

Cité Jardin : protocole opérationnel

L'Etat, représenté par le préfet,

Hauts de Bièvre Habitat, représenté par (ci-après le propriétaire ou le bailleur),

La Ville de Châtenay-Malabry, représentée par Carl SEGAUD, Maire de Châtenay-Malabry, en vertu d'une délibération du 25 mars 2021, (ci-après la Ville),

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, représenté par (ci-après le Territoire ou l'EPT),

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, représenté par (ci-après le Conseil Départemental)

Préambule

La Cité Jardin de la Butte Rouge est un patrimoine urbain de 216 bâtiments, 3 300 logements occupés par 9 900 habitants. Le programme de renouvellement urbain concilie les enjeux patrimoniaux avec les ambitions sociales et de transition écologique.

Orientations du projet

Les travaux entre les services de l'Etat, Hauts-de-Seine Habitat, la Ville de Châtenay-Malabry et l'EPT Vallée Sud Grand Paris qui ont été menés de mai 2018 à décembre 2020 ont abouti à la rédaction des premiers éléments d'orientation du projet, qui croisent les enjeux suivants :

- Préservation et consolidation de l'entité esthétique architecturale de la Cité Jardin
- Protection et consolidation des espaces verts et des éléments paysagers caractéristiques de la Cité Jardin
- Réhabilitation et remise aux normes du parc de logements (surfaces, thermique, acoustique, qualité d'usage...) et adaptation des typologies aux besoins actuels
- Densification raisonnée avec un objectif final d'environ 4300 logements toutes typologies confondues
- Diversification de l'offre de logements
- Approche opérationnelle en adéquation avec les enjeux de transition écologique.

Les travaux ont abouti à la modification n°4 du PLU de Châtenay-Malabry.

Point de départ : le projet préfiguré par la modification du PLU

La création du secteur « UCj1-Cité Jardin » au PLU, et les documents qui s'y rattachent constituent une introduction au programme global de rénovation urbaine. Celui-ci s'appuiera rapidement sur d'autres processus d'encadrement mis en œuvre selon leur pertinence par secteurs et leurs enjeux: création d'un site patrimonial remarquable pour la Cité Jardin, signature d'une convention avec l'ANRU... Quels que soient les processus engagés sur tout ou partie du secteur, et quelle que soit la durée de mise en œuvre de ces processus, les éléments de projet préfigurés par la modification du PLU n°4 constituent un point de départ validé par les partenaires.

La modification n°4 du PLU de Châtenay-Malabry constitue notamment une première étape pour la protection du secteur « UCj1-Cité Jardin ». Elle a permis:

- De protéger les éléments de patrimoine bâti les plus significatifs,
- D'attacher les droits à construire aux volumes existants, de manière à protéger l'organisation spatiale originelle de nouvelles constructions dans les espaces libres, et d'encadrer les gabarits autorisés pour les agrandissements dans des proportions raisonnables,
- De protéger les espaces verts, en imposant le maintien de zones de pleine terre, et en limitant l'emprise du stationnement résidentiel,
- De prescrire une continuité architecturale, pour les constructions neuves et les réhabilitations.

Le programme d'intervention sur le bâti existant, entre réhabilitation, rénovation lourde et reconstruction n'est, à ce stade, stabilisé que pour le secteur patrimonial prioritaire Vallée Belvédère (73 % de bâtiments conservés).

En effet, par-delà l'intérêt de l'organisation spatiale du secteur Plateau, la majorité des unités bâties n'y présentant pas, individuellement, de caractéristique architecturale remarquable (en dehors des unités remarquables individuellement protégées, représentant 20 % des immeubles du secteur), les partenaires sont convenus de suspendre l'arbitrage sur la proportion d'immeubles à conserver à

l'approfondissement de la connaissance, sur la faisabilité technique et financière par la mise en œuvre des résultats des îlots test.

Sur le secteur urbain du Coteau, une réorganisation du plan de masse, intégrant la conservation de deux bâtiments remarquables, est suspendue à une mission de coordination de paysagiste-urbaniste-architecte.

