Co-funded by the European Union

European Investment Bank | Institute

EUROPA NOSTRA

Les 7 sites les plus menacés 2022

Programme géré par **Europa Nostra**,
la Voix européenne de la société civile engagée en faveur du patrimoine culturel,
en partenariat avec l'**Institut de la Banque européenne d'investissement**

Cité-jardin de la Butte Rouge
Châtenay-Malabry, près de Paris, FRANCE

Rapport Technique

9 mars 2023

Contenu

1. Introduction 3
2. Objectif et localisation 4
3. Contexte et histoire 7
4. Situation actuelle 8
5. Description du projet municipal 10
6. Mise en œuvre 11
7. Impacts environnementaux et sociaux 11
8. Coûts d'investissement 13
9. Exploitation et maintenance 14
10. Aspects économiques et financiers 14
11. Possibilités de financement 16
12. Conclusions et recommandations 16

David Castrillo
Lourdes Llorens Abando
Conseillers de l'Institut de la Banque européenne d'investissement

John Sell
Conseiller d'Europa Nostra

1. Introduction

Le programme des 7 sites les plus menacés (*"7 Most Endangered"*) d'Europa Nostra, soutenu par l'Institut de la Banque européenne d'investissement (Institut BEI), a pour but d'identifier les sites d'importance patrimoniale européenne qui sont en danger. Pour identifier ces sites, Europa Nostra et l'Institut BEI tiennent compte de l'importance d'un site particulier, du degré de danger et de la probabilité d'une solution aux problèmes auxquels le site peut être confronté.

Après l'inscription d'un site particulier sur la liste, une mission est réalisée sur place afin qu'Europa Nostra et l'Institut BEI puissent mieux comprendre la situation et conseiller l'auteur de la nomination et/ou le propriétaire du site sur les mesures à prendre pour atténuer les dangers auxquels le site est confronté.

La cité-jardin de la Butte Rouge est largement reconnue comme un site important du patrimoine du XXe siècle pour son aménagement paysager, son architecture et sa contribution à la réduction des besoins en logements sociaux dans la région parisienne.

Les participants à la mission, qui s'est déroulée à la mi-octobre 2022, ont confirmé l'importance du site, et ont également confirmé que les propositions faites par la Commune de Châtenay-Malabry pourraient avoir un impact significatif sur la valeur patrimoniale du site. Les membres de la mission avaient espéré pouvoir discuter des propositions de la Commune avec le Maire ou des représentants de son groupe municipal, mais le Maire a décliné l'invitation à une rencontre. Cependant, les membres de la mission ont pu rencontrer des habitants et visiter deux des appartements de la cité-jardin, ainsi que des représentants d'organisations locales, nationales et internationales, dont Docomomo, l'Association Châtenay Patrimoine, Sauvons la Butte Rouge, la Confédération Nationale du Logement, l'A.R.B.R.E.S., l'Association des cités-jardins d'Ile de France et le Collectif Citoyen Chatenaisien. Richard Klein, Benoit Pouvreau, Louis Sirvin, Bernadette Blanchon, Noemie Maurin-Gaisne et Louis Vallin ont donné leur avis d'expert sur l'importance de l'architecture et du paysage. Voir l'annexe J pour les contacts de la mission et les informations examinées.

Les participants à la mission étaient les suivants:

- Lourdes Llorens Abando, consultante pour l'institut de la BEI et économiste experte en développement urbain et régional
- John Sell, architecte conservateur de renom du Royaume-Uni et ancien Vice-président exécutif d'Europa Nostra
- David Castrillo, architecte spécialisé dans le patrimoine culturel et consultant pour l'institut de la BEI

Les membres de la mission ont cherché à comprendre l'histoire du développement de la cité-jardin et son importance, les raisons de sa construction et la philosophie générale de sa conception. La conception de la cité-jardin, qui associe les idées de la cité-jardin à une approche architecturale moderniste, n'est peut-être pas unique, mais constitue certainement une combinaison très inhabituelle. Pendant une trentaine d'années, cette approche de la conception, intégrant le paysage et l'architecture, a été respectée, tout comme l'intention sociale de fournir un environnement résidentiel de bonne qualité aux personnes à revenus faibles ou moyens.

Il était important pour les participants à la mission d'avoir une idée claire de la manière dont la cité-jardin est détenue et gérée et de ses caractéristiques socio-économiques actuelles. Ils se sont

également efforcés de comprendre les propositions actuelles de plan d'urbanisme et le contexte juridique et administratif dans lequel les décisions en matière de planification et de logement sont prises dans la Commune et dans la région au sens large. Dans ce contexte, il est regrettable que les membres de la mission n'aient pas pu s'entretenir avec le Maire ou ses représentants.

Le rapport suivant présente les conclusions de la mission et ses recommandations quant aux mesures à prendre pour sauvegarder ses valeurs.

