Octobre 2018

CHÂTENAY-MALABRY

Cité-Jardin du 21e siècle

Imaginons ensemble votre futur quartier

Rénovation de la Cité-Jardin avec et pour ses habitants

LIVRET HABITANTS

Charte d'orientation d'après la synthèse des contributions et avis des participants suite aux actions de concertation du printemps 2018

Préambule

La Ville de Châtenay-Malabry et Hauts-de-Bièvre Habitat ont engagé depuis 2017 un projet de rénovation de la Cité-Jardin pour améliorer les conditions de confort des habitants.

Au printemps dernier, une nouvelle phase de concertation a permis aux habitants de s'exprimer sur :

- l'identité du quartier
- l'habitat
- les équipements et commerces
- les déplacements, la circulation et le stationnement
- les espaces publics et les espaces verts

Le présent livret synthétise les contributions et avis des habitants qui ont participé à ces actions. Il permettra d'enrichir la réflexion des architectes qui vont élaborer le projet de rénovation de la Cité-Jardin.

Il a été co-élaboré lors de deux rencontres de concertation qui se sont tenues les 15 et 26 mai 2018 à l'Espace Projets de la Cité-Jardin ; celles-ci se sont inscrites dans la continuité de trois visites de terrain organisées les 3 et 5 mai.
Le premier atelier de travail a permis de faire émerger un certain nombre d'observations et de recommandations prioritaires pour l'avenir du quartier, tandis que le second atelier a permis d'élaborer la synthèse de ces contributions.

Cette démarche s'inscrit dans le processus de concertation continu qui se poursuivra tout au long du projet pour informer, associer et rester à l'écoute des habitants.

Sommaire

Retour sur les rencontres de concertation

1. Les visites de terrain du 3 et 5 mai 2018 4
2. Les ateliers du 15 et 26 mai 2018 5

Charte d'orientation : une synthèse des contributions

1. Les recommandations des participants 6
2. Les questions que se posent les habitants 8
3. La « boîte à idées » 9

Le relogement : une question fréquemment soulevée par les participants aux ateliers 10

Retour sur les rencontres de concertation

1. Les visites de terrain du 3 et 5 mai 2018

- **Lieu :** ensemble du quartier de la Cité-Jardin
- **Horaires :** 18 h 00 à 20 h 30 (jeudi 3 mai 2018)
  10 h 00 à 12 h 30 (samedi 5 mai 2018)
  14 h 00 à 16 h 30 (samedi 5 mai 2018)
- **Modalités de participation :** sur inscription

Une première série de trois visites de terrain a permis à des habitants du quartier d'échanger sur leur ressenti concernant leur quartier et à formuler des observations en vue de la tenue des ateliers suivants.

Après un premier temps d'information sur l'objectif de la démarche, les participants ont visité leur quartier sous un regard différent (nouvel arrivant/jeune parent/adolescent/personne à mobilité réduite ou âgée).

2. Les ateliers du 15 et 26 mai 2018

- **Lieu :** Maison du projet, place François Simiand
- **Horaires :** 20 h 00 à 22 h 30 (mardi 15 mai 2018)
  10 h 00 à 12 h 30 (samedi 26 mai 2018)
- **Modalités de participation :** sur inscription

Un premier atelier, organisé le mardi 15 mai, a permis de discuter des observations et des propos recueillis lors des visites de terrain et d'un micro-trottoir organisé au mois d'avril.

Les participants, répartis en tables de travail, ont été invités à imaginer leur quartier dans quinze ans pour chacun des thèmes suivants :

- l'identité du quartier ;
- l'habitat ;
- les équipements et commerces ;
- les déplacements, la circulation et le stationnement ;
- les espaces publics et les espaces verts.

Un second atelier, organisé le samedi 26 mai, a permis de prolonger la réflexion en faisant la synthèse de toutes les actions menées précédemment :

- en dressant un état des lieux partagé sur la perception globale de la Cité-Jardin ;
- en proposant des préconisations et idées concrètes ;
- en partageant une vision générale concernant la rénovation de la Cité-Jardin.

Ce travail, mené en tables rondes par les participants, a été suivi d'une présentation de leurs contributions au Maire, Georges Siffredi, et à Fabien Mamane, directeur de Hauts-de-Bièvre Habitat. Ce temps d'échange a permis de prolonger la réflexion. Les conclusions des travaux menés par les participants au cours des deux ateliers sont présentées dans le présent livret.

Charte d'orientation : une synthèse des contributions

1. Les recommandations des participants

Les recommandations sont les idées ou les souhaits qui ont été le plus souvent exprimés lors des ateliers.

