




---

## COMPTE RENDU ANALYTIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

### SEANCE DU MERCREDI 27 NOVEMBRE 2013

Nombre de membres composant le conseil	:	35
En exercice :		31
Ayant donné mandat :		04
Absent excusé :		0

L'an deux-mille-treize le mercredi 27 novembre à 19 heures précises, les membres composant le Conseil Municipal de Malakoff, légalement convoqués le 7 novembre 2013, conformément aux dispositions de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de Madame Catherine MARGATÉ, Maire.

#### **Étaient présents :**

M. Serge CORMIER – Mme Françoise GUILLOIS – M. Jean SEIGNOLLES – Mme Catherine PICARD – Mme Dominique CORDESSE – Mme Jacqueline BELHOMME – M. Antonio OLIVEIRA – Mme Fatiha ALAUDAT – Mme Jacqueline CAPUS – Mme Michelle BETOUS – M. Joël ALLAIN – M. Pierre AVRIL – M. Didier GOUTNER – Mme Marielle TOPELET – Mme Mireille MOGUEROU (arrivée à 19h24) – Mme Kattalin GABRIEL – M. Gilbert METAIS – Mme Djamila AIT-YAHIA – Mme Sophie BACELON – M. Thierry NOTREDAME – Mme Patricia CHALUMEAU (arrivée à 19h31) – M. Gilles CLAVEL – Mme Vanessa GHIATI – M. Pierre-François KOECHLIN – M. Lubin CHANTRELLE – M. Thibault DELAHAYE – M. Bernard SAINT-JEAN – Mme Yvette ANZEAU – M. Thierry GUILMART – M. Jean-Emmanuel PAILLON.

#### **Avaient donné mandat :**

M. Dominique CARDOT à Mme Françoise GUILLOIS  
 M. Gilbert NEXON à Mme Belhomme  
 M. Claude LHOMME à M. Serge CORMIER  
 M. Gérard CHARVERON à M. Thierry GUILMART

**Secrétaire de séance :** M. CORMIER, en conformité avec l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

\* \* \* \* \*

**Mme le Maire** précise que ce Conseil Municipal est un peu particulier puisqu'il va porter sur le débat concernant le projet d'aménagement et de développement durable présenté dans l'élaboration du Plan local d'Urbanisme. Il sera conclu par un donné acte.

\* \* \* \* \*

## ***AFFAIRES EXAMINEES PAR LES COMMISSIONS CONCERNÉES ET QUE L'ASSEMBLÉE ADOPTE SANS DÉBAT***

*Les décisions ci-dessous ont été adoptées par le Conseil Municipal, à l'unanimité.*

### **ADMINISTRATION GENERALE**

#### **1) OPH - Approbation de la modification du plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation des immeubles de la résidence Georges BRASSENS - Demande de subvention – Demande de garantie de la Ville de Malakoff**

Le Conseil Municipal approuve la modification du plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation des immeubles de la résidence Georges BRASSENS arrêté en dépenses et recettes à 6 507 183 € T.T.C. conformément au plan de financement joint à la présente.

Le Conseil Municipal attribue à l'OPH de Malakoff une subvention de 622 407 €, destinée à compléter le financement de cette opération et de soutenir toutes les demandes de prêts à réaliser auprès de ses partenaires.

Le Conseil Municipal accorde la garantie communale pour le remboursement de deux emprunts aux conditions définies à l'article 4 d'un montant respectif de 2 806 354 € (Prêt PAM) et de 1 973 500 € (Eco prêt) que l'OPH de Malakoff se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts sont destinés à financer l'opération de réhabilitation des immeubles situés résidence Georges BRASSENS à Malakoff conformément au plan de financement prévisionnel.

Le Conseil Municipal engage la commune, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à effectuer le paiement en lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ces règlements.

Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée du prêt, à libérer en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignation et l'emprunteur.

## **2) Aide aux victimes du typhon « Haiyan » aux Philippines**

Le Conseil Municipal approuve le versement à aux associations :

- la CROIX ROUGE
- le SECOURS CATHOLIQUE
- le SECOURS POPULAIRE

de la somme totale de 4 500 euros (soit 1 500 euros par association) pour venir en aide aux victimes du typhon « Haiyan » aux Philippines.

## **VOIRIE**

### **3) SIPPEREC - Signature des conventions financières pour l'enfouissement des réseaux de communications électroniques de France Télécom sur la commune de Malakoff**

Le Conseil Municipal approuve les conventions financières avec SIPPEREC pour l'enfouissement des réseaux de communications électroniques de France Télécom sur la commune de Malakoff ; et autorise Madame le Maire à signer lesdites conventions

## **AFFAIRES SOUMISES AU CONSEIL MUNICIPAL POUR EXAMEN, DISCUSSION ET DELIBERATION**

### **URBANISME**

#### **4) Plan Local d'Urbanisme – Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Rapporteur : Mme le Maire

Avant de passer la parole à M. François Déalle-Facquez de l'agence Ville Ouverte qui a travaillé sur le PADD avec M. Stéphane Lerays également présent, **Mme le Maire** en rappelle les principales étapes.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été entamée en 2012 à la suite de la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2012 et se réalise en trois grandes étapes :

- Élaboration du diagnostic territorial
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Phase d'élaboration du règlement

Les deux premières phases ont fait l'objet d'une large concertation au travers de plusieurs initiatives : réunions publiques auxquelles un grand nombre d'élus ont participé, ateliers thématiques, rencontres avec les habitants dans les quartiers, dans les centres sociaux, lors de la brocante, lors de la fête de la ville, rencontres avec le personnel communal, balade urbaine, réponses aux questionnaires, contributions en nombre important sur le site web, etc.

Tout d'abord, les documents joints exposent les trois scénarios de développement de la ville envisagé (doc. 1) puis le scénario 3 (doc. 2) qu'il est proposé de retenir avec la carte du P.A.D.D. qui l'accompagne (doc. 3). Vous sont également fournis les comptes rendus :

- de la réunion des personnes publiques associées du 4 novembre 2013 (doc. 4)
- de la réunion publique du 5 novembre 2013 portant sur le P.A.D.D. (doc. 5).

Le scénario 3 qu'il est proposé de retenir comme fondement du P.A.D.D. semble être aujourd'hui le plus compatible d'une part avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.), d'autre part avec les objectifs locaux proposés tels qu'ils résultent de la concertation et de l'option de la majorité municipale. Ce scénario fait place à l'effort de logement nécessaire en région Ile de France tout en garantissant d'autres objectifs qualitatifs : emploi, commerce et artisanat, qualité de l'environnement, services publics, mixité sociale et urbaine.

Il est proposé au Conseil Municipal de débattre du projet de P.A.D.D. qui résulte de ce choix et qui sera présenté par l'agence d'urbanisme " Ville ouverte ".

L'ensemble des documents qui vous ont été transmis sous format papier sont accessibles sous format dématérialisé via le lien : <https://sharing.oodrive.com/easyshare/fwd/link=kQmaILsVsELYUnLII2m.CC>

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal prend acte de la tenue ce jour, au sein du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Intervention de l'Agence Ville Ouverte :**

**M. Déalle-Facquez** indique que le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) est l'un des documents qui constitue le Plan local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'un document d'orientation de la politique urbaine de la Ville qui n'est pas opposable mais qui conditionne l'ensemble de la rédaction des pièces opposables du PLU qui seront rédigées par la suite (zonage et règlement notamment).

Pour élaborer ce PADD, plusieurs scénarios ont été établis. En tout, trois scénarios de croissance ont été retenus en amont de la définition de ce PADD, lesquels scénarios se basent sur un certain nombre d'hypothèses comme le nombre de personnes présentes à Malakoff aujourd'hui : environ 31 000 habitants sont répartis dans un peu plus de 15 400 logements avec un taux de cohabitation d'environ 2,15 personnes par ménage. Un certain nombre de données démographiques conditionnent ainsi les bases de l'élaboration de ces scénarios.

