LA CITÉ JARDIN DE LA BUTTE ROUGE, La connaître, la comprendre, l'aimer, la rénover...

Du concept de la Cité Jardin à la réalité d'aujourd'hui

Pour mieux connaître la Cité Jardin, nous vous proposons une série d'articles à compter de ce numéro, abordant les différents aspects architecturaux, sociaux, économiques et techniques du quartier et du projet de rénovation. De l'explication des concepts, défendus par ses fondateurs, aux données techniques qui permettent d'appréhender concrètement le projet, cette série dédiée au quartier de la Butte Rouge permettra à chacun de mieux comprendre les enjeux et de participer de manière utile et constructive au projet de rénovation.



La Cité Jardin de la Butte Rouge couvre 65 des 638 hectares de notre commune. Subtilement organisée selon un plan d'ensemble épousant le relief, l'implantation des bâtiments joue avec les percées forestières, assure des perspectives longues et biaises qui toujours surprennent le promeneur par un point de vue inattendu, un aménagement paysager étonnant, un dédale de cheminements piétonniers étourdissant.

Un tiers des Châtenaisiens réside dans ses immeubles aux multiples teintes roses qui signent l'unité esthétique de ce quartier remarquable à bien des titres.

Si la Cité Jardin de la Butte Rouge est légitimement citée dans les ouvrages avertis d'architecture et d'urbanisme, la réalité sur le terrain est toute autre. La qualité des espaces libres, la proximité de la forêt, l'originalité des équipements innovants des années 30 ne font pas oublier à ceux qui y vivent les difficultés quotidiennes: des logements très mal isolés, bruyants, humides presque



insalubres pour certains. Des défauts alourdis désormais chaque été par des situations de surchauffes intenables, sans qu'un balcon ou une loggia ne permette de profiter de la verdure environnante.

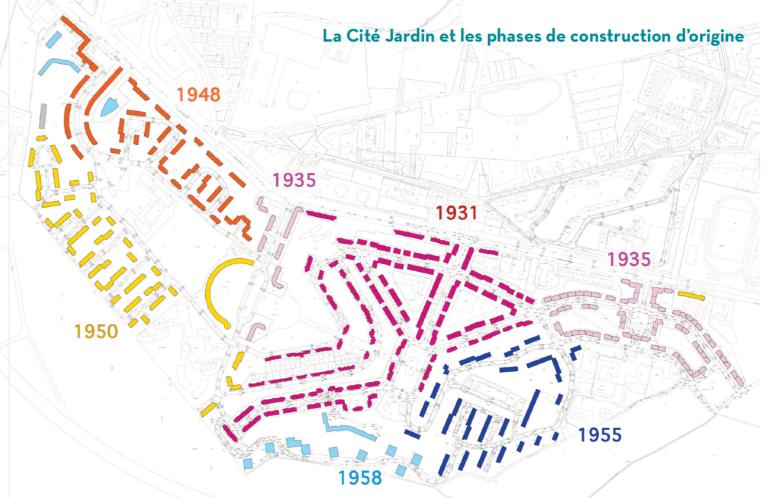
À ces problèmes qualitatifs majeurs, s'ajoute le vieillissement des logements, dont les plans ont été imaginés selon les normes de conforts d'avant-guerre, il y a presque 100 ans. Il faut replacer ces constructions dans le contexte d'urgence sanitaire de l'époque car il fallait construire vite pour reloger des milliers de familles vivant dans des immeubles insalubres de Paris et de sa proche banlieue. Des trois pièces de 49 m², des chambres de moins de 9 m² desservies entre elles, des salles de douches minuscules accessibles depuis les cuisines, les halls d'entrées comme les distributions en étages, étroits et sans ascenseurs, difficiles d'accès pour tous et pas seulement au regard de la réglementation PMR.

Par ailleurs, conçu avant l'ère de la voiture individuelle, ce magnifique plan d'urbanisme voit ses trottoirs et ses cœurs d'îlots colonisés par le stationnement automobile.

Une carte postale ternie par le temps

Les belles photographies d'architecture que l'on peut voir ça et là, montrent un quartier agréable où la verdure est omniprésente. La vue d'ensemble est magnifique mais quand on se rapproche de ses façades rosies par de multiples couches d'enduits aui cachent mal les moisissures, quand on discute avec ses habitants, qui ont de plus en plus de mal à vivre faute d'un confort pourtant légitime au XXIe siècle, quand on rentre dans une cage d'escaliers où on ne voit pas seulement l'humidité mais où on la sent... la belle carte postale se ternit.

Les problèmes ont été identifiés à peine 40 ans après la livraison de la Cité Jardin. Un premier rapport de l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France constatait déjà les désordres en mai 1978. Les 82 M€ investis dans les années 90 sous la direction technique de l'architecte Louis Sirvin n'ont pu empêcher la dégradation des logements. De même les investissements lourds des propriétaires successifs, l'Office Départemental Hauts-de-Seine Habitat puis depuis 2018, la Coopérative Hauts-de-Bièvre Habitat, à hauteur de plusieurs millions d'€ par an, ne peuvent pas régler les problèmes structurels.



Après de nombreux rapports d'experts, après des années de discussion sur les enieux patrimoniaux de la Cité Jardin de la Butte Rouge, le temps est venu de se mettre à l'ouvrage de la rénovation, par respect pour ceux qui l'habitent et par respect pour ce fleuron d'urbanisme qui mérite de retrouver sa splendeur. La Cité Jardin des années 1930 peut, 100 ans plus tard, redevenir aussi innovante, ambitieuse, respectueuse du bien vivre en ville, parfaite illustration de ce concept toujours d'actualité du pittoresque urbain, né à Londres à la fin du XIX^e sous la plume d'Ebenezer Howard, inventeur reconnu du concept de Cité jardin...

La Cité Jardin de la Butte Rouge retrouvera sa mixité sociale d'origine et ses commerces.

66 Il est temps de retrouver la splendeur de la Cité Jardin

Elle développera les jardins familiaux et mettra en place les conditions de réussite d'une agriculture urbaine efficace. Elle renouvellera ses logements, par des opérations neuves et des réhabilitations performantes, dans une logique de développement durable, avec des matériaux innovants, bas carbone, s'inscrivant dans des processus de circuits courts, créateurs d'emplois et révélateurs de savoir-faire au bénéfice des jeunes et des demandeurs d'emplois châtenaisiens.

Cet ensemble urbain qui a pris la couleur de la terre où il s'est implanté, sera porteur d'un nouveau regard esthétique et créatif sur les matériaux de construction et de rénovation, tout en conservant ces nuances minérales qui ont forgé son identité...

Tous les Châtenaisiens qui habitent dans ce quartier savent que vivre bien dans la Cité Jardin est possible, que ce quartier a du potentiel pour les années à venir. Le souhait de la majorité des habitants d'y rester en est la preuve. Les espoirs dans le programme de rénovation urbaine sont grands et cet ambitieux projet concerne non seulement ceux qui y habitent mais tous les Châtenaisiens pour que ce quartier soit comme tous les autres, un endroit où il fait bien vivre.