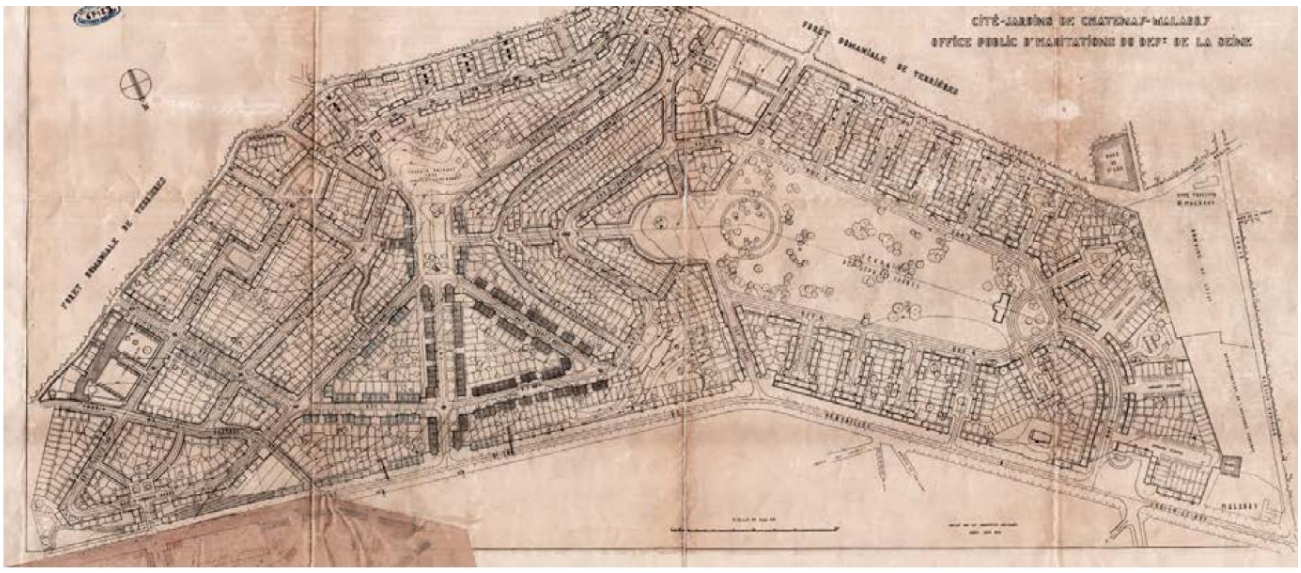
2. Objectif et localisation

Localisation

La cité-jardin de la Butte Rouge est située dans le sud de la région de l'Ile de France, dans la Vallée Sud Grand Paris appartenant au département des Hauts-de-Seine et à l'établissement public territorial Vallée Sud -Grand Paris. Châtenay-Malabry accueille la cité-jardin, presque entièrement dédiée à la fourniture de logements aux populations les plus vulnérables, telles que les migrants, les familles monoparentales, les personnes handicapées et les groupes socio-économiques faibles et moyens, qui ont des difficultés à trouver des logements à des prix abordables sur le marché libre. En bref, depuis les années 30 du siècle dernier, cette cité-jardin a contribué à atténuer le grave problème du logement en région parisienne. Voir l'annexe A pour la localisation. Voir la carte de la zone en annexe A.

Brève description de la cité-jardin

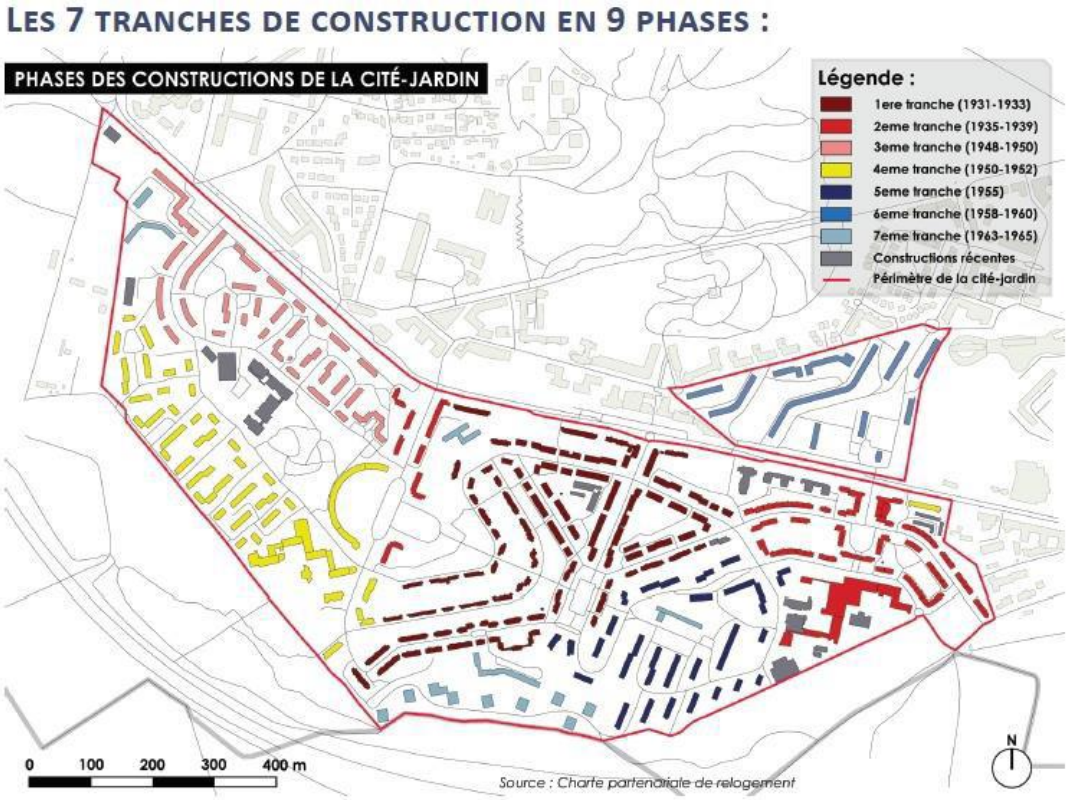
La cité-jardin a été conçue dans les années 1930 et a connu ses différentes étapes pendant 30 ans. L'objectif des concepteurs et des hommes politiques de l'époque était de répondre au besoin aigu de logements des populations vulnérables et des groupes socio-économiques défavorisés. À cette fin, les autorités publiques de l'époque ont pris en compte non seulement la demande de logements, mais aussi le besoin de vivre dans un environnement agréable, offrant aux habitants des espaces verts et l'accès à des services publics et privés essentiels. Voir la carte originale de la cité-jardin ci-dessous.



La Butte Rouge a une superficie de 65 ha et comprend 220 bâtiments avec 3.383 appartements et environ 7.000 habitants, bien que certaines sources portent ce chiffre à 10.000. Ces chiffres sont basés sur les données fournies par le Conseil municipal dans son projet et n'incluent pas les Cités des aviateurs et des peintres, deux petites zones considérées comme faisant partie de la Butte Rouge, la Cité des aviateurs en haut et la Cité des peintres à l'extérieur du périmètre d'origine. 99% des appartements sont des logements sociaux, principalement destinés aux groupes les plus vulnérables. La cité-jardin a été conçue pour offrir de nombreux équipements et services collectifs : écoles, maison de retraite, bureau de poste, bibliothèque, commerces, etc. Voir l'annexe B pour les caractéristiques physiques de la cité-jardin.

L'intérêt de La Butte Rouge est donc double. D'une part, le site a été conçu pour répondre à un problème social et, d'autre part, sa conception soignée représente une valeur architecturale et paysagère de grande qualité, reflétant l'intention de disposer d'un cadre juridique pour la protection sociale et l'idée qu'un bel environnement peut apporter confort et sécurité.

La cité-jardin comprend 7 parties qui ont été construites en 9 phases, comme indiqué ci-dessous.