D'autres éléments majeurs conditionnent l'élaboration de ce PADD comme les documents du contexte réglementaire, un certain nombre de documents supra-communaux qui viennent s'imposer et demandent des rapports de compatibilité avec le futur PADD de la commune. Il s'agit notamment du SDRIF (Schéma directeur de la Région Île-de-France) et la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) qui déclinent par secteurs géographiques au niveau de la région des objectifs en matière de construction de logements.

Selon les orientations de ces deux documents (SDRIF et TOL), Malakoff vise une augmentation de 15% de la densité humaine et de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitats à l'horizon 2030. Conséquence de ces orientations, la population devrait atteindre 36 000 habitants pour la commune à l'horizon 2030.

Ce scénario ne s'appuie pas seulement sur cette notion quantitative démographique mais sur un ensemble d'éléments établis à travers le diagnostic et accessibles sur le site internet de la Ville.

Scénario n°1 : Il s'agit d'un scénario ayant valeur d'exemple, un scénario illustratif qui correspond à la poursuite du rythme suivi depuis ces dernières années d'une construction de 60 logements par an en moyenne sur la commune. Les conséquences de ce rythme sur la démographie et sur le renouvellement du parc de logements à l'horizon 2030 seraient les suivantes : environ 15 000 résidences principales et 32 000 habitants, chiffres qui ne correspondent pas aux orientations du SDRIF. Ce scénario, qui ne sera donc pas retenu, permet toutefois d'illustrer les besoins liés au « point mort », c'est-à-dire les besoins inhérents à la démographie communale en termes de logements pour maintenir le même nombre d'habitants. Autrement dit, il met en avant le fait qu'une construction de 60 logements par an de 2013 à 2030 est tout de même nécessaire pour maintenir son niveau d'habitats pour une population quasi identique.

Scénario n°2 : La mise en œuvre immédiate et « mathématique » des objectifs du SDRIF (36 000 habitants à l'horizon 2030) en prenant les hypothèses suivantes en termes de démographie et de renouvellement urbain (destruction et reconstruction de logements) : une baisse du taux de cohabitation (nombre de personnes par ménage) de 2,15 à 2,13 et un taux de renouvellement de 0,24% (correspondant aux logements détruits pour en construire de nouveaux), d'où un besoin de construction de logements à l'horizon 2030 de 210 logements par an, soit 3 350 logements au total. Ce rythme de construction est bien supérieur à celui de la commune (60) et nécessite notamment une mobilisation foncière très importante et la mise en œuvre d'opérations d'aménagements quasi immédiates et difficilement réalisables.

Scénario n°3 : Le scénario retenu pour la déclinaison des objectifs du PADD, il consiste en un effort progressif vers les orientations du SDRIF. Les objectifs seront déclinés plus finement avec une mise en œuvre progressive et non immédiate, tout en maintenant cet objectif de 36 000 habitants en 2030. Plusieurs pistes d'actions sont envisagées :

- Nombre de constructions neuves élevé, au moins équivalent à celui d'aujourd'hui.
- Adapter les règles d'urbanisme à travers les documents opposables qui seront élaborés par la suite pour permettre une densification de l'habitat individuel : densification par des constructions de logements sur les mêmes parcelles ou agrandissement des logements existants.

- Cibler également la répartition des typologies de logements programmés sur la commune (logements plus grands permettant d'accueillir plus d'habitants).

Avec un taux de cohabitation identique à celui de 2009 et permettant un taux de cohabitation important, les besoins en construction sont de 3 000 logements déclinés en trois périodes de construction :

- 2015-2019 : 120 logements par an, c'est-à-dire le double par rapport à ces dernières années. Un effort important mais restant tout de même réaliste.

- 2020-2025 : 170 logements par an.

- 2026-2030 : 250 logements par an, ce qui aura permis la mise en œuvre de projets et de réflexions pour atteindre ces objectifs urbains.

Les scénarios 2 et 3 étant a priori compatibles avec les orientations du SDRIF, pourquoi avoir privilégié le 3<sup>e</sup> scénario ?

- Le rythme moyen de construction est inférieur dans le scénario 3. Malgré sa déclinaison en trois phases, ce scénario reste sur une construction moyenne de 190 logements contre 210 dans le scénario 2.

- Une augmentation moins importante du nombre de logements.

- Une augmentation moins importante du nombre de logements sociaux car la commune souhaite maintenir le niveau de logements sociaux actuel (40%). Les besoins sont de 1 100 logements supplémentaires dans le scénario 2 et de 1 000 dans le scénario 3 pour arriver à cet objectif commun de compatibilité avec le SDRIF de 36 000 habitants.

- Des conséquences en matière de démographie. En prenant à titre d'exemple l'augmentation du nombre de jeunes de moins de 18 ans avec les besoins en termes d'équipements et de créations d'emplois qui y sont liés, le scénario 2 nécessiterait un besoin de constructions plus important puisqu'un grand nombre d'emplois seraient potentiellement détruits par la mise en œuvre de ce scénario. Le scénario 3 est donc privilégié.

Déclinaison des scénarios : point majeur de ce schéma, la construction de 210 logements/an pour le scénario 2 et de 190/an pour le scénario 3 sont deux objectifs ambitieux, notamment au regard des dynamiques actuelles (environ 60 logements par an). Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs solutions seront soit mises en œuvre dans le PLU, soit dans des opérations parallèles établies par la commune. Il s'agit notamment, pour ce dernier point, d'interventions foncières, de la mobilisation d'outils opérationnels de type ZAC (procédures déjà mises en œuvre par la commune). Concernant le PLU, il faut citer d'autres outils dits opérationnels comme les orientations d'aménagement et de programmation où la programmation fine est déclinée à l'échelle de secteurs stratégiques en termes de constructions de logements mais aussi de mobilité, etc. Troisième type d'outils : les outils réglementaires sont déclinés au sein du zonage et du règlement, notamment au niveau des différents articles de chaque zone.

Ces trois outils (les deux derniers concernant plus directement Malakoff), issus du code de l'Urbanisme et mobilisés pour la commune, doivent maintenant être adaptés au contexte communal, aux spécificités du territoire. Plusieurs exemples d'adaptation de ces outils existent déjà sur Malakoff, ce qui a été illustré lors d'une « balade urbaine » organisée lors de la phase de concertation du PADD. Cela a permis de mettre en évidence plusieurs exemples de densification à travers la création ou l'agrandissement de logements :

- Transformation par démolition/reconstruction d'un secteur d'activité à l'angle d'une rue de Malakoff.
- Transformation d'un local commercial en habitat individuel au niveau de la rue Victor Hugo.
- Surélévation de logements.

D'autres thématiques que le logement s'inscrivent dans l'orientation du projet de ville.

#### **A- Volet « Accueillir et préserver » :**

Il s'agit d'accueillir les habitants et les entreprises tout en préservant le cadre de vie patrimonial et paysager de la commune. Trois objectifs :

##### 1- Organiser un développement de l'habitat raisonné et de qualité centré sur le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle :

- en soutenant la croissance démographique et résidentielle de la commune (+5 000 habitants à l'horizon 2030 – trois périodes de construction de logements).
- en veillant au maintien de la mixité sociale du territoire avec 40% de logements sociaux, ce qui implique la création de 1 000 logements sociaux à l'horizon 2030.
- en menant une réflexion sur la typologie de logements afin de compléter l'offre du parcours résidentiel communal (cf. document de scénarios), notamment sur les grands logements.
  - en assurant la mixité intergénérationnelle et une offre de logements adaptés pour les publics spécifiques à la fois dans le cadre du règlement du PLU mais aussi dans les objectifs qui seront affirmés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Des opérations permettront de faire cohabiter des seniors et des étudiants ou de prendre en compte les besoins spécifiques aux personnes à mobilité réduite.
  - en améliorant le confort et la performance de l'habitat nouveau ou existant. Il s'agit d'avoir une ambition élevée en termes d'environnement sur l'impact de ces constructions (gaz à effet de serre, etc.) de façon à proposer un habitat plus économe en consommation d'énergie (règles thermiques et autres normes qui seront précisées dans le règlement).