➔ **L'identité du quartier : un esprit d'origine à retrouver**

- Retrouver un **modèle de mixité sociale** avec différents types de logements.
- Préserver **l'esprit de la Cité-Jardin**, en conservant l'équilibre entre le bâti et les espaces verts ainsi qu'en valorisant les espaces verts, les espaces récréatifs et les cheminements.
- **Intégrer** au mieux les **immeubles** dans le **paysage**.
- Conserver la dénomination **« Butte Rouge »** et l'associer à son modèle urbain, la **« Cité-Jardin »**, qui évoque la nature, la verdure, le bien-être.
- Créer des ouvertures du quartier sur l'avenue de la Division-Leclerc pour accéder au tramway et aux commerces.
- Permettre aux habitants du quartier et à leurs enfants de **devenir propriétaires** d'un logement dans le quartier.

➔ **Les logements**

- Bénéficier de **logements répondant aux normes actuelles** en matière de confort thermique et phonique : être bien isolés des voisins du dessus et du dessous, mise en place de double vitrage, ventilation mécanisée des pièces humides (VMC), portes isolantes…
- Utiliser des **matériaux et des méthodes de construction de qualité** comme cela a été fait lors de la construction de la Cité-Jardin.
- Offrir des **logements accessibles** pour les familles avec poussettes ainsi que pour les personnes à mobilité réduite : création de rampes d'accès à l'entrée des immeubles, mise en place d'ascenseurs.
- Conserver des **immeubles de différentes hauteurs**.
- Installer des **locaux à vélos et poussettes**, mais également des caves.
- Penser l'orientation des futurs logements, afin qu'ils bénéficient au mieux de l'**éclairage naturel**, et mettre des fenêtres dans toutes les pièces.
- Proposer **davantage de grands appartements** pour les familles, avec de grandes chambres équipées de rangements intégrés et des toilettes à l'extérieur des salles de bains.
- Mettre en place des **revêtements de sol adaptés** à chaque pièce.
- Proposer des logements avec des **balcons, terrasses ou loggias**.

➔ **Les équipements et commerces**

- Renforcer l'accessibilité et la diversité des commerces situés sur l'avenue de la Division-Leclerc.
- Garder l'offre en matière d'équipements à destination de l'enfance, de l'adolescence et des séniors.
- Développer l'animation de la Cité-Jardin en proposant des manifestations valorisant le quartier.
- Maintenir les services publics existants au sein du quartier, tels que La Poste.

➔ **Déplacements et stationnement**

- Proposer **davantage de places de parking** à destination des résidents, en créant par exemple des **parkings souterrains**.
- Ne pas remplacer les pelouses par des parkings extérieurs.
- Mettre en place des **chemins cyclables et piétons** au sein du quartier mais également depuis/vers le centre-ville afin de limiter la place de la voiture.
- Créer des **parkings à vélos et deux-roues motorisés** (ne pas les installer sous les fenêtres).
- Faciliter l'accès aux équipements publics grâce à une **bonne signalétique**, afin de mieux orienter les résidents et personnes extérieures au quartier.
- Conserver le tracé actuel des rues de la Cité-Jardin.
- **Conserver un transport en commun** desservant l'ensemble des équipements du quartier.

➔ **Les espaces publics et les espaces verts**

- **Préserver, entretenir et valoriser les espaces verts** dans leur ensemble : squares, jardins familiaux, espaces récréatifs.
- **Préserver la conception des espaces publics historiques** comme la Demi-Lune, la place François Simiand.
- Prévoir un balisage des **cheminements piétons** pour encourager les balades.
- **Développer les espaces de jeux pour les plus petits.**
- Mettre en place un **éclairage au sol dans les espaces verts** accessibles aux publics.
- Garder les **jardins familiaux** et proposer **d'autres jardins de différentes tailles** et **de différents types** : jardins d'agrément, jardins partagés, jardins éducatifs…
- Permettre **le compostage** pour chaque immeuble.

2. Les questions que se posent les habitants

La synthèse des contributions a permis de révéler que dans certains cas, si un constat faisait consensus, la manière de le traiter pouvait en revanche être abordée de façon différente et parfois contradictoire. Les habitants comptent sur le projet de rénovation pour répondre à ces interrogations :

- Comment concilier l'esprit d'ouverture du quartier et la sécurisation des espaces privatifs ?
- Quelle offre de transport développer pour renforcer l'accessibilité de la Cité-Jardin et de ses principaux équipements ?
- Comment mieux organiser la gestion des déchets (réduction des nuisibles tels que les pigeons et rats) et, plus généralement, comment contribuer à une plus grande propreté du quartier ?
- Comment agir au mieux sur les performances énergétiques des bâtiments ? (Choix des matériaux, orientations, utilisation d'énergies renouvelables…)
- Comment renforcer la présence de l'eau dans le quartier (fontaines, jets d'eau) ?
- Comment avoir de grandes places pour animer le quartier sans pour autant gêner les riverains avec le bruit ?
- Concernant les façades d'immeubles et pour que l'ensemble soit agréable, doit-on conserver les couleurs d'origine ? Privilégier le blanc ? Mélanger différentes couleurs ?