L'annexe B fournit de plus amples informations sur la description de la cité-jardin.

Propriété

Actuellement, la Butte Rouge appartient à Hauts-de-Bièvre Habitat, le bailleur social. Plusieurs fournisseurs de logements ont possédé et géré la cité-jardin. Les récents changements dans l'organisation territoriale en France ont entraîné des modifications dans la gestion et la structure de propriété des logements sociaux. Ainsi, Hauts-de-Seine Habitat, premier bailleur social du département, a regroupé les 5.000 logements sociaux de Châtenay-Malabry et les 5.000 situés à Antony pour créer un nouveau propriétaire de logements sociaux, Hauts-de- Bièvre Habitat (HBH)[1]. La raison du regroupement des logements sociaux des deux communes est d'atteindre la taille requise par la loi, avec l'intention d'éviter les petits bailleurs sociaux. Dans la pratique, les deux municipalités agissent de manière autonome en ce qui concerne les décisions relatives au logement social sur chacun de leurs territoires. Voir l'annexe C pour la description de la structure de propriété.

Un point essentiel est que les Conseils municipaux d'Antony et de Châtenay-Malabry ont accepté de soutenir leurs propositions réciproques de modification/développement de leurs stocks respectifs devant l'Assemblée générale qui représente tous les actionnaires. Le Comité exécutif a une répartition très particulière des droits de vote qui ne correspond pas à l'actionnariat réel. La raison réside probablement dans la complexité de l'administration territoriale française, mais elle n'est pas claire pour les consultants de l'Institut BEI et d'EN, de sorte qu'une fois que le Comité exécutif a adopté une mesure, l'Assemblée générale ne peut pas la modifier.

Caractéristiques socio-économiques de la population de la Butte Rouge

L'INSEE [2] compare les informations sur la population de La Butte Rouge avec les informations sur la population de l'ensemble de la Commune. La population de La Butte Rouge est plus jeune et plus pauvre que celle de Châtenay-Malabry et de l'ensemble du département. Le taux de chômage est plus élevé et les familles monoparentales sont plus nombreuses, ce qui est un indicateur de plus grande vulnérabilité.

D'autres indicateurs montrent la prédominance des familles immigrées et la plus faible proportion de diplômés de l'enseignement supérieur.
Le taux d'abandon scolaire est de 22% contre 11,3% pour l'ensemble de la municipalité. Cependant, les résultats de l'enquête[3] de satisfaction réalisée en mai et juin 2016 montrent que 80% de la population de La Butte Rouge considère que la qualité de vie est bonne ou très bonne. D'autres indicateurs subjectifs sur les transports, les services, l'entretien, confirment la bonne opinion de la population résidente. Un autre indicateur objectif est le taux de criminalité qui est plus faible à Châtenay-Malabry que dans le département ou la région. En revanche, 78% pensent que la réputation du quartier n'est pas très bonne. (Plus d'informations à l'annexe D).

[1] INSEE- Institut national de la statistique et des étude économiques

[2] INIT: Institut spécialiste des études de satisfaction et d'optimisation de l'Expérience Client créé en 1995 (https://www.init-marketing.fr/qui-sommes-nous)

[3] En fait, l'organisation territoriale a généré une gestion plus décentralisée du logement social, bien qu'elle ait prétendu éviter les petits bailleurs sociaux.

3. Contexte et histoire

L'idée de la cité-jardin a été promue en France par le Musée social[4], une fondation privée de réformateurs intéressés par la notion d'économie sociale. La cité-jardin française diffère à certains égards des idées originales exposées par Ebenezer Howard dans son livre "*Garden Cities of Tomorrow*" (*Cités-jardins de demain*). Contrairement au modèle britannique, les cités-jardins autour de Paris ont été conçues comme des zones entièrement consacrées au logement social et sont généralement des quartiers résidentiels dotés d'équipements collectifs, mais dont les emplois sont situés à l'extérieur de la cité-jardin. Dans leur planification, elles sont proches du concept britannique de bâtiments implantés dans un cadre paysager.

La cité-jardin de la Butte Rouge a été conçue pour la première fois dans une étude de 1922 qui n'a pas été immédiatement suivie, mais qui a été réactivée en 1928 par l'Office Public Habitations à Bon Marché de la Seine et le projet de construction d'une cité-jardin à Châtenay-Malabry a été lancé en 1931.

Le concept de la Butte Rouge a été fortement ancré dans le paysage existant. Le site choisi est l'angle nord-est en pente raide de la forêt domaniale de Verrières, une forêt de chasse royale datant de 1682, aujourd'hui gérée par l'Office National des Forêts. Le plan, vu comme une carte en deux dimensions, montre la forte influence des cités-jardins anglaises, mais la façon dont ce plan est adapté au site en pente, la façon dont les arbres anciens de la forêt sont incorporés dans la disposition des bâtiments, et l'utilisation de la vallée d'un ancien ruisseau comme élément unificateur, ainsi que des vues axiales soigneusement étudiées, donnent à l'ensemble du développement un caractère tridimensionnel très particulier.

La Butte Rouge a également rompu avec la tradition anglaise et celle des cités-jardins françaises antérieures. Plutôt que des cottages dans des jardins individuels avec des toits en pente et des murs extérieurs en brique ou en pierre, les bâtiments de la Butte Rouge sont des immeubles à toit plat, principalement des appartements dans des blocs de trois ou quatre étages avec des façades enduites. Les bâtiments des phases ultérieures utilisent davantage les pilotis pour permettre des vues sur le paysage, non seulement autour des bâtiments, mais aussi en dessous. Des détails tels que les balustrades, les cabines d'ascenseurs, les sièges à l'entrée des immeubles d'habitation et les zones avec sièges donnant sur les espaces publics donnent l'impression d'un ensemble artistique. Une conception qui se développe à partir d'un vaste paysage et d'un cadre paysager soigneusement étudié, jusqu'à l'examen minutieux des détails des finitions en béton. Une vision globale qui crée un lieu de vie agréable pour les personnes à revenus faibles ou modestes.

[4] Le Musée social est une institution privée française fondée en 1894. Au début du XXe siècle, il est devenu un important centre de recherche sur des sujets tels que l'urbanisme, le logement social et l'organisation du travail. important centre de recherche sur des sujets tels que l'urbanisme, le logement social et l'organisation du travail. Pendant de nombreuses années, il a joué un rôle important en influençant la politique gouvernementale.