2- Offrir les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire :

- Accompagner le développement du tissu économique, l'arrivée de nouveaux habitants impliquant l'arrivée de nouveaux actifs. Si la commune souhaite maintenir le taux d'emplois actuel légèrement inférieur à 1 ou tendre vers un taux de 1 (1 emploi pour 1 actif) il convient de créer de nouveaux emplois pour les plus de 2 600 actifs prévus à l'horizon 2030. Cela passe tout d'abord par le maintien des petites industries ou des petits artisans qui sont une spécificité de Malakoff, par la préservation du tissu commercial (petits commerces) et par l'accueil de grandes entreprises comme cela a été le cas récemment dans le tertiaire.

3- Améliorer durablement le cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage :

- Préservation de la santé publique, des ressources naturelles et du cadre de vie dont l'une des priorités est la préservation par rapport aux nuisances notamment sonores. Améliorer la gestion des eaux de ruissellement, problématique spécifique à certains secteurs de la commune. Économiser plus largement les ressources naturelles : ambition transversale des documents d'urbanisme aujourd'hui.

- Valoriser l'identité paysagère et architecturale de la commune en protégeant tout d'abord le patrimoine architectural classé. La commune possède ainsi plusieurs bâtiments historiques classés sur lesquels une réflexion a été engagée en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les périmètres de protection. Ces périmètres seront modifiés sur proposition de l'ABF afin de mieux prendre en compte les typologies architecturales et urbaines qui les entourent. Au-delà de ce patrimoine classé il s'agit également de mener une réflexion sur le tissu urbain en mettant en valeur les différentes ambiances qui font les spécificités de la commune (recensement et prescriptions particulières concernant les différents passages par exemple).

- Développer la présence et la qualité de la nature urbaine en mettant tout d'abord en œuvre des mesures visant à favoriser la biodiversité dans la commune (espaces publics) et affirmer le rôle majeur de la nature dans l'aménagement de la ville avec la volonté de porter la part d'espaces verts par habitant à 15 m<sup>2</sup>, soit une augmentation par rapport à ce qu'elle est aujourd'hui.

- Préserver les continuités écologiques du territoire. L'une de ces continuités existantes majeure étant la coulée verte, il convient donc d'améliorer la biodiversité au niveau des espaces verts à proximité de cette coulée en améliorant notamment les modes de gestion des espaces publics. Il s'agit de l'un des objectifs d'une charte de « Gestion des espaces publics » développée parallèlement à l'élaboration du PADD. Cette charte a été élaborée par un bureau d'étude paysager qui vient donner des préconisations en matière de gestion de ces espaces (plantes, etc.).

**B- Volet « Relier et structurer » :**

Il s'agit de relier les différents espaces de la ville, les différentes fonctions, et de structurer ce territoire en termes de polarité de différents espaces. Les deux grands objectifs de ce point sont les suivants :

1- Améliorer les connexions entre les principales fonctions de ce territoire :

- en développant les modes doux de déplacement (renforcement notamment des liaisons cyclables entre le nord et le sud du territoire où quelques ruptures ont été constatées).

- en limitant la place de la voiture afin de favoriser les transports en commun. Dans un avenir proche la ville sera dotée de nouveaux transports en commun au sud du territoire. Cette perspective ainsi que l'évolution de la desserte dans l'ensemble du territoire doit amener à une réduction de la part des voitures pour la population et pour les usagers de la commune.

#### 2- Renforcer l'armature d'équipements publics et commerciaux structurants :

- en adaptant l'offre en équipements à l'évolution de la population (équipements scolaires).

- en développant et structurant les polarités de service. L'arrivée des transports du Grand Paris Express (GPE) au sud de la commune doit par exemple s'accompagner de l'affirmation de nouvelles polarités de quartier.

### **Cartographie :**

#### Spatialisation des différentes thématiques du PADD :

- Protéger le patrimoine classé et, plus largement, mener une réflexion globale sur les typologies qualitatives paysagères et patrimoniales qui caractérisent Malakoff ; comment protéger le patrimoine naturel public (parcs, coulée verte) et privé (jardins). Sur ce dernier point, un travail a été mené en fonction des typologies architecturales sur leur rapport aux espaces verts.

- Maintien de la continuité écologique : prolongement des continuités écologiques potentielles inscrites au SDRIF, notamment sur la frange ouest du territoire.

- Préservation et sécurisation des linéaires cyclables existants et bouclage des différents itinéraires possibles à l'échelle nord-sud mais aussi dans le territoire communal pour faciliter les circulations. Accompagner et relier ces circulations à l'arrivée des gares du GPE au sud-est et sud-ouest de la commune.

- Protéger le territoire face aux nuisances et notamment les nuisances liées aux axes de transport ferrés et terrestres. Sur ce dernier point il a été inscrit dans le PADD la volonté de couvrir le périphérique. Même si cette orientation ne dépend pas simplement du PLU elle répond à une volonté politique de gestion urbaine de la commune.

#### Approche en trois étapes du tissu urbain sur la question de la densification :

- Les secteurs stratégiques ont été indiqués en orange foncé sur la carte. Ils comportent des potentiels particuliers en termes de requalification, de réaménagements qui feront l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations.

- Le reste du tissu urbain (en orange plus clair sur la carte), à l'exception des grands équipements et des secteurs de grands ensembles, fait l'objet d'une réflexion pour accueillir d'autres logements (densification de logements individuels, petites opérations ponctuelles).

- Affirmation de différentes polarités structurantes au niveau des entrées de ville et au niveau des futures gares du GPE : futures intensifications du tissu urbain avec une augmentation de la desserte en transports, l'arrivée de commerces de proximité, etc.

- Affirmation du rôle majeur du centre-ville et volonté de préserver sa mixité fonctionnelle (fonctions administratives, culturelles, etc.).

- D'un point de vue économique, volonté de développer des pôles secondaires par rapport au centre-ville (secteur rue Avaulée et à proximité de la future gare du GPE par exemple). Maintenir les petites polarités commerciales existantes dans les différents quartiers ainsi que les relais locaux pour les différentes activités et services du

quotidien. Au-delà de ces polarités, préserver les linéaires commerciaux, les linéaires d'activité (avenue Brossolette à l'est du territoire).

### **Débats du Conseil Municipal**

**Mme le Maire** remercie M. DEALLE-FACQUEZ pour cette présentation très intéressante et propose d'ouvrir le débat. Mme le Maire ajoute qu'une petite modification a été apportée à la carte distribuée.

**M. Avril** précise que cet amendement au texte d'origine est issu d'une initiative devant permettre d'affirmer davantage les intentions de la Ville dans le domaine du développement des déplacements doux et plus particulièrement du vélo.

Pour rappel, une réunion publique avait été organisée sur le plan Vélo avant l'été à l'initiative des membres de la Commission du Développement Durable de Malakoff. Cette présentation avait eu un grand succès, à la suite duquel avait été créé un comité de pilotage plan Vélo. Celui-ci s'est déjà réuni à trois reprises et, lors de la dernière séance, une discussion a eu lieu sur cet objectif particulier du PADD, dont il ressort que celui-ci devait être un peu mieux formulé de manière à clarifier les intentions et les objectifs.

Les modifications par rapport au texte d'origine portent sur trois points :

- Il a été proposé que le texte (Relier et structurer – 4) commence par « Dans les espaces publics, la continuité des cheminements piétons et cyclistes devra être renforcée [...] »

- La deuxième modification porte sur le premier alinéa qui suit : « [...] de connecter les polarités structurantes d'activité, de commerce, d'équipement en améliorant le partage de la voirie ». Il a été proposé d'ajouter « particulièrement en créant un cheminement cycliste continu adapté à tous les usagers et reliant les différents quartiers de la ville ».

- Troisième suggestion : couper le deuxième alinéa en s'arrêtant après « [...] des piétons et des cyclistes » et de créer l'alinéa supplémentaire suivant : « De prolonger les efforts engagés en matière d'accessibilité ».