De ce point de départ, les partenaires s'entendent sur la nécessité d'approfondir les études de paysagiste-urbaniste-architecte et d'engager les expérimentations sur les îlots test, pour la progression programmatique et opérationnelle du projet, de sorte à appréhender l'impact des orientations générales de la rénovation urbaine sur la Cité Jardin. Les éléments de connaissance issues de l'expérimentation des îlots test, sur la faisabilité technique, financière, sur le bilan carbone des opérations de réhabilitation, rénovation lourde, et de la reconstruction, et sur la capacité des candidats à proposer des réponses appropriées répondant aux différents objectifs, permettront d'arbitrer le projet d'intervention sur les secteurs Plateau et Coteau, en lien avec les travaux pour la mise en place du SPR.

On entend par :

Réhabilitation : le réaménagement d'un bâtiment en gardant son aspect extérieur et en améliorant ses qualités d'usages et son confort intérieur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural d'origine. Il s'agit de conserver tout ou partie d'un ouvrage bâti et à en remanier plus ou moins profondément une autre. Les interventions en réhabilitation répondront à deux niveaux de protection : *protection stricte* pour les bâtiments repérés au rouge pour lesquels aucun remaniement visible de façade n'est autorisé et *protection forte* pour les bâtiments repérés en gris clairs qui pourront être ponctuellement remaniés dans les limites autorisées par le plan de zonage détaillé.

Rénovation lourde : le réaménagement d'un bâtiment qui impose de modifier significativement la structure, de reprendre des fondations, des structures porteuses ou de modifier de manière importante les répartitions intérieures pour les adapter à de nouveaux programmes et de nouveaux usages. La rénovation lourde dispose d'un champ d'intervention sur le bâti plus large que celui de la réhabilitation. Elle autorise les remplacements de façade pour mettre en œuvre des complexes d'enveloppe plus performants, proposer de nouvelles ouvertures, intégrer des balcons, etc.

Reconstruction : l'édification entièrement neuve d'un bâtiment après démolition de l'existant. La reconstruction est motivée par des raisons techniques, économiques, ou programmatiques. La reconstruction illustre aussi une nouvelle façon de produire le logement qui s'inscrit dans la continuité de l'histoire architecturale de la Cité Jardin.

L'objet du présent protocole est d'engager les parties sur un dispositif opérationnel pour le lancement des trois premiers îlots test et des travaux de la convention ANRU en parallèle de l'approfondissement des études sur le projet d'ensemble, et des démarches pour la mise en place du SPR.

Le protocole s'organise autour des quatre actions déclinées à l'article 1.

Préambule.....	2
<u>ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE</u>	5
1. Désigner un paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur sur le projet d'ensemble	5
2. Instaurer un dispositif de gouvernance collectivités-Etat-bailleur pour les engagements opérationnels en 2021, qui garantisse leur inscription dans le projet patrimonial d'ensemble	5
2.1 Les îlots test et les travaux ANRU	5
2.2 Lancement opérationnel des îlots test	6
2.3 Association des services de l'État aux consultations	6
2.3.1 Fiche programmatique des îlots test.....	7
2.3.2 Jury.....	7
2.4 Instances de pilotage et de suivi.....	7
2.4.1 La cellule projet	7
2.4.2 La cellule pilotage	7
3. Créer un site patrimonial remarquable.....	8
4. Partager un programme d'études coordonnées	8
<u>ARTICLE 2 : CALENDRIER</u>	9
<u>ARTICLE 3 : PRINCIPES FINANCIERS</u>	9
<u>ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE</u>	10
<u>ARTICLE 5 : SUIVI DU PROTOCOLE</u>	10

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

1. Désigner un paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur sur le projet d'ensemble

Le site, actuellement propriété exclusive du bailleur, a vocation à être divisé pour l'intervention de différents maîtres d'ouvrages sur les projets de réhabilitation/rénovation lourde /reconstruction de la Cité Jardin. Dans cette optique, un paysagiste-urbaniste-architecte – ou un groupement de compétences - sera désigné pour étudier et proposer une démarche d'ensemble cohérente. Un représentant de la DRAC sera consulté pour avis sur le cahier des charges de l'appel d'offres, puis invité à participer, au titre de sa compétence dans la matière, à la Commission d'Appel d'Offres de la Ville.