4. Situation actuelle

La situation physique de la Butte Rouge

L'état physique de la Butte Rouge s'est considérablement dégradé en raison du manque d'entretien. Étant donné que certains bâtiments ont plus de 80 ans, ils doivent être mis en conformité avec les normes actuelles en termes d'isolation, d'efficacité énergétique, d'équipements et d'accessibilité.

La principale rénovation a été entreprise dans les années 90. Elle comprenait l'installation de salles de bains dans tous les appartements, l'isolation extérieure, la mise à niveau des systèmes électriques et des fenêtres à double vitrage. Cette isolation a bloqué le système de ventilation d'origine, ce qui a entraîné des problèmes de condensation et un manque de ventilation. Les propriétaires n'ont pris aucune mesure pour résoudre ces problèmes.

Un aperçu superficiel du site montre que certains bâtiments ne sont pas bien entretenus. Les mains courantes des balcons sont plutôt rouillées et les arrière-cours désorganisées et mal entretenues. Ces cours, garages et parkings sont peu utilisés. On peut également noter que certains défauts dans les bâtiments, tels que des colonnes ayant perdu des zones superficielles de béton et exposant ainsi leurs armatures en acier, témoignent d'un manque d'entretien grave et dangereux. Voir la deuxième photo à droite.

La municipalité soutient que les bâtiments présentent des problèmes d'excès d'humidité, de mauvaise ventilation, de manque d'isolation thermique et acoustique ainsi que des problèmes d'accessibilité. Le Conseil municipal soutient également que les normes actuelles en matière d'espace de stationnement ne sont pas respectées, et que la taille moyenne des appartements et la distribution des pièces ne sont pas conformes aux besoins modernes. En fait, il est affirmé que les appartements seraient trop petits et l'accès à la salle de bain par la cuisine ne serait pas acceptable dans les maisons actuelles.

Les associations qui soutiennent la préservation de la Butte Rouge[5] affirment qu'il n'existe pas de statistiques sur le nombre d'appartements insalubres. Au contraire, l'audit énergétique réalisé en 2015, qui a analysé 12 bâtiments construits en 1935 et rénovés en 1985, a déterminé que les appartements devraient être classés D pour la consommation d'énergie et E pour les émissions de

[5] Les nominateurs pour le programme des 7 sites les plus menacés sont l'Association Châtenay Patrimoine Environnement et Sauvons la Butte Rouge

gaz carbonique, ce qui n'est pas aussi bas que la classification F ou G[6]. D'autre part, la conception des appartements peut être facilement adaptée aux exigences modernes, et le fait que la taille des familles diminue ne justifie pas l'idée de construire des appartements plus grands.

En outre, la thermographie des toits aériens montre que le niveau des pertes de chaleur à la Butte Rouge correspond aux pertes d'autres bâtiments à Châtenay-Malabry (voir l'annexe E).

Certains habitants ont mentionné que les appartements libérés n'étaient pas réoccupés et que certains bâtiments étaient presque vides, ce qui augmente la vitesse de détérioration. D'autres ont indiqué que l'entretien était lent et que, dans de nombreux cas, les locataires devaient effectuer eux-mêmes les petites réparations en raison du manque de réaction des gestionnaires.

On a observé des retards dans le ramassage des déchets et la zone commerciale avec les magasins de détail est presque vide. Les gérants découragent l'installation de nouvelles entreprises, ce qui entraîne la détérioration de ces espaces commerciaux et de leur environnement. Parmi les autres services, un centre de santé a été fermé, obligeant la population à se rendre dans d'autres centres de santé en dehors de la zone. En résumé, certains habitants reconnaissent que la qualité de vie s'est dégradée au cours des dernières années, surtout depuis la publication du projet de la municipalité visant à rénover la cité-jardin.

Cependant, même avec les inconvénients décrits ci-dessus, l'opinion générale est que la cité-jardin est un endroit agréable à vivre. Il y a quelques différences entre les zones supérieure et inférieure, la zone inférieure étant la plus ancienne et la moins bien conservée, où la municipalité prévoit d'entamer des travaux de démolition. Une étude plus détaillée de l'état actuel des bâtiments montrerait la possibilité de conserver le site en l'état, en préservant ses valeurs patrimoniales, architecturales, naturelles et sociales.

La situation juridique de la Butte Rouge

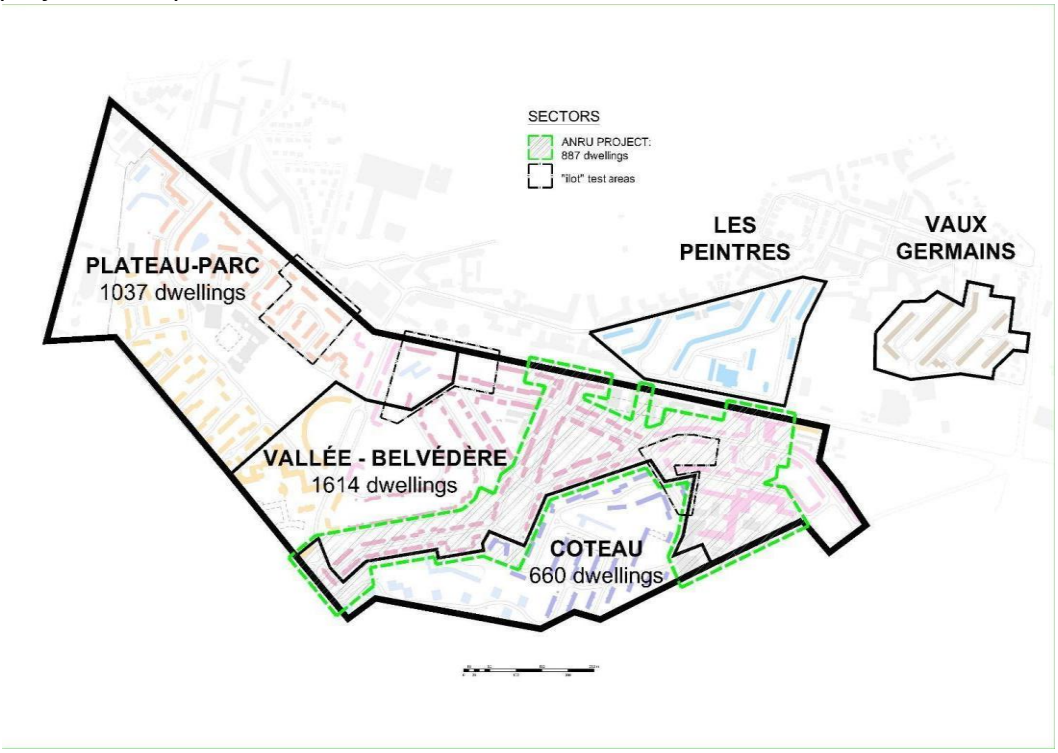
Les associations de protection de la cité-jardin ont demandé et obtenu le classement du site en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce classement protège le site mais pas les bâtiments niet le paysage qui en font partie. Ce classement étant insuffisant, plusieurs entités ont demandé que la Butte Rouge soit classée Monument Historique. Le ministère de la Culture est l'autorité compétente pour procéder à ce classement.