3. La « boîte à idées »

Sont regroupées ici les contributions de nature très diverse, qui n'ont pas fait l'objet d'un consensus particulier, mais qui ont été formulées au cours des deux ateliers.

- Réfléchir sur la mise en place d'un minibus électrique, desservant l'ensemble des équipements de la Cité-Jardin.
- Développer des sentiers de découverte du quartier reliés aux principaux points d'intérêts de la ville tels que l'Arboretum, la Coulée Verte ou la Vallée aux Loups.
- Mettre en place des murs végétalisés.
- Proposer des bornes de recharges pour véhicules et vélos électriques.
- Renforcer les actions de sensibilisation relatives au civisme et à la propreté au sein de la Cité-Jardin, notamment dans les écoles du quartier.
- Mettre en place des espaces dédiés aux barbecues, à distance des habitations existantes.

Le relogement : une question fréquemment soulevée par les participants aux ateliers

La présente partie aborde les principales interrogations soulevées par les participants au cours des deux ateliers. Celles-ci portent uniquement sur les modalités de relogement.

- Apporter des garanties en matière de relogement pour les ménages concernés.
- Permettre aux ménages qui le désirent de revenir dans le quartier à l'issue des travaux à loyer et superficie égaux par rapport à aujourd'hui.
- Garantir qu'il n'y aura pas d'augmentation des loyers pour un appartement de même surface.

Face à ces interrogations, le bailleur Hauts-de-Bièvre Habitat s'engage :

- À tenir compte des besoins de chacun et à assurer un accompagnement personnalisé.
- À prendre en charge les frais de déménagement et à apporter une assistance spécifique aux personnes âgées ou handicapées pour les aider (cette prise en charge est garantie pour tout déménagement intervenant dans le cadre de cette opération).
- À proposer un logement en bon état dans le même quartier, dans un autre quartier ou dans une autre ville (pour se rapprocher de son travail, de sa famille…) selon les souhaits des locataires et où le bailleur peut proposer des logements sociaux.
- À transférer le dépôt de garantie sans supplément.
- À maintenir le même loyer pour un appartement de même surface.
- Une fois la réhabilitation achevée, donner la priorité aux locataires d'être relogés dans leur secteur d'origine s'ils le désirent.

$$\frac{\text{Loyer actuel + charges actuelles – APL actuelles}}{m^2} = \frac{\text{Loyer futur + charges futures – APL futures}}{m^2}$$

Le bailleur s'est engagé :
le montant payé aujourd'hui par un locataire (c'est-à-dire loyer + charges – APL) sera le même pour 1 appartement identique.

Le relogement des habitants concernés par la première tranche du projet de rénovation, où en sommes-nous ?

Depuis le mois de mars 2018, des entretiens individuels sont conduits avec les locataires. Ces entretiens sont en cours. Les premiers relogements ont déjà commencé.
Un projet de cette ampleur prend nécessairement beaucoup de temps pour qu'il soit bien mené et les locataires, qui n'ont pas été encore contactés, le seront très prochainement.

Les grandes étapes de l'accompagnement au relogement

1
Le bailleur prévient le locataire par courrier.

2
Le chargé de relogement s'entretient avec le locataire individuellement pour identifier les besoins de chacun.

3
Le chargé de relogement et le bailleur recherchent un appartement correspondant aux demandes formulées par le locataire.

4
La commission attribue le nouveau logement au locataire.

5
Le locataire signe son nouveau bail et bénéficie d'accompagnement pour son déménagement entièrement pris en charge par le bailleur.

Les outils d'information et d'expression à votre disposition

- **À l'Espace Projets** (Place François Simiand – ancienne PMI), ouvert les mardis de 10 h 00 à 12 h 00 et les jeudis de 16 h 00 à 18 h 00 (hors vacances scolaires)
- **Sur le site de la ville :** www.chatenay-malabry.fr (rubrique « Notre ville avance/Rénovation de la Cité-Jardin »)
- **Une adresse mail dédiée :** citejardin@chatenay-malabry.fr
- **Et régulièrement** dans le magazine municipal *Les Nouvelles de Châtenay-Malabry*

Réalisation : www.etat-desprit.fr - Photos : Châtenay-Malabry - EES - octobre 2018