

Extrait du Citoyens Unis pour Châtenay-Malabry

<http://cucm.lautre.net/nos-elus/conseil-municipal/la-lutece/article/question-relative-au-projet>

Question relative au projet concernant les immeubles de la société France Habitations et le foyer AFTAM.

- Nos élus
Date de mise en ligne : lundi 15 mai 2006
- Conseil municipal
- La Lutèce
-

Copyright © Citoyens Unis pour Châtenay-Malabry - Tous droits réservés

Nous vous avons interpellé le 17 novembre dernier au sujet de la résidence France Habitations et du foyer AFTAM situé sur l'avenue de la Division Leclerc. A nos demandes d'information concernant le projet et surtout le devenir de ces Châtenaisiens, vous aviez répondu que les décisions de cette restructuration urbaine impliquant de nombreux acteurs publics dont la commune de Châtenay-Malabry, n'étaient pas encore arrêtées. Vous attendiez que ce processus décisionnel soit plus avancé pour nous en informer et ce aux alentours du 15 mai 2006 : nous y sommes.

Rappelons toutefois que les premiers éléments de ce projet avaient été présentés lors du bilan du contrat de Ville 2000-2006 lors du Conseil Municipal du 30 juin 2005. Au chapitre « Site Appert/justice », il est écrit :

« La requalification de ce site sera engagée par les démolitions des deux tours de 94 logements et d'un foyer AFTAM regroupant 150 lits. L'un des enjeux est la reconstruction à Châtenay-Malabry d'une résidence sociale de 40 lits sur le foncier libéré par les démolitions. L'autre enjeu majeur est la construction de locaux d'activité économique, de logements intermédiaires PLS/PLI et de logements locatifs libres. Une dynamique globale avec les bailleurs et différents partenaires pour du renouvellement urbain, de la résidentialisation etc. ».

Au bilan financier joint au dossier apparaissent en dépenses : « démolition - maîtrise d'ouvrage bailleurs : 10,8 Me » et en recettes « ANR U : 5, 6 Me ».

Vous aviez également affirmé au cours de ce Conseil que comme pour toute opération de démolition, vous vous engagez à reconstruire « un pour un », soit le même nombre de logements sociaux reconstruits par rapport à ceux détruits. Vous aviez également mentionné des enquêtes sociales dont vous nous avez ensuite refusé la consultation et parlé de « communautés » 30 ans après « qu'il faut disperser pour leur intégration ».

Aujourd'hui, il est effectivement temps d'apporter des précisions. D'une part, les habitants eux-mêmes ont fait une contre-enquête largement diffusée et dont la conclusion est celle-ci : nous pouvons constater qu'il y a, sur les 90 foyers des deux bâtiments, 14 familles de nationalité étrangère dont un peu moins de la moitié est présente depuis l'origine des immeubles en plus des familles yougoslaves qui sont au nombre de 15 actuellement. Nous trouvons aussi 27 familles franco-étrangères dont l'un des occupants est français, comme les familles yougoslaves dont les deuxièmes et troisièmes générations sont françaises. Selon l'enquête, il n'y a le plus souvent que les parents ou les grands-parents qui ont conservé leur nationalité d'origine et il y a en plus 23 familles françaises, soit une proportion de familles franco-étrangères et françaises de plus de la moitié des logements pour 16 % de familles yougoslaves.

C'est une grande évolution en 20 ans car à l'époque, la cité était constituée à 100% de familles de nationalité étrangère : 75 % de Yougoslaves, 20% de Maghrébins et 5% de portugais. La communauté yougoslave s'est énormément francisée de l'intérieur du fait des jeunes générations, processus naturel d'intégration. L'ensemble des habitants ne mérite plus cette représentation qui a autrefois prédominé : celle de « cité des yougoslaves ».

Cette réalité va à l'encontre de vos affirmations et, sans doute, confirme celle de l'enquête sociale dont vous nous refusez l'accès malgré nos différentes demandes depuis l'été 2004. Pourtant, vous légitimez encore votre projet de démolition à la presse, dans l'article du Parisien du 4 mai, par cet argument démagogique d'« intégration ».

Revenons, d'autre part, à notre projet (ou au vôtre plutôt). Là encore, c'est par la presse, L'Humanité du 28 avril dernier intitulé « Comment détruire des HLM sans les reconstruire » que nous apprenons, par les propos de Madame RODIER, directrice des services techniques, que « l'ANRU nous obligerait à reconstruire du un pour un : aucun intérêt » ; c'est-à-dire que ce projet se réaliserait sans l'aide de l'ANRU par un montage entre le syndicat mixte et la Mairie. Celle-ci se porterait alors acquéreur des immeubles et n'aurait pas l'obligation de reconstruire.

Cela implique alors la vente avant démolition des logements par le bailleur à la Mairie. Cela implique aussi la perte du financement de l'ANRU de 5 ME. Cela implique encore une dépense de plus de 10 ME d'argent public pour la

démolition. Cette dépense importante n'est, en plus, justifiée par aucun argument crédible et surtout va à l'encontre de la volonté de la plus grande partie des habitants : 90 % des familles veulent rester dans la résidence.