Actuellement, trois affaires sont en cours devant le Tribunal administratif au motif que la procédure d'approbation du projet municipal n'a pas respecté la procédure légale d'approbation de la rénovation de la Butte Rouge. Voir l'annexe F pour plus d'informations.

[6] Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, un bâtiment est considéré comme très énergivore ou "passoire thermique" lorsque son diagnostic de performance énergétique (DPE) est de niveau F ou G.

5. Description du projet municipal

Dans cette section, nous décrivons et tentons d'évaluer le projet municipal. Il n'est pas vraiment possible de laisser les choses en l'état, étant donné la détérioration du site et de certains bâtiments, en particulier ceux de la partie basse de la ville. Il serait donc souhaitable d'élaborer et d'évaluer des propositions visant à conserver la configuration actuelle de la cité-jardin et de les comparer avec celles du projet municipal.



Le projet municipal est composé de deux parties : la partie ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et le reste de la cité-jardin, qui constitue la plus grande partie. La partie ANRU couvre une partie de la zone "Vallée-Belvédère" indiquée sur la carte ci-dessus et est la zone qui connaît le plus de difficultés sociales en raison des différentes règles d'attribution des logements. Elle comprend les phases les plus anciennes de la construction de la Butte Rouge entre 1931 et 1935. L'ANRU financera une partie du projet dans cette section et imposera des contraintes de remplacement des logements sociaux qui seraient démolis. Cependant, selon la Municipalité, les logements sociaux à démolir n'auraient pas besoin d'être reconstruits car des logements sociaux existants ailleurs dans la ville peuvent être utilisés.

Le projet portera le nombre d'unités dans la cité-jardin à 4.300 dont :

- 40 % seront des logements sociaux : 1.720
- 20 % peuvent être classés comme logements abordables : 960
- 40 % seront vendus sur le marché libre

La conception des autres phases, en dehors du développement de l'ANRU en vert sur la carte ci-dessus, n'est pas décrite dans le projet. Cependant, il y aura environ 1.500 appartements de moins pour le logement social et les nouveaux seront plus grands et, par conséquent, plus chers à louer. On ne sait pas exactement ce qu'il adviendra de la population vulnérable qui vit actuellement dans la cité-jardin.

La loi oblige les municipalités à réserver un minimum de 25 % de leur parc immobilier au logement social. Châtenay-Malabry compte actuellement 40 % de logements sociaux en raison de l'existence de la Butte Rouge. Par conséquent, le Conseil municipal peut légalement réduire le nombre de logements sociaux même s'il y a un déficit endémique de logements sociaux dans la région d'Ile de France.

Les cartes du projet ANRU et le niveau de protection sont présentés dans l'annexe G.

6. Mise en œuvre

Le délai de mise en œuvre du projet municipal est de sept ans. Comme indiqué précédemment, la planification de la section ANRU est bien définie, mais il n'y a pas de proposition claire pour la rénovation des zones restantes qui dépendent de promoteurs privés. De plus amples informations sur le calendrier figurent à l'annexe I.

Nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour évaluer l'impact d'une rénovation plus prudente. La mise en œuvre d'une telle rénovation prendrait probablement beaucoup plus de temps pour minimiser les inconvénients pour la population résidente.

7. Impacts environnementaux et sociaux

Aspects environnementaux

La qualité exceptionnelle de l'aménagement paysager de la cité-jardin est largement reconnue. Sur les 65 ha du "complexe urbain", 40 ha sont consacrés aux jardins qui comprennent une colline ingénieusement conçue et plusieurs arbres remarquables. Tous les espaces verts de la cité-jardin sont accessibles au public, à l'exception des jardins familiaux (une centaine) et des jardins privés de la cinquantaine de maisons individuelles de la cité.

Au fil du temps, les espaces verts se sont nettement détériorés et les propositions de la municipalité semblent mettre en péril les nombreux arbres. La conclusion de l'analyse des experts est la suivante:

- L'entretien des parcs et des espaces verts n'a pas pris en compte les exigences de préservation du paysage patrimonial.

- Les caractéristiques du paysage et de l'environnement ont une valeur extraordinaire et méritent d'être préservées.
- La configuration actuelle de la Butte Rouge s'aligne complètement sur les exigences du changement climatique.
- La démolition et la reconstruction de nouveaux bâtiments sont contraires aux nouveaux principes de l'économie circulaire.
- Les propositions de la municipalité conduiraient à la privatisation de l'espace public existant.
- La proposition de la municipalité implique la perte et l'abattage probables d'arbres importants.
- La proposition de la municipalité implique la construction d'espaces de stationnement souterrains, réduisant considérablement la surface de terrain perméable et entraînant une nouvelle perte d'arbres.

Impacts sociaux

La cité-jardin de la Butte Rouge est une représentation exceptionnelle du Mouvement moderne. Ce mouvement cherchait à régénérer la société par l'architecture et s'engageait pour cela dans des programmes à large contenu social, notamment dans les quartiers populaires. Avec cette idéologie largement progressiste, les architectes modernes ont également contribué à l'amélioration des conditions physiques et hygiéniques des bâtiments eux-mêmes et des ensembles urbains.

La Butte Rouge a été plus ou moins bien entretenue jusqu'aux années 1990. L'ancien contrat social a été irrémédiablement rompu lors de la crise financière de 2008, et les inégalités sociales se sont accrues de manière exponentielle avec la pandémie.

Les principaux impacts de la mise en œuvre du projet municipal se résument à :

- Une diminution du nombre de logements sociaux.
- Une augmentation des loyers en raison de la taille plus importante des unités.
- La privatisation des espaces verts.
- Le déplacement de certains habitants actuels de la cité-jardin entraînant une augmentation des temps de trajet pour se rendre au travail et le déracinement d'une population vulnérable.