Ce nouvel éclairage s'inscrit dans le concept de la continuité. La continuité des déplacements cyclistes ou piétons n'est pas là seulement pour assurer l'efficacité et le confort liés à ce type de cheminement mais aussi pour garantir la sécurité des usagers. Ce concept devait être mis un peu plus en avant, d'où l'introduction de cette continuité dans le paragraphe dédié aux déplacements doux.

À la satisfaction de tous les membres du comité de pilotage Vélo, la carte présentée a repris en grande partie une proposition qui avait été faite dans le plan Vélo concernant les boucles de quartier, lesquelles assurent justement la continuité des cheminements du nord au sud de la ville.

**Mme le Maire** précise à l'adresse du public que ce document sera disponible sur le site et pourra également être distribué.

**M. Clavel** souhaite que ce plan Vélo puisse prendre un peu d'ampleur et dépasser le seul cadre de la ville. En effet, les lycéens de Malakoff sont de plus en plus nombreux à se rendre à vélo au lycée Michelet de Vanves mais, si les pistes cyclables ou les voies aménagées existent sur Malakoff, ce n'est pas encore le cas sur Vanves. Il serait donc souhaitable que ce cheminement jusqu'au lycée puisse se faire en concertation.

**M. Avril** est tout à fait d'accord avec cette remarque et précise que cette proposition est inscrite dans le plan Vélo avec un contact bilatéral entre Vanves et Malakoff.

**Mme Cordesse** apprécie l'intérêt de ce travail mené sur le PLU ainsi que le document distribué, lequel révèle parfois des aspects qui avaient été un peu survolés auparavant. Le paragraphe 2 s'intitule « Offrir les conditions d'un développement économique garantissant la mixité fonctionnelle du territoire », et Mme Cordesse tenait à souligner la spécificité de Malakoff sur ce point. Cette mixité fonctionnelle existe en effet partout sur son territoire ; elle constitue sa richesse, son histoire, et les élus se sont attachés de tout temps à préserver cette mixité très particulière qui fait que la ville n'est pas divisée en secteurs habitats, activités et commerces. Dans ce cadre, l'un des rapports du document précise que pour obtenir un développement économique et pour tendre à maintenir le pourcentage 1/0,9 activités et habitations, il sera nécessaire d'intervenir dans les zones d'activités actuelles présentant des terrains disponibles pour aménager environ 3 hectares destinés à répondre à la demande de logements. Mme Cordesse demande si des précisions sur cet aspect du PLU pourraient être données à terme afin de connaître ces zones, des zones fragiles sur lesquelles il pourrait y avoir une déclaration d'utilité publique. Quel sera en d'autres termes ce processus de libération des terrains pour la construction de logements ?

Par ailleurs, il est souvent question dans ce document de nouveaux immeubles d'entreprises, d'une modification de secteurs d'activités permettant « l'accueil de grandes entreprises du secteur tertiaire supérieur, notamment dans les domaines de l'information et de la communication ». Parallèlement, il est indiqué précédemment qu'il « faudra maintenir et développer le tissu dense de petits locaux d'activité économique ».

Première question : comment faire dans les mois et années qui viennent pour définir ces zones, des zones « molles » qui pourront accueillir la construction de nouveaux logements ?

Seconde question : de même qu'il était prévu, pour l'isolation thermique des locaux d'habitation existants, de faire un observatoire de l'Habitat insalubre, proposition très intéressante, serait-il possible de créer dans le cadre de ce PLU un observatoire du Développement économique de la ville ? Il pourrait en effet permettre de pouvoir suivre assez finement l'évolution du tissu qui sera obligatoirement modifié pour arriver à l'objectif de 36 000 habitants à l'horizon 2030.

**Mme Jossart** indique qu'il existe sur le territoire des terrains d'activité peu denses, certains terrains sont par exemple un peu enclavés. Il faudra bien entendu en contrepartie identifier d'autres terrains d'activité pour pouvoir parvenir aux objectifs.

**M. Lerays** précise que la densification repose parfois sur certaines hypothèses. Le principe est d'aller le plus loin possible sur l'identification de ces terrains risquant de muter, mais il faut savoir que si le PLU offre un cadre d'occupation des sols réglementaire il ne peut pas tout prévoir non plus. Il y a deux manières de développer la densification sur Malakoff au-delà de ses emprises industrielles.

La première consiste à favoriser un règlement qui autorise plus de densification que ne le fait le règlement actuel. Sur ce point, des échanges nombreux ont lieu, notamment avec la Chambre des Métiers sur la question commerciale, artisanale, etc., laquelle Chambre aide à définir des normes afin que les règles de densification ne nuisent pas à cette mixité fonctionnelle mais soient au contraire propices au développement et à la pérennisation de l'artisan et des commerces.

La seconde solution consiste à porter un effort particulier sur les secteurs figurant en orange foncé sur la carte et qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de

*programmation. Une vraie réflexion sera menée sur le devenir du tissu existant, quelle qu'en soit la destination.*

*Tous ces éléments finalement définissent un cadre règlementaire et une manière d'occuper le sol. Charge ensuite à la municipalité de se saisir des outils qu'elle peut mettre en place pour développer de manière opérationnelle ces objectifs.*

**Mme Picard**, pour faire suite aux propos de Mme Cordesse, souligne l'importance de l'observatoire du Développement économique. En ce sens, aussi bien l'Agglomération Sud de Seine que la ville de Malakoff ont développé des outils qui permettent déjà de savoir un peu comment se situe le tissu économique – ce qui a d'ailleurs déjà bien aidé dans le diagnostic du PLU.

*Depuis déjà un certain temps Sud de Seine disposait d'un observatoire développé sur les grandes entreprises des quatre villes de l'Agglomération. Il s'y est ajouté un outil qu'il est prévu de présenter lors de la prochaine Commission Commerce le vendredi 29 novembre – où Mme Picard invite les élus. Il s'agit de la base de données mise à jour et qui concerne également les petits locaux occupés ou vides. Cet observatoire sera mis à disposition des élus et leur permettra de prendre des décisions relatives au règlement et à l'identification des terrains.*

*Mme Picard profite de son intervention pour indiquer que le comité de pilotage s'est réuni de nombreuses fois comme l'a souligné Pierre Avril. Une attention particulière a été portée sur ce point du développement économique, une spécificité de la ville comme le rappelait Mme Cordesse. Il faut savoir en effet que Malakoff présente le ratio le plus élevé des quatre communes de l'Agglomération (0,9). Il est donc impératif de veiller à ce que ce tissu économique soit maintenu et ne dérive pas.*

*Autre point, Malakoff étant la 8<sup>e</sup> ville la plus dense des Hauts-de-Seine, ses espaces verts doivent être absolument préservés. Il conviendra donc d'être très vigilant sur le règlement PLU, qu'il s'agisse de la mise en place concrète des projets liés aux déplacements doux (piétons et vélos) ou de ces espaces verts qui doivent être privilégiés, ceux qui existent déjà comme ceux prévus dans l'aménagement des habitats futurs (habitat social et privé). Le règlement devra donc être très précis sur ce point pour respecter la spécificité de Malakoff, comme cela est d'ailleurs régulièrement rappelé au cours des comités de pilotage.*

*Très attentive aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), Mme Picard fait remarquer que, parmi les 4 zones du territoire figurant en orange foncé sur la carte, la rue Avaulée, qui était une OAP, a été reliée au centre Barbusse et aux Nouveaux. Ce projet s'inscrit dans une vraie recherche de réhabilitation sur tout ce territoire. En ce sens, il paraît important qu'une réflexion soit menée dans les mois à venir concernant non seulement la circulation mais aussi l'animation commerciale et le stationnement.*

**Mme Gabriel** souhaiterait des précisions sur les espaces verts. Les continuités écologiques seront-elles intégrées ? Qu'est-il prévu pour porter la part d'espaces verts à 15 m<sup>2</sup> par habitant ?

