



Conseil municipal du 9 avril 2015

Intervention de Gérard Najman sur la délibération n°6

Cession de parcelles 6 et 9 rue Cousté à Akerys Promotion

Madame la 1^{re} adjointe au Maire, Monsieur le Maire, chers collègues

Monsieur le Maire, dans le dernier courrier daté du 1^{er} avril que vous nous avez adressé en réponse à notre demande d'information sur les investissements à venir, vous nous invitez à consulter votre propagande électorale des dernières municipales.

Nous avons d'abord cru à un poisson d'avril. Une blague faite à des élus soucieux de remplir dans de bonnes conditions leur mandat municipal. Finalement nous avons suivi vos conseils.

Dans votre programme de campagne de 2008, vous indiquez :

« Quartier Cousté-Dolet : Cœur historique de Cachan, nous continuerons de le préserver, tout en favorisant la rénovation des immeubles, celle des logements en accession sociale ou en location sociale ».

Dans votre dernier programme de campagne en 2014, vous déjà êtes plus nuancé :

« Dans le quartier Cousté-Dolet, nous préserverons chaque fois que possible l'habitat ancien ou son caractère architectural, avec des logements diversifiés (logements en accession et sociaux). »

Par cette délibération de ce soir, sans même nous avoir présenté ce projet en Commission d'Urbanisme, sans même l'avoir présenté aux habitants en Comité de quartier, vous nous proposez de raser à nouveau de l'habitat ancien, de supprimer des cours pavées et verdoyantes donnant sur la Bièvre et rappelant l'activité des blanchisseries, de faire partir de l'activité économique qui résiste encore dans les fonds de cour et de céder à un promoteur, dans l'urgence, donc pas au meilleur prix pour la Ville, des propriétés municipales sans quoi nous ne pourrions pas boucler le budget.

Premièrement, vous nous avez affirmé en commission, sans même nous montrer le moindre plan ni la moindre perspective, qu'il s'agit d'un « beau programme », mais personne ne le connaît à part vous et quelques heureux élus : devant la succession de promesses non tenues, vous comprendrez que nous ne puissions pas vous croire sur parole.

Deuxièmement, comment s'est faite la mise en concurrence ? Sur quelle base Akerys Promotion a-t-il été choisi ?

Troisièmement, nous notons avec satisfaction la présence d'un tiers de logements sociaux dans les surfaces de plancher annoncées, les premiers dans les constructions neuves dans ce quartier.

Compte tenu de l'absence totale de logements sociaux dans les programmes immobiliers qui ont fleuri jusqu'à présent dans ce quartier, déjà plus de 300 logements, c'est un programme 100% aidé qu'il faudrait prévoir sur ce projet pour réaliser un objectif de mixité sociale.

Quatrièmement, il existe aussi d'autres méthodes d'urbanisation que le recours systématique aux promoteurs immobiliers. Il vous est possible d'engager avec l'appui de votre architecte conseil Nicolas Michelin un projet de réhabilitation, et pourquoi pas dans un cadre d'auto-promotion dont il est l'un des spécialistes au niveau national. Ces projets d'habitat participatif se font souvent en lien avec un OPH pour renforcer la mixité sociale. Cela permet d'intégrer des familles bien en amont d'un projet de construction et de faire du logement social de façon différente en réservant des

espaces collectifs de qualité qui favorisent le bien-vivre ensemble et la solidarité entre les habitants.

Cinquièmement, nous notons avec étonnement que l'assiette foncière de ce projet comprend la parcelle cadastrée Y525 : celle-ci est issue d'une division, à la demande de la Ville de Cachan, de l'ancienne parcelle Y145 en deux parcelles Y524 et Y525, pour acquisition amiable de cette dernière. La délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2014 pour acquérir cette parcelle stipule dans ses considérants le projet de mise en valeur de la Bièvre et de ses rives dans le quartier Cousté-Dolet : nous souhaitons savoir en quoi le projet immobilier dont il est question va participer à une mise en valeur de la Bièvre. Il n'en est nullement question dans la délibération qui nous est soumise aujourd'hui et ce projet de mise en valeur n'a jamais été présenté aux élus municipaux.

Sixièmement, vous continuez de projeter dans ce quartier de nouveaux immeubles, les uns s'additionnant aux autres, sans que nous ayons la moindre étude d'impact sur les déplacements supplémentaires générés, ni sur le nombre d'élèves dans le groupe scolaire du Coteau et au collège Paul Bert.

La densification est trop importante par rapport à un quartier dont la voirie est étroite et dont un emplacement réservé a été supprimé lors de l'élaboration du PLU. La pression de la scolarisation se fait sentir au fil des ans au point qu'il faut dès cette année ouvrir une classe dans une école élémentaire déjà saturée. Le budget primitif prévoit 100.000 € d'étude pour une extension du groupe scolaire, mais les travaux ne démarreront au mieux qu'en 2017 pour une ouverture en 2018. Les locaux de restauration et les cours de récréation vont-ils s'avérer suffisants ? Je ne reviendrai pas ici sur la capacité d'investir et d'emprunter de la Ville dans les années qui viennent.

Septièmement et pour finir, les immeubles d'habitation sont construits au détriment d'activités qui quittent la commune, alors que la Ville de Cachan a pris des engagements sur l'équilibre habitat/emploi dans le cadre du Contrat de Développement Territorial. Le ratio d'emplois par habitant sur notre commune était déjà faible : votre politique conduit à les réduire.

En revanche, l'objectif du Plan Local de l'Habitat pour Cachan, de 534 logements pendant la période 2010-2014, a été très largement dépassé : le nombre de logements réalisés ou lancés a vraisemblablement atteint 1.500 logements. Cachan remplit donc largement son rôle quant au développement de l'offre de logement en Île de France. S'il faut continuer cet effort, c'est en direction du quartier de la gare Arcueil-Cachan qu'il faut le focaliser.

Monsieur le Maire, vous n'aurez certainement pas à rendre compte de cette évolution urbaine en 2020. Qu'indiquera celle ou celui qui se présentera avec son équipe aux suffrages des électeurs pour vous succéder ? Comment justifieront-ils la destruction du patrimoine et l'abandon des activités ?

En conclusion :

Il n'y a aucun caractère d'urgence à voter cette délibération ce soir. La démocratie doit se donner du temps pour informer, analyser ces projets sous tous ces aspects et les partager avec tous les élus et les habitants.

Le prochain Conseil municipal se tient le 18 juin. Vous avez encore le temps d'ici là de réunir la Commission d'Urbanisme pour présenter ce projet et ceux qui ont été écartés, et surtout de débattre de l'avenir de ce quartier.

Le Conseil municipal ne sera pas consulté préalablement au dépôt du permis de construire : c'est donc ce soir qu'il nous faudrait décider en connaissance de cause ? Sans information suffisante, aucun conseiller municipal ne peut raisonnablement voter cette délibération.

Nous vous demandons de prendre le temps de la concertation et de retirer cette délibération de l'ordre du jour.