurs d'intervention foncière actuellement en cours sur le territoire de Malakoff sont un outil supplémentaire pour limiter ce phénomène et il a invité les représentants de l'EPFIF à présenter leurs actions à l'intérieur de ces périmètres.

Monsieur Paré – Le Dantec, Directeur de l'agence opérationnelle des Hauts-de-Seine, a présenté le rôle et les modalités d'intervention de l'EPFIF. Il a tout d'abord exposé que dans le cadre des conventions signées avec les villes, l'EPFIF se substitue à ces dernières pour « porter » le foncier à court ou moyen terme, ce qui permet aux communes de ne pas engager de lourdes dépenses

d'investissement. L'EPFIF n'est pas un promoteur : lorsque le projet peut entrer en phase opérationnelle, au regard d'un cahier des charges établi par les villes et d'une consultation d'opérateurs, un constructeur est désigné et les terrains lui sont revendus. Monsieur Paré – Le Dantec a expliqué que les acquisitions sont réalisées soit à l'amiable lorsque les propriétaires désireux de céder leur bien prennent directement contact avec l'organisme, soit en faisant usage du droit de priorité de l'EPFIF (droit de préemption) en se substituant à l'acquéreur lorsqu'une vente dont ils n'ont pas été informés doit avoir lieu. Dans tous les cas, l'EPFIF étant un organisme gérant des fonds publics, une évaluation préalable du bien est effectuée par les services fiscaux sur la base du prix du marché et de l'état général de la propriété. Sur cette base et après visite des lieux et mesurage, les experts fonciers de l'EPFIF déterminent le prix d'acquisition qu'ils vont proposer, et ce au prix d'usage.

Madame Mongardien et Monsieur Choukour ont ensuite présenté le document joint au présent compte-rendu. Pour chacun des 5 secteurs, les intentions urbaines ont été décrites ainsi que les programmes de construction envisagés. Au total, environ 260 logements pourraient être construits le long des deux boulevards, soit 8% de la production totale de logements prévus par le PLU sur la période 2015/2030.
Les techniciens ont insisté sur les principes qui ont guidé le premier travail de capacité réalisé sur les secteurs, notamment sur la façon de traiter les accroches avec la zone pavillonnaire située à l'arrière des boulevards : des espaces verts intérieurs seront maintenus et/ou développés pour éloigner les futurs immeubles des maisons. Environ 4 800 m² d'espaces verts accompagneront les nouvelles constructions.

A la suite de cette présentation, les habitants se sont exprimés sur les périmètres. Les remarques, critiques et propositions ainsi que certaines réponses apportées par les organisateurs de la rencontre sont regroupées ci-dessous par grandes thématiques.

LES ACQUISITIONS FONCIERES	
Questions des participants :	**Réponses apportées lors de la réunion**
Quel est le calendrier du projet ?	Les périmètres ont été mis en place début 2017 et, à ce jour, à l'exception du secteur « des Roissys », les acquisitions foncières sont peu avancées. Les périmètres n'entreront pas tous en phase travaux en même temps. La ville souhaiterait que l'ensemble des réhabilitations puissent s'échelonner sur les dix années à venir.

Les propriétaires seront-ils à terme forcés de vendre ?	La commune ne souhaite pas avoir recours à l'expropriation sur ces secteurs. La commune n'a d'ailleurs engagé aucune démarche pour faire déclarer l'opération d'utilité publique (DUP). Si certains projets ne peuvent être réalisés dans leur intégralité, ils seront adaptés. Si d'autres ne peuvent pas du tout être mis en œuvre, ils seront abandonnés avec, malheureusement, tout ce que cela peut engendrer comme spéculation immobilière sur des secteurs plus protégés.
Pourquoi l'EPFIF a-t-il acquis une propriété en limite du périmètre 4 rue Drouet Peupion alors qu'elle n'était pas dans le périmètre ?	L'EPFIF peut acquérir des biens situés partiellement hors périmètre lorsqu'il s'agit d'une vente comprenant plusieurs parcelles. Il peut également, si les propriétaires voisins immédiats du périmètre sont vendeurs, examiner l'opportunité d'élargir le périmètre de l'opération mais cela reste exceptionnel.
Est-il prévu à terme de créer de nouveaux périmètres boulevard du Colonel Fabien dans la continuité de ceux existants vers Châtillon ?	Il n'est pas prévu de créer de nouveaux périmètres côté pair du boulevard du Colonel Fabien.
Plusieurs propriétaires considèrent qu'ils sont spoliés. L'EPFIF achetant leurs biens au prix du marché et non au prix de la constructibilité de leur terrain, ils auraient pu vendre leur bien plus cher à des promoteurs s'ils avaient été libres de le faire.	Il a été rappelé que la méthode des promoteurs est de proposer un prix bien au-delà du marché afin que les propriétaires consentent à signer une promesse de vente. Il existe de nombreux exemples sur la commune de propriétaires qui se sont retrouvés liés pendant de nombreux mois tant les conditions suspensives étaient nombreuses : absence de carrières et de pollution, obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, accord des voisins pour vendre, etc… Les promoteurs parviennent la plupart du temps à renégocier le prix à la baisse ou abandonnent le projet. L'EPFIF pour sa part achète sans aucune condition suspensive.
LA GESTION DES BIENS ACQUIS	
Questions des participants :	**Réponses apportées lors de la réunion**
Comment sont gérés les biens acquis par l'EPFIF dans l'attente de leur démolition ?	La convention entre la commune et l'EPFIF prévoit que les biens peuvent être remis en gestion à la commune si elle le souhaite. Lorsque les biens sont en état d'être occupés sans réaliser de gros travaux de remise aux normes, ils sont loués à titre précaire par la commune. Si ce n'est pas le cas, ils sont sécurisés (murage, alarmes).