*Mme Gabriel souhaiterait également quelques informations supplémentaires sur les nouvelles polarités de quartier ainsi que sur les boucles de quartier mentionnées par Pierre Avril.*

**M. Déalle-Facquez** répond que le travail mené par les paysagistes prend en compte à la fois les espaces verts de la continuité écologique, les espaces verts publics mais aussi les jardins dans le calcul global. Pour augmenter la surface d'espaces verts, il pourra être décidé par exemple au cours des opérations de renouvellement urbain qu'un

*habitat gagne un étage supplémentaire, ce qui permettra de libérer une surface au sol tout en conservant la même densité, ou bien encore de reconquérir des espaces laissés en friche ou situés à proximité des voies ferrées.*

*Concernant les polarités, le secteur Avaulée justement présente une polarité à développer dans le cadre d'une orientation d'aménagement. Un rez-de-chaussée commercial pourra par exemple y être prévu pour accompagner l'affirmation de ce pôle.*

**M. Allain** se félicite tout d'abord que Malakoff puisse bénéficier d'un outil comme l'observatoire de Développement économique et souhaite à l'Intercommunalité Sud de Seine de perdurer dans les années qui viennent.

*M. Allain salue ensuite le travail mené sur les espaces verts par les cabinets et notamment la personne qui était spécialement chargée de ce sujet. M. Allain a ainsi découvert l'importance de ces espaces verts à Malakoff et notamment des espaces privés. Il faut savoir que ces derniers sont issus des précédentes règles d'urbanisme, et notamment de celle de la règle d'emprise stipulant l'interdiction de construire sur plus de 50% des parcelles de Malakoff, même si ces parcelles sont plutôt petites sur le territoire de la ville. De fait, Malakoff a pu conserver ses espaces verts – contrairement à Montrouge qui a fait exactement l'inverse – et l'ambiance « verte » qui est une de ses spécificités. Ce n'est donc pas là quelque chose de nouveau ; c'est bien grâce à cinquante ans de politique d'urbanisme que la ville en est là. Il faut savoir qu'il y a cinquante ans Malakoff et Montrouge avaient à peu près la même physionomie.*

*Le sujet des continuités écologiques est très important mais cela nécessite de ne pas trop clôturer les parcelles.*

*Autre point important, le principal défi que comporte ce document et qui a été évoqué un peu rapidement concerne la cohérence entre l'objectif d'emploi et l'objectif de population et de logements. Il est vrai que le SDRIF lui-même n'est pas cohérent sur ce point en prévoyant 70 000 logements et 28 000 emplois par an. Ce même défi se retrouve au niveau de Malakoff, mais comment faire pour dégager des terrains qui permettront d'une part de conserver de l'activité économique et donc de l'emploi à la hauteur de ce qui est souhaité (1 emploi pour 1 actif, en précisant toutefois que les chômeurs sont ici comptés comme des actifs ce qui, avec 10% de chômage, réduit ce taux à 0,9) ? Autrement dit, comment faire pour conserver cette cohérence entre l'objectif de créations d'emplois et ce qui est donné comme objectif en termes de logements ? Selon M. Allain cette question est essentielle.*

**M. Notredame** souhaite intervenir sur la densité. *Malakoff est certes la 8<sup>ème</sup> ville des Hauts-de-Seine en termes de densité mais il faut comparer avec ce qui est comparable, c'est-à-dire avec Vanves, Montrouge, Levallois, Neuilly, toutes les villes jouxtant Paris. Réduire cette comparaison à des villes bien plus grandes et plus éloignées de Paris n'a pas de sens ; Malakoff étant de petite superficie, sa densité ne peut mathématiquement être que forte. Elle ne possède pas de grands espaces comme le parc de Saint-Cloud ou le bois de Meudon, ou de zones qui ne sont pas construites. Cependant, Malakoff ne donne pas un sentiment de grande densité comparée à une ville comme Montrouge, où les propres élèves de M. Notredame sont fiers de dire que leur commune est la 5<sup>e</sup> ville de France en termes de densité !*

*Concernant les scénarios, la solution médiane qui a été choisie satisfait tout à fait M. Notredame : la densification modérée est une nécessité, non seulement parce que le SDRIF l'impose mais parce qu'il y a un effort de solidarité à mener. D'un autre côté il convient de rester vigilant pour préserver la mixité sociale et la mixité entre logements*

*collectifs et individuels qui font la spécificité de Malakoff. Comme le soulignait M. Allain, la municipalité a su préserver et a su construire et ce, depuis bientôt 90 ans.*

**M. Paillon** *n'aura pas le même discours laudatif. Personne ne sera surpris de savoir qu'il ne partage pas l'orientation de ce PLU qu'il trouve univoque et contradictoire.*

*En premier lieu, M. Paillon illustrera son propos de trois mots clés :*

- *Pour commencer il éprouve une certaine gêne par rapport à la méthode, sur le fait que ce dossier soit présenté aujourd'hui.*

- *Ensuite, ce projet illustre un dogme que M. Paillon se propose de développer, et qui par essence est le même depuis 50 ans.*

- *Enfin, il y a des manques très forts, des manques qui ont déjà été esquissés au sein de cette même majorité.*

*La gêne que ressent M. Paillon s'illustre de la manière suivante : la commune est l'une des dernières à avoir encore un POS, dont la transformation en PLU est pourtant prévue depuis 2008. Or, celle-ci intervient en 2013, trois mois avant les élections... Il ne s'agit pas d'un seul débat technique – même si le vocabulaire urbanistique est parfois un peu dur à comprendre –, il s'agit tout de même de choix structurants pour les quinze ans à venir et qui interviennent encore une fois trois mois avant les élections.*

*Concernant les débats, M. Paillon reconnaît que des concertations ont été menées – auxquelles il a d'ailleurs participé – mais il s'agissait plutôt d'informations que de réelles concertations. Par ailleurs, l'opposition n'a jamais été associée au comité de pilotage, ce qui fait dire à M. Paillon qu'il s'agit d'un projet univoque.*

*Par ailleurs, si M. Paillon souligne la qualité du travail réalisé par les urbanistes de Ville Ouverte, il s'étonne toutefois d'avoir entendu dire que l'un des scénarios avait été retenu. Il était en effet question d'un débat en Conseil Municipal, assemblée dont la fonction sans doute la plus essentielle est pourtant de parler du PLU. Or, l'orientation a déjà été choisie...*

*Ce projet illustre un dogme très précis. Il est prévu que la population de Malakoff passe de 31 000 à 36 000 et de proposer plus de 1 000 logements sociaux. Sur cette question précisément, les demandes des habitants sont-elles entendues ? D'après les comptes rendus ceux-ci se déclarent en effet satisfaits du nombre actuel de logements sociaux et n'ont jamais dit qu'ils en souhaitaient plus. M. Paillon se demande par conséquent si la municipalité est bien à l'écoute des habitants. Sans nier le fait qu'il faille plus de logements, d'autres solutions pourraient être trouvées, de nouvelles expérimentations pourraient être menées. La piste de l'accession sociale à la propriété, qui a été lancée et que M. Paillon a soutenue, est sans doute à creuser, mais il n'y a rien sur l'habitat coopératif.*

*Autre point, puisqu'il est question de construire 3 000 logements supplémentaires, il ne s'agit pas de préserver les espaces verts mais de les développer. M. Paillon se réjouit des amendements proposés par M. Avril sur les déplacements, c'est la preuve que le développement durable est consubstantiel à ce projet et ne reste pas qu'un discours à la mode.*

*Enfin, quels sont les manques ? Tout d'abord le manque de réponses concernant les 2 500 emplois supplémentaires à fournir, ce que chacun commence à percevoir. Le projet d'un observatoire de Développement économique à Sud de Seine, même si tout le monde n'est pas d'accord, est une très bonne chose à condition d'agir et de ne pas se contenter d'observer. M. Paillon est d'accord avec M. Allain – et c'est sans doute l'une des premières fois – lorsque celui-ci souligne un problème de cohérence. Il y a en effet*

*un problème de cohérence très net entre la construction de logements et le développement économique.*

*Par ailleurs, M. Paillon a relevé que les habitants de Malakoff souhaitent que soit garantie une égalité territoriale entre le nord et le sud de la commune. Or, cet objectif, s'il est induit, n'est pas au cœur du projet, ce qui est regrettable puisqu'il correspond à une demande des habitants.*