Ses travaux seront menés en étroite collaboration avec les cellules projet et de pilotage dont il sera membre. Il contribuera notamment à la rédaction des fiches d'îlots test, et à l'analyse technique des dossiers de candidature.

Le paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur assurera la cohérence du projet : îlots immobiliers, espaces publics, voiries et cheminements doux, espaces verts, tramway... Dans le cadre de ce protocole, il s'attachera en priorité à la relation des îlots test avec le plan d'ensemble.

Il aura notamment pour mission :

- de concevoir le projet paysager pour l'ensemble de la Cité Jardin et d'en rédiger le plan-guide,
- de participer à l'élaboration des fiches d'îlots programmatiques, à l'évaluation des propositions architecturales et au suivi des opérations organisées par macro-lots,
- de mener l'étude préalable et de rédiger les pièces écrites et graphiques nécessaires à l'élaboration du SPR, notamment la définition de son périmètre,
- d'assurer une coordination globale pour les trois volets paysage, urbanisme et architecture.

Il sera désigné au terme d'une procédure d'appel d'offres lancée par la Ville au début du 2nd trimestre 2021.

2. Instaurer un dispositif de gouvernance collectivités-Etat-bailleur pour les engagements opérationnels en 2021, qui garantisse leur inscription dans le projet patrimonial d'ensemble

2.1 Les îlots test et les travaux ANRU

Les îlots test auront un rôle « locomotive » pour évaluer la faisabilité technique et économique des procédés envisagés, tant en rénovation qu'en construction neuve. Les prélèvements sur l'existant et les prototypes des îlots tests permettront d'évaluer la pertinence de différents procédés constructifs. A ce titre, les îlots test sont engagés sans attendre l'approbation du site patrimonial remarquable. Il en sera de même pour les secteurs du périmètre NPNRU.

Les îlots test sont localisés dans une carte annexée au protocole. Pour chaque îlot test, une fiche annexée au présent protocole présente de manière synthétique les enjeux programmatiques.

2.2 Lancement opérationnel des îlots test

Les parties s'engagent à faciliter la sortie opérationnelle des trois îlots test, au fil du processus suivant :

- Avis du Maire sur le projet ou permis de démolir, délibération du conseil d'administration décidant l'engagement du processus de démolition/cession/changement d'usage.
- Déclaration d'intention de démolir ou de vendre par le bailleur : information au Préfet de l'organisation de la vacance du processus d'appel à projet/concours, et de l'identification des sites de reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimés
- Élaboration des fiches programmatiques d'îlots, intégrées au cahier des charges des consultations
- Consultation : jury de concours ou d'appel à projets
- Accompagnement du(des) lauréat(s) dans la préparation du (des) permis de construire sur la base des recommandations du jury
- Dépôt de la demande de permis de construire auprès du Maire
- Dépôt par le bailleur de la demande d'autorisation de démolir ou autorisation de vente auprès du Préfet du Département, joignant le PC délivré.

La délivrance, par le Préfet, de l'autorisation de démolir ou de vente est conditionnée :

- A la conformité de la demande au regard des dispositions du code de la construction et de l'habitation en vigueur à la date de la demande
- à l'avancement et à la qualité du relogement (avec un avancement d'au moins 85 % de la vacance pour la démolition, 100 % pour la vente)
- à l'identification des sites de reconstitution des logements sociaux supprimés. Il est attendu en particulier que chaque logement supprimé soit reconstitué par un logement social pérenne. Ces logements seront reconstitués sur la commune de Châtenay-Malabry ou toute autre commune des Hauts-de-Seine.

Etant précisé que :

- Les demandes d'autorisation de démolir devront porter sur les logements démolis portés en propre par le bailleur social ou cédés à un tiers qui les démolira.
- Les logements cédés à un tiers pour faire l'objet d'une réhabilitation ou une rénovation lourde devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de vente. Les logements sociaux conservés et faisant l'objet d'un changement d'usage seront concernés uniquement par une procédure de vente.

2.3 Association des services de l'État aux consultations

Chaque îlot fera l'objet d'une consultation ou les îlots feront l'objet de consultations groupées, pour la(les)quelle(s) les services de l'État seront associés à travers la rédaction des fiches d'îlots et le jury.