La Charte sociale européenne, à laquelle l'Union européenne est attachée, met en avant le droit à un logement décent et à des conditions de vie décentes. L'allongement significatif des temps de trajet pour se rendre au travail n'est pas conforme à la Charte. Il est également important que les personnes vivant actuellement à la Butte Rouge soient consultées de manière adéquate dans le cadre d'une décision qui les concernerait, ce qui n'a pas été le cas.

Les informations sur les valeurs environnementales, paysagères et sociales figurent à l'annexe H.

8. Coûts d'investissement

Les coûts des travaux sont extrêmement difficiles à estimer en raison de la complexité de la situation et des multiples couches du projet (urbanistique, sociale, environnementale...). De plus, la documentation reçue n'est pas claire ou facile à comparer avec d'autres propositions.

Cependant, malgré ces difficultés et pour simplifier, la cité-jardin de la Butte Rouge a deux types de coûts à prendre en compte :

A- Les coûts directs : le coût matériel des travaux à réaliser. Il peut être facilement quantifié en termes financiers et comparé à d'autres propositions. Ces coûts peuvent être subdivisés comme suit :

A1- Coûts des nouvelles constructions. Le prix de la nouvelle construction peut être facilement obtenu auprès de différentes sources.

A2- Coûts de restauration. L'estimation est extrêmement compliquée et dépend du niveau de restauration, non seulement en termes de qualité mais aussi de quantité.

B- Coûts indirects : ils doivent inclure, au minimum, le déplacement des personnes, les perturbations dans la zone et les coûts environnementaux. Ceux-ci sont difficiles à estimer en termes économiques mais inévitables. Cependant, ils peuvent être contrôlés grâce à une planification et à des stratégies précises. Ils doivent être clairement programmés et anticipés dans tout plan d'intervention.

En conclusion, les coûts dépendront du niveau d'intervention et du rendement des investissements :

- Si la proposition finale n'est qu'une restauration, comme le propose le demandeur, les coûts seront nettement inférieurs et dépendront, comme indiqué, du niveau de restauration.
- Si le projet complet de la municipalité est réalisé, les coûts seront plus élevés, mais ce projet a déjà obtenu des subventions (au moins la section de l'ANRU, où le financement proviendra du programme national de l'ANRU) et il y aura des retours d'investissement générés par la privatisation partielle de la propriété.

Cependant, le point clé est d'entreprendre une évaluation externe de l'état réel (structure, isolations, équipements...) et des besoins spécifiques des logements et de l'ensemble du complexe de la Butte Rouge. Cela permettra de comprendre l'urgence d'une intervention à réaliser pour maintenir, au moins, des normes minimales pour les unités de logement, d'évaluer la valeur architecturale réelle, de programmer toute intervention et d'estimer les coûts de manière plus précise.

Voir l'annexe I pour plus de détails.

9. Exploitation et maintenance

L'absence d'investissements adéquats dans les réparations et l'entretien entraînera à terme une érosion de la valeur de cet actif financé par des fonds publics, ce qui nécessitera des dépenses plus importantes à long terme pour des projets de remise en état.

Le propriétaire de la Butte Rouge affirme qu'il investit 4 millions d'euros par an pour l'entretien. Cela représente une valeur héritée de 400 millions d'euros si l'entretien représente 1 % de la valeur du capital. Cela devrait couvrir les réparations d'urgence et de routine ainsi que l'entretien général, mais ne comprend pas l'adaptation des unités aux nouveaux codes de construction, y compris l'accessibilité, l'efficacité énergétique, les mises à niveau de l'électricité et d'autres améliorations.

Cependant, la Butte Rouge n'a pas fait l'objet de rénovations majeures depuis les années 90. Cette rénovation a causé certaines des déficiences actuelles et le propriétaire a laissé certains appartements et magasins vides, contribuant ainsi à la dégradation de la zone.

10. Aspects économiques et financiers

Les informations fournies ne décrivent pas les aspects économiques et financiers du projet municipal ou des propositions visant à maintenir la Butte Rouge en l'état. Pour un projet de cette envergure, qui entraînerait un changement significatif dans la ville et qui aurait un impact profond sur la population, une analyse coût-bénéfice devrait être obligatoire pour garantir que la prise de décision est basée sur des arguments objectifs qui internalisent les coûts et les bénéfices sociaux.

En nous concentrant sur les aspects financiers, c'est-à-dire les flux de trésorerie tangibles, nous pouvons dresser une liste des coûts et des avantages. La question de savoir qui les financera dépend

de la question de savoir si l'administration publique les prend en charge ou si elle laisse les familles touchées les assumer :

Coûts

- Investissement total en capital public pour la rénovation de la Butte Rouge.
- Acquisition ou investissement en capital pour fournir un abri aux familles expulsées de la Butte Rouge.
- Dépenses pour déménager les familles de leurs appartements.
- Frais de fonctionnement pour l'entretien des bâtiments et du paysage.

Revenus

- Recettes provenant de la vente de terrains pour le développement du secteur privé.
- Les loyers.

Il est probable que la municipalité obtienne un taux de rendement positif de son investissement grâce à la privatisation des terrains publics. Cela n'est pas si clair si l'administration publique doit fournir un abri aux familles en dehors de la Butte Rouge ou si les familles affectées doivent assumer tous ces coûts.

En ce qui concerne les aspects économiques, ceux-ci ne devraient pas seulement inclure le flux de trésorerie généré par l'opération immobilière, mais aussi l'ensemble des coûts et avantages sociaux encourus. Il est clair que d'autres coûts et avantages peuvent être identifiés pour être pris en compte dans une analyse complète des coûts et des avantages.

Coûts et bénéfices sociaux

Certains coûts et bénéfices peuvent être monétisés, parmi eux, les suivants :

- Augmentation des frais de déplacement et de déménagement pour les personnes déplacées.
- Rentes foncières pour les promoteurs privés.
- Les déchets matériels liés à la démolition des bâtiments et la nécessité de mettre les matériaux inertes en décharge.

D'autres sont difficiles, mais pas impossibles, à monétiser :

- La perte d'espace public due à la densification, à la privatisation des arrière-cours et à la fermeture des zones résidentielles.
- L'augmentation potentielle de l'effet d'îlot de chaleur due à la perte d'espaces verts et à la disparition des surfaces perméables.
- La perte d'arbres pour la construction d'un espace de stationnement souterrain, dont certains pourraient être remarquables.