*Enfin, il a été dit qu'il fallait préserver le petit commerce mais là aussi il ne s'agit pas de se contenter de préserver mais de développer, comme l'avait déjà souligné M. Paillon un an auparavant.*

*Pour conclure et en tirant un peu à vue, M. Paillon pense que ce projet n'intervient pas au bon moment. Faire des choix structurants qui impacteront les 15 ans à venir trois mois avant les élections n'est en effet pas satisfaisant. M. Paillon souligne encore le manque d'écoute des habitants : ceux-ci souhaitent préserver leur cadre de vie alors que l'on propose une construction avec toujours la même recette. C'est également un projet en trompe-l'œil puisque ces logements supplémentaires ne vont pas avec un développement des espaces verts. En un mot il s'agit de refaire les mêmes vieilles recettes. Ce projet aurait pu être construit un peu plus en concertation avec l'opposition, ce qui aurait été sans doute beaucoup mieux.*

**M. Guilmart** *avoue que ce type de débat l'étonne toujours un petit peu. Un certain nombre d'interventions ont déjà eu lieu, sans doute intéressantes et judicieuses mais qui ne touchent pas au fond du problème.*

*M. Allain et M. Paillon ont souligné l'incohérence de ce projet. M. Guilmart avait participé il y a quelque temps aux discussions sur le POS, l'ancêtre du PLU. Chacun avait argumenté ses positions, un débat avait eu lieu. Il avait été dit à l'époque que la ville manquait de terrains et qu'il était invraisemblable d'étendre les constructions. Aujourd'hui, alors que Malakoff fait toujours 207 hectares, on s'aperçoit qu'elle devra accueillir 5 000 habitants de plus à l'horizon 2030. De fait, la manière dont le scénario a été retenu est assez étonnante.*

*La municipalité n'est pas le maître de ce scénario, ou du moins très peu, elle semble par là dépossédée de la politique du logement qu'elle avait il y a quelques années, sans même parler de ce que le SDRIF impose. À l'époque où le POS avait été débattu, il avait été question d'un point d'équilibre entre la population et la ville de Malakoff, avec ses spécificités et ses qualités. Il était question de passer la barre des 30 000 habitants pour un certain nombre de raisons (subventions, etc.) et chacun était d'accord pour situer ce point d'équilibre à 33 000 ou 34 000 habitants au maximum. M. Guilmart avait dit alors qu'il ne souhaitait pas aller au-delà et n'a pas changé d'avis aujourd'hui. Passer au-delà de ce seuil changera en effet beaucoup de choses au niveau des infrastructures, du plan de déplacements, du développement économique, du maintien ou du développement des petits commerces, ou encore du développement des espaces verts.*

*Ce projet n'est donc pas cohérent et manque d'explications plus détaillées. Par ailleurs, la majorité peut toujours faire un vœu un peu pieux sur l'acquis de Sud de Seine, mais il est prévu que celle-ci disparaisse au 31 décembre 2015.*

*Des actions ont été entreprises par Sud de Seine et, même si l'on peut contester ce qui a été fait – M. Guilmart n'était et n'est toujours pas l'un des plus fervents supporters de l'Intercommunalité –, il faut reconnaître qu'un certain nombre de choses vont dans le bon sens et permettent au moins de faire avancer des projets intéressants pour les quatre villes. Or, tout ceci disparaît bel et bien face à un « mastodonte » qui prend le relai, dont personne ne connaît le fonctionnement, ni les personnels, ni les élus, ni les*

habitants. M. Guilmart trouve cela effarant car il est un fait que la plupart des électeurs qui voteront pour un candidat ou un autre en mars prochain dans les communes proches de Paris ignorent réellement l'impact de ce projet. Celui-ci reste un grand point d'interrogation sur l'avenir, entre engagement des élus et réalisation. M. Guilmart pense qu'un certain nombre de personnes parmi cette assemblée doivent se réjouir de ce qu'il vient de dire. Sur le principe, ces projets sont antidémocratiques.

Cette présentation laisse augurer un certain nombre de perdants. Même si la majorité aborde doucement ce projet qu'elle a été « obligée » d'adopter pour se permettre de maîtriser un tant soit peu ce qu'il va se passer au niveau du foncier, il faudra nécessairement mettre ensuite un bon coup de collier pour parvenir aux objectifs. Certes, ces derniers peuvent changer entre-temps, cela reste du domaine du possible, mais il faut prendre conscience que l'engagement pris sur l'horizon 2030 aura des conséquences sur 10, 15 ou 20 ans et qu'il ne sera plus possible de revenir en arrière. Il est d'ailleurs toujours très difficile de revenir sur une politique qui a été engagée.

Il est dommage d'avoir donné l'impression aux habitants à travers les concertations qu'ils avaient un peu de pouvoir sur ces projets, les élus, les maires n'en ayant eux-mêmes aucune maîtrise et se posant beaucoup de questions, ce qui est inquiétant pour les communes.

Enfin, le fait que cette augmentation de 5 000 habitants soit un fait acquis est très étonnant de la part d'une majorité que M. Guilmart a connue plus contestataire, plus « punchy ». Une chose est chose, ce projet tel qu'il est présenté paraît déséquilibré entre les objectifs et les réalisations et manque de clarté, de précisions et de cohérence.

**Mme le Maire** remercie MM. Lerays et Déalle-Facquez, qui doivent quitter la séance, pour leur présentation, pour le travail qu'ils vont poursuivre et pour leur aide dans cette proposition de scénario.

**Mme Ghiati-Léri** pense que pour parler de cohérence du projet il faut déjà partir du diagnostic effectué. Construire un projet et avoir une vision pour l'avenir c'est en effet déjà savoir ce qu'il se passe aujourd'hui et quelles sont les évolutions que la ville a connues.

Dans ce diagnostic, deux chiffres avaient retenu l'attention de Mme Ghiati-Léri sur la question de l'évolution de la structure de la population de Malakoff : la baisse des 15-29 ans et la plus forte baisse encore des 30-44 ans. De fait, si un élément est aujourd'hui cohérent dans ce projet, c'est l'ambition de la ville de construire du logement et notamment du logement social pour permettre à ces populations assez jeunes de pouvoir accéder à un logement de qualité et de pouvoir exercer leur droit à se loger dans la métropole parisienne, en cœur d'agglomération, sans forcément avoir à déboursier 6 900 €/m<sup>2</sup>. Si cela ne représente pas un enjeu majeur, si le fait de définir des objectifs en matière de social n'est pas cohérent avec la situation actuelle, quelles autres solutions pourraient être données – en dehors d'une augmentation conséquente des salaires, ce qui n'est pas d'actualité ?

Malakoff doit répondre au défi de ne pas être une ville qui exclut, ce qui mériterait peut-être d'être affirmé davantage. Parler de solidarité consiste avant tout à ne pas être dans un phénomène d'exclusion et d'éviction. Or, il est un fait que déjà des familles s'en vont, que des jeunes couples sont en demande de logements. Mme Ghiati-Léri pense que la réponse à cette demande est affirmée dans ce document. Le logement social peut se décliner de manières diverses et peut être très agréable pour la ville, sans l'emmener forcément vers un effet de ghettoïsation. Il existe aujourd'hui suffisamment d'architectes, d'aménageurs qui travaillent sur ces questions pour offrir des logements

de qualité. Par ailleurs, il est nécessaire et cohérent de densifier les habitats du parc privé pour répondre aux demandes des couples et familles qui peuvent y accéder. Préserver cette mixité, pouvoir proposer un habitat de qualité et confortable, plus économe en énergie, et pouvoir répondre aux publics spécifiques sont tout de même des objectifs très importants.

Il faut savoir que 47% des ménages résident à Malakoff depuis plus de 10 ans et qu'ils représentent 28% des acquéreurs de logements. S'il apparaît comme un « dogme » de dire que le logement social est une des conditions de préservation et de continuité des populations, Mme Ghiati-Léri n'a alors pas de problème avec ce terme, surtout si le projet répond bien aux exigences du logement social. Compte tenu du nombre de villes qui ne s'en préoccupent pas, Malakoff peut être fière d'y avoir répondu très largement.