2.3.1 Fiche programmatique des îlots test

La fiche programmatique des îlots est l'expression des intentions du propriétaire, de la Ville, de L'Etablissement Public Territorial et des services de l'État, de la DRAC, de la DRIHL et la DRIEA, à l'échelle de l'îlot, en déclinaison du cadre établi par le PLU. Elle nécessitera au cas par cas un travail conjoint piloté par la Ville.

La fiche programmatique des îlots est incluse dans le cahier des charges de la consultation, elle précise pour chaque îlot l'ensemble des contraintes suivantes :

- Les contraintes patrimoniales particulières
- Les recommandations volumétriques de paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur
- La programmation prévisionnelle « logements »
- La programmation « équipements publics et services » éventuelle
- L'offre de stationnement et sa répartition (à l'îlot ou hors îlot)
- Les enjeux spécifiques de développement durable et de transition écologique

2.3.2 Jury

Les candidatures à chaque consultation seront examinées par un jury.

En cas de jury constitué selon les règles du code de la commande publique, le jury de concours sera constitué conformément aux obligations imposées au bailleur. Les services de l'état seront représentés par deux représentants invités au titre de leurs compétences sur le projet et désignés par le préfet.

En cas de jury d'appel à projets, le jury sera constitué de Hauts-de-Bievre habitat, la Ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le Conseil Départemental et l'État.

Le jury appréciera la qualité des projets au regard de la fiche d'îlot. Il est garant de l'inscription des projets immobiliers dans les orientations du projet d'ensemble.

2.4 Instances de pilotage et de suivi

2.4.1 La cellule projet

Pilotée par la ville, la cellule projet est constituée de la ville, de l'EPT, du bailleur, et de l'urbaniste coordonnateur. Elle organise la compilation des études, et mène les travaux préparatoires à l'ensemble des échéances de la cellule de pilotage, notamment la préparation des fiches d'îlots de l'analyse des candidatures. Elle fait le relai entre les candidats / lauréats et la cellule de pilotage.

2.4.2 La cellule pilotage

La cellule pilotage permet d'associer les services de l'État au processus de conception.

Pilotée par la Ville, la cellule pilotage regroupe la Ville, l'EPT, le bailleur, les services de l'Etat, le Conseil Départemental et du paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur.

Elle accompagne l'élaboration et valide les fiches d'îlots sur proposition de la cellule projet pour lancement des consultations.

3. Créer un site patrimonial remarquable

La Ville et l'État s'engagent à travailler ensemble à la mise en place d'un site patrimonial remarquable.

La mise en place d'un SPR se *fera* en deux temps : (i) l'instauration du périmètre de SPR et (ii) l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Les deux chantiers sont menés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville, en collaboration avec l'Établissement public territorial, avec un accompagnement de la DRAC.

Le conseil municipal délibère le 25 mars sur le lancement des démarches pour l'instauration du SPR. La Ville rédige le cahier des charges du paysagiste-urbaniste-architecte, chargé également des études préalables pour la définition du périmètre du SPR, qu'elle soumettra pour avis à la DRAC (cf art. 1.1). La DRAC participera, au titre de sa compétence dans la matière, à la Commission d'Appel d'Offres de la Ville (cf art. 1.1)..

L'élaboration du SPR, au travers du présent protocole, doit être le reflet de la prise en compte des multiples enjeux du projet et de la volonté partagée de tous les partenaires à considérer l'urgence sociale de la rénovation.

4. Partager un programme d'études coordonnées

Des études techniques, sur la faisabilité, le coût économique et environnemental des interventions en réhabilitation, rénovation lourde et reconstruction

Objectif : caractériser les types de produits envisageables selon les interventions ; évaluer le coût des différentes interventions, évaluer le coût environnemental.

Des études pour approfondir la qualification de la valeur patrimoniale du site

Objectif : déterminer une grille d'analyse du caractère patrimonial des projets de réhabilitation, rénovation lourde et reconstruction pour l'ensemble du secteur UCj1 – Cité Jardin.

