La Haye / Bruxelles, le 28 novembre 2025

COMMUNIQUÉ SUR LES PROGRÈS ENREGISTRÉS POUR LA SAUVEGARDE DE LA CITÉ JARDIN DE LA BUTTE ROUGE, PRÈS DE PARIS

EUROPA NOSTRA

The European Voice of Civil Society committed to Cultural Heritage

www.europanostra.org

International Secretariat
Secrétariat international
Lange Voorhout 15
NL - 2514 EA Den Haag
T +31 70 302 40 50
E info@europanostra.org

Brussels Office
Bureau de Bruxelles
Rue de l'Industrie 10
B – 1000 Bruxelles
T +32 2 894 74 99
E bxl@europanostra.org

ING Bank (NL) N° 63 18 630
IBAN: NL63INGB0006318630
BIC: INGBNL2A

KvK (NL) N° 27281560

Europa Nostra, la plus large association de la société civile pour la sauvegarde du patrimoine culturel de l'Europe, a lancé en 2013 son programme pour « les 7 sites les plus menacés » d'Europe avec le soutien de l'Institut de la Banque Européenne d'Investissement, et se réjouit des importants progrès réalisés pour assurer la protection à long terme et une réhabilitation attentive de la cité-jardin de la Butte Rouge, à Châtenay-Malabry, près de Paris.

Celle-ci a été inscrite parmi « les 7 sites les plus menacés » en 2022. Elle représente un témoignage vivant de l'habitat social du 20e siècle et son architecture est fortement influencée par le Mouvement Moderne, celui des Arts décoratifs et le Bauhaus. La Butte Rouge regroupe actuellement quelques 3300 appartements dans une zone paysagère d'environ 60 ha, et abrite plusieurs milliers d'habitants.

Au moment de son inscription, la cité-jardin de La Butte Rouge avait un urgent besoin de réhabilitation, et, grâce aux campagnes menées par la société civile et à l'action de la mairie de Châtenay-Malabry, elle bénéficie à présent de nouveaux instruments d'urbanisme de protection et de planification architecturale et paysagère.

Pendant plusieurs années, la société civile s'est mobilisée pour la sauvegarde de la cité-jardin de la Butte Rouge. En 2024, sur proposition de la municipalité de Châtenay-Malabry, la ministre de la Culture a pris le 5 juillet un arrêté la classant Site patrimonial remarquable (SPR) sur un peu plus de la moitié de sa superficie et du nombre de ses bâtiments et comprenant ses parties les plus anciennes et celles présentant la plus grande valeur historique, culturelle et paysagère (mais plusieurs associations ont déposé un recours juridique demandant l'élargissement du SPR à toute la cité-jardin et au-delà).

En droit français, un SPR est un instrument de protection du site d'une ville ou d'un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou du paysage, un intérêt public. Il sera en l'occurrence accompagné d'un « Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine » (PVAP) en cours de rédaction qui contiendra un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers, des règles relatives à leur conservation et leur mise en valeur ainsi que des prescriptions quant aux immeubles qui seront conservés, réhabilités sans ou avec ajouts, restaurés ou feront l'objet de rénovations plus lourdes ou de reconstruction, ces deux derniers cas ne devant pas représenter plus de 10 % de l'ensemble.

Pour l'ensemble de la cité-jardin, la municipalité a établi un « Plan local d'urbanisme intercommunal » (PLUi) assorti d'« Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) dites à « valeur patrimoniales », un document qui affirme à la fois la protection du site et la programmation des activités en assurant la conservation des jardins et la préservation de la qualité des paysages et de l'architecture tout en encadrant les réhabilitations et les reconstructions par des règles strictes et précises relatives au gabarit

des nouveaux bâtiments (emprise au sol, volumes, hauteur…) et le traitement de leur architecture (matériaux, couleurs, ouvertures, abords…).

Le travail qui a abouti à la création de ces deux outils réglementaires, le SPR et les OAP, et à toutes les prescriptions de protection et d'action, a été réalisé, entre autres, par la municipalité et deux Architectes du patrimoine, **Delphine Giral** et **Francis Metzger**. Europa Nostra connaît bien ce dernier puisque après lui avoir déjà décerné trois distinctions dans le passé pour son minutieux travail de restauration toujours soucieux de conserver les valeurs patrimoniales des bâtiments, elle lui a décerné en 2024 un de ses European Heritage Awards / Europa Nostra Awards en catégorie Conservation and Adaptive Reuse pour la réhabilitation du Royale Belge Building, un très grand bâtiment des années 60 à Bruxelles, pour laquelle le Jury d'Awards avait salué 'the project's minimalistic approach to both the building and new additions, which minimised the loss of original material, sets a positive precedent for similar architecture'.

Les objectifs et la philosophie de l'ensemble du projet telles qu'ils sont exposés sont doubles:

D'une part, tout en préservant l'identité esthétique et le vocabulaire architectural des différentes phases historiques des constructions et en assurant la pérennité du cadre paysager, proposer des logements correspondants aux normes de confort et d'accessibilité actuelles, qui ne sont plus celles offertes par des logement populaires construits il y a entre 90 et 60 ans: isolation thermique et acoustique, accès pour les personnes à mobilité réduite, prévention des incendies, parfois agrandissement des logements sans intervention sur l'extérieur ou avec intervention limitée (leur superficie moyenne ne fait que 49m2 avec une écrasante majorité de 2 et 3 pièces), remise aux normes des cuisines, salles d'eau, plomberie, électricité, création de parkings souterrains pour dégager les voitures qui encombrent les voies de circulation ou ont donné lieu à la création de boxes inesthétiques en cœur d'îlot, réinstallation de commerces de proximité, d'équipements sociaux et culturels et désenclavement de la cité-jardin.