Remarques des participants :	Réponses apportées lors de la réunion
Bien qu'il ait été muré, l'un des pavillons du boulevard du Colonel Fabien a été squatté. Les riverains s'inquiètent de l'impression d'abandon des biens désormais vides et des tentations d'intrusions qui en découlent.	La commune a engagé une procédure judiciaire pour faire libérer le bien squatté. Si les tentatives d'intrusion se développent, elle pourra envisager de faire déposer les toitures de certains bâtiments mais cela va accentuer l'impression d'abandon.
LES ETUDES DE FAISABILITE PRESENTEES	
Propositions des participants :	**Réponses apportées lors de la réunion**
Ouvrir les futurs espaces verts au public. Ne pas construire les futurs bâtiments à l'alignement mais en retrait pour verdir les boulevards. Recréer des espaces publics généreux pour les piétons place du Clos.	A l'exception du secteur de la place du Clos, les futurs espaces verts seront implantés en cœur d'îlot derrière les bâtiments construits à l'alignement. Il s'agira donc d'espaces verts privatifs réservés aux futurs occupants des logements qui permettent aussi de protéger les espaces pavillonnaires à l'arrière L'idée doit être réfléchie pour l'espace vert en contact avec le sentier des Bas Garmants place du Clos. L'idée est intéressante mais plus les futurs bâtiments seront en retrait des boulevards, plus ils seront proches des maisons voisines. Le secteur de la place du Clos étant très exposé au bruit routier et ferroviaire, il ne semble pas souhaitable de recréer une véritable place mais la question du traitement du croisement des deux routes départementales doit être étudié plus finement avec le Conseil départemental des Hauts-de-Seine.
Questions des participants :	**Réponses apportées lors de la réunion**
Quelle sera la hauteur des futurs immeubles ?	Il est actuellement prévu des bâtiments allant de 3 à 5 étages maximum avec des graduations ponctuelles pour venir « accrocher » les bâtiments existants. Les immeubles de 5 étages se trouvent essentiellement le long des boulevards. La hauteur atteint 17 mètres au 5e étage (2.75 m par étage + 50 cm pour le dernier niveau). Les bâtiments qui comportent des rez-de-chaussée actifs (ex : commerces, artisanat) sont plus hauts car la hauteur du rez-de-chaussée est plus importante (4.35 m en moyenne).

Remarques des participants :	**Réponses**
Une concertation est actuellement organisée par Ile-de-France mobilités sur le prolongement du tramway T10 jusqu'à la future gare GPE de Clamart. Le terminus se situerait côté talus SNCF devant la villa Geneviève. Comment la mairie va-t-elle articuler son projet de construction avec ce projet de transport.	Farid Hemidi, adjoint aux mobilités était présent pour la ville à la réunion de concertation du 7 mars 2023 sur le prolongement du tramway T10. Cette concertation, qui se déroule du 27 février au 24 avril 2023, porte sur deux variantes : soit un parcours en souterrain soit un sur voirie. Seul le parcours sur voirie impacte les aménagements du boulevard. La ville a par ailleurs d'ores et déjà travaillé avec le Département sur la remise à double sens de la voirie. A ce titre le tracé en souterrain semble préférable et sera soutenu par la municipalité.
DIVERS	
Remarques et propositions des participants :	**Réponses apportées lors de la réunion**
Demande d'élagage des platanes rue des Roissys. Signalement de personnes qui s'introduisent dans le transformateur EDF et d'actes de vandalisme. Présence d'un sac de gravas laissé par GDF Bd des Frères Vigouroux.	Les remarques et signalements sont connus par les services municipaux et sont en cours d'instruction. De nouvelles instructions sont en cours s'agissant des élagages.

A l'issue de ces échanges, Madame la Maire a remercié les habitants d'avoir participé à cette rencontre.