Rédiger la définition de *mimétisme* et de *matérialité*: définition des critères pour que les projets du programme de rénovation urbaine, qui vont s'étaler sur plusieurs décennies, soient analysés avec cohérence et continuité,

Propositions pour la gestion des « en commun »

La modification n°4 du PLU pose des bases réglementaires à la préservation des en-communs en :

limitant les constructions neuves entre bâtis existants

imposant les cœurs d'îlots principalement en pleine terre

implantant des stationnements sous immeubles

limitant les surfaces de résidentialisation et en imposant les continuités de libre circulation entre îlots

protégeant près de 3 hectares de pelouses sur rue sans clôtures

protégeant les arbres remarquables et les massifs existants

Les outils et les moyens (techniques, juridiques et financiers) à mettre en œuvre pour renforcer les continuités paysagères et assurer les conditions de leur pérennité sont à préciser par le bailleur en lien avec la Ville et l'EPT d'ici le dépôt de la demande d'autorisation de démolition ou de vente.

ARTICLE 2 : CALENDRIER

Le déroulé du projet est ci-annexé dans une frise chronologique courant jusque début 2022. La frise annuelle sera mise à jour à l'avancement des travaux.

L'ensemble des parties au contrat s'engage à mettre tout en œuvre pour respecter les échéances qui y sont fixées.

ARTICLE 3 : PRINCIPES FINANCIERS POUR LES ÉTUDES

Les partenaires s'engagent à étudier l'ensemble des possibilités de financement pour les différentes études, qui alimentent le projet. Une liste indicative et non exhaustive est présentée ci-dessous.

Etudes à financer en 2021 :

- Mission de paysagiste-urbaniste-architecte coordonnateur
- Complément d'étude Faune-flore
- Gestion des eaux pluviales
- Relevé des arbres sur l'ensemble de la Cité Jardin et diagnostic sanitaire
- Diagnostic déchets / ressources, économie circulaire
- Relevé topographique sur les îlots test
- Synthèse des réseaux existants (tracés, état...)
- Etude énergétique préalable / ENR
- Etudes programmatiques ciblées (développement économique et commercial, équipements publics...)

Financeurs :

À l'avancée du projet devront être prises en compte les modalités de financement des études. Le financement des études sera déterminé d'un commun accord entre les parties.

Les études préalables du SPR sont éligibles au financement spécifique de la DRAC.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties et prendra fin à la réception des îlots test. Selon l'opportunité, le comité de pilotage pourra décider d'étendre le processus opérationnel prévu à l'article 1 aux îlots suivants, par avenant à ce protocole.

ARTICLE 5 : SUIVI DU PROTOCOLE

Un comité de pilotage est constitué de la ville, l'EPT, le bailleur, le Conseil Départemental et l'État, représenté par le Préfet du département. Il s'assure de la bonne mise en œuvre du protocole et de l'avancée opérationnelle du projet. Il se réunit sur proposition de la Ville ou du Préfet de Département, au minimum deux fois par an.

Pour Hauts de Bièvre Habitat
Pour la Ville de Châtenay-Malabry
Pour l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris
Pour l'État
Pour le Conseil Départemental