Enfin, il existe d'autres valeurs qu'il ne semble pas possible de monétiser telles que :

- Le déracinement de familles qui vivent depuis des années à la Butte Rouge.
- La perte des valeurs historiques et patrimoniales.
- La perte d'un atout architectural et paysager remarquable.

11. Possibilités de financement

Le projet municipal serait actuellement financé par l'ANRU, la vente de terrains au secteur privé, d'autres subventions et des emprunts. Le projet municipal ne mentionne que l'investissement de l'ANRU et ne fournit pas de détails sur le capital attendu de la vente des terrains ou ne mentionne pas la compensation pour la population pour la perte de son espace de vie et de son habitat.

Un projet conservateur alternatif s'alignerait beaucoup plus sur les positions environnementales actuelles de l'Union européenne. Il préserverait ce qui existe déjà et conserverait les zones vertes pour l'usage public. Il pourrait être financé par les Fonds européens de nouvelle génération si l'administration publique développait un projet qui préserverait les valeurs environnementales et culturelles, promouvrait l'économie circulaire et les valeurs vertes, prendrait en compte l'inclusion sociale et promouvrait une transition juste vers une économie neutre en carbone.

12. Conclusions et recommandations

Les experts d'Europa Nostra et de l'Institut BEI ont préparé ce rapport à partir des informations fournies par les associations qui souhaitent la conservation de la Butte Rouge, en effectuant plusieurs visites sur le site avec des architectes, des paysagistes et d'autres experts, et en organisant des entretiens et des réunions avec l'opposition municipale et l'association des locataires. Il n'a pas été possible de rencontrer les responsables municipaux, le personnel technique ou toute autre personne de la Mairie de Châtenay-Malabry, car le Maire a refusé de recevoir l'équipe d'experts. Les experts n'ont donc pas pu explorer la réflexion qui sous-tend l'approche adoptée par la municipalité.

Suite à un courriel reçu le 22 février 2023 mentionnant l'évacuation de 800 appartements, le réseau Europa Nostra est intervenu et a communiqué avec le Gouvernement français pour demander un soutien à la communauté et la préservation du site (voir annexe 1).
Malgré les difficultés mentionnées ci-dessus, le rapport est parvenu aux conclusions suivantes :

- La Butte Rouge est un exemple remarquable de l'Architecture moderne et d'aménagement paysager qui représente l'idée que la société prend soin des plus vulnérables en leur offrant un "bon" environnement. Elle offre une solution de logement aux personnes vulnérables.
- D'un point de vue architectural :
    - Les bâtiments sont remarquables, avec une sensibilité particulière aux détails, à l'intérieur comme à l'extérieur. L'organisation et l'articulation des bâtiments créent de précieux exemples d'architecture moderne du début du XXe siècle.
    - Du point de vue urbain, bien qu'il y ait différentes phases de construction, l'ensemble du site fonctionne de manière homogène, où les différentes parties et l'ensemble se complètent. Les axes, les vues, les perspectives, les éléments et les détails constituent une véritable expérience.
    - Du point de vue de l'environnement et de l'aménagement paysager, il existe un niveau élevé d'intégration entre les éléments naturels et artificiels de la cité-jardin, la végétation jouant un rôle important.
- La Butte Rouge a été développée sur 30 ans et, à l'origine, comprenait une mixité sociale de différentes classes socio-économiques, comme le montrent les noms de ses différents quartiers, tels que la "cité des aviateurs", où vivaient des techniciens de l'industrie aéronautique.

- Elle comprenait tous les services nécessaires à la population résidente, dont beaucoup sont actuellement en cours de fermeture.
- La Butte Rouge n'a pas été correctement entretenue au cours des 30 dernières années. Cela stimule le déménagement des personnes vers des appartements mieux aménagés à l'extérieur du quartier. Les gestionnaires actuels laissent les appartements libérés vides.
- Le projet municipal réduirait le nombre de logements sociaux dans une zone où le déficit est criant.
- La population concernée n'a pas été consultée, et les pétitions de l'association pro conservation et des associations de locataires n'ont pas été prises en compte.
- Il n'y a pas d'analyse coûts-avantages digne de ce nom comparant le projet municipal à un projet plus conservateur.
- Il existe un grand antagonisme entre les associations de conservation et le Conseil municipal et il ne semble pas y avoir de solution immédiate à ce problème. D'une part, les associations veulent préserver la cité-jardin et protéger la population résidente, et d'autre part, la Mairie veut améliorer la qualité des appartements et permettre la privatisation d'une partie de la Butte Rouge, réduisant ainsi la proportion de logements sociaux dans le quartier.
- La déclaration de la Butte Rouge en tant que SPR (Site Patrimonial Remarquable) n'empêche pas la démolition d'immeubles et la modification de la configuration du quartier. Il serait souhaitable de comprendre quel type de protection offre le label SPR.

Recommandations

- La réalisation d'une analyse indépendante comprenant l'évaluation de la valeur patrimoniale naturelle et architecturale de la Butte Rouge.
- Pour que cette évaluation indépendante complète puisse avoir lieu, le site doit bénéficier d'une protection totale en tant que monument classé pour une période d'un an.
- Suite à l'évaluation de l'importance du site, une évaluation indépendante des impacts sociaux, environnementaux et patrimoniaux devrait être réalisée pour toute proposition de changement.
- Élaboration d'un projet alternatif qui prend en considération les informations issues des analyses précédentes.
- L'élaboration d'une analyse coûts-avantages qui évalue tous les coûts et avantages des projets alternatifs, y compris les aspects environnementaux et sociaux pour l'ensemble de la société.
- La prise en compte de l'avis de la population de la Butte Rouge en entreprenant une consultation et un engagement complets des parties prenantes.
- La Butte Rouge doit être considérée de manière holistique comme un complexe à plusieurs niveaux nécessitant une intervention durable, et non spasmodique, au fil du temps.
- D'un point de vue architectural, il est fondamental de rénover les éléments originaux du projet à tous les niveaux (bâtiment, urbain, jardin, etc.) en les adaptant, le cas échéant, aux besoins actuels en termes de confort et d'efficacité.
- Du point de vue de la politique européenne, la Butte Rouge est un excellent exemple de développement durable et d'impact sur le patrimoine dans le contexte de la transformation verte européenne. Par conséquent, le site devrait être intégré à l'initiative du “nouveau Bauhaus européen" (NBE) établie par la Commission européenne dans le cadre du Pacte vert pour l’Europe. Les valeurs et les principes du NBE s'alignent parfaitement sur la mission du site, qui vise à combler le fossé entre la technologie, l'art, la transformation verte et les

problèmes sociétaux. De plus, le NBE offre des opportunités de financement qui pourraient être avantageuses pour la Butte Rouge.