Ceci se fera dans la très grande majorité des cas par des opérations de réhabilitation sans destruction/reconstruction - dans 90 % des cas dans le SPR- tandis qu'en dehors, dans un nombre limité de cas (7 % dans un premier temps avec à terme un maximum d'environ 20 %), des destructions/reconstructions restreintes dans leur grande majorité aux constructions des années 60-65 situées à la périphérie du site qui ne présentent pas les mêmes qualité architecturales et constructives et qui sont localisées dans des zones présentant de fortes problématiques de qualité des logements, de leurs abords et de pauvreté de leur inscription dans le paysage de la cité-jardin qui devra être à cette occasion améliorée.

Ces reconstructions obéiront à des normes strictes et devront s'intégrer parfaitement dans la cité-jardin en termes d'emprise au sol, de volumétrie, de matériaux, de couleurs et de revêtements de façades... tout en reprenant la grammaire architecturale de la cité des années 30 en termes de simplification des volumes et des façades, de particularités des soubassements, des entrées et des modénatures, d'éclairage naturel des parties communes, d'éléments décoratifs, de menuiseries, etc. Aucun arbre ne sera coupé en raison des travaux mais les études phytosanitaires ont montré que certains devront être remplacés…Ces opérations permettront également de procéder à une densification relative de l'habitat rendue nécessaire pour faire face à la pressions démographique, à la demande croissante de logements en Île-de-France ainsi qu'éviter l'éparpillement de l'habitat et une plus grande artificialisation des sols, et seront localisées essentiellement en périphérie du site pour ne pas dénaturer la cité-jardin, ou exceptionnellement et de

manière très ponctuelle à l'intérieur à des emplacements de faible cohérence urbaine ou de faible impact sur l'ensemble, en prenant les plus grandes précautions…

D'autre part recréer la mixité sociale qui existait dans les années 30 et qui a disparu par la suite transformant la Butte Rouge en un lieu très dégradé de quasi exclusive pauvreté d'où les commerces de proximité ont disparu et où des ajouts de constructions diverses ont appauvri les espaces publics et les paysages. Tout en conservant une majorité de logements à loyers sociaux (40%) et intermédiaires (20%) - le reste étant en accession à la propriété - les habitants actuels seront prioritaires dans les attributions de logements et les mesures d'accession sociale à la propriété. Ainsi, en favorisant la réinstauration d'une une mixité sociale, les opérations prévues permettront de combattre la ségrégation sociale et spatiale par l'habitat, et ainsi de contribuer à lutter contre les inégalités et les discriminations et à favoriser l'intégration, la cohésion sociale et la création de liens et de formes de sociabilité… Ceci sera renforcé par une politique de désenclavement de la cité-jardin par les transports collectifs et de soutien au retour des commerces de proximité et au redéveloppement des équipements. D'après le projet, il est à souligner que le bailleur social restera l'opérateur d'ensemble, même lorsqu'il y aura des participations public/privé, et que les espaces libres seront tous sous gestion municipale en fin d'opération de renouvellement urbain, assurant ainsi l'impossibilité de les privatiser.

Il est donc clair que les craintes exprimées en 2021 quand plusieurs associations de protection du patrimoine redoutaient 'that 85% of the existing buildings (of the garden-city) will be torn down, the entire landscape wiped out' ne correspondent plus à la situation actuelle et que le Technical Report du 9 mars 2023 et ses 'Conclusions and recommendations' ne peut donc plus représenter la position présente d'Europa Nostra en 2025. De plus, le rapport de la récente enquête publique « environnementale » relative au projet de rénovation urbaine de la cité-jardin et aux travaux des trois premiers immeubles concernés et ses « Conclusions motivées » ont été publiés le 16 juin dernier et leur sont favorables tout en adressant différentes questions au bailleur social.

Est-ce à dire qu'un avenir radieux pour la Butte Rouge est d'ores et déjà assuré ? Si Europa Nostra se veut comme toujours réaliste, prend acte de la nouvelle situation et souscrit aux objectifs généraux et à la philosophie du projet, amélioration de l'habitat par des réhabilitations respectueuses des valeurs patrimoniale des bâtiments avec des reconstructions limitées, mixité sociale et préservation des éléments paysagers et des caractères de la cité-jardin, elle n'a naturellement pas à se prononcer sur le détail de chaque intervention prévue ni sur la question des besoins en logements sociaux dans la commune et, tout en considérant que la cité-jardin n'est plus en danger, elle restera très attentive pour s'assurer que, dans les années à venir, les modalités de mise en œuvre du projet améliorent véritablement la qualité de vie de ses habitants tout en préservant de la manière la plus rigoureuse le caractère et l'identité de la Butte Rouge, ses valeurs de cité-jardin et celles de son patrimoine architectural et paysager.

Pour ce faire, Europa Nostra restera en contact étroit avec la municipalité et ses Architectes du patrimoine, mais considère aussi qu'à présent il appartient surtout aux associations de protection du patrimoine, locales et nationales, de faire de même avec un regard vigilant et constructif, comme le font déjà d'autres associations parmi lesquelles, entre autres, le « Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine » (CAUE 92) et l'« Association régionale des cités-jardins d'Île-de-France », trois d'entre elles faisant même déjà partie de la Commission locale du SPR qui accompagne le projet.

C’est à ces conditions que le nouveau Site patrimonial remarquable et le Plan local d’urbanisme intercommunal et ses « Orientations d’aménagement et de programmation » permettront, Europa Nostra l’espère et fera tout pour, de transformer un site que l’on pouvait craindre encore récemment en danger en un succès d’aménagement architectural, urbain et paysager pour le plus grand bien-être de ses habitants et la sauvegarde d’un exceptionnel patrimoine français et européen.