Annexe 1 : localisation des trois îlots test

Annexe 2 : notice de présentation des trois îlots test

Annexe 3 : frise chronologique protocole 2021-2022



CHÂTENAY-MALABRY



Vallée Sud
Grand Paris



Nord

UCj1 - Cité - Jardin
Chatenay Malabry

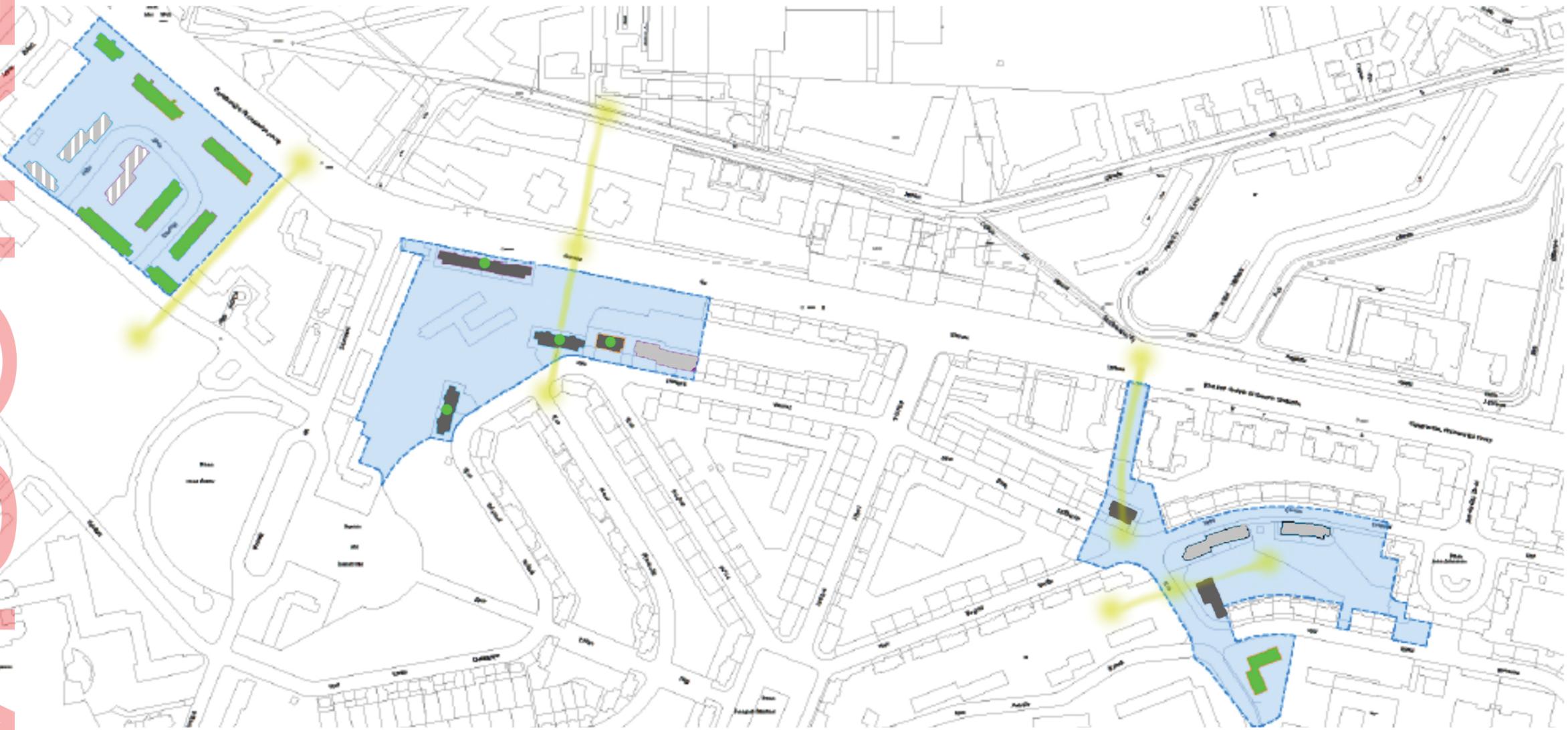
REPÉRAGE
DES ILOTS TEST

Date : 04/03/2021

Numéro de la feuille :



PROVOS



LIAISONS VISUELLES
soumises à coordination du paysagiste-urbaniste

-  DÉMOLITION - RECONSTRUCTION sur emprises avec expérimentations des systèmes constructifs
-  DÉMOLITION SANS RECONSTRUCTION pour libérer des perspectives visuelles et réorganiser les espaces publics
-  DÉMOLITION - RECONSTRUCTION et réorganisation du plan masse pour aménagement d'espaces publics et de percées fonctionnelles depuis l'Avenue de la Division Leclerc.
-  RÉHABILITATION sous protection patrimoniale forte
-  RÉNOVATION LOURDE