Autre point, les habitants ont bien été écoutés au cours de la concertation publique. Que souhaitent-ils ? Ils considèrent notamment que cette capacité à fournir du logement social est importante et doit être préservée. Sur ce point, il n'est pas question d'augmenter le pourcentage de logement social dans l'ensemble du parc mais de préserver ce pourcentage-là. De fait, si la population augmente, préserver ce pourcentage amène à construire d'autres logements sociaux.

Enfin, Mme Ghiati-Léri pense qu'il faut préserver le bâti et cite en ce sens un architecte entendu lors d'un conseil de quartier qui avait fait observer que la ville de Malakoff a aussi laissé aux propriétaires la liberté de développer leurs propres formes d'habitat. Même si cela peut paraître parfois un peu hétérogène selon les goûts de chacun, c'est une chance pour Malakoff et c'est aussi ce qui plaît. Mme Ghiati-Léri souhaite par conséquent que les règlements et documents puissent conserver cet état d'esprit afin que chacun puisse s'y retrouver.

**M. Koechlin** tient à souligner l'excellent travail qui a été réalisé sur un projet qui lui paraît pleinement conforme aux valeurs de la ville : la mixité sociale et fonctionnelle, la solidarité et une ville qui reste à taille humaine.

M. Koechlin regrette d'entendre que certains élus ne souhaitent pas davantage de logements sociaux : cela lui laisse l'impression que les milliers de demandeurs de logements n'ont pas voix au chapitre et ne comptent donc pas. Comme vient de le dire Mme Ghiati-Léri, il n'est pourtant pas question d'augmenter le taux de ces logements sociaux mais simplement d'adapter leur nombre à l'augmentation de la population.

Ce projet paraît également tout à fait conforme à la nécessité de moderniser la ville et de l'adapter au contexte de l'agglomération parisienne. Sur ce point, M. Koechlin pense que de voir le SDRIF comme une contrainte est une erreur. L'Île-de-France a besoin de densifier ses centres urbains pour de multiples raisons :

- pour le développement durable,
- pour arrêter d'avaloir des terres agricoles qui comptent parmi les meilleures au monde,
- pour arrêter de construire des lotissements sans âme où les gens se sentent complètement perdus,
- pour cesser un développement urbain essentiellement basé sur la voiture.

Malakoff a moins d'espaces fonciers que des villes comme Ivry, Saint-Ouen, mais passer de 31 000 à 36 000 habitants est loin de représenter un effort surhumain : cela ne bouleversera pas la vie en ville et ne la densifiera pas à outrance. Il suffit de parcourir la commune pour s'apercevoir du nombre de dents creuses et constater qu'il est par conséquent possible de construire des petits appartements ou pavillons.

*Poursuivre la concertation est important pour donner à ce PLU une légitimité démocratique maximale, surtout au vu des risques de perte de contrôle des règles d'urbanisme qui existent aujourd'hui dans le cadre du Grand Paris. La concertation reste l'assurance la plus forte d'une légitimité démocratique afin qu'il ne soit pas possible de bouger contre l'avis des habitants et des élus de Malakoff les règles en cours d'élaboration.*

*En tant qu'habitant du sud de la ville, M. Koechlin pense qu'il faut cesser ce discours sur un sud délaissé. Ses habitants ne sont pas exclus : piscine, stade Cerdan, commerces. Ces derniers profiteraient justement d'une densification qui leur apporterait un peu plus de clients. M. Koechlin se félicite à ce sujet que le boulevard du Colonel Fabien ait été classé en zone d'aménagement prioritaire car il y a là en effet des enjeux colossaux (également sur le boulevard Stalingrad). Cela étant, le choix d'habiter au sud émane également d'une envie de tranquillité.*

*Enfin, au vu de la pression foncière et de ce que sont les promoteurs moyens, il est important de se doter des moyens juridiques et financiers, notamment en lien avec les établissements publics fonciers les plus solides, pour contrôler l'exécution de ce PADD et afin que la ville en 2030 ressemble bien à ce qui est décrit aujourd'hui et non pas à ce que les promoteurs pourraient espérer.*

**Mme Topelet**, à l'attention de M. Paillon qui a parlé du manque d'habitats participatifs ou coopératifs – demande émanant également des habitants au cours des réunions publiques – précise que cela figure bien dans le document. Ce sujet n'a pas été développé ce jour mais il figure en page 8 au chapitre « Veiller au maintien de la mixité sociale du territoire » : « en adaptant les typologies des logements en accession sociale : habitats intermédiaires, coopératives d'habitation, habitat participatif ».

*Par ailleurs, même si Mme Topelet n'a pu assister à toutes les réunions de concertation, elle a eu toutefois l'impression que les demandes des habitants avaient bien été notées et prises en compte. Preuve en est par exemple de la modification apportée aux déplacements selon la demande de la Commission Développement Durable sur le plan Vélo. Il faut ensuite tenir compte des interprétations, beaucoup de choses ont été dites, mais Mme Topelet n'a pas le sentiment encore une fois que les demandes des habitants n'avaient pas été prises en compte.*

**M. Cormier** n'est pas étonné des propos de M. Paillon et de M. Guilmar, même s'il partage certaines préoccupations de M. Guilmar sur l'avenir.

*Cependant, à l'inverse de ce que MM. Paillon et Guilmar craignent, les propositions qui ont été présentées ce jour ne sont pas arrêtées, elles continueront à évoluer, à s'enrichir au cours des débats et des rencontres, et se caractérisent justement par leur cohérence.*

*Ce qui détermine le projet présenté est en effet la farouche volonté de préserver les équilibres existants entre les principales fonctions (habitat, emploi, activité économique, commerces, services, garantie de la mixité sociale et générationnelle) avec comme autre préoccupation une réflexion à mener pour savoir comment favoriser une gestion rationnelle de l'espace et également des ressources naturelles. Il s'agit certes d'un exercice compliqué mais la municipalité s'attendait à être confrontée à ce genre de problématique où les contradictions sont véritablement présentes. Cela dit, il est de la responsabilité de la Ville d'y faire face.*

*Avec ce PADD, Malakoff est dans une démarche où s'inscrira l'évolution nécessaire de la ville. Il sera répondu en termes de solidarité – comme l'a dit Mme Ghiati-Léri – à un*

*problème crucial, pour ne pas dire le problème n°1 en Île-de-France, celui du logement, qui mérite réflexion et auquel la Ville devra prendre part.*

*Il faut prendre conscience de ce que représente le fait de passer de 31 000 à 36 000 habitants à l'horizon 2030. M. Cormier rappelle à ce sujet que ce chiffre de 36 000 habitants a déjà été atteint à Malakoff en 1976, avant qu'une baisse ne s'amorce. Il y a peu de temps encore, il était de 29 200 ou 29 300, soit 2 000 habitants environ de moins qu'aujourd'hui. Mais qui s'est réellement rendu compte de cette progression en quelques années ? M. Cormier met au défi quiconque de le dire. De fait, le diagnostic a permis de comprendre ces évolutions, ces mouvements.*

*Exemple significatif de densification raisonnée : celui de l'ancien cinéma Marcel Pagnol, qui a été remplacé par 26 ou 28 logements. Il y a ainsi un grand nombre d'endroits sur Malakoff où ce genre de démarche peut être mené, sans faire nécessairement du R+10 ou R+15. Travailler à échelle humaine est donc de l'ordre du possible et est de toute façon indispensable. En termes de qualité, de bien-être pour la population, cela ne sera pas un handicap, bien au contraire.*

*Le Conseil Municipal de ce jour est l'un des moments importants et obligatoires de ce projet. Il n'est cependant pas le seul : un grand nombre de concertations et de débats ont eu lieu où chacun a pu s'exprimer, auxquels il faut ajouter les rencontres avec les personnels de la Ville qui mettent en œuvre les décisions du Conseil Municipal et qui, à ce titre, devaient être impliqués dans la réflexion. M. Cormier rappelle que, lors de la première présentation en Conseil Municipal de l'élaboration du PLU, des remarques avaient été faites sur le peu de choses prévues concernant la concertation. Il avait été répondu qu'un grand nombre d'initiatives seraient lancées. De fait, les actions ont été bien au-delà, suivant en cela la volonté de la majorité municipale de construire ce projet de ville avec les habitants.*