- En outre, du point de vue de la politique européenne, la communauté de la Butte Rouge et les autorités régionales pourraient suivre les conseils sur la durabilité et le développement du patrimoine culturel du "Livre vert sur le patrimoine culturel européen". Cette publication a été réalisée par Europa Nostra en étroite collaboration avec l'ICOMOS et le Réseau Patrimoine Climatique, avec la contribution d'autres membres de l'Alliance européenne du patrimoine; elle est soutenue par l'Institut de la Banque Européenne d'Investissement et le programme Europe Créative de l'Union Européenne.
- En résumé : " ...redonner un habitat de qualité aux habitants, en s'appuyant sur la valeur patrimoniale exceptionnelle de la cité-jardin, paysagère, urbaine et architecturale " (Étude du Patrimoine Bâti, Urbain et Paysager Cité-Jardin de La Butte-Rouge, Cité des Peintres et Quartier Vaux Germains à Châtenay-Malabry., Bdap Architecture Et Patrimoine, 2015).

ANNEXE 1

Échange de lettres avec le Gouvernement français

Madame Rima Abdul Malak,
Ministre de la Culture
Rue de Valois
75001 Paris

Paris, le 20 juin 2022

Madame la Ministre,

Madame Roselyne Bachelot, votre prédécesseur, a été saisie par différentes réseaux associatifs du dossier de la cité-jardin de la Butte-Rouge à Châtenay-Malabry. Elle avait indiqué publiquement qu'il lui paraissait nécessaire de protéger cet ensemble par une mesure de classement en site patrimonial remarquable (SPR).

De nos analyses juridiques, il résulte que le classement en site patrimonial remarquable (SPR) ne protégerait pas suffisamment la cité-jardin. Les projets de la municipalité pour les immeubles qui la composent feraient courir à celle-ci des risques irrémédiables que le SPR n'interdirait pas.

Les deux signataires sont présidents d'associations représentées au Conseil d'Administration d'Europa Nostra, organisation européenne qui détermine chaque année un immeuble ou ensemble d'immeubles considérés en péril en Europe.

À notre demande, Europa Nostra a inscrit la cité-jardin de la Butte Rouge sur cette liste. Étant donné, d'une part, des informations qui nous été données sur les travaux préliminaires que la municipalité est en train d'effectuer et, d'autre part, le fait que la France ne saurait rester sans solution, ce qui nuirait gravement à sa réputation européenne, nous sollicitons expressément que vous fassiez usage des dispositions de l'article L.621-7 du Code du Patrimoine, qui vous permet de procéder sans l'accord du propriétaire à une instance de classement au titre des Monuments Historiques, une telle instance ayant tous les effets d'un classement (en particulier interdiction de démolir) pendant une durée de douze mois à défaut de respect de laquelle pourrait être retrouvé le cours d'une procédure de droit commun., le cas échéant.

Nous attirons votre attention sur le fait que les associations locales vous ont déjà demandé d'intervenir sans qu'il ait été donné de réponse.

Nous vous prions de croire, Madame la Ministre, à l'assurance de notre haute considération.

Alain de la Bretesche
Président de Patrimoine-Environnement

Philippe Toussaint
Président des Vieilles Maisons Françaises

MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

La Ministre

Référence à rappeler :
P2/2022/A/19195/MAT

Paris, le 25 JAN. 2023

Monsieur le Président,

Vous avez appelé mon attention sur la situation de la cité-jardin de la Butte-Rouge à Châtenay-Malabry, labellisée « Architecture contemporaine remarquable », et plus particulièrement sur les actions en cours pour assurer sa préservation.

J'ai pris connaissance de votre correspondance avec attention et vous en remercie. Je tiens tout d'abord à saluer votre démarche commune, qui constitue le témoignage d'un engagement pérenne au service de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine, objectifs que je partage.

Afin de contribuer à la préservation de la cité-jardin, vous suggérez qu'une instance de classement au titre des monuments historiques soit prise, qui permettrait de placer cet ensemble sous le régime du classement pendant douze mois, laissant aux services de l'État le temps d'examiner l'opportunité d'une décision de protection définitive.

Cette mesure exceptionnelle ne constitue pas, à ce stade, l'option privilégiée dans la mesure où le conseil municipal de Châtenay-Malabry a fait le choix, le 25 mars 2021, d'élaborer un site patrimonial remarquable (SPR).

Or, le dispositif des SPR est un outil qui permet de concilier les politiques en matière de patrimoine et de transformation urbaine en croisant les exigences de préservation et d'évolution encadrée du tissu existant.

.../...

Monsieur Alain de LA BRETESCHE
Président de l'association Patrimoine-Environnement
6-8, Passage des Deux Sœurs
75009 PARIS

Ministère de la Culture
3, rue de Valois 75001 Paris

La proposition de périmètre de SPR validée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, l'établissement public territorial Vallée Sud–Grand Paris, devra faire l'objet, avant tout examen par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), d'échanges et d'une expertise des services patrimoniaux de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île-de-France et de l'Inspection des patrimoines, qui sont d'ores et déjà impliqués dans ce dossier.

La question du périmètre du SPR est ici, plus que jamais, cruciale, notamment au regard des études programmatiques en cours. Vous pouvez compter sur la vigilance des services de la DRAC d'Île-de-France et de la direction générale des patrimoines et de l'architecture pour que cette procédure aboutisse à une proposition pertinente au vu du contexte et des enjeux de ce site.

En tout état de cause, la CNPA sera amenée à rendre un avis sur le périmètre proposé pour le SPR et à émettre des orientations sur le plan de gestion à mettre en œuvre « permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel » (article L631-3 du code du patrimoine). Elle pourra assortir son avis de recommandations et d'orientations.

Soyez assuré que je suivrai avec la plus grande attention les suites données à ce projet de SPR.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Bien à vous,

Rima ABDUL MALAK