Le bilan financier de ce projet fait donc apparaître une dépense supplémentaire en argent de la collectivité locale de 16 ME, à laquelle s'ajoute le montant du rachat des immeubles à France Habitations. Nous vous en demandons la somme prévue, qui doit être importante au vu des difficultés financières actuelles de France Habitations. C'est pourquoi nous vous demandons aussi l'évaluation des Domaines puisque dans ce montage, c'est une somme à déboursier qui touche de près les Châtenaisiens via la commune ou le syndicat mixte. Cette somme est sans doute vertigineuse, comparable à un grand projet d'équipement public comme le Pôle culturel : à quoi et surtout à qui va-t-elle servir ? Là encore, sûrement pas aux habitants ni aux Châtenaisiens.

Il est donc temps, Monsieur le Maire, de répondre : quel est votre projet aujourd'hui, comment sera-t-il financé - en particulier par le rachat des immeubles à France Habitations - et quelles en seront les échéances ?

Je me permettrai de rajouter quelques lignes supplémentaires puisqu'il y a eu des informations depuis vendredi dernier, après que cette question ait été posée par Michèle CANET au Conseil Général à Monsieur SARKOZY.

Nous avons, de fait, appris qu'une vente venait d'être réalisée entre France Habitations et l'OPDHLM 92. Cela ne fait qu'ajouter un intermédiaire à votre projet final et nous réitérons donc nos demandes en les complétant par une précision sur le rôle que joue ou ne joue plus l'ANRU dans ce projet avec l'OPDHLM 92.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre :

Comme vous le savez, notre projet vise à démolir le foyer des travailleurs migrants géré par l'AFTAM, ainsi que l'ex-cité de transit ; afin de favoriser un meilleur équilibre du développement urbain, favoriser une mixité sociale et développer une zone d'activités : c'est dans cet esprit que nous souhaitons faire évoluer ce quartier dans le prolongement de la rénovation du cinéma le Rex et de ses abords.

Ce projet n'est pas une nouveauté puisqu'il figurait dans notre programme lors des élections municipales de 1995 et de 2001, ainsi que dans le contrat de Ville signé avec l'Etat et le Département en octobre 2000. Je suis donc surpris que certains d'entre vous s'en émeuvent aujourd'hui alors qu'il était annoncé ouvertement depuis de nombreuses années.

Je souhaiterais maintenant faire référence, comme vous, à un article du journal Le Parisien mais pas de la même date puisque je fais allusion à un article du 6 mai dernier. Une conseillère municipale de gauche disait : « On s'oppose à la démolition des logements sociaux tout simplement parce qu'il en manque ». Dans le même article, un habitant explique que les immeubles « ont surtout besoin d'une réhabilitation car les gens sont attachés à leurs logements, qu'ils occupent pour la plupart depuis plus de vingt ans ». Enfin, toujours dans le même article, le Maire de cette commune déclare qu'il voit dans cette manifestation « un combat d'arrière-garde » et assure « qu'autant de logements démolis seront reconstruits ».

Les propos de l'élue de gauche dans cet article pourraient être les vôtres, Madame. Ceux des habitants du quartier pourraient être ceux des habitants concernés de France Habitations et ma réponse est la même que celle du Maire. . communiste, Jacques BOURGOIN, Maire PC de Gennevilliers. Or là, il ne s'agit pas de 94 logements mais de 317 logements.

Je n'ai donc pas un mot, pas une virgule à changer sur Châtenay-Malabry à ce qu'aurait pu dire (et qu'a dit) Monsieur BOURGOIN pour sa commune de Gennevilliers. Nous sommes dans le même cas et lui-même a même un

peu plus de logements sociaux puisqu'il en a 60% et que nous en avons plus de 52 %.

Suite aux pré-études qui ont été élaborées, il apparaît que finalement, il ne serait pas judicieux de se lancer dans une opération ANRU car la surface des terrains n'est pas assez importante pour ce type d'opération. En effet, dans le cadre d'une opération ANRU, non seulement il est nécessaire de reconstruire un pour un mais il faut, également, redonner du foncier à ce que l'on appelle « la foncière » pour construire des logements supplémentaires. Je viens de l'indiquer, notre ville a déjà plus de 52% de logements sociaux. Je n'en ai pas démoli un mètre carré depuis 1995, j'en ai même fait construire plus de 400 ; mais que chaque ville participe à l'effort nécessaire : il n'y a pas que Châtenay-Malabry pour construire des logements sociaux.

Nous respecterons donc évidemment le « un pour un », qui émane de toute façon d'une obligation légale, que l'on agisse ou non dans un cadre ANRU. Lorsqu'il s'agit de démolition de logements sociaux, il faut, conformément aux textes, qu'il y ait une autolisation préfectorale et le Préfet ne délivre l'autorisation que lorsqu'il est certain que le « un pour un » est réalisé. Nous n'avons toutefois pas besoin d'en construire des logements sociaux supplémentaires et c'est donc pour cela que nous n'aurons pas recours à l'ANRU.

Le coût d'acquisition pour les deux tours ainsi que les terrains y attenants (et ils sont importants) est fixé à 4,4 Me. En ce qui concerne le Foyer et les terrains y attenants, le prix est fixé à 930 000 E, sous réserve de la confirmation par les Domaines. Ces acquisitions seront réalisées par l'Office Public Départemental d'HLM et comme je m'y suis déjà engagé, le relogement des habitants sera assuré en fonction de leurs demandes par un suivi totalement personnalisé.

Voilà, mes chers collègues, la réponse que je pouvais vous apporter.