*Le choix définitif du scénario n°3 a-t-il déjà été fait ? Non, il s'agit d'une proposition. Cela étant, M. Cormier n'a pas entendu M. Paillon faire de contreproposition, se contentant de dire que ce projet était incohérent, sans visibilité, etc. Certes, c'est le rôle de l'opposition, mais la municipalité quant à elle essaie d'être constructive, et c'est bien pour maintenir les équilibres des différentes fonctions (habitat, emploi, etc.) qu'il est proposé de retenir le scénario n°3. Ce scénario est en effet évolutif tout en s'inscrivant dans des objectifs qui dépassent le cadre de la commune (SDRIF).*

*Comme chacun a pu le constater, trois étapes sont présentées pour ce projet et il est proposé de faire un point en Conseil Municipal mais aussi avec la population à la fin de chaque étape : les objectifs de départ seront rappelés, la situation à n+3 évaluée, les éventuels déséquilibres constatés, etc. Il sera alors décidé de poursuivre, de modifier, etc. Il est donc proposé aujourd'hui de mettre ce 3<sup>e</sup> scénario en œuvre et de faire des points à étapes régulières de façon à vérifier que tout ce qui a été décidé en termes d'orientations et d'objectifs se déroule comme prévu.*

*Concernant les logements, sur lesquels Mme Ghiati-Léri a bien répondu, il est évident que le maintien des 40% de logements sociaux s'appuie sur une réponse aux besoins de la population de Malakoff. Il faut savoir que l'OPH à lui seul a actuellement environ 2 000 demandes en attente, émanant principalement de familles et de jeunes qui souhaitent quasiment tous rester à Malakoff mais qui n'ont pas les moyens de pouvoir se loger dans le privé.*

*La diversité des logements quant à elle n'est pas l'objet d'un projet abstrait mais est déjà mise en œuvre. La ZAC par exemple peut être considérée comme les travaux pratiques de la conception de la municipalité : développement de l'activité et logements*

*en accession privée (6 500 ou 6 700 €/m<sup>2</sup>). Le projet prévu rue du Lavoisier s'approchera quant à lui plutôt des 7 000 €/m<sup>2</sup>. C'est une bonne chose pour ceux qui peuvent se permettre d'acheter des logements à des prix aussi élevés, mais ils sont loin de constituer la majorité de la population de Malakoff. Des logements sociaux sont bien entendu prévus pour répondre à la demande ainsi que des logements en accession sociale. Ces projets déjà en cours prouvent que la municipalité fait ce qu'elle dit et dit ce qu'elle fait.*

*M. Cormier a participé à tous les débats avec les habitants. Il y a eu des questions, des préoccupations et notamment de l'inquiétude sur l'augmentation prévue de la population, autant d'interrogations auxquelles des réponses ou explications sont données. Il faut savoir, concernant le POS, que ce qui change fondamentalement entre aujourd'hui et l'année 2000 où il a été élaboré, c'est l'accord du Préfet qui n'est plus nécessaire pour l'appliquer. Par ailleurs, selon la loi de décentralisation, toutes les villes qui n'auront pas de PLU ou qui ne se seront pas engagées dans un processus de PLU verront leur POS annulé. La réglementation générale sera alors appliquée. La Ville a donc bien fait de s'inscrire dans ce processus de transformation du POS en PLU, à souligner que ces étapes ne sont pas fixées, contrairement à ce qui a été dit, au rythme des calendriers électoraux mais en fonction des besoins et des intérêts de la population, comme la Ville l'a toujours fait et comme elle continuera à le faire.*

**Mme le Maire** rappelle que le PLU a été lancé au cours de la séance du Conseil Municipal du 20 juin 2012. Personne n'avait fait de commentaire sur cette date de lancement. Chacun avait trouvé très intéressant de mener cette réflexion sur le devenir de la ville. Il y avait alors des pressions de la part notamment du Préfet qui jugeait que les choses traînaient un peu. Même s'il avait rendu bien des services, il est un fait que ce POS avait déjà subi cinq modifications et qu'il devenait un outil obsolète.

*Mme le Maire se souvient très bien qu'il avait été question dans le programme de dépasser la barre des 30 000 habitants pour arriver à 33 000. Comme l'a rappelé M. Cormier, la population de Malakoff est passée de 29 000 à 31 000 et ce, de 2007 à 2013. Pour rappel, le PLU risque d'être refusé si la Ville n'applique pas le SDRIF, mais il s'agit là d'une certaine façon d'une « ardente obligation ». Par ailleurs, certains éléments du SDRIF ont changé.*

*Mme le Maire n'est pas d'accord pour dire qu'ils restent sur des « dogmes » intangibles. Il est tout à fait possible de réfléchir et d'avancer ensemble sur deux obligations qui s'imposent aujourd'hui à l'Île-de-France de façon terrible : d'une part, le problème du logement (densification et diversification) et ce, pour toutes les villes. Il faut reconnaître que cette densification sera utile, notamment aux abords des dessertes de transports en commun. D'autre part, les questions de développement durable. Le SDRIF a évolué et a donné des objectifs : arrêter l'étalement urbain, réduire le temps de trajet domicile-travail, travailler au développement des transports en commun et aux économies d'énergie en règle générale.*

*Mme le Maire a conscience que certains préféreraient que la population de Malakoff se stabilise à 31 000 mais le problème n'est pas tout à fait là. Au-delà de cette ardente obligation d'appliquer le SDRIF, Malakoff se doit de prendre sa part dans le besoin de logements et sur les questions de développement durable.*

*Le scénario choisi, comme l'a dit M. Cormier, est un scénario évolutif sur lequel un point sera fait tous les trois ans. C'est un scénario ambitieux pour la ville, exigeant et certes peu simple à réaliser, mais dans quelle ville aujourd'hui les PLU sont-ils simples à mettre en œuvre ? S'engager dans un tel PLU, c'est aussi affirmer que la Ville veut avoir*

*l'ambition et la maîtrise de son développement, de son aménagement et ce, sur les grands axes dont il a été question. Il s'agit notamment du droit au logement pour les jeunes (9 cas présentés sur 10 dans les permanences concernent le logement), lesquels manifestent une forte volonté de rester dans leur ville. Il s'agit donc de continuer à se battre, et à se battre avec la population pour continuer à travailler sur ces grands axes. Mme le Maire ne méconnaît pas les dangers qui se présentent sur un certain nombre de dispositions institutionnelles futures. Doit-on pour autant démissionner ou bien continuer à se battre pour que Malakoff puisse décider de son destin ? Mme le Maire préfère en ce qui la concerne poursuivre sur cette position offensive pour atteindre un certain nombre d'objectifs très importants pour la population. Et c'est le fond du PADD. Les aménagements dans leur détail seront étudiés plus tard, il s'agit tout d'abord d'élaborer un règlement. Des points d'étape seront donc faits sur le plan urbain, sur le plan financier (équipements publics, etc.), autant de défis à affronter, et à affronter ensemble.*

**M. Cormier** rappelle que le PADD va continuer à évoluer mais que son adoption (PLU et donc PADD) aura lieu entre juin et septembre 2014, puis d'autres étapes suivront (mise en place de la réglementation entre autres) avant que le Conseil Municipal se prononce en 2015 pour valider le PLU dans sa globalité. Il s'agit donc d'un projet sur le long terme en raison de son importance et de sa complexité. Sur ce point, le bureau d'études a fortement aidé la Ville à appréhender dans leur complexité toutes les problématiques auxquelles elle est confrontée au présent et le sera dans les prochaines années.

**Mme le Maire** rappelle qu'il s'agit d'un donné acte. Elle tient à remercier Martine Jossart du service de l'Urbanisme pour ce travail très important réalisé en lien avec les bureaux d'études.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00  
Le secrétaire de séance M. Cormier**