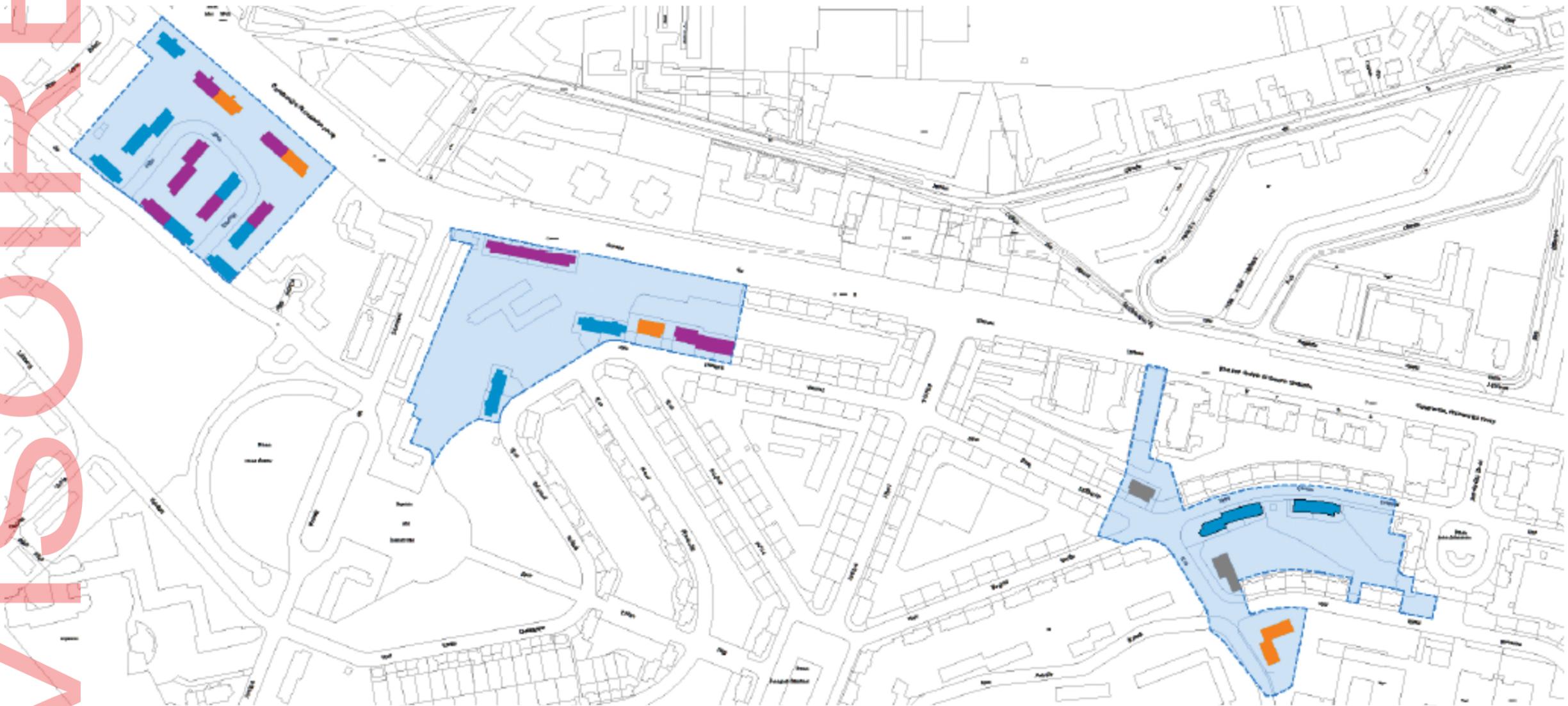
UCj1 - Cité - Jardin
Chatenay Malabry

ILOTS TEST:
TYPOLOGIES
D'INTERVENTION

Date : 04/03/2021

Numéro de la feuille :

W
R
O
S
M
O
R
E



	Nombre de logements	Nombre de logement projet	Répartition par type	Répartition globale
Démolition - Reconstruction	162	345	73,9%	73,9%
Intermédiaire	34	87	25,2%	18,6%
Libre	73	127	36,8%	27,2%
Social	55	131	38,0%	28,1%
Rénovation	78	122	26,1%	26,1%
Libre	30	57	46,7%	12,2%
Social	48	65	53,3%	13,9%
Total général	240	466	100,0%	100,0%

- LOCATIF SOCIAL
- LOCATIF ET ACCESSION INTERMEDIAIRE
- ACCESSION LIBRE

40/20/40:

Social: 42,0%

Intermédiaire: 18,6%

Libre: 39,4%

UCj1 - Cité - Jardin
Chatenay Malabry

MIXITÉ
DES ILOTS TEST

Date : 04/03/2021

Numéro de la feuille :

PHASE 3 : Lancement des îlots test, de l'ANRU et du SPR

Calendrier d'objectifs Cité-Jardin de la Butte Rouge - 2021

2021

